

הסכם פינוי בינוי

שנחתם בין הצדדים ביום _____ בחודש _____ בשנת 2013

בין: **ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי ירושלים) בע"מ ח.פ.**

(חברה בהקמה)

שכתובתה: שד' רוטשילד 11 תל אביב
על ידי מורשי החתימה והמוסמכים לחתום בשמה ומטעמה
עמי כחלון ת.ז. 25079534
טל גולדשטיין ת.ז. 23807415
(להלן: "החברה" ו/או "היזם")

מצד אחד

לבין:

בעלי הזכויות בכל הדירות בבניינים

מס' 13,15,19,21,23 ברחוב שלום יהודה
בירושלים כמפורט ברשימה נספח ב'1
שכתובתם לצורך הסכם זה אצל:
עוה"ד ממשרד קרן כהן בלחרסקי ושות'
מרח' הארבעה 21 ת"א,
(ביחד ולחוד, אשר ייקראו להלן: "הדיירים" ו/או "הבעלים" ו/או
"החוכרים")

מצד שני

הואיל

וכל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, כי הינו הבעלים ו/או החוכר הרשום ו/או הזכאי להירשם כבעלים ו/או החוכר של דירת מגורים הנמצאת באחד הבניינים מס' 13,15,19,21,23 ברחוב שלום יהודה בירושלים, הבנויים על חלקות 3,4,6,120,124 בגוש 30116 (להלן: "החלקות"), הכול כמפורט בנסחי רישום המקרקעין המצ"ב כנספח א' (להלן: "נסחי המקרקעין" או "נסחי הרישום") וברשימת הדירות הרצ"ב כנספח ב'1 (כל אחת מדירות הדיירים כמפורט בנסחי המקרקעין וברשימת הדירות נספח ב'1 הנ"ל תיקרא להלן: "הדירה הנוכחית");

והואיל

והבתים שנבנו ברחוב שלום יהודה בירושלים מס' 13,15,19,21,23 והבנויים כיום על החלקות מהווים 5 בנייני מגורים ובהם סה"כ 70 יחידות מגורים;

והואיל

וכל אחד מיחיד הבעלים מצהיר, ביחס לדירתו, כי הינו בעל החזקה הבלעדית בדירה הנוכחית ו/או הזכאי להחזיק בה, בין בעצמו ובין באמצעות שוכר לפי הסכם שכירות בלתי מוגנת וכי הדירה הנוכחית חופשיה מכל שיעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או זכויות צד ג' כלשהוא, למעט אלו המפורטים בנסחי המקרקעין המצורפים להסכם זה כנספח א';

והואיל ובהתבסס על בדיקות שביצעה החברה, הציעה החברה לדיירים להתקשר עמה בעסקה מסוג פינוי בינוי – לפיה החברה תפעל לאישורה של תכנית בניין עיר חדשה (כהגדרתה להלן) שתחול על החלקות, אשר במסגרתה יתווספו זכויות בנייה לחלקות, הדיירים יפנו את הדירות הנוכחיות שיהרסו כנגד בניית הדירות החדשות כהגדרתן בסעיף 1.11, ובכפוף למילוי כל התחייבויות החברה במלואן, ולהתקיימות התנאים המתלים, ימכרו הדיירים לחברה את כל זכויות הבנייה הקיימות והעתידות אשר תידרשנה לצורך מימוש הסכם זה - ובתמורה להם תיתן החברה לדיירים שירותי בנייה לבניית הדירות החדשות (כהגדרתן להלן), והכל בהתאם לתנאי והוראות הסכם זה, ובכפוף לאמור במפרט הטכני של הדירה ולאמור בצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח – 2008.

והואיל והדיירים מעוניינים להתקשר עם החברה בעסקה מסוג פינוי בינוי, בתנאים כמפורט בהסכם זה להלן.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות:

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים המשמעות כמופיע לצדם:

- 1.1. **"החלקה"** או **"החלקות"** – חלקות 4,6,120,124 בגוש 30116, ועליהם בנויים כיום 5 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 70 יחידות מגורים, הכל כמפורט ב**נספחים א' ו-ב' 1**.
- 1.2. **"הבניינים הקיימים"** – 5 בנייני מגורים הבנויים כיום על החלקות והמצויים ברחוב שלום יהודה 13,15,19,21,23 בירושלים, ובהם 70 יחידות מגורים סה"כ.
- 1.3. **"הבניינים החדשים"** – הבניינים אשר יבנו על החלקות, לאחר הריסת הבניינים הקיימים, בהתאם לתב"ע החדשה ואשר לא יכללו יותר מ- 14 (ארבע עשרה) קומות עיליות מעל קומה מפולשת.
- 1.4. **"הדירות הנוכחיות"** – 70 דירות מגורים שבעלות כ"א מהבעלים כמפורט ב**נספח א' ונספח ב' 1**. מיקום ושטח כל אחת מהדירות הנוכחיות הינו כמפורט ב**נספח ב' 1**. רשימת שטחי הדירות כמפורט בנספח ב' 1 מוסכמת, סופית ומוחלטת לעניין הסכם זה, והשטחים בה אינם ניתנים לשינוי של ידי מי מהצדדים. השטח הנקוב לצד כל דירה ודירה יהווה את "שטח הדירה" לכל דבר ועניין, לצורך קביעת הדירה החדשה של כל אחד מהבעלים.
- 1.5. **"הבעלים/החוכרים/הדיירים"** – הבעלים ו/או החוכר הרשום ו/או הזכאי להירשם כבעלים ו/או כחוכר של הדירה הנוכחיות בבניינים הקיימים, כמפורט ב**נספחים א' ו-ב' 1**.
- 1.6. **"העירייה"** – עיריית ירושלים.
- 1.7. **"הוועדה המקומית"** – הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים.
- 1.8. **"הוועדה המחוזית"** – הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - מחוז ירושלים.
- 1.9. **"התב"ע החדשה"** – תכנית מתאר מפורטת לאיחוד וחלוקה של החלקות ו/או חלק מהן ו/או חלקות נוספות – לרבות החלקות הסמוכות כהגדרתן בסעיף 1.33 להלן ולהגדלת זכויות הבנייה בהן, כפי שתאושר כדין ע"י הגורמים המוסמכים לשם בנייה של הבניינים החדשים על החלקות ו/או חלק מהן כמפורט לעיל, ואשר תכלול זכויות לבנייה של 210 דירות מגורים לפחות (שמתוכן לא יותר מ- 10% דירות בר השגה) אך לא יותר מ- 231 דירות מגורים (ובלבד שהגידול במספר הדירות נובע מדרישת הרשויות לדיוור בר השגה לרבות דירות לדיוור בר השגה) (או מספר קטן יותר מ- 210 דירות מגורים - במקרה והחברה תודיע לבעלים כאמור בסעיף 5.3.4 להלן) בשטח עיקרי ממוצע שלא יפחת מ- 110 מ"ר לדירה במקרה של 210 דירות או בשטח שלא יפחת מ- 23,100 מ"ר עיקרי במקרה של עד 231 דירות שיוקצו לחלקות בתכנית כהגדרתן בסעיף 1.1 לעיל, כולל הדירות החדשות כהגדרתן להלן, בבניין או בבניינים החדשים שייבנו, וכן חניות, מחסנים, מרפסות, שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, מעברים, מטלות ציבוריות, זיקות הנאה, זכויות מעבר ושימוש, הכול בכפוף לדרישות ותנאים של הרשויות המוסמכות והוראות הסכם זה. מוסכם בזה כי ככל ויאושרו בתב"ע יותר מ- 210 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 110 מ"ר בעלי הזכויות בדירות הנוכחיות שכלולות בתב"ע יקבלו 33% משווי הזכויות הנוספות (ללא מע"מ),

בניכוי תשלום היטל השבחה והיטלי פיתוח למיניהם, ככל שישולם בגין הזכויות הנוספות, באופן של תשלום כספי ו/או שדרוג המפרט הטכני ו/או באופן של הגדלת שטחי דירותיהם החדשות (אם הדבר אפשרי תכנונית), לפי בחירת הדיירים. הזכויות הנוספות יוענקו לדיירים בהתאם לחלקם היחסי בתמורה להם זכאים על פי חוזה זה, אשר ייקבע על ידי השמאי. שווי הזכויות הנוספות כאמור לעיל ייקבע בהתאם לשווי שיהא נקוב בדו"ח אפס שיאושר ע"י הבנק המלווה של הפרויקט. המס אשר יחול על הדיירים, בגין התמורה הנוספת לדיירים, אם יחול, במקרה כאמור, ישולם על-ידם.

חרף כל הוראה אחרת בהסכם מוסכם, כי אם התב"ע שתאושר לבסוף תתיר בנייה של פחות מ-110 מ"ר שטח עיקרי ממוצע לדירה כאמור בהגדרת התב"ע החדשה לעיל, ואם פרט לעניין זה כל יתר התנאים המהווים את התנאי המתלה דלהלן של התב"ע החדשה יתקיימו, כפוף להוראות ההסכם בקשר אליהם, אזי תהיה החברה רשאית – על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי - לוותר על אי התקיימות תנאי זה ולהמשיך בביצוע הפרויקט כמפורט בהסכם זה לעיל ולהלן ובלבד שהתמורות לדיירים על פי הסכם זה ונספחיו, לרבות אלה הקבועות בטבלה **נספח ב'2** לא תגרע ו/או תפגענה. ובכפוף לכך שהחברה הודיעה בכתב לדיירים תוך 180 ימים מיום מתן התוקף לתב"ע, על כוונתה להמשיך בביצוע הפרויקט חרף האמור לעיל כאמור.

בנוסף לאמור לעיל, היות וחלק מתת חלקה 120 הינה בית פרטי (להלן - "**הבית הפרטי**") שלגביה טרם נקבע מספר הדירות שתתקבלנה חלף הריסת הבית הפרטי, הדירות שיוקצו לטובת הבעלים של הבית הפרטי לא תיכללנה במסגרת ההגבלה לגבי מספר הדירות שיבנו בפרויקט כהגדרתן לעיל.

1.10. "**המפרט הטכני**" – המפרט הטכני על פיו תיבנינה הדירות החדשות, אשר יהיה זה ברמתו למפרט הטכני לפיו יבנו דירות החברה בבניינים החדשים, למעט לגבי שינויים ו/או תוספות בתשלום שיוזמו בתשלום ע"י רוכשי דירות החברה ויבוצעו ע"י החברה ו/או מי מטעמה ולמעט שדרוגים שתיתן החברה במסגרת מבצעי מכירות המוגבלים בזמן לפחות ל-25% מרוכשי הדירות של החברה מאותו סוג דירות חדשות שמקבלים הדיירים. למרות כל אמור לעיל ובכל מקרה, המפרט הטכני בדירות החדשות של הדיירים לא יפחת ברמתו מן המפרט הטכני המצ"ב **כנספח ג'**. עם תחילת מכירת דירות החברה, יצורף המפרט הטכני ותוכניות המכר לפיו מבצעת החברה את בניית דירותיה **כנספח ג'1** ובו תפרט את החברה בין היתר את שטחים כנדרש על פי הדין. בכל נושא בו יש תקן ישראלי, תבנה החברה עפ"י התקן המחייב עפ"י הדין. למען הסר ספק, היה ופריט כלשהו במפרט הטכני של דירות החברה יעלה על הקבוע בנספח ג', יחשב פריט זה כחלק מן המפרט הטכני לגבי הבעלים.

1.11. "**הדירות החדשות**" – הדירות חדשות שתיבנה ע"י החברה בבניינים החדשים עבור הבעלים, ששטח כל אחת מהן יהא כקבוע **כנספח ב'2** ומיקומן יהיה לפחות קומה אחת גבוהה יותר מקומת הדירה הנוכחית. מוסכם בין הצדדים, כי דיירים אשר שטח דירתם הנוכחית הורחבה והתוספת נבנתה בפועל בפרויקט לפני ה- 03.03.2013 – יהיו זכאים לקבל מהחברה דירה חדשה ששטחה לא יפחת מהקבוע **כנספח ב'2** בצירוף תוספת השטח שנבנתה בפועל, כלומר שטח דירתם החדשה יהא שטח הדירה הקבוע עפ"י **נספח ב'2** ובתוספת השטח שנבנה. מוסכם, כי מדובר בדירות החדשות שתבנה החברה במסגרת הפרויקט עבור הדיירים בכפוף לחלופות ולתנאים שבטבלה (**נספח ב'2**).

הכול כמפורט להלן:

כל דייר יקבל, בתמורה לכל דירה נוכחית אחת, דירה חדשה אחת ששטחה יחושב בהתאם לשיטת החישוב (לרבות הסטיות המותרות) הקבועה עובר לחתימת הסכם זה בצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח – 2008 (לעיל ולהלן: "**צו המכר דירות**").

לכל דירה יירשמו כהצמדות בספרי המקרקעין חנייה מקורה תת-קרקעית, מחסן אחד בשטח שלא יפחת מ-4 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של לפחות 10 מ"ר וחלק יחסי ברכוש המשותף (כהגדרתו להלן).

שטח הדירה החדשה לעיל ולהלן משמעו: כמפורט בצו המכר דירות במועד חתימת הסכם זה.

למען הסר ספק, חלקם היחסיים של הבעלים בכלל השטחים המשותפים בבניינים החדשים, שטח המחסן, החניות ומרפסת שמש אינם כלולים בהגדרת שטח הדירה כאמור

לעיל. מרפסת שמש לצורך האמור בהסכם זה - כהגדרתה בצו המכר (דירות). מיקומן של הדירות החדשות ייקבע כמפורט בסעיף 7 להלן.

מובהר, כי הספירה של הקומות בהן יקבלו הדיירים את דירותיהם החדשות תהא החל מקומת המגורים הראשונה שמעל קומת הלובי והעמודים. אם בבניינים החדשים תהיינה דירות גן, לא ייכללו הקומות של דירות אלה בספירת הקומות, והדיירים לא יקבלו את דירותיהם החדשות בקומה זו, והן תתחלנה מהקומה הראשונה שמעליה, חרף כל הוראה אחרת. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי גם דירות הגן נכללות בספירת הדירות שסך הכול תאושרנה בתב"ע החדשה כהגדרתה לעיל.

כל הרחבה או תוספת שתבוצע או תאושר לדירות הנוכחיות של הדיירים לאחר ה- 3.3.13, לא תזכה את הדיירים בכל תמורה נוספת מעבר לאמור בהסכם זה. מוסכמה זו גוברת על כל האמור בהסכם זה.

1.12. **"דירות החברה"** – כל הדירות שייבנו על החלקות על פי התב"ע החדשה, וכל הזכויות בקשר עם החלקות, לרבות כל זכות ברכוש המשותף ו/או בזכויות הבנייה בחלקות, אותן רשאית החברה, בכפוף לאמור בהסכם זה ולצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח – 2008, לנייד ו/או להצמיד לכל יחידה שהיא ו/או לכל מקרקעין שהם, לבחירת החברה ולפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, והכול למעט הדירות החדשות של כל הדיירים והצמדותיה כהגדרתן. לכל אחד מדירות החברה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף (כהגדרת המונח להלן).

1.13. **"הפרויקט"** – פרויקט בנייה מסוג פינוי בינוי שאותו תבצע החברה על פי הסכם זה, כפוף להתקיימות התנאים המתלים, ועל פי התב"ע החדשה, במסגרתו יפנו הדיירים את דירותיהם הנוכחיות מכל מחזיק ו/או חפץ ו/או זכות צד ג', החברה תהרוס את הבניינים הקיימים, ובמקומם תבנה החברה באמצעות קבלן מטעמה את הבניינים החדשים בהתאם לתב"ע החדשה והיתר בנייה כדן. מתוך הבניין ו/או הבניינים החדשים שייבנו ע"י החברה תימסרנה לדיירים הדירות החדשות בהתאם להוראות הסכם זה ולמפרט הטכני, ובכפוף למילוי כל התחייבויות החברה במלואן ובמועדן, מותרים הדיירים על כל הזכויות הדרושות לצורך מימוש הסכם זה קיימות או עתידיות (למעט הזכויות הנדרשות לצורך בניית הדירות החדשות), ככל שהן בבעלותם ו/או הם רשאים למכרן, ובמקרה הצורך יחתמו על כל מסמך הדרוש לשם העברתן לחברה ו/או לפקודתה ו/או לשעבודן לטובת הבנק שייבחר על ידי החברה ללוות את הפרויקט.

על אף האמור לעיל, מובהר כי כל השטחים הציבוריים שבחלקות, לרבות כל השטח הציבורי של הגינה ככל שתהיה בין הבניינים החדשים שיוקמו, שטח הגג שמעל הדירות האחרונות שיבנו בבניינים החדשים, וכן שטחים משותפים שעל פי טיבם משמשים את כל או חלק מהדיירים יהוו רכוש משותף של הדיירים באותו בניין חדש ולא יוצמדו לדירה כלשהי בבניין החדש (לרבות דירות החברה), כמו כן, מובהר כי זכויות בניה עתידיות, שיתקבלו לאחר אישור התב"ע החדשה, תהיינה שייכות לכלל הבעלים בבניין (לרבות רוכשי דירות החברה) לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

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

1.15. **"המועד הקובע"** – המועד בו ייחתם הסכם זה על ידי 80% מהדיירים בעלי הזכויות בדירות הכלולות בתב"ע, או בשלב ו/או בחלק כלשהו של התב"ע שניתן לבנות אותו ללא שאר הדירות, לפי היחס של 1 ל- 3 לפחות, או 210 דירות מגורים כמפורט בסעיף 1.8 לעיל, לפי הנמוך מביניהם. מובהר כי הפרויקט יכול ויהיה מבוצע בשני שלבים.

1.16. **"נציגות הדיירים"** – נציגות שנבחרה ע"י הדיירים, והמונה 9 אנשים, אשר שמותיהם הינם: ליאורה אלקסלסי, שניאור רות, יחיעם ספיר, מרים שטרית, ברכה זליקוביץ, אלה ארד, מרדכי חוגיה, שלומי דוד ואלי זוהר.

1.17. **"השמאי"** – שמאי מקרקעין בעל שם בתחום, מוסמך על פי דין, שימונה בהסכמת החברה ונציגות הדיירים, ובהיעדר הסכמה בדבר זהות השמאי ימונה לפי בקשת החברה או נציגות הדיירים על ידי יו"ר אגודת השמאים בישראל. שכרו של השמאי ישולם על ידי החברה, בשיעור כפי שיסוכם בין השמאי לחברה. השכר המוסכם עם החברה יופקד ע"י החברה בחשבון בנק שיפתחו עוה"ד של הדיירים, והם יחזיקו בכספים בנאמנות וישלמו לשמאי את שכרו עפ"י ההסכם עימו.

- 1.18 **"המפקח"** – מהנדס בעל ניסיון בפיקוח על פרויקטים דוגמת הפרויקט נשוא הסכם זה, ובעל כישורים מתאימים שימונה ע"י נציגות הדיירים מתוך רשימה מוסכמת עם החברה של מפקחים, לצורך פיקוח על איכות ביצוע הפרויקט והתאמתו למפרט הטכני לטיב ואיכות החומרים, ולתכניות של אדריכלים ויועצים וכן בעמידת החברה בלוחות הזמנים לבניית הפרויקט, הכל כמפורט בסעיף 28 להסכם זה. שכרו של המפקח ישולם ע"י החברה ויועבר מידי חודש לחשבון נאמנות שיפתח לטובת ביצוע התשלומים במסגרת הפרויקט. ב"כ הבעלים יעביר מידי חודש את התשלום החודשי למפקח לאחר קבלת אישור הנציגות. המפקח אחראי לבדוק כי הדיירים קיבלו בדירותיהם את הקבוע במפרט הטכני נספח ג', שהחברה התחייבה כלפיהם על-פיו.
- 1.19 **"הפוסק"** – מהנדס אשר זהותו תיקבע בהסכמת החברה ונציגות הדיירים, ובהיעדר הסכמה בדבר זהות הפוסק ימונה, לפי בקשת החברה או נציגות הדיירים, על ידי יו"ר אגודת האינג'ינרים והארכיטקטים בישראל, שיתבקש למנות כפוסק מהנדס בניין, בכיר ו-ותיק, בעל ניסיון של 10 שנים לפחות, במידת האפשר, העוסק בפיקוח על פרויקטים של בנייה. שכרו של הפוסק ישולם ע"י החברה. הפוסק יידרש להצהיר כי לא הועסק ואין הוא מועסק על-ידי החברה או חברות קשורות של החברה במישרין או בעקיפין.
- 1.20 **"הקבלן המבצע"** – קבלן בעל ידע וניסיון רלוואנטיים ומוכחים בבניית פרויקט בסדר גודל דומה, שייבחר ע"י החברה ואשר יבצע את עבודות הבנייה כקבלן ראשי (לרבות הזכות למנות קבלני משנה כרצונו), ובלבד שיהיה קבלן רשום ובעל סיווג מתאים על פי הדין לביצוע העבודות המוטלות עליו בקשר עם הפרויקט. זהות הקבלן המבצע תובא לידעת ב"כ הבעלים, עם היבחרה.
- 1.21 **"עורכי הדין של הדיירים"** - משרד עורכי הדין רייסמן – כהן בלחרסקי מרחוב הארבעה 21 בתל-אביב.
- 1.22 **"עורכי הדין של החברה"** - עוה"ד רוני אשר ו/או דוד עמיחי ממשרד אשר - עמיחי מרח' קרל נטר 2 תל אביב.
- 1.23 **"חוק המקרקעין"** - חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, על תוספותיו והתקנות מכוחו.
- 1.24 **"חוק המכר (דירות)"** - חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, על תוספותיו, הצווים והתקנות מכוחו.
- 1.25 **"חוק מיסוי מקרקעין"** – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 (לרבות התקנות שהותקנו ו/או יותקנו על פיו).
- 1.26 **"רכוש משותף"** - כל חלקי המבנה בבית המשותף למעט החלקים הרשומים כדירות (כמשמעות מונח זה בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1961) ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים שלא הוצמדו לדירת הבעלים ו/או לדירות אחרות במבנה, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מתקני הסקה או מים, מקומות חנייה בלתי מסומנים לשימוש חופשי של באי יחידות בבית, וכיוצא באלה חלקי מבנה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם, למעט החלקים אשר הוענקו לגביהם זכויות לדיירים בהתאם להסכם זה.
- 1.27 **"הצמדה"** – הצמדה של חלקים מהבית למי יחידות הבניין, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של החברה, בכפוף להוראות חוק המכר (דירות), אלא אם כן נקבע אחרת במפורש בהסכם זה ו/או כמפורט במפרט הטכני של כל דירה חדשה של הדיירים בעניין ההצמדות.
- 1.28 **"חלק יחסי ברכוש המשותף"** – חלק המהווה את היחס שבין שטח הרצפה של כל דירה לשטח הרצפה של יתר הדירות בבית המשותף.
- 1.29 **"הבנק המלווה"** - אחד הבנקים הגדולים בישראל ו/או בנק אוצר לחייל ו/או בנק ירושלים אשר יעניק לחברה ליווי פיננסי סגור לבניית הפרויקט על המקרקעין ואת הערבויות הבנקאיות לדיירים.
- 1.30 **"יחיד דיירים"** – כל מי שהינו בעל זכויות חכירה או בעלות בדירה אחת נוכחית לפחות, בין אם זכויותיו רושמות בלשכת רישום המקרקעין ובין אם הוא זכאי לזכויותיו יירשמו.
- 1.31 **"האדריכל"** – אדריכל יגאל לוי מירושלים.

- 1.32. "מתחם" – ככל והחברה תדרש ו/או תבחר לפי שקול דעתה לבצע את הפרויקט בשני שלבים, ייחשב כל אחד מהבניינים שיכלל באותו שלב לצורך הסכם זה כ"מתחם".
- 1.33. "החלקות הסמוכות" – חלקה 120 בה בנוי המבנה ברח' שלום יהודה 17 ו- חלקה 3 עליה בנוי מבנה "ויצו". ידוע לדיירים כי חלקות אלו, בשלמות ו/או בחלק, יכללו בתב"ע החדשה ויוקצו להם במסגרת התב"ע החדשה זכויות בניה.

2. פללי

- 2.1. המבוא והנספחים להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם, ומחייבים כגופו.
- 2.2. כותרות הסעיפים ניתנו לנוחות בלבד ולא תשמנה ככלי לפרשנות ההסכם.

3. הצהרות הדיירים :

הדיירים מצהירים, מאשרים ומתחייבים כדלקמן (מובהר בזאת כי כל הצהרה בקשר עם זכויותי מסוימות של דייר מסוים הנה הצהרה אישית שלו ולפיכך יתר הדיירים לא יהיו אחראים לאמיתות כל הצהרה כאמור):

- 3.1. כל אחד מיחיד הדיירים (להלן גם: "הדייר") מצהיר, כי הינו הבעלים ו/או החוכר הרשום ו/או זכאי להירשם כבעלים ו/או כחוכר של הדירה הנוכחית כמפורט **בנספחים א' ו-ב' 1.**

כל אחד מיחיד הדיירים שזכויותיו בדירה הנוכחית אינן רשומות בספרי המקרקעין על שמו, מתחייב לרשום את הדירה הנוכחית בבעלות ו/או בחכירה על שמו לא יאוחר מחצי שנה לאחר מועד מתן החלטת הוועדה המקומית בדבר המלצה להפקיד את התב"ע החדשה בוועדה המחוזית, 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, שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול או זכויות צד ג' כלשהו, למעט משכנתא לטובת בנק או חברה ביטוח אם קיימת ו/או הערה ו/או רישומים אחרים כמפורט בנסח הרישום המצורף להסכם זה **בנספח א'.**

מבלי לגרוע מהאמור בעלי זכויות החכירה בדירה אשר חכירתם איננה מהוונת - מצהירים כי החכירה אינה מהוונת וכי הינם מתחייבים להוונה על חשבונם עד ולא יאוחר מ- 90 יום מיום פרסום התב"ע החדשה להפקדה, ובלבד שהחברה תדאג לכך כי תימסר לידי הבעלים מהמינהל דרישה מסודרת לתשלום דמי ההיוון. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכות הבעלים לערור על גובה דמי ההיוון. כמו כן, עיכוב בהיוון הזכויות בשל סיבות שאינן תלויות במי מהבעלים, לא יבוא במניין הזמנים לעניין סעיף זה.

- 3.2. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 21 להלן, כל אחד מיחיד הדיירים מתחייב, כי מיום חתימת הסכם זה ואילך לא יעשה עסקה הנוגדת זכות מזכויותיה של החברה לפי הסכם זה. אין באמור כדי למנוע מכל אחד מיחיד הדיירים למכור את דירתו הנוכחית, כל עוד לא נהרסה, ובלבד שהקונה ימלא אחר כל ההוראות המפורטות בסעיף 21 להלן בכלל זה יטול על עצמו את כל התחייבויות הדייר על פי הסכם זה, ויחתום על ההסכם ועל כל מסמך וייפוי כוח שהדיירים חתמו לפי חוזה זה.

- 3.3. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, כי הרישום הרלוונטי לאותו יחיד דיירים, כמופיע ב**נספחים א' ו-ב' 1** הינו נכון, וכי אין לאף אדם ו/או גוף כל זכות בזכויות אותו יחיד בדירה הנוכחית ו/או בדירה הנוכחית, למעט שוכר בשכירות בלתי מוגנת, משכנתא, עיקול והערות ככל שישנן, הכל כמפורט בנסחי הרישום המצורפים **בנספח א'** להסכם זה.

- 3.4. כל אחד מיחיד הדיירים מתחייב, כי אם ישכיר את יחידתו הנוכחית לאחר שחתם על הסכם זה, יחתום הוא על הסכם לשכירות בלתי מוגנת בלבד, ובהסכם השכירות יצהיר לשוכר כי הוא חתם על הסכם זה ותיכלל התחייבות של השוכר ליחיד הדיירים לפנות את הדירה הנוכחית במועד הפינני כהגדרתו להלן, על אף המועדים שנקבעו בהסכם השכירות הבלתי מוגנת, כך שלא ייגרמו כל מניעה ועיכוב בביצוע הסכם זה. יחיד דיירים שדירתו הנוכחית הושכרה לפני חתימתו על הסכם זה, מתחייב לאחר החתימה על הסכם זה להודיע לשוכר, כי הוא חתם על הסכם זה ולגרום לפינויה על ידי השוכר עד למועד הפינני בהתאם להוראות הסכם זה. אין באמור כדי למצות את אחריות הדיירים לפינוי דירתם הנוכחית בפועל במועד הפינני הקבוע בהסכם זה, ולא די בקיום התנאים שבס"ק זה לעיל.

כל אחד מיחידה דיירים מצהיר, מאשר ומתחייב כי הוא משלם באופן שוטף את כל חובותיו לכל רשות שלטונית בגין הדירה הנוכחית, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור: מיסים, ארנונות, היטלים ותשלומים אחרים החלים עליו על פי דין, ומתחייב להמשיך לעשות כן עד ליום פינוי הדירה הנוכחית על ידו לפי הסכם זה, ככל שהדין מחייב, ובכפוף לתנאיו, והוא מתחייב להמשיך ולעשות כן מיום קבלת דירתו החדשה לחזקתו. החברה מצידה מתחייבת להודיע לנציגות, לב"כ הבעלים ולדייר הנוגע בדבר מיד עם היוודע לה על קיומו של חוב כאמור.

ככל והדייר לא שילם את חובותיו בתוך 90 יום מהיום שהתבקש לכך ע"י החברה, תהיה החברה רשאית לשלם את התשלום/החוב כאמור ולגבות את תשלום החוב מאותו דייר רלוונטי אשר לא שילם את התשלום. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי להטיל חובה על החברה לשלם את חוב הדייר.

3.5 כל אחד מיחידה דיירים מצהיר, כי הוא מעוניין מרצונו החופשי להתקשר בעסקה נשוא הסכם זה עם החברה, וכי בכפוף לנכונות הצהרות ומצגי החברה על פי הסכם זה ולהתקיימות מלוא התנאים המתלים, הוא מצא את העסקה נשוא הסכם זה מתאימה לצרכיו.

3.6 כי ניתנה לו השהות המספקת לעיין בהסכם זה על נספחיו והוא מכיר את תוכנם, וכי חתם בנוכחות עורך הדין של הדיירים על הסכם זה.

3.7 כי למיטב ידיעתו, אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם, להתקשרותו עם החברה בהסכם זה וכי אין לו כל התקשרות או התחייבות למסור את הקמת הפרויקט ו/או חלק ממנו לצד שלישי כלשהו, וכן אין עליו חובה ו/או התחייבות כלשהי להעסיק אדם ו/או גוף כלשהם בקשר לכך.

3.8 כל אחד מיחידה דיירים, אשר זכויותיו בדירה הנוכחית ממושכנות, מתחייב לפעול לשם קבלת הסכמת הגורם הממשכן לביצועו של הסכם זה לרבות לעניין שעבוד החלקות לטובת הבנק המלווה, הכל בתנאים המפורטים בסעיף 17.5 להלן ובאופן שלא יגרום לעיכוב כלשהו באיזה משלבי ביצוע הסכם זה ו/או הפרויקט. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אי מתן הסכמת הגורם הממשכן כאמור לשם ביצוע הוראות הסכם זה כמפורט לעיל, לא תחשב כהפרה מצד הדייר שלא השיג את ההסכמה כאמור ובלבד שאותו דייר משתף פעולה ועושה מאמץ סביר להשגת קבלת כתב ההסכמה כאמור ולהשגת המסמכים ו/או האישורים שידרשו ממנו לשם כך.

3.9 כל אחד מיחידה דיירים, אשר על זכויותיו בדירה הנוכחית רשומה בפנקס המקרקעין, הערה ו/או עיקול ו/או זכות לטובת צד שלישי (למעט משכנתא לטובת בנק או חברת ביטוח אם קיימת כמפורט בנסח המקרקעין אשר עליה יחול האמור בסעיף 17.5 להלן), מתחייב לפעול למחיקת הערה ו/או העיקול/וא הזכות או לחילופין לקבל את הסכמת המוטב על פי ההערה, באופן שלא תהיה מניעה ו/או עיכוב לביצועו של הסכם זה ו/או שלב כלשהו משלבי הפרויקט, וזאת עד למועד בו יתבקש למחוק הערה/עיקול/זכות אלה מאת הבנק המלווה, כהגדרתו בסעיף 17.3 ובכל מקרה לא יאוחר ממועד קבלת הודעת הפינוי הקבוע בסעיף 6.2 להלן. כן כל אחד מיחידה דיירים מתחייב לשאת בכל העלויות הכספיות למחיקת הערות אלו.

היה ולא הוסרה ההערה ו/או העיקול במועד הנ"ל, תהיה זכאית החברה לאחר משלוח התראה בכתב בת 90 יום להסיר ההערה ו/או העיקול על חשבונו של הדייר, ויחולו הוראות כתב ההתחייבות **נספח ח'** בהתאמה. אולם יובהר, שבמקרה של הסרת עיקול תינתן לדייר התראה של 90 יום, כאמור בסעיף 6.2 להלן, ולא 30 יום כפי שהוסכם בנספח ח' במקרה של הסרת משכנתא. לחילופין, תמתין החברה להסדרת הנושא על ידי הדייר המפר, בלי שהדבר יהווה הפרה מצד החברה, וכל עיכוב והמתנה עקב אי הסדרה כאמור תדחה בהתאמה את המועדים להם התחייבה החברה לפי הסכם זה, ובלבד שהחברה העבירה הודעה בכתב לנציגות הדיירים המפרטת את הסיבה לכל עיכוב כאמור.

למען הסר ספק, לאחר התראה בת 90 יום, אם תסיר החברה עיקול על יחידת דייר על חשבונו, יקוזז כל סכום ששולם ע"י החברה בפועל להסרת העיקול ו/או הערה ו/או הזכות כאמור לעיל מתוך הכספים ו/או הערבויות שעל החברה למסור לדייר הרלוונטי בהתאם להוראות הסכם זה.

3.10 כל אחד מיחידה דיירים מצהיר, מאשר ומתחייב כי יחתום על כל מסמך שאושר ע"י ב"כ הדיירים ויבצע כל פעולה לצורך קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע

בכלליות האמור לעיל, חתימה על בקשה/ות לרישום הערת אזהרה לטובת החברה (אשר תירשם עם חתימת הסכם זה כנגד מסירת ייפוי כוח למחיקתה (נספח ו') ובקשה לביטולה (נספח ו'1)), על הסכמי שיתוף ופירוק שיתוף, על המסמכים לצורך רישום משכנתא לבנק המלווה (בהתקיים התנאים הקבועים לכך בהסכם זה להלן), וכן חתימה על בקשות לאישור ו/או שינוי תוכנית בניין עיר ועל כל יתר המסמכים הנדרשים לקבלת ההיתרים לצורך הקמת הפרויקט נשוא הסכם זה, לשינוי הרישום הקיים בספרי המקרקעין, ולביצוע כל פעולה אחרת המתחייבת לשם קיום הוראות הסכם זה, כל זאת בתנאי שלא תוטל על הדיירים כל אחריות ו/או חבות כספית בקשר עם כך, למעט חבות שהוטלה עליהם במפורש בהסכם זה. להבטחת התחייבויות אלו והתחייבויות נוספות, יחתום כל אחד מיחיד הדיירים על ייפוי כוח כמפורט בסעיף 19 להלן.

3.11. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, כי בתקופה של 24 חודשים לפני חתימת הסכם זה, לא קיבל לידי את הזכויות ביחידתו הנוכחית מ"קרוב" (כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין) בפטור ממס, לרבות איגוד בשליטתו, וכי הדירה שימשה למגורים שנתיים רצופות לפחות בטרם חתימתו על הסכם זה.

3.12. כל בעל יחידה נוכחית מצהיר כי דירתו הנוכחית הינה דירתו היחידה בחלקות ובבניינים הקיימים. בן זוג וילד שטרם מלאו לו 18 ייחשב כבעלים אחד. במקרה שבו ולמי מהבעלים קיימת דירה נוספת בחלקות ובבניינים הקיימים, יחול האמור בסעיף 14.1.9 להלן.

3.13. בעל דירה שדירתו הינה מלאי עסקי, מצהיר כי ידוע לו שהעסקה על-פי הסכם זה, אינה פטורה מתשלום מס שבח וכי ככל ויחול מס עליו בגין התקשרותו בהסכם זה, הוא יחול עליו וישולם על-ידי.

3.14. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, בעל דירה שדירתו מוחזקת על-ידי דייר מוגן בהתאם לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תש"ל"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 החברה ו/או הבנק המלווה, והכל על מנת שבמועד מסירת החזקה לחברה כהגדרתו בהסכם זה, תהיה הדירה פנויה ולא תתעכב התחלת הבנייה. כל דייר מצהיר כי דירתו אינה מוחזקת בידי דייר מוגן או מי שעלול לטעון כי הינו כזה, כאמור לעיל, ולא יקנה זכויות כלשהן של דירות מוגנת לצד שלישי כלשהי בשום דרך שהיא (למעט במקרה ומי מהדיירים הצהיר בנספח ב1 להסכם זה כי קיים דייר מוגן בדירתו).

3.15. הדיירים מצהירים ומתחייבים, כי לא תהיה להם כל דרישה ו/או טענה כלפי החברה בגין אי ביצוע של הסכם זה עקב אי חתימת כל יחיד הדיירים על הסכם זה ו/או בשל אי קיום הוראות הסכם זה על ידם באופן המונע את קיומו של הסכם זה, וכן במקרה שאיזה מהתנאים המתלים המפורטים בסעיף 5 להלן, לא התקיימו, ובלבד שהחברה פעלה ועשתה כל שלאל ידה בנסיבות העניין לשם התקיימות התנאים המתלים הנ"ל.

3.16. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר בזאת, כי בכל הקשור לזכויותיו במקרקעין, הוא מסר את כל המידע שבידו אשר עלול או עשוי להיות לו השלכה מסוג כלשהו על הפרויקט, וכן מצהיר כל אחד מיחיד הדיירים כי לא נמנע מלמסור מידע כלשהו המצוי בידעתו ואשר יש בו כדי להשליך על זכויותיו במקרקעין.

3.17. כל אחד מהדיירים מצהיר כי ידוע לו שאי קיום איזו מהתחייבויותיו שלפי ההסכם זה עלול לגרום לעיכובים בפרויקט ולנזקים עצומים, ולפיכך הוא מתחייב לשתף פעולה ולקיים את ההתחייבויות האמורות בהסכם זה על מנת שלא ייגרמו חלילה נזקים לחברה ו/או לצד שלישי אחר כלשהו, כאמור.

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

3.19. כל אחד מהדיירים מצהיר, כי הינו בעל הזכויות הבלעדי בדירתו הנוכחית, וכי אין עוד אדם הזכאי להתגורר עימו בדירה, לרבות בן או בת זוג, ו/או הורים ו/או ילדים מעל גיל 18

ו/או ידועה/בציבור, וככל שקיימים כאלה הרי שהם חותמים בשולי הסכם זה על הסכמה להסכם ולאמור בו, לרבות בעניין פינוי הדירה הנוכחית.

הצהרות החברה :

.4

החברה מצהירה, מאשרת ומתחייבת בזאת, כדלקמן :

4.1. כי ראתה ובדקה את זכויות הדיירים, החלקות וסביבתם מבחינה תכנונית, פיסית ומשפטית וכן מכל בחינה אחרת שהיא רלוונטית לפרויקט ולהסכם זה, לרבות כל תכניות בנין העיר החלות עליהן, כי ידועות לה כל מגבלות הבנייה הקיימות בתחום החלקות, כי מצאה את החלקות וזכויות הבעלים בהן מתאימים למטרותיה וצרכיה וכי בכפוף להתחייבויות הדיירים על פי הסכם זה, היא מוותרת על כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי הדיירים בקשר לכך, בכפוף להתחייבויות הדיירים בהסכם זה.

למרות האמור לעיל, מוסכם בזה במפורש כי הוראת סעיף 4.1 זה לא תחול ככל שהצהרות הדיירים בהסכם זה לגבי העניינים האמורים בסעיף זה התבררו כבלתי נכונות, ובמקרה כזה תעמוד לחברה כל טענה ביחס לאותם העניינים הנזכרים בסעיף זה ואשר הושפעו מההצהרות הבלתי נכונות של הדיירים.

4.2. כי יש לה הידע המקצועי, הניסיון והיכולת הכספית והביצועית הדרושים לביצוע הפרויקט נשוא הסכם זה ולקיום התחייבויותיה כאמור בהסכם זה תוך עמידה במועדים וביתר התנאים שנקבעו בין הצדדים, בהתאם להוראות חוזה זה.

4.3. כי אין כל מניעה על פי דין או הסכם להתקשרותה עם הדיירים בהסכם זה ולמילוי אחר הוראותיו, וכי היא מעוניינת להתקשר עם הדיירים בעסקה זו, וכי מצאה אותה מתאימה לצרכיה וכי התקבלו כל ההחלטות המתאימות במועצת המנהלים של החברה להתקשרותה בהסכם זה.

4.4. כי תקים את הפרויקט באמצעות קבלן רשום בפנקס הקבלנים בעל סיווג מתאים לבצוע העבודות על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 בהיקף המתאים לפרויקט.

מובהר, כי למרות שהחברה תהא רשאית להעסיק קבלנים מטעמה, רשות זו לא תגרע מאחריותה המלאה על-פי הסכם זה וביחס לפרויקט כולו ולא תשחרר אותה מאיזו מהתחייבויותיה בהתאם להסכם. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי כל העובדים, בעלי המלאכה וקבלני המשנה (על עובדיהם), שיועסקו ע"י החברה בביצוע הפרויקט, לא ייחשבו כעובדי הדיירים, ולא תחול על הדיירים אחריות כלשהי כלפי העובדים או בעלי המלאכה או קבלני המשנה או כלפי ספקי ציוד וחומרים של הקבלן או כלפי צד שלישי כלשהו. החברה תפצה את הבעלים, במידה ותוטל עליהם איזו אחריות או תגרם להם איזו הוצאה כתוצאה מהאמור, כנגד קבלת פסק דין חלוט או פסק דין שביצעו לא עוכב.

4.5. כי תפעל כמיטב יכולתה לצורך שינוי התביעה ואישור התביעה החדשה במועד שנקבע לכך בהסכם זה, וקבלת הסכמת הגופים הרלוואנטיים לפרויקט ו/או כל גוף אשר הסכמתו נדרשת לצורך תכנון והקמת הבניינים החדשים. עם זאת הובהר לדיירים, כי אין באפשרות החברה להתחייב שאכן תשונה התביעה ו/או תאושר התביעה החדשה ו/או שהתביעה החדשה לא תכלול מגבלות מהותיות שימנעו את מימוש הזכויות במועד שנקבע בהסכם זה ו/או יתקבלו האישורים כאמור, הואיל והדבר תלוי בגורמים וברשויות שאין לחברה שליטה עליהם. לפיכך מצהירים הדיירים, כי לא יהיו להם טענות, דרישות ו/או תביעות כלפי החברה במידה ולא תשונה התביעה ו/או תאושר התביעה החדשה במועדה ו/או לא יתקבל היתר בנייה כאמור במועד ו/או לא תתקבל הסכמת כל גוף אשר הסכמתו נדרשת לצורך תכנון והקמת הבניינים החדשים.

4.6. החברה מתחייבת לפעול כמיטב יכולתה, ברציפות והתמדה על-מנת לאפשר את התקיימות התנאים המתלים בהקדם האפשרי.

4.7. כי תבצע את הפרויקט בטיב, ברמה ובחומרים טובים, מקום שנקבע תקן ישראלי לחומר או לעבודה מסוימים, יהיו החומר או העבודה באיכות שאינה נחותה מן הרמה הקבועה בתקן הישראלי.

4.8. כי תשא בכל האגרות, ההיטלים והתשלומים שיידרשו לשם ביצוע הפרויקט כמפורט בהסכם זה.

- 4.9. כי תעסיק על חשבונה את כל היועצים ואנשי המקצוע הדרושים לצורך ביצועו של הסכם זה, לרבות אדריכלים, מהנדס חשמל, מהנדס אינסטלציה, הקונסטרוקטור, יועץ מעליות, יועץ בטיחות וכל יועץ שיידרש לצורך התכנון והביצוע של הפרויקט.
- 4.10. כי תבצע את העבודות בהתאם להיתר הבניה ולתוכניות הבניה שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות, ותימנע מכל חריגה מהם. הדיירים יהיו פטורים מכל אחריות שהיא בגין כל עבירות ו/או חריגות במהלך הבניה ומכל חובת תשלום כל קנס ו/או התשלום שיוטלו בגין כך.
- 4.11. החברה מתחייבת לבצע את הפרויקט תוך ציות לכל דין, ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות, צווים או חוקי עזר, שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת, וכן תבצע כל הוראה שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לבנייה וכל הכרוך בה, ותמלא אחר הוראות כל דין בדבר מתן הודעות, קבלת רישיונות ותשלום מסים, אגרות וכל תשלום אחר, החל בגין כל אלה. החברה מתחייבת לציית לכל צו שיפוטי או מעין שיפוטי זמני או סופי שיינתן נגד הבעלים ו/או נגדו, בקשר לעבודות.
- 4.12. כי תסלק מאתר העבודה את כל מצבורי החומרים והאשפה שהצטברו במהלך ביצוע העבודה, ותהיה אחראי לניקיון האתר, כמתחייב עפ"י כל דין. לאחר השלמת הפרויקט, תפנה החברה את אתר העבודה מכל פסולת, לרבות את שטחי הרכוש המשותף תידאג למסור את הבניין החדש ואת הדירות החדשות כשהם נקיים ומסודרים מפסולת בנין. למען הסר ספק בלבד, יצוין, כי מיד עם תום העבודה ו/או מסירת הדירות החדשות לדירים, תדאג החברה לניקיון של הדירות החדשות והבניין החדש לרבות לפניו כל הכלים שבעזרתם בוצעה העבודה, פינוי פסולת, פינוי שארי בנייה, שטיפת חדר המדרגות ושביל הגישה. מובהר כי ככל שיוטלו קנסות ו/או תשלומים אחרים בגין אי פינוי הפסולת במועד, יישא בהן היזם באופן בלעדי.
- 4.13. כי תהיה אחראית שבכל זמן ביצוע העבודות, יקוימו באתר הבנייה, בחלקות וסביבותיה, סדרי בטיחות הנדרשים על פי כל דין ו/או נוהג מחייב ו/או בהתאם לדרישת חברת הביטוח, בהתאם לפוליסת הביטוח, וזאת למניעת נזק כלשהו לעבודות, לעובדים, לצד ג' לגוף, לציוד ו/או לרכוש, ולרבות גידור מקומות מסוכנים, שילוט אזהרה ותאורה וכיוב'.
לצורך כך, מתחייבת החברה כי הקבלן מטעמה ידאג לקיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות לשם שמירה על שלומם של העובדים ו/או של כל אדם אחר במהלך ביצוע העבודות. וכי הוא יספק לעובדיו ו/או לשלוחיו ו/או לכל הפועלים מטעמו כל ציוד מגן וציוד בטיחותי הדרוש להם בהתאם להוראות כל דין ו/או אשר נהוג להשתמש בהם לשם ביצוע עבודה מסוגה של העבודה. החברה תפקח כי אכן הקבלן מטעמה יעשה שימוש מתאים בציוד.
- 4.14. החברה מצהירה שהיא מכירה את חוק ארגון הפיקוח על העבודות, תשי"ג – 1954 ופקודת הבטיחות בעבודה והתקנות והצווים שפורסמו על פיהם, וכי היא מקבלת על עצמה לנהוג על פיהם והיא לוקחת על עצמה את כל האחריות לכל תביעה שתוגש נגד או נגד הדיירים, עקב הפרתם.
- 4.15. החברה מתחייבת לשלם בעצמה ועל חשבונה למוסד לביטוח לאומי את כל דמי הביטוח שהיא חייבת בהם על פי חוק ביטוח לאומי, תשי"ד – 1954 עבורה ועבור כל הפועלים המועסקים או אלה אשר יועסקו על ידה בביצוע הפרויקט לפי הסכם זה, ואשר עמם יש לחברה יחסי עובד-מעביד וזאת במשך כל תקופת הפרויקט. החברה מתחייבת, כי במקרה של ביצוע הפרויקט כולו או חלקו ע"י קבלני משנה, תיכלל הוראה כנ"ל בכל הסכם שהחברה תערוך עם כל קבלן משנה.

5. תנאים מתלים

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

- 5.1. **התנאי המתלה הראשון** – תוך 36 חודשים לכל היותר ממועד חתימת הדייר הראשון חתמו כל בעלי הזכויות ב - 70 הדירות הנוכחיות על הסכם זה וכן, תוך 12 חודשים לכל היותר ממועד חתימת הדייר הראשון נחתם הסכם זה ע"י לפחות 80% מבעלי הזכויות בדירות הנוכחיות בפרויקט או ע"י 80% מבעלי הזכויות בדירות הנוכחיות הכלולות במתחם (המועד בו נחתם הסכם זה ע"י 80% מבעלי הזכויות בדירות הנוכחיות כאמור ייקרא להלן: "המועד הקובע").

על אף האמור לעיל, מוסכם כי אם בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הדייר הראשון לא חתמו בעלי הזכויות של 80% מהדירות הנוכחיות כאמור על הסכם זה, אזי תהא החברה רשאית להודיע עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, תוך 3 חודשים מחלוף תקופת 12 החודשים כאמור דלעיל, כי הינה מוותרת על התקיימות התנאי של חתימת בעלי הזכויות ב-80% מהדירות כאמור לעיל (אך לא לעניין התנאי בדבר חתימת כל בעלי הזכויות), וזאת כל עוד לא נשלחה במסגרת התקופה הנ"ל הודעת ביטול בכתב מפורשת של החברה בדבר אי כוונתה להאריך את תוקפו של הסכם זה. במקרה כזה לאחר 12 חודשים מחתימת הדייר הראשון יראו הצדדים את תנאי חתימת בעלי הזכויות ב-80% מהדירות ואת המועד הקובע (לעניין תחילת מניין ספירת המועדים בסעיף 5.3 להלן) כאילו התקיימו, לכל דבר ועניין וזאת ללא תלות בכמות בעלי הזכויות החתומים. מובהר, כי בנסיבות כאמור, יהיה המועד הקובע, היום בו הודיעה החברה כי הינה מוותרת על תנאי מתלה זה כאמור.

מוסכם ומובהר בזאת, כי מהמועד בו חתמו לפחות 80% מהדיירים על הסכם זה או החל מהמועד בו הודיעה החברה כי הינה מוותרת על תנאי זה לפי המוקדם מביניהם יפעלו, בכפוף לאפשרויות המשפטיות שיאפשרו זאת, החברה והדיירים שחתמו מרצונם על ההסכם כנגד הדיירים שלא חתמו על ההסכם, תוך נקיטת הליכים משפטיים (להלן: "התביעות") במסגרתן יעותרו לאכוף, על כל בעל דירה שלא חתם כאמור, את הצטרפותו לעסקה, ככל שתהיה קיימת עילה משפטית לעשות כן, וכן ישתפו פעולה בהגשת התביעות לפיצויים על פי חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 ו/או הוראת כל דין אחרת. כל צד יעשה את כל הדרוש ממנו, יחתום על כל מסמך, תצהיר, ייפוי כוח, כתב תביעה ו/או בקשה, ויתייצב בכל מקום ככל שיידרש, לרבות חתימה על ייפוי כוח לניהול ההליכים האמורים לטובת ב"כ החברה ו/או החברה, כאשר החברה וב"כ החברה יפעלו בעניין זה לפי שיקול דעתם המוחלט והבלעדי, ללא התערבות הדיירים. כל ההליכים והעלויות בקשר אליהם תחולנה על החברה, כאשר החברה תקבע מי יהיה עוה"ד אשר יטפל בתביעות כאמור, וכיצד לקדמן.

כמו כן, החברה רשאית, ככל וניתן עפ"י הוראות הדין- לאחר שההסכם נחתם על ידי בעלי הזכויות של לפחות 2/3 מהדירות הנוכחיות בפרויקט או בשלב כלשהו בתב"ע או יותר שאליהן מוצמדים לפחות 2/3 או יותר מהרכוש המשותף של כל הבניינים בפרויקט או בשלב כלשהו בתב"ע ואשר בבעלותם למעלה ממחצית הדירות בכל בית משותף ולפחות מחצית הרכוש המשותף בכל בניין צמוד לדירותיהם באותו בניין - לפעול בשם דיירים אלו, במועד שייקבע על ידי החברה, ליו"ר הוועדה לעניין מתחמי פינוי בינוי בבקשה למנות שמאי פינוי בינוי כדי שיחליט אם עסקת הפינוי בינוי נשוא הסכם זה הינה כדאית לכלכלית ובאלו תנאים תיחשב לכלכלית. למען הסר ספק, כל ההליכים והעלויות הכרוכים במינוי השמאי וחוות דעתו תחולנה על החברה.

5.2. **התנאי המתלה השני** – תוך 12 חודשים ממועד פרסום הפרסום להפקדה כאמור בסעיף 5.3.2 להלן, הוכרזו החלקות כ"מתחם" בהתאם לאחת החלופות על פי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), על ידי המנהלים, כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין, וניתן צו הכרזה כמשמעו בסעיף 49 כח לחוק הנ"ל, וכן התקיימו כל התנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי) תשס"ד-2004 (על תיקוניה ושינויה כפי שיקבע מעת לעת), ויינתנו הפטורים ממס (שבח, רכישה ומע"מ) על פי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ"). החברה בשיתוף נציגות וב"כ הדיירים תטפל בפנייה למנהלים כאמור לעיל, ותפעל כמיטב יכולתה לקידום אישור הפרויקט ברשויות המס באופן שיאושרו הפטורים הקבועים בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין לגבי כל יחיד הדיירים ועל פי חוק מע"מ, הכל בכפוף לאמור בהסכם זה, וזאת עד למועד שנקבע בסעיף זה.

למרות האמור לעיל, אם לא יתקיים תנאי זה במלואו או בחלקו, תהיה החברה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לראות את התנאי המתלה כאילו התקיים, ובלבד שתישא על חשבונה בלבד בתשלום כל המסים הכרוכים בכך לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) התשכ"ג-1963 וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (לרבות אלו החלים על הדיירים). בחרה החברה לעשות כן, תמסור על כך הודעה בכתב לדיירים בתוך פרק הזמן שנועד לקיום התנאי ותפקיד בידי עוה"ד הדיירים את ערבות המיסים המפורטת בסעיף 18.8 להלן.

5.3. **התנאי המתלה השלישי** – תאושר ותפורסם התב"ע החדשה למתן תוקף בהתאם לאבני הדרך שלהלן:

5.3.1 תוך 12 חודשים מהמועד הקובע תתקבל המלצת הוועדה המקומית להפקיד את התביעה החדשה או לחילופין יוגשו כל מסמכי התכנית שנדרשו ע"י כל אגפי הוועדה המקומית לוועדה המחוזית ללא המלצת הוועדה המקומית (להלן: "מועד קבלת ההמלצה או הגשה לוועדה המחוזית"). חרף האמור, במידה שהחברה תמסור על כך הודעה בכתב לנציגות וב"כ הדיירים בתוך המועד הנ"ל, יידחה המועד להתקיימות תנאי זה בפרק זמן של עד 3 חודשים, אולם לא יהיה בדחייתו כאמור כדי לדחות אף אחד מהמועדים שלאחר מכן, המפורטים להלן.

5.3.2 תוך 12 חודשים ממועד קבלת ההמלצה או ההגשה לוועדה המחוזית כאמור לעיל, לפי המוקדם מביניהם, תפורסם התביעה החדשה להפקדה בוועדה המחוזית (להלן: "מועד הפרסום להפקדה").

5.3.3 תוך 12 חודשים ממועד הפרסום להפקדה, תאושר התביעה החדשה למתן תוקף, לרבות פרסום ברשומות (להלן: "מועד אישור התביעה"). למרות האמור, אם התביעה החדשה לא תאושר ותפורסם למתן תוקף במועד זה, ועורכי הדין של הצדדים השתכנעו כי החברה פעלה בשקידה ראויה וכי קיים סיכוי סביר שהתביעה החדשה תאושר, אזי יהיו רשאים החברה, עוה"ד של הצדדים ונציגות הדיירים להאריך המועד הנ"ל בהסכמה, בתקופה נוספת שלא תעלה על 12 חודשים ממועד אישור התביעה כהגדרתו לעיל, ובלבד שהחברה תמציא לנציגות וב"כ הדיירים ראיות בדבר פעילותה לאישור התביעה החדשה במועד שנקבע לאישורה כאמור לעיל. עוד מובהר, כי במידה שבמועד אישור התביעה על הארכותיה, לא ייחתם ההסכם עם כל הדיירים עקב התמשכות הליכים משפטיים כנגד הסרבנים, אשר נוהלו ברציפות ובשקידה ראויה על ידי החברה מאז החלו, יידחה המועד להתקיימות תנאי חתימת כל בעלי הזכויות בדירות בפרק זמן נוסף עד לסיום כל ההליכים הדרושים לחתימת ההסכם עם כל הדיירים ו/או הצדדים השלישיים הרלוונטיים כאמור, אם וככל שיחתמו.

בכפוף לאמור בסעיף 5.7 להלן, מוסכם בזאת, כי בכל מקרה בו לא יתקיים המתלה הקבוע באחד מאבני הדרך שלעיל (סעיפים 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3) תהא נציגות הדיירים רשאית להודיע לחברה בכתב כי ההסכם לא נכנס לתוקף לאור אי התקיימות התנאי המתלה הנ"ל במשך תקופה של 90 ימים מהמועד הקבוע באחד מאבני הדרך שלעיל ובנסיבות כאמור יחול האמור בסעיף 5.10 להלן. חלפו 90 ימים כאמור ונציגות הדיירים לא הודיעה לחברה בכתב כי ההסכם לא נכנס לתוקף כאמור, יראו זאת כאילו ההסכם עדיין בתוקף מבלי לגרוע מחובת החברה לגרום לאישור התביעה במועד אישור התביעה כהגדרתו להלן.

באם לא יעלה בידי החברה לקבל את אישור התביעה החדשה בתוך המועד לאישור התביעה כאמור בסעיף 5.3.3 לעיל, יראו את הדבר כאילו לא התקיים התנאי המתלה השלישי כאמור והסכם זה יהיה בטל ומבוטל. בוטל ההסכם כאמור לעיל, לא ייחשב הדבר כהפרה כלשהי של ההסכם, וכל צד ייחשב כמוותר על זכותו לתבוע בטענה של הפרת ההסכם, ואף צד לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין ביטול ההסכם כאמור, בתנאי שהחברה המציאה לעוה"ד של הדיירים אסמכתאות על פעולותיה בנמרצות ובשקדנות לאישור התביעה כאמור לעיל.

5.3.4 מוסכם בזה מפורשות כי במידה והתביעה החדשה שתאושר להפקדה תכלול פחות מ- 210 דירות מגורים שתיכללנה בתביעה החדשה, בשטח עיקרי ממוצע לדירה של פחות מ-110 מ"ר כאמור בסעיף 1.9, תהיה זכות הברירה ו/או ההחלטה בידי החברה בתוך 90 יום מיום קבלת ההחלטה הסופית ביחס להפקדת התביעה החדשה להודיע לדיירים בכתב כי ברצונה בקיום הסכם זה על נספחיו ובמקרה כזה יחייבו הוראות ההסכם את הדיירים והדיירים לא יוכלו להתנגד ו/או לחזור בהם מהתחייבויותיהם עפ"י הסכם זה, ובלבד שמלוא התחייבויות החברה כלפי הדיירים בהסכם זה, לרבות בנוגע לבניית הדירות החדשות, יעמדו בתוקף ללא כל שינוי. לעניין זה הודעה שתימסר לנציגות הדיירים וגם לעוה"ד של הדיירים תיחשב כמתן הודעה לדיירים לכל דבר ועניין.

5.3.5 למרות האמור לעיל, מוסכם, כי אם תאושר בנייה של 210 יחידות דיור ומעלה בפרויקט לחברה תהא אפשרות להודיע על ביטול ההסכם בתוך 3 חודשים מיום קבלת השומה הסופית של הוועדה המקומית לתשלום של היטל השבחה אשר לפיו תדרוש הוועדה המקומית עבור אישור התביעה החדשה לגבות סכום אשר

עפ"י הערכת השמאי יגרום לכך שהפרויקט לא יהא כדאי כלכלית עבור החברה, וזאת מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם זה מצדה.

5.3.6. אם תאושר בנייה של פחות מ- 210 יחידות דיור כאמור בסעיף 5.3.4 לעיל, לחברה תהא אפשרות להודיע על ביטול ההסכם בתוך 3 חודשים מיום קבלת השומה הסופית של הוועדה המקומית לתשלום של היטל השבחה אשר לפיו תדרוש הוועדה המקומית עבור אישור התב"ע החדשה לגבות סכום אשר עפ"י הערכת השמאי יגרום לכך שהפרויקט לא יהא כדאי כלכלית עבור החברה, וזאת מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם זה מצדה.

יובהר, בכל מקום בהסכם זה שבו נקבע שהשמאי יעריך כי הכדאיות הכלכלית של הפרויקט נפגעה, השמאי ימציא בעניין זה לעוה"ד של הדיירים אסמכתאות לקביעתו זו. למען הסר ספק, כל ההליכים והעלויות הכרוכים במינוי השמאי וחוות דעתו תחולנה על החברה.

5.4. אם החברה תחויב על ידי הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית בביצוע מטלה ציבורית שהחברה לא קיבלה דרישה בכתב לביצועה מאת הוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית בטרם מועד אישור התב"ע, אזי תהיה רשאית החברה לסגת מן העסקה בהודעה בכתב לעו"ד ונציגות הדיירים בטרם מועד אישור התב"ע החדשה בלבד, אך זאת בתנאי שהחברה פעלה כמיטב יכולתה לביטול ו/או לצמצום הדרישה כאמור, וכן בתנאי שהחברה המציאה לעוה"ד של הדיירים אסמכתאות לדרישה, ככל שניתן יהיה לקבל כאלו כאמור ופרטים ואסמכתאות בדבר עלות הביצוע של המטלה. במקרה כאמור, ייחשב הדבר כאילו לא התקיים התנאי המתלה השלישי והוראות סעיף 5.10 להלן יחולו בהתאמה. לעניין זה הודעה והמצאת אסמכתא שתימסר לנציגות הדיירים וגם לעוה"ד של הדיירים תיחשב כמתן הודעה והצגת אסמכתא לדיירים לכל דבר ועניין.

5.5. **התנאי המתלה הרביעי** – הפרויקט אושר כ"פרויקט התחדשות עירונית" כהגדרתו בהחלטת המינהל מס' 998 מיום 4.3.04, או החלטה אחרת שתבוא במקומה, וניתנה הסכמת המינהל לביצוע הפרויקט, מתוקף היותו הגוף האחראי לניהול אדמות רפ"י וניתן אישור בכתב מאת המינהל, לפיו המינהל לא יגבה דמי היתר ו/או דמי היוון ו/או דמי פיצול ו/או דמי הסכמה ו/או דמי שינוי ניצול ו/או כל תשלום אחר בגין ביצוע הפרויקט, עד למועד התקיימות התנאי המתלה השלישי.

הואיל ואחד התנאים לקבלת הפטור מתשלומים למינהל על פי החלטה הנ"ל, הינו כי קיים הסכם חכירה מהוון לכל הדירות הנוכחיות, מתחייבים כל יחידי החוכרים ו/או חברת הדיור הציבורי (במידה והמינהל ידרוש) שטרם היוונו את דירותיהם, לעשות כן על חשבונם במועד שלא יימנע הפטור האמור, ובכל מקרה לא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 3.1 לעיל.

החברה בשיתוף עורכי הדין של הדיירים, תטפל בפנייה למינהל ולחברת הדיור הציבורי, כאמור לעיל, ותפעל כמיטב יכולתה לקידום אישור הפרויקט על ידי המינהל כ"פרויקט התחדשות עירונית" ולצורך קבלת פטור מתשלום כאמור לעיל.

5.6. מוסכם בזאת, כי במקרה ואישור הפרויקט כ"פרויקט התחדשות עירונית" וקבלת הפטור מתשלום למינהל כאמור לעיל יותנו בתנאים שלדעת הצדדים, חורגים בצורה ניכרת מאלה הנדרשים לביצוע הפרויקט, אזי תוך 90 יום מיום שהמינהל הודיע על התנאים כאמור, לחברה תהא הזכות לסגת מן העסקה באמצעות מתן הודעה בכתב לנציגות ובי"כ הדיירים מבלי שתהיה למי מן הצדדים טענה ו/או תביעה כלפי משנהו, ובמקרה שכזה יראו את הדבר כאילו לא התקיים התנאי המתלה הרביעי. אם החברה לא הודיעה על נסיגתה בתוך 90 יום, ייחשב הדבר כך שהיא הסכימה לתנאי המינהל, ולא תהא לחברה זכות לסגת מהעסקה עקב כך.

5.7. על אף האמור לעיל ולהלן, מוסכם כי אם לא יתקיימו כל התנאים המתלים במועדים הקבועים לעיל בגין סיבות התלויות במשרד האוצר ו/או בגין סיבות התלויות בגורמי התכנון השונים ו/או שר הפנים, או עקב הליך משפטי כגון: התנגדויות, עררים, עתירות מנהליות, עקב התמשכות הליכים משפטיים כנגד "דיירים סרבניים" וכו', יידחה המועד להתקיימות התנאי הרלבנטי לתקופה שלא תעלה על 12 חודשים נוספים מעבר לתקופות הנקובות לעיל. מובהר להסרת ספק, כי הטיפול לקבלת אישורים להתקיימות כל אחד מן התנאים הנ"ל, ייעשה על ידי החברה ועל חשבונה, למעט המוטל על הדיירים במפורש

בהסכם זה, והדיירים יענו לפנייה של החברה בכל האמור בחתימה על מסמכים הנחוצים לצורך התקיימות כל אחד מהתנאים.

5.8. החברה, בכפוף למתן הודעה בכתב לנציגות ובי"כ הדיירים, תהא רשאית לוותר על קיומו של איזה מן התנאים המתלים המפורטים בסעיף 5 לעיל, שניתן משפטית לעשות כן, לרבות על כל סעיפי המשנה שבו, ובמקרה כזה בו החליטה החברה שלא לנצל את זכות הביטול המוקנית לה על פי הוראות סעיף 5 זה, ייחשב ההסכם כתקף ויחייב את הצדדים בהתאם להוראותיו.

5.9. בוטל הסכם זה עקב אי קיום אחד או יותר מהתנאים המתלים המפורטים לעיל או במקרה אחר של ביטול כקבוע בהסכם זה, יחתמו הצדדים על כל מסמכי הביטול הדרושים לצורך ביטול העסקה נשוא הסכם זה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, על תצהיר בנוסח הנדרש על ידי מנהל מיסוי מקרקעין וכן על בקשות לביטול כל הערת אזהרה שנרשמה לטובת החברה על זכויות הבעלים בלשכת רישום המקרקעין.

5.10. מוסכם, כי החברה לא תהיה זכאית לתמורה כלשהי בעד פעולותיה עד לבטלות ההסכם עקב אי התקיימות התנאים המתלים והחברה לא תהיה זכאית לדרוש מאת הדיירים השבת כספים כלשהם, לרבות כספים ששולמו עד אותו מועד על-ידי החברה לאנשי המקצוע מטעם הדיירים.

5.11. למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה בו בוטל ההסכם כדן ובהתאם להוראות הסכם זה עקב אי התקיימות התנאים המתלים המפורטים לעיל ו/או בשל הסיבות המפורטות בסעיף 5.14 להלן, יהיו רשאים הדיירים להתקשר עם כל צד ג' אחר בכל עסקה שהיא ולחברה ו/או למי מטעמה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כנגד הדיירים, לרבות בגין חתימתם על הסכם עם אותו צד ג'.

5.12. בנוסף לתנאים המתלים אשר אי קיומם במועדים הקבועים לעיל יוביל לביטול הסכם זה, תהא רשאית החברה להודיע, תוך 30 יום מיום היוודע לה דבר התקיימות אחד מהאירועים הבאים, על ביטול הסכם זה, ומבלי שתהא לכל צד טענה כלפי משנהו :

5.12.1. יוטל על החברה ו/או הדיירים בקשר לביצוע הסכם זה ו/או הפרויקט מס ו/או היטל אשר אינו מעוגן בחוק נכון למועד חתימת הסכם זה ואשר על פי חו"ד השמאי יפגע משמעותית בכדאיות הכלכלית של הפרויקט, והחברה נדרשה לשלמו כתנאי לביצוע הפרויקט בפועל.

5.12.2. למרות הכרזת החלקות כ"מתחם" בהתאם לאחת החלופות על פי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) כאמור בתנאי המתלה ה-2, חל תשלום מס שבח בנסיבות הקבועות בסעיף 14.1.9 להלן.

5.12.3. במסגרת אישור התב"ע יוטלו על החברה מטלות ציבוריות להוצאת היתר הבניה כדוגמת פיתוח צומת כבישים, תקן חנייה גבוה מהתקן הקבוע בתקנות החנייה, אשר לדעת החברה והשמאי, שניהם יחד בלבד יש בהם כדי לפגוע בכדאיותו הכלכלית של ביצוע הפרויקט.

5.12.4. לא נמצא בנק מלווה לאחר ניסיון של החברה לשם כך במשך שנה ברציפות לפחות ממועד אישור התב"ע למימון הפרויקט ולהוצאת הערבויות הבנקאיות לכל הדיירים.

5.13. על אף האמור לעיל, לאחר פינוי הדירות הנוכחיות על פי הוראות הסכם זה ו/או שעבודה לבנק המלווה ו/או רישום הערת אזהרה לטובת רוכשי דירות החברה, לפי המוקדם מביניהם, תבטל מאליה אפשרות החברה לבטל הסכם זה על פי סעיף 5.14 לעיל.

6. עסקת הפינוי והבינוי ותמורתה

6.1. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ובהתאם לכלל הוראותיו של הסכם זה, מתקשרים הצדדים בעסקת פינוי בינוי לפיה בתמורה למתן שירותי הבניה לבניית הדירות החדשות כהגדרתם בסעיף 1.11 לעיל ומילוי יתר התחייבויות החברה כלפי הבעלים על פי הסכם זה,

מתחייבים הדיירים להעביר לבעלות החברה ולזכותה את זכויותיהם בחלקות הנובעות ו/או הקשורות ביחידות הנוכחיות, לרבות זכויות עתידיות וזכויות הנובעות ו/או שינבעו מהתב"ע החדשה (ולמעט זכותם לקבלת הדירות החדשות כאמור בחוזה זה). אשר יאפשרו לחברה לבנות את הפרויקט ולמכור את דירות החברה.

החברה מתחייבת לקבל מאת הדיירים את הזכויות הדרושות לצורך עסקה זו כשהן נקיות מכל מחזיק וחפץ וחופשיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צדדים שלישיים כלשהם, למעט משכנתאות קיימות שעליהן יחול האמור בסעיף 17.5 להלן ולרשום את הדירות החדשות כיחידות נפרדות ועצמאיות על שם הדיירים (או בחכירה מהוננת בהתאם לדרישת מנהל מקרקעי ישראל) ולמסור את החזקה בהן לידי הדיירים, כשהן נקיות מכל משכנתא, עיקול או זכויות צד ג' אחרות למעט הערות אשר מקורן בבעלים וכן לשלם לכל אחד מהדיירים דמי שכירות, בשיעור כפי שייקבע על ידי השמאי, כמפורט להלן לתקופה שמיום הפינוי בפועל של דירתו הנוכחית ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה, ותממן עלויות הובלת תכולת הדירה הנוכחית לדירה הזמנית ובחזרה לדירה החדשה ובמקרה הצורך, עלויות הובלה גם לדירה נוספת, ככל ומי מהבעלים יידרש לפנות גם את הדירה הזמנית (בכפוף להוראת סעיף 6.8.4 להלן). כמו כן, תממן החברה עלויות אריזה והרכבה לבעלי דירות מבוגרים ו/או לבעלים שמצבם הרפואי אינו מאפשר זאת.

בסמוך לפני מועד הפינוי יקבע השמאי את גובה דמי השכירות שתשלם החברה לכל אחד מהדיירים, כאשר השמאי יקבע זאת בהתאם לדמי השכירות המקובלים באותה עת בשוק הדירות לדירות כדוגמת הדירות הנוכחיות המצויות בשכונה בה מצויות הדירות הנוכחיות בירושלים. קביעת השמאי תהא מנומקת ויצורפו אליה תחשיבים ונתוני עסקאות השוואה.

6.2. לאחר התקיימות כל התנאים המתלים ולאחר שהוועדה המקומית תאשר סופית את הוצאת היתר הבנייה לפרויקט ללא תנאים, למעט תשלום אגרות בניה, תודיע החברה בכתב לדיירים אשר פינויים יצטרך לצורך התחלת הבנייה או בניית שלב מסוים בתב"ע החדשה, כי עליהם לפנות את הדירות הנוכחיות לא יאוחר מ-90 יום ממועד קבלת ההודעה, והדיירים מתחייבים לפנות את דירותיהם הנוכחיות לא יאוחר מ-90 יום מקבלת ההודעה (להלן: "הודעת הפינוי" ו- "מועד הפינוי", בהתאמה), ולמוסרן לחברה כשהן פנויות מכל אדם וחפץ, בתנאי שבמועד הפינוי הופקדו אצל הדיירים או ב"כ הדיירים, לפי העניין פוליסות הביטוח, הערבויות הבנקאיות הנקובות בסעיף 18.1 להלן וכנגד תשלום דמי השכירות עבור 6 חודשי השכירות הראשונים של כלל היחידות (100% מהיחידות הנדרשות להריסה על פי ההיתר) ימסרו עורכי הדין של הדיירים לדיירים את הערבות הבנקאית על פי סעיף 6.3 להלן. החברה תסייע לדיירים בעלי קושי פיזי או לדיירים מבוגרים בעלי קושי לאתר דירה בשכירות ולהעביר את תכולת דירתם לדירה השכורה. מרגע שתימסרנה הדירות הנוכחיות לחברה, הן תהיינה באחריותה של החברה אשר תשא בכל התשלומים והמיסים השוטפים החלים על מחזיקי דירות עד למועד הריסתן ו/או מסירת החזקה בהן לכשייבנו מחדש.

6.3. מוסכם, כי עד ולא יאוחר מ-30 ימים טרם המועד לפינוי, תמסור החברה לעורכי הדין של הדיירים את פוליסות הביטוח, הערבויות הבנקאיות (כאמור בסעיף 18.1) ומכתבי ההחרגה המותנים המתייחסים לדירות אשר פינוין ו/או שעבודן נדרש באותו שלב של הפרויקט. עורכי הדין של הדיירים יחזיקו בערבויות הבנקאיות ובמכתבי ההחרגה המותנים בנאמנות בעבור הדיירים, ויעבירו אותם לדיירים עם השלמת הפינוי של כלל הדירות בפרויקט או עם השלמת הפינוי של כל הדירות שפינוין נדרש לשם הריסת הבניין בו הן מצויות, ולאחר רישום משכנתאות ו/או שעבודים לטובת הבנק המלווה ולאחר חתימת הדיירים על כל המסמכים שנדרשו ע"י הבנק המלווה. דיירים אשר דירותיהם הנוכחיות ממושכנות לטובת בנקים למשכנתאות ו/או לטובת חברות ביטוח, יפעלו להסרת המשכנתא בהתאם לאמור בסעיף 17.5 להלן, בנוסף לאמור לעיל. הערבויות תוצאנה בתנאים המפורטים בסעיף 18 להלן. כל האמור יכול שישתנה אם וככל שהבנק המלווה ידרוש שינויים טכניים במנגנון, בשים לב לשמירת מלוא זכויות הצדדים.

על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי במקרה בו הבנק המלווה לא יאשר הוצאת ערבויות לפני רישום שעבוד לטובתו, אזי כנגד המצאת התחייבות בכתב של הבנק המלווה לידי ב"כ הדיירים לפיו מתחייב הבנק המלווה למסור לדיירים ערבויות ומכתבי החרגה מותנים מיד לאחר רישום השעבוד, הרי שהדיירים מתחייבים לחתום על מסמכי השעבוד לטובת הבנק המלווה לפני הוצאת הערבויות ומכתבי החרגה לעוה"ד של הדיירים כאמור לעיל, ועם רישום השעבוד יועברו לעוה"ד של הדיירים הערבויות הבנקאיות ומכתבי החרגה. למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה, החברה והבנק המלווה ימציאו לעוה"ד של הדיירים את כל ערבויות חוק המכר, הערבויות לשכירות ומכתבי החרגה המותנים לפני מועד הפינוי.

6.4 מובהר בזאת, כי כל עוד לא יושלם הפינוי של כלל הדירות הנוכחיות או הדירות שפינוין נדרש לביצוע שלב כלשהו של הפרויקט ולא ימסרו לבעליהן הערבויות הבנקאיות האמורות בסעיף 18.1 להלן ומכתבי ההחגה, לא תתחיל החברה בביצוע עבודות בינוי ו/או הריסה מכל סוג שהוא לגבי הבניינים הקיימים. אולם מוסכם, כי החברה תתחיל בהריסת הבניינים לא יאוחר מ- 60 יום ממועד הפינוי בפועל של כלל הדירות הנוכחיות או הדירות שפינוין נדרש לביצוע שלב כלשהו של הפרויקט.

מוסכם בזאת, כי במידה ומי מיחידי הדיירים לא יפנה את יחידתו הנוכחית במועד הפינוי, אזי אזי לאחר מתן התרעה בכתב בת 7 ימים לאותו דייר במהלכן לא פינה את הדירה הנוכחית תהיה החברה רשאית לנקוט כנגד אותו דייר בהליך משפטי או לחילופין לבטל את ההסכם מאותו מועד ואילך באמצעות מתן הודעה בכתב לנציגות וב"כ הדיירים, ובמקרה זה תושבנה הערבויות הבנקאיות לב"כ החברה ע"י באי כוח הדיירים. עם קבלת הערבויות בחזרה לידי ב"כ החברה, ידאג ב"כ החברה למחוק את השעבודים ו/או הערות האזרה שנרשמו על ידי החברה, ככל שנרשמו, ועם מחיקת השעבודים והערות האזרה ישיב ב"כ החברה את הערבויות לבנק. מוסכם, כי כל דייר שלא פינה את דירתו הנוכחית במועד כאמור לעיל, יחויב בכל ההוצאות והנזקים שנגרמו לחברה ו/או ליחידי הדיירים שעמדו בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה, עקב אי פינוי דירתו הנוכחית במועד, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, דמי שכירות וכן עמלות של הנפקת ערבויות שהוצאו לטובתו, הוצאות שוטפות בגין הדירה הנוכחית והוצאות ההובלה של יחידי הדיירים שפינו את דירותיהם הנוכחיות במועד, וכן יישא הוא בכל הנובע מביטול ההסכם עקב ההפרה שביצע כאמור לעיל ולחברה יהיו כנגדו, כל הסעדים והתרופות שלפי ההסכם ו/או לפי כל דין למעט אם פעל הדייר בהתאם לאמור בסעיף 6.7 להלן שאז לא תקום לזם כל טענה או זכות כנגדו. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי איחור של 14 ימים בפינוי הדירה לא יהווה הפרה של הסכם זה ולא תזכה את החברה בכל פיצוי כספי ו/או סעד כלשהו.

6.5 הדיירים לא יבואו בטענות או בתביעה כנגד החברה אם לא פינו כל הדיירים כאמור בסעיף זה את דירותיהם במועדים הנקובים לעיל. למען הסר ספק, ביטול ההסכם לא יקנה לחברה כל עילת תביעה כלפי מי מהדיירים אשר מילא אחר התחייבויותו עד מועד הודעת הביטול.

מוסכם בזאת כי במקרה בו הדיירים יאלצו לחזור לדירותיהם הנוכחיות, בשל אי פינוי מי מיחידי הדיירים את דירתו הנוכחית, אזי החברה תשא בדמי השכירות וכן בהוצאות השוטפות של הדירות הנוכחיות שבעליהן פינו אותן בפועל, עד 120 ימים לכל היותר מיום משלוח ההודעה לכל דייר בדבר החזרה לדירות הנוכחיות. במקרה כאמור לא יוחזרו לחברה דמי שכירות ששולמו על-ידה לדיירים שפינו את הדירות הנוכחיות.

6.6 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.5 לעיל ומיתר זכויות החברה מוסכם בזאת, כי בגין כל יום איחור במסירת החזקה בדירה הנוכחית לידי החברה, ישלם הדייר שלא פינה את דירתו לחברה סך של 250 ש"ח ליום בשבעת הימים הראשונים, וסך של- 500 ש"ח עבור כל יום איחור נוסף עד למועד הפינוי בפועל, והכל מבלי שיש בכך כדי ליתן הרשאה כלשהי לאיחור בפינוי. החברה תהיה רשאית לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לאותו דייר בהתאם להוראות הסכם זה, ככל ומגיע סכום כזה.

6.7 למען הסר כל ספק, ביחס לדיירים שבדירותיהם מתגוררים מחזיקים, כדוגמת שוכרים, שאינם נמנים כבעלים ולא חתומים על הסכם זה, חובת פינוי מחזיקים אלו הינה על הדיירים ואי פינוי מחזיקים אלו בתוך מועד הפינוי הקבוע לעיל ייחשב לכל דבר ועניין כאי פינוי דירות הדיירים. על אף האמור, באם אותם שוכרים יסרבו לפנות את הדירה הנוכחית במועד הפינוי, לא יחשב אי הפינוי כהפרה של ההסכם על ידי הדיירים ולא יזכה את החברה או הדיירים האחרים בכל פיצוי כספי כאמור, למעט הפיצוי הקבוע בסעיף 6.6 לעיל, בכפוף לכך שאותו דייר רלוונטי נקט על חשבונו בכל האמצעים לשם הבטחת הפינוי במועד ובכלל זה הגשת תביעה לבית המשפט המוסמך לסילוק יד השוכר מן הדירה.

6.8 התמורה שתיתן החברה לדיירים תמורת ביצוע כל התחייבויותיהם על פי הסכם זה, ובכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים, תהיה כמפורט להלן:

6.8.1 החברה תבנה עבור הדיירים את הדירות החדשות כהגדרתן לעיל ובשטח כמשמעותו בסעיף 1.11 1.11 לעיל, כשלהדירות יירשמו כהצמדה השטחים המפורטים במפורש בלבד בהגדרת הדירות החדשות ובטבלאות **בנספח ב'2**, וכן חלקים ברכוש המשותף בהתאם לחלק היחסי של שטח כל דירה ביחס לשטח כלל הדירות בבית המשותף החדש, כפי שיירשם. מוסכם במפורש, כי הדירות החדשות תיבנינה בהתאם למפרט הטכני כהגדרתו לעיל.

- 6.8.2. החברה תשלם לכל אחד מהדיירים דמי שכירות חודשיים בסכומים שייקבע ע"י השמאי כמפורט בסעיף 6.1 לעיל (להלן: "דמי השכירות") למשך כל התקופה שהחל מסיום 60 ימים ממועד מסירת הודעת הפינוי כאמור לעיל, ובלבד שהדייר פינה את דירתו הנוכחית בפועל ומסר את הדירה לחזקתה של החברה במועד שנדרש לכך בהודעת החברה כאמור, ועד למועד המסירה כהגדרתו בסעיף 15 להלן של הדירה החדשה לאותו דייר (להלן: "תקופת הביניים"). גובה דמי השכירות ואופן הצמדתם יהיה בהתאם לקביעת השמאי כמפורט בסעיף 6.1 לעיל. דמי השכירות ישולמו ע"י החברה, בין אם שכרו הדיירים דירה זמנית ובין אם לאו. **דמי השכירות ישולמו במישרין לכל דייר עבור שישה חודשים מראש בהמחאה או בהעברה בנקאית** לחשבון בנק עליו יודיע הדיירים בנפרד. על אף האמור, ככל ומי מהדיירים טרם פינה בפועל את דירתו הנוכחית עד למועד הפינוי, תפקיד החברה בידי ב"כ הדיירים בנאמנות המחאה בנקאית בסכום דמי השכירות עבור ששת החודשים הראשונים. עם מועד פינוי כל הדירות הנוכחיות בפועל, ניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הבעלים להעביר את המחאות הבנקאיות המוחזקות אצלו בנאמנות כאמור לידי אותם הדיירים שפינו את דירותיהם.
- להסרת ספק, מובהר כי דמי השכירות ינתנו לדיירים שפינו את דירותיהם בפועל, ללא תלות בדיירים שלא פינו את דירתם וזאת כבר לאחר 60 ממועד מסירת הודעת הפינוי. כן מובהר כי לטובת כל הדיירים שפינו את דירותיהם תופקדנה הערבויית הבנקאית ביחס לדירותיהם בידי עוה"ד הדיירים כקבוע בסעיף 6.3 לעיל.
- 6.8.3. מוסכם על הצדדים, כי בכפוף למילוי התחייבויות הדיירים על פי הסכם זה ובמיוחד בנוגע להתחייבותם לפינוי דירתם הנוכחית במועד הפינוי, הערבות הכספית כהגדרתה בסעיף 18.1 להלן שתוציא החברה לטובת הדיירים, תבטיח גם את התחייבויות החברה לשלם את דמי השכירות כאמור, ובמידה והחברה תאחר בתשלום דמי השכירות לתקופה העולה על 15 יום גם לאחר מתן ארכה בכתב בת 10 ימים לביצוע התשלום, יהיו הדיירים זכאים לממש את הערבות הכספית שהוצאה בגין דמי השכירות אך ורק בגין סכום דמי השכירות שלא שולם בלבד.
- 6.8.4. החברה תממן לכל אחד מיחיד הדיירים את הובלת תכולת הדירה הנוכחית אל הדירה השכורה ואת תכולת הדירה השכורה אל הדירה החדשה, עם השלמתן ומסירתן של הדירות החדשות, או לחילופין החברה תהיה רשאית לשכור שירותי הובלה ולשלם את עלותם במישרין, ובלבד שהיחידה הזמנית תהיה לא יותר מ-100 ק"מ בקו אווירי מהמיקום של השכונה בה מצויות הדירות הנוכחיות. כל תכולת הדירה תבוטח בביטוח תכולת דירה על חשבון החברה בלבד. מובהר בזאת כי היה ומי מהבעלים יאלץ לפנות את הדירה השכורה שאליה התפנה, ישלם היזם גם את דמי הובלה לדירה הנוספת, כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.
- 6.8.5. החברה תסייע לכל דייר שיבקש זאת, אשר הינו קשיש או בעל מוגבלות, במציאת דירה שכורה בירושלים ובהובלה ואריזה של המיטלטלין בדירתו, בתוך זמן סביר מהודעת הפינוי.
- 6.9. מעבר להפקדת הערבויית הבנקאיות כאמור בסעיף 18.1 להלן, דמי השכירות ולדמי ההובלה כאמור בסעיף 6.8 לעיל לא יהיה זכאים הדיירים לכל פיצוי ו/או לכל תשלום נוסף, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת בהסכם זה ו/או בכל דין.
- 6.10. מוסכם על הצדדים כי שירותי הבנייה לבניית היחידה החדשה, הערבויית הבנקאיות, דמי השכירות ודמי ההובלה, במועדים ובהתאם לאמור בהסכם זה ותשלום כל המיסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים הנקובים בהסכם זה, מהווים תמורה מלאה ומוסכמת לדיירים, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.
- 6.11. בד בבד עם הקמת הפרויקט, תבנה החברה ותמכור את דירות החברה. מוסכם בין הצדדים, כי לחברה שמורה הזכות לבצע השלמות בדירות החברה אשר תסתיימנה לכל המאוחר תוך 6 חודשים מיום אכלוס הדירות החדשות בכל בניין, ובלבד שלא ייפגע השימוש הסביר של הדיירים בדירותיהם וברכוש המשותף. בכל מקרה החברה תמסור את הדירות החדשות ותבטיח גישה בטוחה לדירות, לחניות ושתהיינה מעליות פועלות בבניין שבו נמסרה דירות חדשות כאמור.

6.12. היה והדיירים שהתפנו יצטרכו לחזור אל בתיהם עקב אי פינוי דיירים סרבנים לאחר פס"ד חלוט שלא ניתן לערעור, כאשר מניעת פינוי הדיירים הסרבנים אינה תלויה בדיירים עצמם ולא התרחשה עקב מעשיהם ו/או מחדלם, אזי החברה מתחייבת בזאת, בכפוף להחזרת כל הערבויות ע"י כל דיירים בנפרד (ככל ונמסרו לידיהם) אל עוה"ד של הדיירים על מנת שיחזירו לחברה שתחזירם לבנק המלווה כאמור בסעיף 18.6, להחזיר לדיירים את דירתו הנוכחית כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, תקינה ונקייה לפחות באותו מצב בה מסרו הדיירים את הדירות לחברה, לרבות היותה מחוברת למערכות החשמל, המים, הגז, הטלפון והכבלים (אם היו במועד הודעת הפינוי), וכן לשלם במקום הדיירים את תשלום המיסים העירוניים מיום פינוי הדיירים בפועל ועד למועד מסירת החזקה בחזרה אליו, אך לא מעבר לשלושה חודשים מיום הודעת החברה על מסירת החזקה בחזרה לדיירים. כל דייר שלא יחזיר את כל הערבויות שנמסרו לו לעוה"ד של הדיירים בתוך 3 חודשים ממועד הודעת החברה על מסירת החזקה בדירות הנוכחיות בחזרה – הרי שהחברה לא תחוב בהתחייבות זו כמפורט לעיל כלפיו. בהתחייבות זו מתחייבת החברה גם להיות אחראית לתקינותם וניקיונם של כל השטחים הציבוריים והמשותפים של החלקות/הבניינים של הדירות הנוכחיות וכן שהמעלית, ככל שזו קיימת, תהא תקינה ופועלת לאחר ביקורת מהנדס מעליות. במקרה שכזה החברה גם תישא בתשלום הובלת תכולת דירות הדיירים בחזרה לדירותיהם הנוכחיות.

בחירת וחלוקת הדירות החדשות

.7

7.1. הדירות החדשות תהיינה ממוקמות החל מהקומה השנייה (כולל) שמעל קומת הלובי והעמודים ועד לקומה ה- הרביעית כולל, בבניין/י החדשים/י שייבנה/ וישטחיהן וצמידויותיהן יהיו כמפורט בסעיף 1.11 ולרבות כמפורט **בנספח ב'2**, הוא נספח התמורה המוסכמת עם הדיירים שאין לחרוג ממנו ללא הסכמה מפורשת של החברה, בכפוף לקביעת השמאי כאמור להלן ביחס לדירות "משודרגות", ובאישור עורך הדין של הדיירים. מובהר כי אם תהיינה דירות גן בבניינים החדשים, לא ייכללו הקומות של דירות אלה בספירת הקומות.

מוסכם בזה כי דיירים בעלי דירות משודרגות – קרי דירות משופצות ו/או דירות אליהן רשומה כיום הצמדה כחניה ו/או הצמדה אחרת – יהיו זכאים לדרוש מהשמאי עריכת חוות דעת לקביעת ערך השדרוג לעומת דירה רגילה. על פי קביעת השמאי דיירים אלו יזכו לשדרוג במפרט הטכני לעומת המפרט הטכני **נספח ג'**, בשווי הערך שיקבע הדייר. ערך שדרוג המפרט יקבע בהתאם לאמור בסעיף 11.2 להלן, ביחס לבצוע שינויים בדירות. ככל ועל פי קביעת השמאי שדרוג הדירה הינו משמעותי תשודרג דירת הדייר החדשה בקומה עליונה יותר, הכל על פי קביעת השמאי.

7.2. לאחר שהוועדה המקומית תוציא היתר בנייה לפרויקט ללא תנאים והוצאת היתר הבנייה תהיה מותנית בתשלום האגרות בלבד, החברה תגיש לדיירים את הבקשה להיתר הבנייה ואת התשריטים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו ועל גביהם תסמן את הדירה החדשה (על הצמדותיה כמפורט בהסכם ובכלל זה מחסן בשטח של 4-6 מ"ר וחניה מקורה תת קרקעית).

7.3. בתוך 30 יום מהמועד שבו תפרסם החברה לראשונה את מחירון הדירות בפרויקט, דייר אשר יהיה מעוניין להחליף את הדירה החדשה שהוקצתה לו כמפורט לעיל בדירה אחרת מדירות החברה (להלן: "**הדירה החדשה האחרת**") שטרם נמכרה על ידי החברה, או דייר שיחפוץ שלדירתו תוצמד חנייה נוספת, יפנה אל החברה בכתב, והחברה תיעתר לבקשתו, בכפוף לתוספת תמורה בשווי הפרש שבין מחיר הדירה החדשה למחיר הדירה החדשה האחרת על ידי הדיירים כאמור ו/או בכפוף לתוספת תמורה עבור חנייה הנוספת המבוקשת ע"י הדיירים. מוסכם בין הצדדים, כי המחירים יהיו לפי מחירון החברה לפרויקט, אולם החברה תיתן לדיירים הנחה בשיעור 7% ביחס למחירון. לענין החניות, החברה אינה חייבת לאשר הצמדה של חנייה נוספת ו/או מחסן (אפילו בהנחה) לדירה חדשה של דייר כלשהו, אולם מוסכם כי במקרה בו החברה תמכור לדייר חנייה ו/או מחסן נוסף כאמור, תוצמד חנייה נוספת זו לדירתו החדשה של הדייר.

לדוגמא: שווי מחירון הדירה החדשה של הדייר – 2 מיליון ₪.

שווי מחירון הדירה שביקש הדייר – 2.5 מיליון ₪.

הפרש – 0.5 מיליון ₪.

הנחה – 25,000 ₪.

במידה ומי מהדיירים יהיה מעוניין להחליף את הדירה שהוקצתה לו בדירה חדשה אחרת, אשר על פי מחירון החברה שוייה נמוך יותר מהדירה שהוקצתה לו כאמור, הרי שהחברה תיעתר לבקשתו ובמקרה כאמור תעניק החברה לדייר זיכוי בשיעור ההפרש שבין שווי הדירה החדשה שהוקצתה לו לעיל לבין שווי הדירה החדשה האחרת ע"פ מחירון החברה. הזיכוי יינתן לדייר בדרך של שינויים במפרט הטכני של הדירה החדשה, כפי שיתבקש על ידי הדייר, על פי על פי מחירון הקבלן שיבנה את הפרויקט.

לא הודיע הדייר כי הינו מעוניין לקבל מהחברה דירה חדשה אחרת או חניה נוספת בתוך פרק הזמן האמור לעיל, יראו בדייר כמי שויתר על האפשרות לקבל מהחברה דירה חדשה אחרת או חניה לפי העניין. הודיע הדייר בתוך פרק הזמן האמור כי הוא מעוניין לקבל דירה חדשה אחרת או חניה בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 7.3 לעיל, תיחתם על-ידי הדייר תוספת לחוזה בדבר בחירת הדירה החדשה האחרת ו/או החניה הנוספת בתוך 21 יום ממועד הבחירה. לא יחתום הדייר על תוספת כאמור בתוך 21 ימים ממועד הבחירה, יראו בדייר כמי שויתר על האפשרות לקבל מהחברה דירה חדשה אחרת והדירה החדשה שהוקצתה לאותו דייר תהא הדירה אשר הוא זכאי לקבל.

מובהר בזאת, כי ככל שיחול תשלום מס שבח ו/או מס רכישה בגין השדרוג, יחול מלוא התשלום בגין כל המיסים והתשלומים על הצד החייב עליהם כדין. מובהר כי האמור חל רק ביחס לשדרוג שיקבע השמאי בגין דירות קיימות ולא שדרוג הנובע מרצון דייר לשדרג את הדירה החדשה המיועדת לו.

7.4. **הנחת קרוב משפחה שירצה לרכוש דירה בפרויקט -** קרוב משפחה מקרבה ראשונה של הדייר בפרויקט, כלומר- הורה, אח/אחות וילדים בגירים בלבד, יקבל הנחה של 5% ממחיר הדירה שיקבש אותו קרוב המשפחה לרכוש (המחירים יהיו לפי מחירון החברה לפרויקט), אולם החברה תיתן הנחה כזו רק פעם אחת ולקרוב אחד בלבד של אותו הדייר. כלומר – לגבי כל דייר החברה תיתן הנחה כזו לקרוביו רק פעם אחת בסה"כ, אלא אם היא תחליט עפ"י שיקול דעתה הבלעדי לתת הנחה כזו לקרובים נוספים. זכותו של קרוב המשפחה של הדייר לקבלת הנחה תעמוד בתוקפה עד 6 חודשים ממועד קבלת היתר הבנייה או עד לשיווק 50% מדירות החברה בבניין הרלוונטי, המאוחר מבין מועדים אלו.

7.5. החברה תבחר בעבור הדירות שאינן סטנדרטיות בפרויקט (דירות גן ו/או דירות גג ו/או מיני פנטהאוז ו/או דירות דופלקס) את המחסנים והחניות שיוצמדו לדירות אלו. יתרת המחסנים והחניות יועמדו לבחירת הדיירים וזאת עוד בטרם מכירת דירות החברה ו/או הצמדת המחסנים והחניות לדירות החברה. סדר בחירת מיקום החניות והמחסנים לדירות החדשות יקבע על ידי הדיירים בינם לבין עצמם ובהיעדר הסכמה, באמצעות הגרלה שתיערך ע"י ב"כ הדיירים אשר תוצאותיה יהיו סופיות ובלתי ניתנות לשינוי. למען הסר ספק, החניות והמחסנים שיוקצו לדיירים ימוקמו במרתפי החניה (ביחד עם המחסנים והחניות של דירות החברה).

8. התב"ע החדשה

8.1. מיד לאחר המועד הקובע או לאחר חתימת הסכם זה ע"י הדיירים בעלי הזכויות בלפחות 80% מהדירות הנוכחיות הדרושות לבניית אחד הבניינים החדשים, תתחיל החברה לפעול לצורך אישורה של התב"ע החדשה ע"י הרשויות המוסמכות. כל הטיפול בהכנת התב"ע החדשה עד לאישורה ייעשה ע"י החברה ועל חשבונה, באופן בלעדי וללא הפרעה מצד הדיירים, במישרין ו/או בעקיפין, ובלבד שהתב"ע החדשה וההליך לאישורה יהיה בהתאם לכל האמור בהסכם זה.

8.2. התב"ע החדשה המוצעת, בנוסח הראשון, על כל מסמכיה, תימסר לעיון נציגות הדיירים ועוה"ד של הדיירים. לאחר מסירתה כאמור, תוצג התב"ע החדשה בפני נציגות הדיירים ועורכי הדין של הדיירים ע"י אדריכל הפרויקט. הערות בקשר ל התב"ע החדשה, ככל שהן נוגעות לחלקות ולפרויקט, יועברו בכתב לחברה בתוך 14 ימים מיום הצגתה, אולם מודגש ומוסכם במפורש, כי הגם שהחברה תהא מחויבת לקיים את אלו מהערות הדיירים בכל הקשור לתב"ע החדשה כך שתתאים להוראות הסכם זה, הרי שפרט לכך לא תהיה מחויבת החברה לקיים בקשות או הערות של הדיירים, ואישורם או הסכמתם, פרט לאמור במפורש בסעיף זה. מכל מקום מוסכם, כי היעדר תגובה בפרק הזמן האמור מכל סיבה שהיא יהוו הסכמה לכך שהתב"ע החדשה בנוסח שהועבר תואמת את הוראות ההסכם, לכל דבר ועניין.

8.3. החברה מתחייבת לפעול בשקידה ראויה ולנקוט בכל האמצעים העומדים לרשותה על מנת לגרום לאישורה הסופי של התב"ע החדשה במועדים הקבועים בהסכם זה.

8.4. הדיירים מתחייבים שלא להגיש במישרין או בעקיפין התנגדות לתבי"ע החדשה שתוגש ע"י החברה, ומתחייבים לחתום על כל מסמך ככל שיידרש לצורך אישור התכנית, לרבות התחייבות שלא להגיש תביעה בקשר עם אישור התבי"ע החדשה לרבות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה") ובלבד שהוראותיהן עומדות בהתאם להוראות הסכם זה. במקרה שיידרש ע"י הוועדה המקומית כתב שיפוי בקשר עם תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה הנוגעות לתבי"ע החדשה, תחתום החברה על כתב שיפוי זה. בעניין זה מוסכם במפורש, כי אם הסכם זה יפקע עקב אי התקיימות התנאים המתלים או מכל סיבה אחרת, לאחר שהחברה חתמה על כתב שיפוי כאמור, ייעשו ההסדרים המתאימים לשחרור החברה מכל התחייבות כלפי הדיירים ו/או מוסדות התכנון ו/או כל צד שלישי, תוך שיתוף פעולה מצד הדיירים, ושחרורה בכתב כאמור יהווה תנאי נוסף לכל תנאי אחר בקשר עם מחיקת הערות ו/או שעבודים לטובת החברה ו/או הבנק המלווה.

8.5. מוסכם, כי ככל שהוועדה המקומית ו/או המחוזית ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, ידרשו הוספת שינויים ו/או תוספות בתבי"ע החדשה שתוגש לאישורן, החברה תוסיף ו/או תבצע את השינויים הנדרשים, בכפוף להתאמתם להוראות הסכם זה ותציגם בפני נציגות הדיירים באמצעות אדריכל התוכנית.

8.6. לאחר שהתמלאו דרישות סעיף 8.2 לעיל, החברה ומיפוי הכוח מטעמה רשאים לפעול מכוח ייפוי הכוח שנמסרו להם בכל עניין בקשר עם קידום התבי"ע החדשה, תיקונה, הופעה בדיוניה וכל פעולה נוספת שתידרש לדעת החברה לצורך אישורה. לאחר אישור התבי"ע החדשה, החברה לא תשתמש בייפוי הכוח שמסרו לה הדיירים בכדי לתקן את התבי"ע החדשה, למעט אם התיקון כאמור לא יפגע בזכויות הדיירים או בתמורה המובטחת להם לפי הסכם זה ו/או לא יגרום לעיכוב כלשהו בלוחות הזמנים שבהסכם ו/או אם מדובר ב"הקלה" כאמור בסעיף 9.6 או – אם התיקון כאמור הוגש לעיון הנציגות כאמור בסעיף 8.2 ואושר במפורש על ידה ועל ידי עוה"ד מטעם הדיירים (הנציגות תמסור התייחסותה בתוך 14 ימים, והיעדר התייחסות בפרק הזמן הנ"ל יהווה אישור לכל דבר ועניין), שאז תהיה החברה ומיפוי הכוח רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח, חרף האמור.

9. היתר בנייה

9.1. בתוך 6 חודשים מיום אישור התבי"ע החדשה (לפיה ניתן להוציא היתר) ובכפוף לאמור בסעיף 10.6 להלן תגיש החברה את תוכניות ההגשה לקבלת היתר בנייה לפרויקט. ככל והחברה לא תגיש את הבקשה להיתר, עם כל המסמכים הנלווים בתוך המועד הנ"ל, יהיו הדיירים רשאים לפעול לביטול הסכם זה – בהתאם להוראות סעיף 25 להלן - ולצדדים לא תהיינה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה האחד כלפי השני.

9.2. החברה תכין על חשבונה את כל התכניות והמסמכים הדרושים לקבלת היתר הבנייה לבניית הפרויקט (להלן: "תכניות ההגשה"), ואדריכל הפרויקט יציג אותן בפני נציגות וב"כ הדיירים לעיונם וקבלת אישורם. מובהר, כי לנציגות הדיירים עומדת הזכות להעיר את הערותיה לתוכניות ההגשה, ככל ואינן תואמות את האמור בהסכם זה על כל מפרטיו ונספחיו וזאת עד ולא יאוחר מ-21 יום ממועד הצגת תוכניות ההגשה בפניה. במידה ולנציגות תהיינה הערות בהתאם לקבוע בסעיף זה, תתקן החברה את תוכניות ההגשה בתוך 14 יום ממועד קבלת הערות הנציגות ותציג שוב בפני הנציגות את תוכניות ההגשה המתוקנות והוראות סעיף זה יחולו בהתאמה. ככל ולנציגות לא תהיינה הערות לתוכניות ההגשה, הרי שהיא מתחייבת לאשרן באמצעות חתימתה על תוכניות ההגשה. מודגש כי בכפוף לאמור בסעיף זה וסעיפים 8.2 ו-8.6 לעיל ובכפוף להתאמת תכניות ההגשה להוראות הסכם זה, החברה תתכן את הפרויקט לפי שיקול דעתה.

9.3. עם קבלת אישור הנציגות, תגיש החברה לרשויות המוסמכות את תכניות ההגשה ותחתום בשם הדיירים על כל הבקשות להיתרים ותכניות ההגשה, מכוח ייפוי הכוח (נספח ד') עליהם חותמים הדיירים במעמד חתימת הסכם זה. במידה ותידרש החברה על-ידי מי מהרשויות המוסמכות לבצע שינוי כלשהו בתוכניות ההגשה לשם קבלת היתר הבנייה, תהיה החברה רשאית לבצע שינוי כנדרש, בכפוף להוראות סעיף 9.4 להלן. ככל שתידרש חתימת הדיירים על התכניות, יחתמו אלה על התכניות עד 30 ימים מיום פניית הראשונה של החברה אל נציגות הדיירים ו/או אל עורכי הדין של הדיירים, לפי העניין, ובלבד שהתכניות תואמות הוראות הסכם זה ונספחיו, וזאת בלי לגרוע מזכות החברה לעשות שימוש בייפוי הכוח, כאמור לאחר קבלת אישור הנציגות. במסגרת זו, כ"א מיחידי הדיירים מאשר בזאת לב"כ הצדדים באופן בלתי חוזר לחתום על תוכניות ההגשה בשמו ומטעמו מכוח יפוי הכוח לאחר קבלת אישור הנציגות וכ"א מיחידי הדיירים מוותר בזאת

באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה, ב"כ הצדדים עקב שימוש בייפוי הכוח כאמור.

9.4. ככל שרשויות התכנון תדרושנה שינויים בתוכניות ההגשה החורגים מהסטיות ו/או השינויים המותרים על פי הסכם זה ונספחיו, תציג החברה בפני הדיירים את דרישות הרשויות כאמור והצדדים יפעלו בתום לב למציאת פתרון שישקף את דרישת רשויות התכנון לשינויים ו/או תיקונים ו/או עדכונים כאמור, תוך שמירה על זכויות הצדדים בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו.

להסרת ספק, האמור לעיל לא יחול על כל שינוי שיגרע מהתמורות להן זכאים הדיירים על פי ההסכם, מעבר לסטיות המותרות על-פי כל דין, לרבות הסטיות הקבילות על-פי המפרט שבתוספת לצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974. (סטייה על פי דין תיקרא להלן: "הסטייה המותרת")

על כן, במקרה שהיתר הבנייה יגרע מהדירות החדשות למעלה מהסטייה המותרת כהגדרתה לעיל, יבחנו הצדדים במשותף ובתום לב מתן תמורות אחרות לדיירים עקב הפחתה דן והצדדים יסכמו עניין זה בכתב. ככל ולא יגיעו הצדדים להסכמה בכתב כאמור בתוך 30 (שלושים) יום המועד בו נודעו לצדדים התמורות האפשריות - יהא זכאי כ"א מהצדדים להודיע בכתב על ביטול ההסכם ועם ביטולו לא יהיו למי מהצדדים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הצד האחר בגין ביטול ההסכם. למען הסר ספק, ביטול ההסכם כאמור, לא תטיל כל חבות כספית על מי מהדיירים הנובעת מן ההסכם או מביטולו.

9.5. מוסכם בזאת, כי במידה ותוכניות ההגשה לא תהיינה בהתאם להוראות הסכם ונספחיו ובשל כך תהא מחלוקת בין נציגות הדיירים לבין החברה, יפסוק בכל מחלוקת כאמור הפוסק כאמור בסעיף 26 להלן. מובהר בזאת, כי תוכניות ההגשה לא ייחתמו ולא יוגשו עד לקבלת הכרעה בעניין המחלוקת בין הצדדים כאמור ע"י הפוסק.

9.6. כל התשלומים הכרוכים בטיפול בקבלת היתר בנייה ו/או אישור התב"ע החדשה, אגרות בנייה, היטלי בנייה לרבות ביוב כבישים, מדרכות, תכניות הגשה, שכר יועצים, מהנדסים, שמאים ובעלי מקצוע אחרים שייצעו להכנת תכניות וקבלת היתר בנייה ו/או אישור התב"ע החדשה, וכל הוצאה ללא יוצא מן הכלל שתידרש לצורך הוצאת היתר הבנייה ו/או אישור התב"ע החדשה, יחולו על החברה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מוסכם, כי אם וככל שהחברה תידרש, כתנאי לקבלת היתר הבנייה, לבצע תשלום שלפי הבנתה אינו מעוגן בדין ו/או להעמיד ערבות שלפי הבנתה אינה מעוגנת בדין, תהיה רשאית החברה להתנגד לדרישה ולנהל הליכים לביטולה או שינויה, ובלבד שהדבר לא יעכב מעל 6 חודשים את הוצאת ההיתר. להסרת ספק מובהר ומודגש, כי הדיירים ממחים לחברה כל זכות שיש ו/או שהייתה ו/או שתהיה להם בקשר עם הקלות, זיכויים, הכרה בתשלומים ופטורים, בכל הקשור באגרות בנייה ו/או באגרות ובהיטלי פיתוח כלשהם, והחברה תהיה זכאית ליהנות מכל אלה ללא תשלום נוסף, למעט הפטור מהיטל השבחה המתנה את קבלתו בכך שהמחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים, בהתאם להוראות סעיף 19(ג) 2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

9.7. נוסף על כל הוראה אחרת מובהר, כי הדיירים מתחייבים שלא להתנגד להוצאת היתרים כלשהם על ידי החברה, אם אלו הוצאו בהתאם להוראות ההסכם.

9.8. הדיירים לא יתנגדו לבקשת החברה לקבלת הקלות כלשהן שאין בהן כדי לפגוע בזכויותיהם שלפי ההסכם בקשר עם הדירות החדשות, ולפי הוראות ההסכם כולו. בקשת החברה להקלות תחייב את החברה לפנות לדיירים וליידעם על כך, כאמור בסעיף 8.6.

9.9. החברה מתחייבת לפעול ברציפות ובשקיפה ראויה ולנקוט בכל האמצעים הסבירים על מנת לגרום לקבלת היתר הבנייה לפרויקט בהקדם ולא יאוחר מ- 18 חודשים ממועד הגשת תוכניות ההגשה כאמור בסעיף 9.1 לעיל, בכפוף לדחיות המותרות בהתאם להוראות סעיף 10.6 להלן ובכלל זה לבצע את כל תיקונים הנדרשים בתוכניות לצורך קבלת היתר הבנייה, לפי דרישות ועדת התכנון ולעדכן את נציגות הדיירים על כל תיקון מהותי הנדרש בתוכניות כאמור.

מוסכם, כי אי קבלת היתר הבנייה לפרויקט לאחר 24 חודשים ממועד הגשת התוכניות, תקנה לדיירים את הזכות לבטל את ההסכם כאמור בהתאם להוראות סעיף 25 להלן,

מבלי שאי קבלת ההיתר תהווה הפרה כלשהי של מי מהצדדים ומבלי שמי מהצדדים יידרש לשלם לצד השני פיצוי כלשהו.

9.10. החברה מתחייבת להמציא לנציגות הדיירים העתק/צילום מתכנית ההגשה לקבלת היתר הבניה וכן לעדכן את ב"כ הדיירים אודות קצב התקדמות הליכי ההיתר.

10. לוח הזמנים לביצוע הפרויקט והשלמתו

10.1. הדיירים מצהירים, כי ידוע להם שהחברה לא תתחיל בבניית הפרויקט ו/או כל חלק ממנו לפני שכל הדיירים שחתימתם דרושה למימוש שלב מסוים בפרויקט, חתמו על הסכם זה, ומילאו את יתר התחייבויותיהם על פיו עד למועד הבנייה. מוסכם בזאת כי תוך 60 ימים ממועד פינוי אחרון הדיירים שפינויו דרוש למימוש שלב מסוים בפרויקט ובכפוף לקבלת היתר הבנייה, תחל החברה בביצוע עבודות ההריסה והבנייה.

10.2. לאחר שהוועדה המקומית תאשר סופית הוצאת היתר בנייה לפרויקט ללא תנאים והוצאת ההיתר תהא מותנית בתשלום אגרות ו/או היטלים בלבד, תודיע החברה לדיירים, כי עליהם לפנות את הדירה הנוכחית, במועד הפינוי כהגדרתו לעיל בסעיף 6.2.

בהתאם לאמור בסעיף 6.2 לעיל ובכפוף להפקדת פוליסות הביטוח, הערבויות הבנקאיות ומכתבי ההחרגה המותנים בידי עוה"ד של הדיירים, יפנו הדיירים את היחידה הנוכחית שפינויה יידרש. עם פינוי כל היחידות הנוכחיות שפינוין נדרש, בהתאם להגדרת התב"ע החדשה ולהוראות הסכם זה, ורישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה בהתאם להוראות סעיפים 17.3 ו-17.4 להלן, ימסרו עוה"ד של הדיירים לדיירים את הערבויות הבנקאיות ומכתבי ההחרגה המותנים לפיהן בכפוף להשבת הערבויות הבנקאיות תוחרגנה הדירות החדשות מהמשכנתא ו/או השעבוד הרשומה לטובת הבנק המלווה. עם הפקדת הערבויות הבנקאיות ומכתבי ההחרגה בידי הדיירים ובכפוף לעמידת כל הדיירים בהתחייבויותיהם בכל הנוגע לפינוי כל היחידות הנוכחיות הדרושות למימוש שלב מסוים בפרויקט ומסירת החזקה בהן לידי החברה על פי הסכם זה, מתחייבת החברה להתחיל בביצוע עבודות ההריסה והבנייה על פי היתר הבנייה הראשון שתוציא החברה לפרויקט תוך 60 ימים ממועד פינוי אחרון הדיירים, והחברה מתחייבת לבצע את עבודות הקמת הפרויקט על חשבונה בהתמדה וברציפות ולהשלים את בניית כל בניין חדש בפרויקט ולמסור את החזקה בדירות החדשות לידי הדיירים באותו בניין חדש בתוך 36 (שלושים ושישה) חודשים מיום תחילת בנייתו (להלן: **"מועד השלמת כל בניין בפרויקט"**), ואולם החברה תהיה רשאית להקדים מועד זה בהודעה בכתב לדיירים.

התחייבות הדיירים לעניין פינוי הדירות הנוכחיות לכל דבר ועניין, משמע – פינוי כל הדירות הנוכחיות וכל שטח החלקות הדרושות למימוש שלב מסוים בפרויקט כשהן נקיות מכל אדם ו/או חפץ, באחריות כל דייר לגבי דירתו וכקבוע בסעיף 3.18 להסכם זה; היעדר הערות אזהרה, שעבודים, משכונות ומשכנתאות על זכויותיהם בדירות – ביטולן ומחיקתן בפועל עד לאותו מועד, בכפוף להסדר של **נספח ח'** להסכם זה; חתימת כל המסמכים הדרושים כלפי הבנק המלווה בהתאם לאמור בהסכם זה על ידי הדיירים, לרבות ב/ת זוג שאינם רשומים כבעלי זכויות, אם וככל שקיימים/ות, בהתאם להוראות סעיף 3.18 לעיל; מסירת כל יפויי הכוח שעל הדיירים למסור עד לאותו מועד לפי ההסכם. הפעולות שנקבעו למועד מסירת הדירות הנוכחיות תיעשינה במידת האפשר בו זמנית ואם לא – בדרך שתתואם בין הצדדים ועורכי דינם, כך שתובטחנה זכויות כל הצדדים.

מוסכם בזאת, כי בכפוף לכל העיכובים המותרים לחברה על פי חוזה זה, מתחייבת החברה לבנות את הבניינים החדשים בפרויקט באופן שבנייתו של כל בניין תחל לאחר שנמכרו 60% מדירות החברה (כהגדרתן בחוזה זה) בבניין הקודם שנבנה על ידי החברה ולאחר ש-100% מן הדיירים שחתימתם נדרשת לצורך בניית הבניין האמור חתמו על הסכם זה. אולם בכל מקרה החברה תבנה ותשלים כל שלב בפרויקט בתוך לא יותר מ-36 חודשים מיום התחלת ביצוע עבודות הבנייה בפועל לבניית החדש הראשון בפרויקט(להלן: **"מועד השלמת שלב בתב"ע"**) ותתחיל בבניית השלב הבא בתום תקופה זו לכל המאוחר. מובהר, כי הפרויקט יכלול לא יותר משני שלבים בסך הכול.

לדוגמא: החברה תחל בבניית הבניין החדש השני לאחר ש-60% מדירות החברה בבניין החדש הראשון נמכרו על ידיה לרוכשים וכן בתנאי ש-100% מהדיירים בבניין החדש השני חתמו על הסכם זה וכך הלאה, עד למועד סיום הפרויקט. אולם בנייתו של כל שלב בכל מקרה תסתיים לכל המאוחר בתוך 36 חודשים מיום התחלת ביצוע עבודות הבנייה בפועל לאותו שלב מסוים.

החברה תהיה רשאית להקדים את מועד השלמת שלב בתבי"ע ע"י מתן הודעה בכתב של 3 חודשים מראש לדיירים. מוסכם בזאת, כי בכפוף ומבלי לגרוע מכל הדחיות והעיקובים המותרים לחברה על פי הסכם זה, מתחייבת החברה להשלים את הבנייה של הפרויקט ולמסור לידי הדיירים את החזקה בדירות החדשות הכלולות בתבי"ע החדשה ו/או בשלב התבי"ע (כאמור לעיל) כשהן גמורות, נקיות וראויות למגורים, לרבות כשהן מחוברות לרשתות, החשמל המים והביוב ולאחר קבלת טופס 4 (אכלוס) מהרשות המקומית וכשהמעלית מותקנת ופועלת. תוך 4 שנים ממועד הפינוי בפועל של אחרון הדיירים שדירותיהם כלולות בתבי"ע החדשה, וזאת בכפוף לכך שלא יחולו עיקובים עקב הפרות הדיירים אשר גרמו בפועל לעיכוב החברה, במהלך תקופה זו.

10.3. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת, כי בכל מקרה הדיירים לא יראו בפיגור חד-פעמי מכל סיבה שהיא, של עד 60 ימים מצד החברה מהמועד שנועד להשלמת הבנייה של הפרויקט כאמור, ומבלי לגרוע מדחיות נוספות המוקנות לחברה בהתאם להסכם זה, משום הפרה של הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לשלם דמי שכירות כאמור בסעיף 6.1 לעיל עד למועד המסירה כהגדרתו להלן.

10.4. **"השלמת הבנייה של הפרויקט הבניין החדש"** – משמעו - בכפוף לאמור בסעיף 10.5 להלן, ביצוע כל העבודות המפורטות בתכניות ההגשה, בהיתר הבנייה, על תיקוניו, ובמפרט הטכני ו/או המפורטות בהוראות הסכם זה על נספחים, לרבות גמר כל עבודות התשתית והפיתוח, שהחברה תהיה חייבת בביצוען בחלקות ו/או בגינם בקשר עם הבניין הרלוונטי שלגביו נבחנת מידת השלמה כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בניית מדרכות, שבילים, אמצעי מיגון, גינון, 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 ובמפרט הטכני, בתוך תחום החלקות בלבד, כשכל הדירות החדשות באותו בניין מוכנות, וראויות לשימוש למגורים, לרבות קבלת טופס 4 ואישור אכלוס כשהן מחוברות לרשת החשמל והגז, הביוב והמים וכשהמעלית מותקנת ופועלת.

10.5. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית להשלים את עבודות הפיתוח במגרש עליו נבנה הפרויקט, כל עוד מדובר בעבודות שלא יעכבו אכלוס הדירות לפי האמור בסעיף 10.4 לעיל, וזאת תוך 6 חודשים ממועד השלמת הפרויקט כולו. כן תהיה רשאית החברה לבצע השלמות בדירות החברה, בכפוף לכך שלא תיפגע הגישה הסבירה והשימוש בדירות החדשות, בחניות ובמחסנים, המעליות תהיינה פועלות וכן תפעל תאורה בחדר המדרגות לגבי אותו בניין. במידה והיעדר תעודת גמר לא ימנע את אכלוס הדירות החדשות – תוצא תעודת גמר לפרויקט בתוך 12 חודשים מתחילת מועד מסירת הדירה הראשונה בבניין האחרון שייבנה בפרויקט.

10.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת, כי עיקובים בקבלת היתר הבנייה ו/או בביצוע עבודות הבנייה ע"י החברה הנובעים מנסיבות שלחברה אין שליטה ואפשרות להתגבר עליהן באמצעים סבירים, כגון: הגשת התנגדויות ו/או ערר לתוכניות ההגשה, מצב מלחמה, שביתת פועלים ארצית, עיכוב הנובע במישרין כתוצאה מהפרה ו/או אי שיתוף פעולה מצד מי מהדיירים, נסיבות הקשורות בהימצאות עתיקות - לא ייחשבו כהפרה של החברה לגבי לוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה. משך כל עיכוב כאמור, ככל שיחול, יתווסף לתקופה הרלוונטית בלוחות הזמנים הנ"ל בהתאמה, ובלבד שהחברה תודיע לנציגות ועוה"ד של הדיירים בכתב מהי הסיבה לעיכוב, תצרך אסמכתאות להודעתה, תפרט את משך העיכוב ותמשיך לשלם את דמי השכירות כאמור בסעיף 5.13 לעיל (אם וככל שהעיכוב אירע לאחר פינוי הדירות הנוכחיות).

10.7. בגין איחור במועד מסירת החזקה בדירות החדשות, לאחר כל מועדי ההארכה המוקנים לחברה על פי סעיפים 10.3 ו- 10.6 לעיל, תשלם החברה לכ"א מהדיירים, בגין כל חודש איחור ולמשך תקופה של 3 (שלושה) חודשים, פיצוי כספי בשיעור דמי השכירות כמפורט בסעיף 6 לעיל ובתוספת 25% לסכום זה והכל בנוסף על תשלום דמי השכירות בהם חייבת החברה על פי הסכם זה. בגין עיכוב של פחות מחודש ישולם הסכום היחסי.

בגין איחור במועד מסירת החזקה בדירות החדשות העולה על 3 (שישה) חודשים כאמור לעיל, תשלם החברה לכ"א מהדיירים, בגין כל חודש איחור, ולמשך תקופה של 3 (שלושה) חודשים נוספים, פיצוי כספי בשיעור דמי השכירות כמפורט בסעיף 6 לעיל ובתוספת 50% לסכום זה והכל בנוסף על תשלום דמי השכירות בהם חייבת החברה על פי הסכם זה. בגין עיכוב של פחות מחודש ישולם הסכום היחסי.

בגין איחור במועד מסירת החזקה בדירות החדשות העולה על 6 (שישה) חודשים כאמור לעיל, תשלם החברה לכ"א מהדיירים, בגין כל חודש איחור, פיצוי כספי בשיעור דמי השכירות כמפורט בסעיף 6 לעיל ובתוספת 100% לסכום זה והכל בנוסף על תשלום דמי השכירות בהם חייבת החברה על פי הסכם זה. בגין עיכוב של פחות מחודש ישולם הסכום היחסי.

10.8. ככל שדייר מסוים יבצע שינוי ו/או תוספת בדירה החדשה, הרי שלגביו מועד המסירה יידחה בהתאם לתקופה הנדרשת לביצוע השינוי / התוספת שיבוצעו בדירה החדשה כפי שיוסכם בין הדייר לבין החברה/הקבלן מטעמה. במקרה כזה מוסכם, למרות כל האמור בהסכם זה, כי הדייר יקבל מהחברה דמי שכירות רק בגין 60 יום שלאחר מועד המסירה הנדחה עקב ביצוע שינויים כאמור.

10.9. אם בתוך 12 חודשים ממועד השלמת כל בניין בפרויקט או ממועד השלמת הפרויקט כהגדרתו לעיל, לא מסרה החברה את הדירות החדשות או התקיימה אחת העילות הקבועות בסעיף 2 (1) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר**") יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם, אשר בעקבותיה יהיו הדיירים זכאים לכל סעד על פי הדין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתה של החברה לתשלום דמי שכירות לדיירים בהתאם לסעיף 6.1 עד לתשלום כספי ערבות חוק המכר. עם תשלום מלוא סכום הערבויות הבנקאיות, לא תהיה לדיירים שמימשו את הערבות זכות לקבלת דירה חדשה ו/או זכות בחלקות ובדירות הנוכחיות.

11. שינויים בדירות החדשות:

11.1. עד לשלב שבו נוצקה תקרת הקומה שמתחת לזו שלגביה מתבקשת בקשת השינוי, יהיו הדיירים רשאים לבקש מהחברה לבצע בדירותיהם החדשות שינויים פנימיים ללא תשלום נוסף של הזות קירות פנים ושינוי מיקום של נקודות חשמל ואינסטלציה (ללא תוספת כמות נקודות החשמל מעבר למפרט הטכני), ובתנאי שהשינויים לא יצריכו שינויים של מערכות מרכזיות של הבניין, לרבות שינוי קונסטרוקטיבי, שינוי תכניות החשמל, ו/או הניקוז ו/או האינסטלציה, וכן בתנאי שביצועם אינו מצריך תיקון היתר בנייה. מובהר, כי שינויים בהתאם להוראות סעיף 11.1 זה לא יהוו עילה לדחיית מועד מסירת הדירות החדשות.

החברה תפנה את הדיירים לקבלן המבצע, אשר יבצע את הבנייה בפועל בפרויקט, על מנת שהדיירים יחתמו עם הקבלן על הסכם בכתב לביצוע השינויים, ויחולו בקשר לכך כל ההוראות והתנאים שיחולו לגבי הזמנת שינויים על ידי רוכשי יחידות החברה, אשר ייכללו בהסכם המכר הסטנדרטי שלפיו יימכרו יחידות החברה לרוכשים.

11.2. אם יבקשו הדיירים לבצע שינויים ו/או שדרוגים אחרים שאינם מהסוג מהאמור בסעיף 11.1 לעיל, ויוסכם ביניהם לבין הקבלן מטעם החברה על ביצועם בהתחשב בשלב הבנייה ובשינויים המבוקשים, יהיו הדיירים זכאים לבצע את השינויים ו/או השדרוגים כאמור בכפוף לתוספת תשלום פי מחירון השינויים של הקבלן שיבנה את הפרויקט בהפחתה של 10%.

11.3. מוסכם, כי הקבלן יהא רשאי לסרב לבצע שינויים מבוקשים, מטעמים הנדסיים ו/או ביצועיים, לרבות שינויים העלולים לעכב את סיום בניית הפרויקט או חלקו.

11.4. הדיירים לא יהיו רשאים להכניס שינויים בתוכניות ובמפרטים המתייחסים לדירותיהם אשר פוגעים בחזית הבניינים ו/או ברכוש המשותף ו/או מורידים את סטנדרט הבנייה של יחידות הדיור ו/או פוגמים במידת היוקרה של יחידות הדיור או הבניינים ו/או כאלו שינויים המחייבים שינוי ו/או תיקון של היתר הבנייה.

11.5. כל הוראה לביצוע שינויים כאמור בסעיף 11.1 ו/או 11.2 לעיל תינתן בדרך של הסכם שינויים שיערך בין הקבלן המבצע לבין הדיירים, מראש ובכתב (להלן: "**הסכם השינויים**"), ויכלול את פרטי השינוי הנדרש, מחירו, מועד התשלום (שיהיה כמקובל בפרויקט לגבי רוכשי יחידות החברה) והזמן בו תידחה, אם וככל שיתחייב הדבר, מסירת הדירות החדשות נשוא הסכם השינויים, כתוצאה מביצוע השינויים. למען הסר ספק מובהר, כי היה והשינויים הנ"ל יהיו כרוכים בדחיית מועד המסירה, יידחה מועד המסירה בהתאם וכן החברה תהא פטורה מתשלום דמי שכירות בגין תקופת הדחייה הנ"ל (למעט 60 יום הראשונים לדחייה כאמור בסעיף 10.8 לעיל).

11.6. היה ומי מהדיירים יבקש לוותר או לא להתקין בפועל פריטים מן המפרט הטכני, יהיה אותו דייר זכאי לקבלת זיכוי בגין אותו פריט, בהתאם להוראות מחירון הזיכויים והשינויים לו זכאית החברה, בפועל, עבור אותו הפריט.

12. אחריות:

12.1. החברה תהא אחראית על פי הקבוע בדין, לכל נזק או אובדן, לגוף ו/או לנפש ו/או לרכוש, שייגרמו לה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה ו/או לדיירים ו/או לצד ג' כלשהו, כתוצאה ממעשה או מחדל רשלני של החברה ו/או מי מעובדיה ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמה, ו/או כל הבאים מטעמה או הפועלים עבורה תוך כדי, או עקב או במהלך ביצוע העבודות נשוא הסכם זה. מיום פינוי הדירות הנוכחיות ועד להריסתן תציב החברה חבטת שמירה למניעת כניסת גורמים בלתי מורשים לאתר. מבלי לגרוע מאחריותה על פי החוק המכר הבטחת השקעות וחוק המכר דירות, אחריות החברה לכל דירה תסתיים בתום מסירתה והאחריות לשטחים המשותפים בפרויקט תסתיים עם מסירתם לדיירים ו/או לרוכשי דירות החברה כאמור בסעיף 15.6 להלן.

12.2. החברה תהא אחראית לכל נזק או קלקול, שייגרם למערכות הציבוריות, כגון בזק, כבלים, מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכו' בחלקות אשר נגרמו ע"י החברה, עובדיה, שלוחיה או מי מטעמה, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות.

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

12.4. החברה תשפה את הדיירים בגין כל חיוב ו/או הוצאה שיוטלו עליהם בפסק דין שלא עוכב ביצועו, עקב דרישה ו/או תביעה שהוגשה נגדם בגין נזק אשר החברה אחראית בגינו כאמור לעיל ו/או בגין הפרה או אי מילוי כל דין לרבות **חוק התכנון והבניה**, תשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו על פיהם החלים על ביצוע העבודות נשוא הסכם זה שנעשתה ע"י החברה ו/או ע"י הקבלן המבצע ו/או מי מעובדיה ו/או ע"י מי ממועסקיו, לרבות כל הוצאות המשפט שנגרמו לבעלים עקב משפט שכזה ו/או בגין כל קנס או תשלום חובה מנהלי שיוטל על הדיירים בגין מעשה או מחדל של החברה או מי מטעמה, 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. מובהר, כי הייצוג המשפטי והטיפול בתביעה הינם באחריות החברה ועל חשבונה.

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

12.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ככל שעקב פסק דין שביצעו לא עוכב ננקטו פעולות מבצעיות כנגד מי מהדיירים במסגרת הליכי הוצל"פ, יהיה על החברה לפעול לביטולן של פעולות אלה בתוך 10 ימים מעת שנודע לה על קיומם. במקרה כאמור, תיטול על עצמה החברה את הטיפול והאחריות בהליכי הוצל"פ אלו.

13. ביטוח:

13.1. מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, מתחייבת החברה כי תערוך ותקיים ישירות או באמצעות הקבלן המבצע (אך מבלי לגרוע מאחריות החברה) בקשר עם ביצוע העבודות נשוא הסכם זה ביטוחים כדלקמן:

13.2. ביטוח "**עבודות קבלניות**" במתכונת "כל הסיכונים" אשר יבטח את העבודות במלוא ערכן מפני אובדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי מראש, וכן יכלול פרק לביטוח אחריות המבוטחים כלפי צד שלישי בגין כל פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש. שם המבוטח יכלול את החברה, קבלנים וקבלני משנה ואת הדיירים, והביטוח יכלול תקופת תחזוקה מורחבת

שלא תפחת מ- 12 חודשים. הביטוח ייערך החל ממועד תחילת ביצוע העבודות של כל שלב, ויסיים רק עם גמר העבודות בכל שלב בתב"ע, כולל עבודות פיתוח. למען הסר ספק, מוסכם כי בפוליסת הביטוח יהיה כיסוי מתאים באם במהלך עבודות הפרויקט יקרוס מי מהבניינים החדשים כולו ו/או חלקים ממנו ו/או יוצא על ידי הרשויות המוסמכות צו המכריז על הבניין כמבנה מסוכן למגורים והמורה על פינויו ו/או יתהווה נזק כתוצאה מרעד, לרבות כיסוי מתאים לאספקת דיור חליפי הולם לכל דירה, עד להקמת הבניין מחדש באופן המאפשר בו מגורים תקינים.

13.3. פוליסת חבות מוצר-הכוללת כיסוי לנזק פיזי לגוף ו/או לרכוש צד ג', שיכול להיגרם לאחר שהעבודות הסתיימו ונמסרו למזמיני העבודות.

13.4. ביטוח "אחריות מקצועית" - המבטח את חבותה של החברה ו/או מי מטעמה בשל הפרת חובה מקצועית שמקורה במעשה, רשלנות, טעות או השמטה בגבולות אחריות שלא יפחתו מהמקובל, למקרה ולתקופת הביטוח. החברה מתחייבת כי תוקף הביטוח יהיה בתוקפו במשך כל תקופת הביצוע ובתקופה נוספת שלא תפחת מ- 36 חודשים לאחר סיום העבודה, כמו כן ייכלל בפוליסה סעיף המאריך את תקופת ה"גילוי" לתקופה נוספת שלא תפחת מ- 12 חודשים נוספים.

13.5. ביטוח חבות מעבידים בגין חבותה וחבות הדיירים במידה וייחשבו כמעביד, כלפי המועסקים בביצוע העבודות. הפוליסה תכלול כיסוי מעבר לסכומים המכוסים ו/או המשולמים ו/או שהיו אמורים להשתלם ע"י המוסד לביטוח לאומי.

13.6. הדיירים יירשמו בפוליסות הביטוח לצד החברה כמבוטחים על פיהן. כן בפוליסת ה"עבודות הקבלניות" יירשם שהמבטח מוותרת על זכות השיבוב (סוברוגציה) נגד הדיירים ופוליסת אחריות צד ג' תכלול הוראה לפיה כל אחד מיחיד הדיירים יחשב כמבוטח בנפרד וכן תכלול סעיף אחריות צולבת.

13.7. בטרם תחילת בניית הפרויקט ו/או כל חלק ממנו וכתנאי לפינוי הדירות בפועל, תציג החברה לעורך הדין של הדיירים אישור חתום מאת מבטחיה על עריכת ביטוחים כאמור לעיל, וכן אישור יועץ ביטוח כי הביטוחים שנערכו הינם בערכים ובהיקף מתאים לפרויקט ולמהות הפרויקט. מובהר בזאת כי הצגת אישור בדבר עריכת הביטוחים כאמור לב"כ הדיירים, מהווה תנאי מקדים לפינוי הדירות ומסירת החזקה בחלקות לידי היזם ו/או מי מטעמו.

13.8. אם היזם לא יבצע את הביטוחים הנזכרים או לא ימציאם לדיירים במועד, או שלא יישא בתשלום הפרמיות כנדרש על ידי חברת הביטוח, אזי תעמוד לדיירים זכות, אך בשום מקרה לא חובה, לערוך את הביטוחים בעצמם על חשבון היזם ולנכות את תשלומי הפרמיות עבור הביטוחים מכל סכום שיגיע ליזם ו/או לתבוע את הסכום מהיזם, בכפוף למסירת הודעה ליזם 21 ימים מראש ובכתב.

13.9. אישור הביטוחים על ידי הדיירים או עריכתם על ידו לא תטיל אחריות כלשהי על הדיירים כלפי היזם ולא תשחרר את החברה מכל התחייבות המוטלת עליה על פי חוזה זה והוראת כל דין.

13.10. הפוליסות תהיינה תקפות לתקופה שעד השלמת הבניה. חברת הביטוח תודיע לצדדים 30 יום מראש ובכתב על כוונתה לבטל ו/או לצמצם את הפוליסות.

13.11. לא עשתה החברה את פוליסות הביטוח לפי הוראות סעיף זה ו/או לא שילמה החברה את פרמיות הביטוח או חלק מהן, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה.

13.12. החברה תממן לבעלים יועץ ביטוח מטעם לבדיקת פוליסת הביטוח של הפרויקט בעלות של 8,000 ש"ח, בצירוף מע"מ.

14. הוצאות, מיסים ותשלומים שונים :

14.1. בכפוף לאמור בסעיפים 14.2 להלן, החברה תישא בכל ההוצאות, המיסים, האגרות וההיטלים בגין ביצוע ההסכם והפרויקט וכן בניית הפרויקט עד להשלמתו כמפורט לעיל ולהלן:

14.1.1. כל ההוצאות הכרוכות בייזום ואישור התב"ע החדשה ותכנון הפרויקט.

- 14.1.2 קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים לבניית הפרויקט.
- 14.1.3 תשלומים שיידרשו לצורך ביצוע תשתיות ופיתוח בגין החלקות (לרבות אגרות והיטלים בגין סלילת כבישים, מדרכות, תיעול, צנרת וכיוב'), וכן כפי שיידרש לצורך מתן היתרי בנייה ו/או בנייה בחלקות ו/או לצורך קבלת היתרי אכלוס ותעודת גמר לבניינים החדשים, לרבות חיבור הבניין החדש והדירות החדשות לרשת החשמל, המים, הטלפון והגז (למעט תשלום פיקדונות בחוזי ההתקשרות עם ספקי השירותים והתשתיות, שיעשה על ידי הדיירים ובאחריותם, אולם בעלויות החיבור לתשתיות תישא החברה).
- 14.1.4 מס רכישה בקשר עם רכישת זכויות הדיירים בחלקות לפי הסכם זה, אם יחול, ישולם על ידי החברה.
- 14.1.5 הסכם זה נחתם על בסיס הנחת הצדדים, כי לא יחול תשלום היטל השבחה בגין התב"ע החדשה. החברה תפנה לקבלת פטור מתשלום היטל השבחה והדיירים לא יתנגדו לכך ויסייעו ככל שיידרשו באופן סביר על ידי החברה. למען הסר ספק, ככל ולא יתקבל הפטור המבוקש לרבות והחברה החליטה שלא לסגת מן ההסכם כאמור בסעיפים 5.3.5 – 5.3.6 הרי שאז מתחייבת החברה לשאת בתשלום היטל השבחה כאמור.
- 14.1.6 כל מס ו/או היטל ו/או תשלום הכרוך באיחוד וחלוקה של המקרקעין, בתכנון הפרויקט, ביצועו רישום הבית המשותף ורישום זכויות הדיירים בדירתם החדשה, יחול על החברה וישולם על ידה.
- 14.1.7 ככל שיידרש על ידי הוועדה המקומית שיפוי ו/או פיצוי בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה יחול הדבר על החברה בלבד, בהתאם לסיכום שתגיע אליו עם הוועדה המקומית, הכול כפוף להתקיימות התנאי המתלה ולכך שההסכם יהיה בתוקף.
- 14.1.8 ביצוע מטלות ציבוריות שתטיל הוועדה המקומית.
- 14.1.9 בכפוף לאמור בסעיף 5.2 לעיל, מס ערך מוסף בגין מכירת זכויות הדיירים בדירות הנוכחיות ובחלקות ו/או בגין מכירת הזכויות בדירות החדשות ודירות החברה ו/או בגין מסירת החזקה בדירות החדשות ו/או בגין מתן שירותי הבנייה ע"י החברה לדיירים, על פי הסכם זה, יחול וישולם ע"י החברה. על אף האמור, באם מי מהדיירים יחליף את דירתו החדשה לדירה אחרת בהתאם להסדר האמור בסעיף 7.3 לעיל או יבצע שינויים בתשלום בדירתו בהתאם לאמור בסעיף 11 לעיל, אזי יחול תשלום המע"מ ומס הרכישה, בגין תוספת התשלום על אותו דייר, ככל ויחול.
- מובהר בזאת, כי במידה והפרויקט אושר על ידי המנהלים, כהגדרתם בפרק ה' 4 לחוק מיסוי מקרקעין, "כמתחם", ולא יאושר פטור מלא כאמור בפרק ה' 4 לחוק מיסוי מקרקעין למי מהדיירים, בגין מכירת הדירה הנוכחית לחברה, או בגין רכישת הדירה החדשה מהחברה בשל אי קיום התנאים לפטור בסעיף 49.כב. (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בלבד (התנאים שבסעיף האמור, לרבות התנאים המפורטים בסעיפים 3.11, 3.12 ו-3.13 שלעיל), אזי אותו יחיד דיירים יישא בכל המיסים, או ההוצאות מכל סוג שהוא שיחולו בגין כך וישלם במועד הקבוע לכך בחוק או לחילופין יהיה זכאי לנצל כל פטור ממס העומד לרשותו ו/או יבצע פריסת מס ו/או כל פתרון משפטי אחר שיאפשר הקטנת חבות המס החלה עליו ואשר לא תעכב את יישום הפרויקט. הדייר ימסור לחברה את כל אישורי המסים להעברה בגין מיסים החלים עליו כאמור בס"ק זה לעיל במועד מסירת הדירה החדשה המגיעה לו לפי ההסכם, ובמידה שלא ימסור את אישור המס האמור, תהיה החברה רשאית לעכב את מסירת הדירה החדשה עד להמצאת האישור, וזאת בלי לגרוע מכל סעד, תרופה וזכות אחרים ו/או נוספים.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר, כי אם יחול מס שבח, מסיבות שאינן אלה האמורות בסעיף זה לעיל, לרבות בשל תמורה גבוהה מתקרת השווי, יחול המס על החברה ואולם במקרה כזה תעמוד לחברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ברירת הביטול כאמור בסעיף 5.12 לעיל.

- 14.1.10 בעלי ו/או חוכרי יחידה שאינה דירת מגורים מצהירים, כי הם מודעים לכך 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, ויחול עליהם מס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין ו/או לפי פקודת מס הכנסה.
- 14.1.11 לא שילמו הדיירים את מס השבח שחל עליו, במידה ויחול במקרה הקבוע בסעיף 14.1.11 לעיל (להלן: "**חוב מס שבח**"), רשאית החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאחר מתן התראה בכתב בת 60 יום ואך ורק לאחר בדיקה שלא עומד לרשות הדיירים פטור ממס שבח על הדירה, לשלם ו/או לפרוע את החוב לרשויות המס ותהיה זכאית לדרוש ו/או לתבוע מהדיירים השבה של הכספים ששולמו בגין חוב זה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית חוקית.
- 14.1.12 תשלומים למינהל מקרקעי ישראל, כפוף לאמור בהסכם זה, למעט דמי היוון הדירות הקיימות שיחול על הדיירים בהתאם לקבוע בסעיף 3.1 לעיל.
- 14.1.13 כל העלויות הכרוכות ו/או הנדרשות לשם ביצוע הפרויקט באמצעות הבנק המלווה, לרבות עמלות הבנק, עמלת ערבויות ו/או הארכתן, יחולו על החברה וישולמו על ידה.
- 14.1.14 כל מס שיחול בגן מכירת דירות החברה, יחול וישולם ע"י החברה ו/או רוכשי דירות החברה, לפי העניין ובהתאם להוראות הדין.
- 14.2 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 בחלקות), ובכלל זה מס רכוש, ארנונה עירונית, היטלים וכל תשלומים אחרים ככל שחלים, יחולו וישולמו כדלקמן:
- בתקופה שעד להעמדת הדירות הנוכחיות לרשות החברה - כל אחד מיחיד הדיירים יהיה אחראי לתשלום המתחייב בגין הדירה בה יש לו זכויות. להסרת ספק - תשלום היטל השבחה לא יחול בשום מקרה על הדיירים.
- בתקופה שמיום העמדת הדירות הנוכחיות לרשות החברה ועד ליום מסירת כ"א מהדירות החדשות לדיירים הרלוואנטים - החברה תהיה אחראית לתשלום המתחייב. למען הסר ספק, אין באחריות החברה כאמור לעיל כדי לגרוע מחובת הדיירים לשלם חובות, ככל שישנם כאלה, בגין הדירה הנוכחית טרם העמדתה לרשות החברה.
- מיום מסירת הדירות החדשות לדיירים - החברה ו/או רוכשי דירות החברה ו/או הדיירים יהיו אחראים לתשלום המתחייב, כ"א בגין דירותיו.
- 14.3 החברה תישא בשכר טרחת עורכי הדין של הדיירים בגין הייצוג בהסכם זה בהתאם לסיכום בכתב בין החברה לבין עורכי הדין של הדיירים. הסיכום בכתב ייחתם ביניהם לא יאוחר מיום חתימת הדייר הראשון על הסכם זה. עוה"ד של הדיירים יידעו את הדיירים אודות פרטי סיכום זה, בסמוך לאחר שיושג.
- 14.4 הדיירים מצהירים ומתחייבים בזאת, כי כל זכות ו/או יתרה ו/או פטור אשר יעמדו לרשותם מאת וכלפי כל רשות, ובכלל זה עיריית ירושלים, בכל הנוגע לאגרות והיטלים ו/או תשלומי חובה אחרים כלשהם אשר חובה לשלמם כתנאי להוצאת היתר בנייה וביצוע העבודות, ושאלם יזקפו אותם לטובת החברה, יוכלו הדיירים להביא לחיסכון בעלויות החברה. הדיירים מתחייבים לשתף פעולה עם החברה על מנת להמחות את זכותם לקיזוז או לפטור מהתשלומים באופן שייזקפו תשלומיהם או זכויותיהם לטובת החברה, והדיירים מתחייבים לעמוד בכל ההתחייבות החלה עליהם מכוח כל דין על מנת שהחברה תוכל לנצל פטור ו/או הטבה כאמור למעט הפטור מהיטל השבחה המתנה את קבלתו בכך שהמחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים, בהתאם להוראות סעיף 19(ג) 2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965. האמור יחול גם על זכויות כלפי חברת החשמל. למען הסר ספק, יאפשרו הדיירים לחברה שימוש גם בכל מסמך ו/או מידע ו/או שומה ו/או מאזן ו/או הוצאה לרבות שימוש בהפסדים.
- 14.5 הדיירים מתחייבים לעשות שימוש בכל הטבת מס על מנת להביא להפחתת עלויות החברה, לרבות פריסת שבח והפחתת שיעור המס, ולנצל באופן מרבי ומיטבי את כל

הפטורים אשר יינתנו להם ולעמוד בכל ההתחייבויות והתנאים הדרושים לצורך כל פטור כאמור, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, התחייבויות במסגרת חבות בהיטל השבחה או במסגרת פטור מתשלומי. הדיירים ישתפו פעולה ככל שיידרש על ידי החברה, והחברה תהיה רשאית להשתמש בייפוי הכוח הנחתמים ע"י הדיירים למטרה זו, בלי לגרוע מחובת כל דייר לעשות כל פעולה כאמור בעצמו.

14.6. שילמה החברה אגרות, מיסים, היטלים, תשלומים וכיו"ב לרשות כלשהי, זכאית החברה, במידה ויבוטל הסכם זה כדין, לדמי החזר או ההשבה מאותה הרשות, במידה והיא שילמה סכומים אלה. סעיף זה מהווה המחאה מלאה וגמורה של הזכות להשבת תשלומים מאת כל אחד מיחיד הדיירים לחברה.

14.7. להסרת ספק מובהר בזאת, כי הדיירים לא יישאו בכל תשלום ו/או מס ו/או היטל אשר תשלומם לא הוטל עליהם במפורש בהסכם זה, ולא בתשלום הקשור בתקן חדש כלשהו שיגרום להוצאה כספית, אך הדיירים יישאו בכל מס חדש אשר יוטל עליהם כבעלי הזכויות בדירות הנוכחיות עפ"י חוק ו/או דין, רק אם יוטל עליהם מס חדש זה לאחר מועד חתימת הדייר הראשון על הסכם זה.

14.8. החברה תקבע לפי בחירתה ולפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, אם הרכוש המשותף בפרויקט ינוהל ע"י חברת ניהול, אם לאו. אם תחליט החברה על מינוי חברת ניהול, היא תחליט על זהותה ועל ההתקשרות עמה. מוסכם בזאת, כי תקופת הניהול לא תעלה על שנה אחת ממועד מסירת הדירות לדיירים, אשר תתחיל לפעול בניהול הבית בהתאם להוראות סעיף 15.6 להלן, ובתנאי כי במשך שנה זו המחירים שתגבה חברת הניהול מהדיירים יהיו דומים למחירים שנגבים ע"י חברות ניהול בפרויקטים חדשים בירושלים באותה עת. הדיירים ישלמו את התשלומים לחברת הניהול בהתאם להסכם שיחתם בינו לבין חברת הניהול, וינוסח ע"י עוה"ד של החברה והדיירים. התשלום שישלמו הדיירים לחברת הניהול יהיה באותו שיעור שישלמו רוכשי דירות החברה בהתאמות הנדרשות על פי שטח הדירות החדשות, בהתייחס להבדלים בגודל הדירות.

14.9. שאר תשלומי חובה החלים, במידה ויחולו, בקשר להסכם זה ו/או כנובע הימנו ואשר לגביהם לא נקבעה הוראה מפורשת בהסכם זה, יחולו וישולמו על ידי הצד החייב בתשלומם על פי דין.

15. מסירת הדירות החדשות :

15.1. בכפוף לכל הדחיות והעיקובים המוקנים לחברה בהסכם זה, החברה מתחייבת להשלים את הבניינים החדשים, על כל מערכותיהם, כולל עבודות הפיתוח, ולמסור לדיירים את הדירות החדשות, כשהן גמורות (לרבות תיקונים ושינויים שהוסכמו, ככל שהוסכמו), פנויות מכל חפץ ואדם, לאחר שבוצע בהן ניקוי פנים ראשוני (לא כולל "פוליש") על ידי החברה, וראויות למגורים בהתאם להוראות הסכם זה, לאחר קבלת טופס 4 ולאחר חיבור הדירות החדשות לרשתות החשמל, המים והביוב וכל זאת במועדים הקבועים בהסכם זה.

15.2. 45 ימים לפחות לפני המועד המשוער לסיום הבנייה, תשלח החברה לדיירים הודעה בכתב בה יצוין מועד מסירת החזקה שלא יהיה מוקדם מ-45 יום ממשלוח ההודעה (להלן: "מועד המסירה") ותזמין את הדיירים לקבל את החזקה בדירות החדשות. לפני מועד המסירה וכתנאי לקבלת מסירת החזקה בדירה החדשה, יחתמו הדיירים על הסכם עם חברת החשמל, עם עיריית ירושלים, עם תאגיד המים העירוני ועם חברת הגז שהתקינה את מערכת הגז בבניין. החברה תישא בתשלומים שיידרשו על ידי גופים אלו לצורך חיבור הדירה החדשה לרשת החשמל, המים והגז (לא כולל פיקדונות בגין מונים שיופקדו ע"י הדיירים). הדיירים ישנו את שם המחזיק בעיריית ירושלים, לצורך חיוב ארנונה וכן ישלמו הדיירים כל תשלום החל עליו על פי הסכם זה, כתנאי לקבלת הדירה מהחברה.

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

15.4. 14 יום טרם מועד מסירת החזקה בדירות לדיירים תאפשר החברה לדיירים יחד עם המפקח ו/או כל גורם אחר מטעמם לבדוק את התאמת הדירה החדשה למפרט, ואלו מתחייבים לבצע את הבדיקה הנדרשת. במעמד זה ייערך בין כל דייר ודייר בנפרד לבין נציג החברה פרוטוקול שיחתם ע"י נציג החברה והדיירים (להלן: "פרוטוקול המסירה"). בפרוטוקול המסירה יהיו הדיירים רשאים לפרט כל אי התאמה, ליקוי או פגם בדירה (אם

יהיו לדעתם) לעומת תיאורם במפרט (להלן "הליקויים בדירה"). העתק מפרוטוקול המסירה יימסר לכל דייר.

15.5. החברה תגרום לתיקון ראוי של כל הליקויים בדירה החדשה שפורטו על-ידי הדיירים ואשר קיומם צוין ואושר במפורש על-ידי נציג החברה בפרוטוקול המסירה, בתוך זמן סביר בהתחשב בסוג הליקוי אך בכל מקרה לא יאוחר מ- 30 ימים ממועד עריכת הפרוטוקול, וזאת מבלי לגרוע מזכות הדיירים לדרוש תיקון ליקויים אשר החברה לא אישרה.

תיקון ליקויים בלתי מהותיים אחרים יבוצע במהלך שנות הבדק ביחד עם ביצוע התיקונים המרוכזים בשאר הדירות בפרויקט.

15.6. הדיירים יהיו חייבים לקבל את החזקה בדירות אף אם יהיו בהן ליקויים, בכפוף לחבות החברה לתקנם כאמור לעיל, ובלבד שאין בליקויים כדי למנוע שימוש סביר ובטוח בדירות החדשות. אם הליקויים ימנעו שימוש סביר ובטוח בדירות החדשות יידחה מועד המסירה בדירה החדשה עד לביצוע תיקון הליקויים בפועל באופן שבו יתאפשר שימוש סביר ובטוח בדירה. היה ונדחה מועד המסירה בדירה החדשה בשל סיבות כאמור לעיל, לאחר כל תקופות הארכה המוקנים לחברה על פי הסכם זה, יראו את החברה כמאחרת במסירה והדיירים יהיו זכאים לכל התרופות העומדים להם בגין כך. לאחר ביצוע התיקונים המפורטים בפרוטוקול שנחתם ע"י הדיירים ונציג החברה, מתחייבים הדיירים לחתום ליד כל סעיף שתוקן בהתאם לאמור בפרוטוקול, כולל הסתייגויותיו. במידה שישרבו הדיירים לחתום על הפרוטוקול, למרות שהתיקונים בוצעו, תהא החברה פטורה מכל התחייבות כלפיו בגין התיקונים שבוצעו כמפורט בפרוטוקול המסירה, ובגין כל פגם שניתן לגלותו בעין על ידי בדיקה סבירה של אדם שאינו מומחה בבנייה. הייתה מחלוקת בין הצדדים ביחס באם הליקויים מונעים שימוש סביר, יכריע במחלוקת זו המפקח.

15.7. קבלת החזקה בדירות החדשות ע"י הדיירים תהווה אישור לכאורה של הדיירים על קבלת הדירות כשהן גמורות ותקינות בכפוף לאמור בפרוטוקול. הדיירים יהיו מנועים מלבוא בטענות, דרישות ו/או תביעות כל שהן כנגד החברה, בכפוף לזכותם לתיקון הפגמים שצוינו בפרוטוקול וביצוע התיקונים כאמור להלן, והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג 1973. להסרת ספק אין באמור לעיל כדי לשחרר את החברה מאיזו אחריות ישירה ו/או עקיפה לליקוי ו/או פגם ו/או אי התאמה שנחשף או שהתגלה לאחר תהליך מסירת הדירות החדשות ו/או מכל התחייבויות החברה במהלך תקופת הבדק והאחריות כאמור בחוזה זה.

15.8. מסירת הרכוש המשותף, לרבות מתקנים כגון מעלית, לדיירי הבניין בו נמצאת הדירה החדשה, תבצע במועד מסירת החזקה של למעלה מ-15% הדירות בבניין ולאחר שהרכוש המשותף נבדק ע"י המפקח והדיירים שקיבלו את החזקה בדירות החדשות/דירות החברה בבניין, ומאותו יום ואילך יהיו בעלי הדירות בבניין, אשר כבר נמסרה להם החזקה בדירות, אחראים לשלמותו ולאחזקתו של הרכוש המשותף בבניין, על חשבונם, ואם החברה תחליט על מינוי חברת ניהול בהתאם לאמור בסעיף 14.8 להסכם זה - באמצעות חברת הניהול, וכן ימנו יחד עם רוכשי דירות מהחברה נציגות מבין בעלי הדירות בבניין לשם ניהול ענייני הבית המשותף. מוסכם, כי החברה תישא בעלות דמי הניהול של דירות החברה שלא אוכלסו ע"י דיירי החברה. בכל מקרה מובהר כי מעת שנמסרה החזקה ברכוש המשותף בהתאם לאמור לעיל, לא תחול על החברה אחריות כלשהי בגינו מלבד מה שקבוע בכל דין.

15.9. בעת מסירת הרכוש המשותף לדיירי הבית, ייערך פרוטוקול מסירה שיחתם ע"י המפקח, הנציגות הזמנית של הבניין ו/או נציגות הדיירים (ו/או ע"י הדיירים הראשון שייקבע ע"י החברה ככל וטרם מונתה נציגות) וכן ע"י החברה.

15.10. מבלי לגרוע מן האמור לעיל ובכפוף לכך כי הדיירים השלימו את ביצוע כל התחייבויותיהם לפי הסכם זה שחובה עליהם להשלימן עד מועד המסירה ובכלל זה מסירת מכתב ההחרגה המותנה, החזרת הערבויות הבנקאיות אשר ניתנו להם לידי בא כוח החברה החזרה, והמצאת אישורי משרד האוצר מיסוי מקרקעין (המופנים) ללשכת רישום המקרקעין לצורך רישום הדירות החדשות) מאת הדיירים לחברה, וסילוק כל חוב שיהיה לדיירים כלפי החברה עד לאותו מועד לפי הסכם זה, אם וככל שיהיה חוב כאמור, תמסור החברה לדיירים את החזקה בדירות החדשות כשהן חופשיות ונקיות מכל חוב, שעבוד או זכות צד ג' כלשהי, למעט שעבוד או זכות צד ג' שמקרום בדיירים. לחילופין, ככל שהמשכנתא לטובת הבנק המלווה טרם נמחקה, תמסור החברה לדיירים את מכתבי ההחרגה הבלתי מותנים המחריגים את הדירות החדשות מהמשכנתא לטובת הבנק

המלווה מוסכם בזאת, כי היה וניתנה לדיירים הודעה ובה נתבקשו לקבל את החזקה בדירה החדשה, והדיירים לא עשו כן אף בתוך 14 ימים מיום שנתבקשו לכך ושלא בשל ליקויים שנתגלו בדירה כמפורט בסעיפים 15.3-15.5 לעיל - ייחשב הדבר כאילו נמסרה החזקה בדירות החדשות לדיירים במועד מסירת ההודעה, לצורכי כל האמור בהסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייחשב הדבר כמילוי התנאים המזכירים את החברה בקבלת הערבויות הבנקאיות לידיה והבנק מוציא הערבות יהיה רשאי לבטלן, והכול בתנאי שהחברה מסרה לדיירים מכתב החרגה בלתי מותנה כנגד השבת הערבויות בפועל בגין הדירה הנדונה ו/או ביטולן ע"י הבנק המלווה כאמור לעיל. במקרה כאמור בסעיף זה בלבד, בנעילת הדירות החדשות והפקדת מפתחות הדירות החדשות במשרדה תצא החברה ידי חובתה כלפי הדיירים.

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

15.12. בכל מקרה של מחלוקת בין החברה לבין הדיירים בכל עניין הנוגע למסירת הדירה החדשה כאמור, תועבר המחלוקת להכרעתו של הפוסק שיתבקש ליתן החלטתו תוך 7 ימים מעת שהמחלוקת תועבר אליו, והכרעתו תחייב את הצדדים לעניין המסירה בלבד. לאחר מסירת החזקה יהיו רשאים הדיירים, לפנות להליך בוררות בהתאם להוראות סעיף 26 להלן.

16. אחריות ובדק :

16.1. תקופות הבדק והאחריות, תהיינה כקבוע כמובן בחוק המכר (דירות), והן נמנות מיום מסירת החזקה בדירות החדשות לדיירים בפועל כמפורט בסעיף 15 לעיל.

16.2. נתגלו במהלך תקופת הבדק פגם ו/או ליקוי ו/או אי התאמה, תתקן החברה ו/או מי מטעמה את אי ההתאמה בכפוף לאמור להלן :

16.2.1

16.2.2. לגבי אי התאמות שניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה של אדם שאינו מומחה לדבר במועד המסירה, והדיירים הודיעו אודותן בכתב לחברה בתוך שנה מיום המסירה.

16.2.3. לגבי אי התאמות שלא ניתן היה לגלות בבדיקה סבירה במועד המסירה, הודיעו הדיירים לחברה בכתב ובדואר רשום על אי ההתאמה, אזי תנקוט החברה בצעדים המתאימים כדי לתקן פגמים אלה במסגרת תקופת תיקוני הבדק שיבוצעו במרוכז ע"י החברה ו/או מי מטעמה ו/או חליפיה ממועד המסירה ו/או בתום לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד המסירה. במקרים בהם תיקון הליקוי ו/או הפגם אינו סובל דיחוי ואינו מאפשר שימוש סביר בדירה, תתקנס החברה באופן מיידי ממועד קבלת ההודעה על כך ולא יאוחר מ-3 ימים. לא יהא בסעיף זה כדי לגרוע בזכות כלשהי הנתונה לדיירים עפ"י חוק המכר (דירות).

16.2.4. החברה תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה, לאחר שקיבלה הודעה מהדיירים בכתב, מתוך מגמה לבצע את התיקונים, אם יהיו, בכל הבניין בעת ובעונה אחת. למרות האמור, אם הליקוי יהיה מסוג המחייב תיקון מוקדם יותר כאמור בסעיף 16.2.3, תבצע החברה את התיקון במועד כנדרש.

16.2.5. חובת החברה לתקן פגמים ו/או ליקויים ו/או אי התאמות כאמור תחול אך ורק ככל שאלו לא נגרממו בשל מעשה ו/או מחדל של הדיירים ו/או של כל אחד שאינו מטעם החברה ו/או בשל אי מילוי הוראות חוברת התחזוקה שתימסר לדיירים.

16.2.6. הדיירים יאפשרו לחברה להיכנס ליחידת הדיוור, בכל זמן סביר ותוך תיאום מראש, לשם בדיקת הפגם ו/או הליקוי ו/או אי ההתאמה ותיקונם.

16.2.7. הדיירים מתחייבים לאפשר ביצוע התיקונים בדירות החדשות או בבניין, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת בבניין, וביצועם ייעשה לאחר תיאום מראש מתוך הדירה החדשה או בקירות החיצוניים שלה ובלבד שביצוע תיקונים כאמור ייעשה מתוך הדירה רק כאשר אין דרך סבירה אחרת לבצע תיקונים

כאמור, ושביצוע התיקון לא יפגע בשימוש הסביר בדירה. מובהר כי לאחר התיקון, תשיב החברה את מצב הדירה לקדמותו.

16.2.8. אם ייגרמו לדירות החדשות נזק או פגיעה עקב ביצוע תיקוני תקופת הבדק על ידי החברה, תתקן החברה כל נזק או פגיעה כאמור ותחזיר את המצב לקדמותו בהקדם האפשרי לאחר סיום ביצוע תיקוני תקופת הבדק בדירה החדשה או בבניין.

16.2.9. מוסכם בזה, כי אם מי מהדיירים לא יאפשר ביקור הבדק בדירתו או ביצוע התיקונים בדירתו, כולם או כל חלק מהם, במועדים שייקבעו על ידי החברה לאחר תיאום מראש - לא תהיה החברה חייבת עוד לבצע תיקוני תקופת הבדק בדירת אותו דייר ויראו את הדייר כמוותר על כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה ואת החברה כמשוחררת מכל חובה ו/או אחריות בקשר לליקויים ו/או לתיקוני תקופת הבדק ו/או כל נזק ישיר או עקיף הנובע מהם.

16.2.10. הדיירים מאשרים, כי הם מסכימים לביצוע התיקונים כאמור להלן גם לאחר מסירת החזקה בדירות החדשות לידיהם ו/או לאחר רישום הזכויות בדירות על שם החברה תהא רשאית לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים בפרויקט ו/או בבניין ו/או בדירה ו/או ברכוש המשותף, הכול עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) ולשם כך תהיה רשאית החברה לבצע שינויים זמניים ו/או להתקין מתקנים זמניים, ובלבד שהחברה תנקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות במידה שניתן להמעיטן ובסוף העבודות תפרק את המתקנים ותשיב המצב לקדמותו.

16.2.11. מוסכם בזה, כי אם תמסור החברה לדיירים כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: "תעודת אחריות") שתוצא ו/או תינתן על ידי הקבלן המבצע ו/או ספק, ובתעודת אחריות יקבל על עצמו הקבלן המבצע ו/או הספק אחריות ישירה כלפי הדיירים, יהא על הדיירים לפנות תחילה לקבלן המבצע ו/או לספק בכל דרישה בקשר לתיקון אי ההתאמות ולהעביר העתק פנייתם לחברה, והחברה תהיה פטורה מכל אחריות כלפי הדיירים בקשר לתיקון אי ההתאמות בהם, אלא אם הקבלן המבצע ו/או הספק לא ביצע את התיקון הנדרש, שאז יהיו הדיירים רשאים לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים כאלה, והחברה תבצעם.

16.2.12. הואיל והבנייה של הפרויקט מתבצעת על ידי הקבלן המבצע ולא ע"י החברה עצמה, אזי מוסכם ומוצהר כי החברה תהא רשאית, לפי שקול דעתה הבלעדי, להסב לדיירים את ההתחייבויות שקיבלה מהקבלן המבצע או להמציא לדיירים התחייבויות כנ"ל מטעם הקבלן ותיקוני תקופת הבדק. ההסבה תהיה בדרך של הודעה לדיירים או במסירת כתב התחייבות ובמקרה כזה כל התחייבויות החברה יחולו בשינויים המחויבים על פי חוק על הקבלן. במקרה בו תינתן הודעה על הסבה כאמור ו/או יימסר כתב התחייבות הקבלן כלפי הדיירים, מתחייבים הדיירים לפנות אך ורק לקבלן בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה שתהיה לו, בקשר עם בניית הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט, ביצוע תיקוני המסירה ו/או בדק, ביצוע שינויים וכל עבודה אחרת שתבוצע על ידי הקבלן לפי העניין והחברה תהא פטורה מהתחייבויותיה אלו. אחריות החברה במקרה כזה תהא אם בכ"ז תחול עליה אחריות עפ"י חוק המכר (דירות) או באם הקבלן לא ביצע את התיקון הדרוש, שאז הדיירים רשאים לפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים כאלה, והחברה תבצעם.

16.2.13. מובהר ומוסכם בזאת, כי אחריות החברה לביצוע תיקונים לא תחול על ליקויים הנובעים מעבודות ושינויים שבוצעו שלא באמצעות החברה ו/או מי מטעמה ו/או חליפיה, ו/או משימוש בחומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הדיירים ישירות שלא באמצעות החברה ו/או הקבלן המבצע ו/או בשל אחזקה לא נאותה ו/או רשלנית של הדירה על ידי הדיירים ו/או ליקויים ו/או פגמים שהוחרפו עקב שימוש בלתי זהיר של הדיירים, ובלבד שהדיירים קיבלו הוראות שימוש ותחזוקה כאמור בחוק המכר (דירות).

16.2.14. לאחר ביצוע תיקונים על ידי החברה או הקבלן כאמור לעיליחתם על ידי הדיירים ונציג החברה / הקבלן המבצע, פרוטוקול עריכת תיקונים.

16.2.15. כל ההוראות דלעיל, יחולו בשינויים המחויבים, על ובקשר עם הרכוש המשותף לעניין ליקויים, מהותם, אופן תיקונם, דרכי ההודעה, מועד ביצועם, הסבת האחריות לקבלן המבצע וכיו"ב.

לא מילא החברה אחר התחייבויותיה כאמור לעיל, יהיו הדיירים רשאים, לתקן את הפגם או הליקוי על חשבונה של החברה ויהיו זכאים להשבה מיידית של כל הוצאה או נזק ישיר שנגרמו להם, לרבות באמצעות חילוט ערבות הבדק (כהגדרתה להלן) בתנאים הקבועים בסעיף 18.5 להלן.

17. ליווי בנקאי לפרויקט :

17.1. החברה תתקשר עם מוסד בנקאי לצורך קבלת ליווי פיננסי סגור לפרויקט, במסגרת הסכם ליווי לפרויקט סגור כמקובל בבנקים וזאת למטרת הבטחת מימון ביצוע העבודות והבנייה של הפרויקט ולמתן ערבויות לפי הסכם זה ולמתן שירותים בנקאיים נוספים שייתן הבנק המלווה לחברה ו/או לפי הוראותיו, והכל אך ורק לצורך הליווי הבנקאי של הפרויקט (לעיל ולהלן: "**הבנק המלווה**" ו/או "**הבנק**"), הכל כמפורט בהסכם זה לעיל ולהלן.

17.2. החברה תחתים את כל הגורמים שחתימתם דרושה לצורך קבלת הליווי הבנקאי ובכלל זה הרשות המקומית ומנהל מקרקעי ישראל, ככל שחתימתם תידרש.

17.3. הדיירים ישעבדו, במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה, את כל זכויותיהם בחלקות ובדירות הנוכחיות כשהן נקיות מכל שיעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהי, בכפוף לאמור בסעיף 17.4 להלן, ויחתמו על כל מסמך שיידרש לצורך כך, ובתנאי שבטרם רישום השעבוד הופקדו בידי ב"כ הדיירים הערבויות הבנקאיות ומכתב החרגה מותנה כמפורט בהסכם זה. מוסכם, כי שהבנק המלווה ימציא כתב התחייבות לפיו הערבויות הבנקאיות ומכתב החרגה המותנה כאמור יונפקו לטובת הדיירים מיד לאחר רישום המשכנתא לטובתו, יחשב תנאי זה כאילו התקיים בכפוף להתחייבות החברה למסור לידי ב"כ הדיירים את הערבויות הבנקאיות ומכתב החרגה המותנה בסמוך לאחר הנפקתם. מיד לאחר רישום השעבוד וכתנאי מוקדם לפינוי הדירה הנוכחית, יונפקו הערבויות הבנקאיות ומכתב החרגה המותנה עפ"י סעיף 18 להלן עבור כל דייר בנפרד ועם פינוי הדירות הנוכחיות בפועל ומסירת החזקה בהן לידי החברה יועברו הערבות הנ"ל ומכתבי החרגה לידי הדיירים. מובהר, כי בתנאי השעבוד יקבע כי השעבוד יהיה בתנאי non recourse (בלתי חוזר לדיירים) וכי הסעד היחיד של הבנק המלווה כנגד הבעלים יהיה במימוש המשכנתא, מבלי שתוטל כל אחריות ו/או חבות כלשהי כלפי הדיירים בקשר עם מימוש המשכנתא וזאת אף אם עלה האשראי המובטח והלא מובטח שהועמד לחברה על שווי הזכויות המשועבדות והדיירים לא יערבו באופן כלשהו להתחייבויות היזם.

17.4. המשכנתא שתירשם לטובת הבנק המלווה כאמור תהיה משכנתא ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום כפי שיקבע הבנק, ובתנאים כפי שיקבע הבנק וכן יירשם כל שעבוד אחר ו/או נוסף כפי שידרוש הבנק המלווה בקשר עם הזכויות בחלקות כאמור בהסכם (להלן: "**המשכנתא**"), והדיירים מתחייבים לחתום לדרישת החברה, תוך 10 ימים מהיום שיתבקשו לעשות כן, על כל המסמכים הדרושים לרישום המשכנתא כאמור, ולבצע כל פעולה, ככל שיידרשו על ידי החברה, לצורך רישום המשכנתא האמורה, כן מתחייבים הדיירים להסיר על חשבונם כל מגבלה אשר חלה עליהם והקשורה בזכויותיהם בדירתם הנוכחית, ואשר יהיה כדי למנוע או להפריע לרישום המשכנתא במועד הנדרש לכך. לא חתמו הדיירים במועד הנ"ל יחתמו ב"כ הדיירים עפ"י ייפוי כוח, ובלבד שהתקיימו כל התנאים עפ"י הסכם זה לשעבוד. חתימת הדיירים על הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לב"כ לחתום בשמם כאמור.

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

17.5. ככל ובמועד הרלוונטי דירתו הנוכחית של מי מהדיירים משמשת כבטוחה ו/או כמשכון ו/או כמשכנתא לטובת אשראי ממוסד פיננסי מוכר, ואשר הדייר לא הסיר את המשכנתא, יהיה רשאי הדייר להסב ולשעבד את ערבות חוק המכר (כולה או חלקה בהתאם למכתב כוונות עדכני) שתינתן לו כאמור בסעיף 18.1 להלן, לטובת הבנק למשכנתאות כנגד מחיקת המשכנתא הרשומה, כך שלא תהיה מניעה לרשום משכנתא לטובת הבנק המלווה, כתחליף לשעבוד ו/או למשכנתא ו/או למשכון הדירה הנוכחית, והכל בכפוף להסכמת הבנק המלווה והבנק שלטובתו רשומה המשכנתא על הדירה הנוכחית של מי מהדיירים. בכל מקרה אחריותו של כל דייר שרשומה על זכויותיו משכנתא ו/או משכון כלשהו להסירים,

הינה מוחלטת, ועליו לטפל בכל הקשור בכך באחריותו ועל חשבונו כך שלא ייגרמו עיכובים.

17.6. לחילופין, וככל שהבנק למשכנתאות ידרוש ערבות בנקאית שאינה ערבות חוק מכר בגובה יתרת סכום המשכנתא לשם מחיקת המשכנתא הרשומה לטובתו על מי מהדירות הנוכחיות, ורישום משכנתא לטובת הבנק המלווה, אזי בכפוף לחתימת הדיירים בעל המשכנתא על כתב התחייבות לחברה בנוסח המצורף להסכם זה **נספח ח"** ובד בבד עם ביטול המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות ורישום משכנתא חדשה לטובת הבנק המלווה, תמציא החברה לבנק למשכנתאות ערבות בנקאית אוטונומית בגובה יתרת סכום המשכנתא (להלן: "**הערבות האוטונומית**"), ובלבד שסכומה של הערבות האוטונומית לא יעלה על מחצית משווייה של אותה הדירה החדשה הספציפית של כל דייר בהתאמה. במקרה כזה הסכום הנקוב בערבות חוק המכר יהיה הסכום האמור בסעיף 18.1 להלן בניכוי יתרת סכום המשכנתא. בטבלה **נספח ב'3** יפורט מהו סכום כל משכנתא של הדיירים, אם קיימת, והדיירים ימציאו אישור עדכני על יתרת ההלוואה מהבנק למשכנתאות. דייר שקיימת להם משכנתא כאמור מתחייב שלא להגדיל את קרן האשראי המובטח בה, ודייר שאין לו משכנתא כאמור בטבלה מתחייב שלא ליצור משכנתא כלשהי לאחר חתימת הסכם זה אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב.

18. ערבויות בנקאיות ובטחונות:

18.1. להבטחת בנייתו של הפרויקט ומסירת הדירות החדשות לדיירים על פי הסכם זה ולהבטחת תשלום דמי השכירות כהגדרתם בסעיף 6.8.2 בהסכם זה, וכנגד וכתנאי לשעבוד החלקות ומלוא זכויות הדיירים לטובת הבנק המלווה ובטרם פינוי הדירות הנוכחיות לפי הוראות ההסכם, תמציא החברה לכל אחד מהדיירים ערבות בנקאית בנוסח של ו/או בדומה לערבות שלפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התש"ל"ה-1974 (לעיל ולהלן: "**ערבות חוק המכר**") וערבות בנקאית כספית לכל דייר בנפרד להבטחת דמי השכירות, כאמור בסעיף 18.3 להלן, הניתנת לפירעון תוך 7 ימים ממועד דרישת החילוט (להלן: "**הערבות הכספית**"), לפי העניין ובהתאם להוראות סעיף 17 לעיל (ערבות חוק המכר והערבות הכספית ייקראו לעיל ולהלן: "**הערבויות הבנקאיות**") בנוסח המקובל בבנק המלווה אשר נוסחו יתואם ויסוכם עם עורכי הדין של הדיירים בהתאם להוראות חוק המכר הנ"ל והתקנות שמכוחו. כן יקבלו הדיירים מאת הבנק המלווה מכתב החרגה מותנה עקרוני ביחס לכל אחת מהדירות החדשות לפיהן בכפוף להשבת הערבויות הבנקאיות תוחרגנה הדירות החדשות מהמשכנתא/שעבוד הרשומה לטובת הבנק המלווה (להלן: "**מכתב החרגה המותנה**"). ערבות חוק המכר תהיה ניתנת להסבה רק בהתאם להוראות הסכם זה, ואם היא תוסב ע"י הדיירים או מי מטעמם בניגוד להוראות הסכם זה, אזי הערבות תהא בטלה ומבוטלת.

18.2. בכפוף להוראות סעיף 17.6 לעיל, סכום כל ערבות על פי חוק המכר שתמסור החברה, בגין כל דירה חדשה יהיה בסך שייקבע ע"י השמאי לפי שווי הדירה החדשה הספציפית כשהיא בנויה ומושלמת בהתאם להוראות ההסכם, נכון למועד הוצאת ערבות חוק המכר.

18.3. הערבות הכספית להבטחת דמי השכירות (להלן- "**ערבות השכירות**") תהיה ערבות אוטונומית בלתי מותנת וניתנת לפירעון תוך 7 ימים ממועד הדרישה. הערבות תוצא כל פעם לשנה אחת - והסכום הנקוב בהן יהיה סכום דמי השכירות לתקופה של 18 חודשים. החברה מתחייבת להאריך את תוקף הערבות הכספית להבטחת תשלום דמי השכירות, על פי הצורך כ- 120 יום טרם פקיעתה כך שבידי הדיירים תהיה ערבות תקפה וניתנת לפירעון מייד עם דרישה עד למועד המסירה של הדירות החדשות, כאמור בסעיף 15 לעיל. מובהר בזאת כי ערבות השכירות תופחת החל מהחודש ה- 18 ממועד תחילת העבודות באופן יחסי בהתאם לאחוז העבודות שהושלמו מתוך סך כל העבודות לביצוע, במצטבר, בהתאם לקצב התקדמות העבודות נשוא הפרויקט בפועל בהתאם לאישור המפקח מטעם הדיירים, כאשר בכול מקרה ערבות השכירות לא תופחת עד מתחת לשיעור של שישה חודשי שכירות עד למועד קבלת טופס 4 לפרויקט ו/או לבניין הרלוונטי.

18.4. אם החברה לא תאריך את תוקף הערבויות כאמור, לאחר שניתנה לה הוראה בכתב לעשות זאת והיא לא תקיים אותה תוך 7 ימי עסקים מיום קבלתה, יהיו הדיירים רשאים לדרוש את מימוש הערבות, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד להם יהיו זכאים הדיירים על פי הסכם זה ו/או על פי הדין.

18.5. להבטחת התחייבויות היזם לבדק ואחריות כאמור בסעיף 16 לעיל ועל פי כל דין, ולהבטחת ביצוע ההשלמות ותיקון הליקויים, הפגמים ו/או אי ההתאמות שיתקבלו בתקופות הבדק והאחריות, תפקיד החברה בידי ב"כ הבעלים, בטרם וכתנאי להחזרת

הערבויות הבנקאיות לבנק על ידי הנאמן כאמור בסעיף 18.16 להלן, ערבות בנקאית אוטונומית בסך השווה ל- 150,000 ₪ (מאה וחמישים אלף ₪), לכל בניין חדש, אשר תעמוד בתוקפה למשך 12 חודשים החל ממועד מסירת החזקה בדירות החדשות לדיירים (להלן: **"ערבות הבדק"**). בתום 12 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירות החדשות, תובטל ערבות הבדק ותושב לחברה, אלא אם חולטה בהתאם להוראות הסכם זה. למען הסר ספק, מובהר כי סכום ערבות הבדק מתייחס לכלל הדירות החדשות של הדיירים ומימוש הערבות ו/או חלקה יעשה באופן יחסי או מלא לפי העניין וסוג הליקויי. נוסח ערבות הבדק מצורף להסכם זה כנספח יא'. מובהר כי החברה תהיה רשאית להסב את ערבויות הבדק שקיבלה מהקבלן המבצע (או להשלימן ככל וסכומן נמוך מהסך הנקוב לעיל) לטובת הדיירים ובכך לצאת ידי חובתה להמצאת ערבות הבדק ובלבד שתנאי הערבות מטעם הקבלן אינם מרעים את תנאי הערבות נספח יא' להסכם זה ואין מניעה להסבת הערבות לידי הדיירים.

18.6. הבעלים יהיו רשאים לממש ולפרוע את ערבות הבדק בכל מקרה שבו החברה הפרה איזה מהתחייבויותיה על-פי הסכם זה ו/או על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 על תוספותיו, תקנותיו ותיקוניו (להלן: **"חוק המכר"**) ולא תיקנה את הטעון תיקון גם בתוך 30 יום לאחר המועד שנקבע לביצוע התיקון כאמור בסעיף 16.2.3 לעיל.

18.7. על אף האמור לעיל, בטרם וכתנאי להחזרת ערבות הבדק לידי החברה, מתחייבת החברה להפקיד בידי ב"כ הבעלים ערבות בנקאית אוטונומית נוספת בסך של 75,000 ₪ לטובת הבטחת ההוצאות לתיקון ורישום הבית המשותף (להלן: **"ערבות הרישום"**). נרשם הבית המשותף בהתאם להוראות הסכם זה, תוחזר הערבות לידי החברה גם אם טרם חלף המועד להשבתה. לא נרשם הבית המשותף בתום 36 חודשים ממועד מסירת הדירות לדיירים ו/או לא חודשה הערבות בתוך 21 יום לפני פקיעתה חרף התראה בת 30 ימים של ב"כ הבעלים לחברה, תמומש ערבות הרישום וכספי הערבות ישמשו את ב"כ הבעלים לשם השלמת הליכי הרישום כאמור. נוסח ערבות הרישום מצורף להסכם זה כנספח יב'.

18.8. בנוסף, לאמור לעיל, ככל והחברה החליטה לוותר על קיומו של התנאי המתלה השני ולשאת על חשבונה בכל תשלומי המס הכרוכים בביצוע הפרויקט לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה) התשכ"ג-1963 וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (לרבות אלו החלים על הדיירים), אזי בתוך 30 ימים ממועד קבלת השומות, תפקיד החברה בידי ב"כ הדיירים או בידי רשות המיסוי, ערבות בנקאית אוטונומית עשויה לטובת רשות מיסוי מקרקעין, צמודה למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בסך שייקבע בשומה מטעם רשויות המיסוי, אשר תעמוד בתוקפה עד להשלמת תשלומי המיסים החלים על החברה בהתאם להסכם זה (להלן: **"ערבות המיסים"**) נוסח ערבות המיסים מצורף להסכם זה כנספח יג'.

18.9. סכום ערבות המיסים כאמור לעיל יתעדכן (יופחת ו/או יעלה) בהתאם לדרישות התשלום ו/או השומות אשר יתקבלו בפועל מהרשויות וזאת בתוך לא יאוחר מ- 30 ימים ממועד קבלת דרישות התשלום ו/או השומות. סכומה של ערבות זו יופחת או יוחזר באישור בכתב מטעם בא כח הדיירים, בהתאם לאישורים שתציג החברה לגבי ביצוע תשלומים ואו קבלת האישורים בדבר סילוק החובות בגין התשלומים הנ"ל.

18.10. לא הפקידה החברה את ערבות המיסים כאמור, בתוך 30 ימים ממועד קבלת השומות, תעמוד לרשות הדיירים הזכות להביא הסכם זה לידי סיום ולשלוח לחברה הודעה בדבר בטלות ההסכם. בוטל ההסכם כאמור לא יהיו לצד להסכם זה, טענות כלפי משנהו, והצדדים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה האחד כלפי משנהו והבחרה לא תהיה זכאית לתמורה כלשהי בעד פעולותיו עד לבטלות ההסכם כאמור לעיל.

18.11. ערבות המיסים תופקד בנאמנות בידי ב"כ הדיירים אשר יהיה רשאי לממשה בהתקיים התנאים הבאים: (1) חלפו 18 חודש ממועד מסירת הדירות החדשות לדיירים וטרם הומצאו מלוא אישורי המיסים החלים על החברה בהתאם להסכם זה; (2) בשל אי תשלום במועד של מס/או היטל שעל החברה מוטלת החובה לשלמו בהתאם להוראות הסכם זה, ואשר אי התשלום גרר אחריו תהליכים מבצעיים כנגד הדיירים והביא לפגיעה באי אלו מזכויות הדיירים והחברה לא הסדירה את הפגיעה תוך 5 ימי עבודה ממועד הפגיעה.

18.12. הערבויות הבנקאיות, ערבות הבדק, ערבות הרישום וערבות המיסים תינתנה בשקלים. הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות, ערבות הבדק, ערבות הרישום וערבות המיסים תהינה צמודות למדד המחירים לצרכן החל מיום הוצאתן, וערבות חוק המכר תהיה צמודה למדד מחירי התשומות בבנייה למגורים.

18.13. הערבויות הבנקאיות וכן מכתב ההחרגה המותנה יוצאו לזכות הדיירים לא יאוחר מאשר 30 ימים טרם מועד הפינוי, כהגדרתו בהסכם ובכפוף להוראותיו, ויופקדו בנאמנות אצל עורכי הדין של הדיירים, אשר יהיו רשאים להעבירם לידי הדיירים רק לאחר רישום משכנתא על החלקות כאמור בסעיף זה להלן, ובכפוף לכך שכל הדיירים פינו את הדירות הנוכחיות הכלולות בתב"ע החדשה ומסרו את החזקה בהן לחברה. במידה והדיירים יימנעו ממסירת החזקה במועד אשר נקבע למועד המסירה לרבות כל ההתחייבויות הנלוות לכך, כי אז יידחו מועד הפינוי ומועד מסירת הערבויות הבנקאיות ומכתב ההחרגה המותנה (החברה מתחייבת לתאם עם הבנק המלווה שיינתנו מכתבי החרגה מותנים לכל הדיירים בפרויקט), מעורכי הדין לכל הדיירים, עד להסדרת נושא פינוי 100% הדיירים אשר פינויים נדרש באותו שלב של הפרויקט.

18.14. במידה והפינוי בפועל של כל 100% מהדירות הנוכחיות הכלולות בתב"ע החדשה או בשלב מסוים בתב"ע החדשה יתעכב מעל 30 יום מהמועד אשר נקבע לכך, עקב סיבה התלויה במי מיחיד הדיירים, תהיה החברה רשאית בין היתר לבטל הסכם זה ע"י מתן הודעה בכתב לדיירים ולעוה"ד שלהם, כאמור בסעיף 6.4 לעיל, ואז, יחזירו עורכי הדין של הדיירים את הערבויות הבנקאיות ומכתבי החרגה לבי"כ החברה. עם מחיקת השעבודים, ישיב בי"כ החברה את הערבויות לבנק. אין באמור כדי לגרוע מזכויות, סעדים ותרופות החברה כלפי מי מיחיד הדיירים שלא קיים התחייבויותיו, בהיות הדבר הפרה יסודית של ההסכם.

18.15. ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבויות האמורות בסעיף זה לעיל ו/או בהארכת תוקפן, יחולו על החברה. אי העמדת ו/או הארכת הערבות האמורות הנ"ל כאמור תחשב הפרה יסודית של הסכם זה על ידי החברה.

18.16. כנגד מסירת החזקה בדירות החדשות לדיירים וכתנאי לקבלת הדירה החדשה, ימסרו הדיירים את הערבויות הבנקאיות לעו"ד \ הדיירים (להלן: "**הנאמן**"). עם מסירת הדירות החדשות לדיירים בהתאם להוראות חוזה זה, כשהן נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג', למעט אלו הקשורות לבעלים, וכן לאחר רישום הערות אזהרה (או בטוחה חלופית עפ"י חוק המכר) או עם קבלת חוזי חכירה מהוונים חדשים וחומים על ידי המינהל בנוגע לזכויות של דיירים הרשומים כחוכרים מקוריים בחלקות (כאשר כל דייר רשום כחוכר בחלקה הרלוואנטית ליחידה הנוכחית שלו) לכל דייר על זכויותיו בדירה החדשה / בדירות החדשות שהוא מקבל עפ"י הסכם זה, מסירת ערבות הבדק (כהגדרתה בסעיף 18.5 לעיל) וקבלת מכתב החרגה לא מותנה לכל הדיירים מאת הבנק המלווה ביחס לכל הדירות החדשות (להלן: "**מכתבי החרגה**"), לפיו שעבוד המקרקעין לא חל על דירתו החדשה של אותו יחיד דייר, ואם ימומש, לא ימומש כלפי דירתו החדשה של אותו יחיד דיירים – ניתנה, ימסור הנאמן את הערבויות הבנקאיות לבנק.

18.17. החברה תישא בתשלום בגין המשכנתא לטובת הבנק המלווה ו/או בגין כל הכרוך בליווי הפיננסי של הפרויקט. האמור לא חל על אשראי שייטול מי מהדיירים מהבנק, באחריותו ועל חשבונו, שאז בין היתר יפחת סך הערבות בהתאם ליתרת ההלוואה הלא מסולקת ו/או ייערך הסדר אחר בתיאום עם הבנק המלווה, ובכל מקרה תחול כל האחריות להחזר ההלוואה ולקיום התחייבויות הדייר כלפי הבנק על אותו דייר בלבד.

18.18. במסגרת התחייבות הדיירים כלפי החברה לחתום על כל המסמכים הדרושים כלפי הבנק המלווה, יחתמו הדיירים על כל מסמך שיש בו כדי להבטיח כי הדיירים יוותרו על כל זכות בקשר עם החלקות ו/או הדירות הנוכחיות ו/או הדירות החדשות, אם וככל שהבנק המלווה ישלם את סכום הערבות.

19. ייפוי כוח על פי הסכם זה :

19.1. **ייפוי כוח מהדיירים לחברה בנושאי תכנון :** הדיירים חותמים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח לבי"כ החברה, בנוסח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **נספח ד'**, 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 התב"ע החדשה, קבלת היתרי בנייה, ובכלל כל נושא תכנוני אחר, על פי הוראות הסכם זה. לאחר הפקדת התב"ע, יחתמו הדיירים על ייפוי כוח תכנוני לחברה בנושא תכנון אצל נוטריון וזאת בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעה על כך מאת החברה.

ייפוי הכוח יימסר לידיהם הנאמנות של עורכי הדין של הדיירים, אשר ימסרו אותם לידי החברה עם חתימת החברה על הסכם זה ובתנאי שהחברה המציאה לעוה"ד של הדיירים

ייפוי כוח למחיקת הערות אזהרה ובקשה לביטול הע"א עפ"י הסכם זה וכן פרוטוקול של החלטת החברה לתת ייפוי כוח זה.

19.2. **ייפוי כוח בלתי חוזר מאת הדיירים לחברה:** להבטחת מילוי יתר התחייבויות הדיירים לפי הסכם זה, חותמים הדיירים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף בזאת **כנספח ה'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, בו מייפים הדיירים את כוחם של עורכי הדין של הדיירים ו/או עורכי הדין של החברה, לחתום בשם 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, הסרת כל משכון ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או כל הערת לטובת צד ג' הרובצת על הדירות הנוכחיות, ביטול צו הרישום הקיים בנוגע לדירות הנוכחיות, רישום בתיים משותפים חדשים, רישום הערות אזהרה, רישום דירות החברה על שם רוכשיהן וכיוצ"ב.

ייפוי כוח של הדיירים יימסרו לידיהם הנאמנות של עורכי הדין של הדיירים, ועורכי הדין האלו ימסרו אותם לידי ב"כ החברה במועד הפינני וכנגד מסירת הערבויות הבנקאיות ומכתבי ההחרגה הבלתי מותנים לידי הדיירים. מוסכם, למרות האמור בסעיף זה, כי מיופי הכוח יהיו רשאים לפעול על פי ייפוי הכוח גם לפני מועד הפינני ככל שתידרשנה פעולות לשעבוד המקרקעין לבנק המלווה ו/או קיום התנאים המתלים, אולם לא יהיו רשאים לבצע כל פעולה להעברת זכויות בחלקות לחברה ו/או לרוכשי דירות החברה בטרם השלימה החברה את כל התחייבויותיה כלפי הדיירים על פי הסכם זה. על אף האמור, במידה שהשלימה החברה את כל התחייבויותיה על פי הסכם זה כלפי חלק מהדיירים של שלב מסוים בתב"ע, תהיה רשאית החברה לעשות שימוש בייפוי הכוח כלפי אותם דיירים לשם רישום זכויותיהם בדירות החדשות ורישום זכויות רוכשי דירות החברה באותו שלב של התב"ע.

19.3. **ייפוי כוח בלתי חוזר מאת החברה לדיירים:** במעמד חתימת הסכם זה וכתנאי לרישום הע"א לטובת החברה תחתום החברה על ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחם של ב"כ הדיירים למחוק את הערת האזהרה שתירשם לטובת החברה על זכויות הבעלים בצירוף הבקשה למחיקת הע"א ופרוטוקול החברה בנוסחים המצורפים **כנספחים ו'1 – ו'2 – ו'1** להסכם זה יפוי הכוח יופקד בנאמנות אצל ב"כ הדיירים אשר יעשה בו שימוש ולמחוק את הערת/הערות האזהרה שנרשמו לטובת החברה בהתקיים אחד התנאים הבאים: (1) לא התקיימו התנאים המתלים במועדים הקבועים בהסכם זה והחברה לא מחקה בעצמה את הערות האזהרה תוך 30 יום מן המועד שנתבקשה לעשות כן בכתב על-ידי ב"כ הדיירים; (2) במידה והחברה תפר הפרה יסודית התחייבות כלשהי מבין התחייבויותיה על פי הסכם זה אשר בגינה בוטל ההסכם כדן, ובלבד שניתנה לחברה מאת ב"כ הבעלים הודעה בכתב על ההפרה האמורה, והחברה לא תיקנה הפרה זו בתוך 30 יום ממועד קבלת ההודעה (3) החברה השלימה את רישום הבית המשותף כך שיכלול את הדירות החדשות ודירות החברה כיחידות רישום נפרדות בבית המשותף.

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

20. **מכירת דירות החברה ורישום הערות אזהרה לטובת החברה ורוכשי דירות מהחברה:**

20.1. החברה תהיה רשאית למכור את כל הדירות בפרויקט שאינן הדירות החדשות המיועדות לדיירים, ללא התערבות הדיירים, ולרשום הערות אזהרה לטובת הרוכשים של החברה ו/או בנקים למשכנתאות שילוו כספים לרוכשים של החברה, אולם הערות אזהרה לטובת הרוכשים של החברה ושל הבנקים למשכנתאות שילוו להם כספים תירשמה רק לאחר מסירת החזקה לידיהם בדירות החדשות בהתאם להוראות סעיף 15 לעיל.

20.2. בלי לגרוע מהאמור בסעיף 20.1 מובהר, כי לדיירים לא תהא כל יריבות ו/או חבות מכל סוג שהיא כלפי רוכשי דירות החברה, למעט אם נדרשת חתימתם על מסמכים קנייניים לצורך ביצוע הסכם זה. החברה מתחייבת לכלול הוראה מפורשת בחוזה המכר של דירותיו שתכלול את האמור בסעיף זה.

בכפוף להפקדת יפוי הכוח למחיקת הערת אזהרה, הבקשה למחיקת הע"א ופרוטוקול החברה בנוסחים המצורפים **כנספחים ו'1 – ו'2 – ו'1** בידי ב"כ הבעלים, תהיה החברה רשאית לרשום לטובתה הערות אזהרה מכוח הסכם פינני בינוי זה לגבי כל הדיירים, מיד

לאחר חתימת הסכם זה (בד בבד עם חתימת ההסכם יחתום כל דיירים גם על טופס בקשה לרישום ה"א לטובת החברה).

תנאי נוסף לרישום הערת אזהרה לטובת החברה על זכויות הדיירים הינו כי החברה תמציא כתב הסכמה חתום ומאומת כדין בצירוף פרוטוקול חברה בנוסח המצ"ב כנספח ז'2 להסכם זה, אשר יופקד אצל ב"כ הדיירים לפיו בכפוף לקיום הוראות סעיף 21.1 להלן להסכמת הרוכש להוראות הסכם זה ולחתימתו על יפויי הכוח אין לה כל התנגדות לרישום הערת אזהרה על שם הרוכש ו/או משכנתא לטובת הבנק שילווח כספים לרוכש ו/או להעברת הזכויות בדירה הרלוונטית של מי מהדיירים על שם הרוכש.

מכירת יחידות הדיירים:

.21

21.1. החל ממועד חתימת הסכם זה וכל עוד הבניינים הקיימים לא נהרסו לצורך בניית הפרויקט ולא שועבדו הזכויות לבנק המלווה, הדיירים יהיו רשאים למכור את דירותיהם הנוכחיות לצדדים שלישיים, אך ורק בהתקיים התנאים שלהלן והכל בכפוף לכך שלא יהיה בהעברה כדי לפגוע בהכרזה על הפרויקט כ"מתחם", כאמור לעיל, או בפטורים החלים על פי פרק ה' 4 לחוק מיסוי מקרקעין ובפטור מתשלום היטל השבחה כאמור לעיל:

21.1.1. הרוכש ו/או הנעבר של זכויות מי מיחיד הדיירים יקבל על עצמו מראש ובכתב את ההתחייבויות והזכויות על פי הסכם זה כלפי החברה ויתר יחיד הדיירים.

21.1.2. הרוכש/הנעבר יחתום על חוזה זה על כל נספחיו וימסור את כל המסמכים ואישורי המס לרישום זכויות לפי דרישת ב"כ החברה.

21.2. 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 החברה על פי הסכם זה.

21.3. 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, לשאת בכל המיסים וההוצאות החלים בגין ההעברה ולשלמם.

21.4. במקרה ודייר יבקש למכור זכויותיו בדירה החדשה לאחר חתימת הסכם הליווי ורישום המשכנתא, יעשה הדבר בכפוף להסכמת הבנק המלווה והוראות סעיף 21.1 לעיל יחולו בהתאמה.

העברת ההסכם ע"י החברה:

.22

22.1. לאחר מתן החלטת הוועדה המחוזית הפקדת בדבר פרסום התב"ע החדשה להפקדה, תהא רשאית החברה להסב ו/או ליתן ו/או להעביר ו/או למכור (בין ב"מזומן" בין ב"קומבינציה" בין ב"תמורות" ובין בכל דיספוזיציה אחרת) ו/או להמחות ו/או לשעבד (להלן ביחד - "העברה") זכות מזכויותיה ו/או חובה מהתחייבויותיה, בקשר ו/או על פי הסכם זה ו/או כנובע הימנו לכל צד שלישי כשותף בלבד בפרויקט, בין במישרין ובין בעקיפין, הכל בתנאי שהחברה תחזיק בחמישים ואחד אחוז לפחות מהזכויות בפרויקט כולו ובכל שלב של התב"ע לחוד. הועברו זכויות כאמור, תעביר החברה לעוה"ד של הדיירים את כל המסמכים הרלבנטיים ובכלל זה: מסמכי התאגדות של היזם (הצד השלישי) שהצטרף כשותף לפרויקט, החלטות היזם בעניין הצטרפותו כשותף לפרויקט וכן סמכויות חתימה ביזם השותף. היה והחליטה החברה לצרף צד שלישי וליצור עימו חברה חדשה, גם במקרה זה בעלי המניות של החברה יחזיקו בלפחות חמישים ואחד אחוז מהון המניות המונפק של החברה החדשה שנוצרה ומכוח ההצבעה של החברה החדשה, וכן תעביר החברה לעוה"ד של הדיירים את כל המסמכים הרלוואנטיים של החברה החדשה, לרבות מסמכי התאגדות של החברה החדשה, החלטות החברה החדשה בעניין מינוי מנהלים וסמכויות חתימה בה. מעבר לכל האמור, מתחייבת החברה שצירוף שותף כאמור ייעשה רק אם זכויות כל אחד מהדיירים על פי ההסכמים שחתמו עם החברה לא תיפגענה. העבירה החברה זכות מזכויותיה ו/או חובה מהתחייבויותיה לכל צד שלישי כאמור כשותף, תודיע על כך לנציגות הבעלים בכתב.

22.2. למען הסר ספק, החברה לא תהיה רשאית להסב ו/או להעביר ו/או למסור לאחר או אחרים את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה, כולן או חלקן כאמור בסעיף 22.1 לעיל אלא לאחר שעה"ד של הדיירים ורוב חברי נציגות הדיירים אישרו בכתב שניתן לבצע העברה/מסירה כאמור. מובהר כי עוה"ד של הדיירים ונציגות הדיירים יהיו רשאים לסרב רק משיקולים סבירים הנוגעים למוניטין של היזם המוצע ו/או לאיתנות הפיננסית של היזם המוצע לביצוע הפרויקט ו/או לניסיונו בביצוע פרויקטים לבנייה למגורים בסדר הגודל של הפרויקט נשוא הסכם זה.

23. רישום:

23.1. לאחר השלמת העבודות בפרויקט ומסירת החזקה בדירה החדשה לדיירים, תהיה החברה רשאית להעביר ולרשום על שמה בספרי המקרקעין חלק יחסי מהחלקות בהתאם ליחס שבין שטח דירות החברה לשטח כלל הדירות בפרויקט.

23.2. לאחר השלמת העבודות בפרויקט ומסירת החזקה בדירה החדשה לדיירים, תפעל החברה להכנת המסמכים הדרושים, לרישום הבניינים החדשים בכל הפרויקט כבית משותף לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969. יובהר, כי רישום הבית המשותף ייעשה לא יאוחר מתום 18 חודשים מסיום בניית הפרויקט ומסירת הדירות לדיירים ו/או מסיום ביצוע הליכי איחוד וחלוקה, לפי המוקדם מביניהם הכל הכפוף להוראות הוראות חנ"ק המכר (דירות). בתוך 12 חודשים מיום רישום הבית המשותף תרשום החברה את הבעלות (או חכירה לדורות בהתאם להחלטות מנהל מקרקעי ישראל) בדירה החדשה על שם הדיירים, הכל בכפוף למוסכם בסעיף 23.12 להלן. הדיירים הרשומים כיום כחוכרים מצהירים, כי ידוע להם כי ככל והדירות תירשמה בבעלותם, תירשם הערת אזהרה על זכויות הבעלות של כל דייר בדבר אי העברת זכויות לנתין זר.

23.3. למען הסר ספק, הדירה החדשה תיוחד על שם הדיירים (או חכירה לדורות בהתאם להחלטות מנהל מקרקעי ישראל) ותירשם כיחידה נפרדת ועצמאית כשהיא חופשיה מכל חוב, עיקול, שעבוד ו/או מכל זכות של צד ג' אחרת שמקורה בחברה. תקנון הבית המשותף ינוסח ע"י עורכי הדין של החברה, בתיאום עם עוה"ד של הדיירים ולדירות החדשות יוצמדו במסגרתו חניות, מחסנים, מרפסות לא מקורות ככל שתהיינה, וחלק יחסי מהרכוש המשותף בהתאם להוראות הסכם זה. הוראות התקנון יכללו גם הוראות שיתייחסו לחברת הניהול, ככל וזו תמונה. למען הסר ספק, כל הדירות בבניינים החדשים יוגבלו למגורים בלבד והוראה זו תיכלל במפורש בתקנון הבית המשותף.

23.4. החברה תהיה רשאית להוציא מהרכוש המשותף חניות, 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 החברה בבית המשותף, הכול למעט ובלי לגרוע מהדירות החדשות כהגדרתן, בכפוף לאמור בכל ה"הואילים" ברישא להסכם זה ומבלי לגרוע מהאמור בהגדרת הדירות החדשות ובמפרט הטכני של כל דירה חדשה של הדיירים והצמודותיה.

23.5. החברה לא תהיה רשאית להקצות שטח כלשהו מהפרויקט ו/או להרשות באופן כלשהוא שימוש למטרת התקנת אנטנות סלולאריות.

23.6. החברה תהיה רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או מעבר ו/או שימוש במקרקעין ו/או להקצות שטחים לפי דרישת הרשויות על פי התנאים בתב"ע החדשה ובהיתרי הבנייה.

23.7. עורכי הדין של החברה 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 הבניינים החדשים כבתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין ורישום הדירות החדשות על שם הדיירים (או חכירה לדורות בהתאם להחלטות מנהל מקרקעי ישראל) ודירות החברה על שם החברה אגב ייחוד ורישום הדירות כאמור.

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

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

23.10. זכויות הבנייה שטרם נוצלו ו/או זכויות בנייה עתידיות, אם יהיו כאלו לאחר לאחור אישור התב"ע החדשה, יהיו שייכות לכלל הדיירים בבניין החדש (לרבות רוכשי דירות החברה) לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף. כמו כן, תנאי לניצול של זכויות בניה לבניה/להוספת דירות נוספות מעל הדירות בקומה העליונה, יהיה קבלת הסכמת כל בעלי הדירות בבניין (100%) למימוש ובהתאם להסכמה עימם.. הוראה זו תיכלל במפורש בתקנון הבית המשותף.

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

23.12. 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 6 חודשים מיום שנדרשו על ידי החברה ו/או עוה"ד של החברה, כאשר הדבר בשליטתם ואין מניעה בגלל הרשות באי המצאת האישור, תהא פטורה החברה מלבצע את רישום הזכויות בדירות החדשות על שם הדייר הספציפי בלבד שלא עשה כן. על אף האמור, במקרה ובוא לא יתקבלו האישורים כאמור בשל זכותו של מי מהדיירים לפעול לשם הפחתה או ביטול ההוצאות ו/או המסים ו/או התשלומים החלים עליו ו/או בשל סיבות שאינן תלויות בו, ידחה המועד הנ"ל עד למועד שבו יהיו בידי הדיירים כל האישורים והמסמכים הרלוונטיים.

24. הסכם שיתוף ורישום הבית המשותף:

24.1. הסכם זה יהווה אף הסכם שיתוף בין הצדדים ובין יחיד הדיירים בינם לבין עצמם.

24.2. רישום הבית המשותף יבוצע על דרך של ייחוד בצו הרישום של הדירות החדשות הדיירים ודירות החברה לחברה, ולצורך כך יחתמו הצדדים על כל המסמכים הדרושים כפי שיוכנו ע"י עוה"ד, שיטפלו ברישום הבתים המשותפים.

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

25. הפרות ותרופות:

25.1. הפרת כ"א מהסעיפים הבאים אשר לא תוקנה בתוך 30 יום מיום קבלת התראה בכתב על כך תחשב הפרה יסודית של הסכם זה – 1.10, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21. על הפרת הסכם זה על ידי מי מהצדדים יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"ג – 1973, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

25.2. 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 החריגה הנהוגה לגבי חשבונות חח"ד בב"ל, החל מהמועד שבו היה אמור הסכום להיות משולם ועד למועד התשלום בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר.

25.3. כן מובהר בזאת במפורש, כי אין בהוראות סעיף זה לעיל כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות הדיירים ו/או החברה 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.

25.4. למרות האמור בסעיף 25.3 לעיל מוסכם בזה מפורשות, כי ביחס לשימוש בסעד מסוג של ביטול ההסכם מצד הדיירים הרי שהדיירים יהיו רשאים לסעד של ביטול, כאשר לפחות 66% מהדיירים שחתמו על הסכם זה, הצביעו בעד ביטול ההסכם, והחברה תארגן על חשבונה בלבד כנס לשם קיום הצבעה לצורך ביטול ההסכם כאמור ע"י הדיירים בתוך 30 יום מהיום בו עוה"ד של הדיירים דרש קיום כנס כזה.

- 25.5. לא ינקטו הדיירים בכל צעד של ביטול ההסכם או ביטול הערת האזהרה שנרשמה לחברה אלא אם יודיעו הדיירים או עוה"ד של הדיירים לחברה בהתראה מוקדמת בכתב בת 30 יום לפחות על כוונתם לעשות כן ונתנו לחברה הזדמנות נאותה לתקן את ההפרה הנטענת.
- 25.6. כל אחד מהמועדים בהם על החברה ו/או הדיירים לקיים התחייבויותיהם על-פי הסכם זה יידחה מחמת סיבות שהבורר או הפוסק, לפי העניין, יאשר, כי הוכח על-ידי הצד הרלבנטי שאינן בשליטתו - דהיינו סיבות שהן מוצדקות, סיבות שלאותו צד אין חלק בהיווצרן והוא גם אינו יכול, בנקיטת פעולות סבירות ובשקידה ראויה, למנוע ו/או לנטרל את העיכובים בעטיין.
- 25.7. כל אחד מיחיד הדיירים אחראי באופן אישי עצמאי ונפרד לקיום התחייבויותיו ואין מי מיחיד הדיירים חב ו/או אחראי להתחייבויות ו/או הצהרות ו/או מעשי ו/או מחדלי יחיד הדיירים האחרים ולא תחול בעניין זה חבות ו/או ערבות הדדית בין הדיירים. לעניין זה מובהר כי הפרת הסכם על ידי מי מיחיד הדיירים לא תשמש עילה לעיכוב או הפרת התחייבות הדיירים האחרים, אך כן תהווה עילה לעיכוב התחייבויות החברה כלפי הדיירים שכן קיימו התחייבויותיהם בהתאמה, אם לפי מהות ההפרה יש בה כדי לגרום לעיכוב, כאמור.
- 25.8. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר בזאת, כי ידוע לו שכל הפרה של הוראה מהוראות הסכם זה עלולה לגרום לנזקים לשאר יחיד הדיירים ו/או לחברה, וכי היא עלולה להיתבע ולשלם את נזקיהם של הצדדים הנפגעים כתוצאה מההפרה.
- 25.9. אם יתברר לאחר שהסכם זה ייחתם ע"י "רוב מיוחס" בהתאם להוראות חוק פינני ובינוי (פיצויים) תשס"ו-2006 באותה עת מהדירות הנוכחיות, כי בין בעלי הזכויות שלא חתמו על ההסכם קיים "בעל יחידה מסרב" כהגדרתו בחוק פינני ובינוי (פיצויים) תשס"ו-2006, שסרב סירוב בלתי סביר לחתום על הסכם זה, יהיו הדיירים שחתמו על ההסכם רשאים לתבוע מאותו דייר לשלם את נזקיהם, ובמקרה זה הדיירים מסמיכים את עוה"ד של החברה לנקוט על חשבונה של החברה בהליכים המשפטיים המתבקשים, ובלבד שלא תחול על הדיירים-התובעים כל הוצאה מכל סוג שהוא בקשר עם כך. עוה"ד של החברה ייצגו את הדיירים-התובעים בהליך המשפטי בשמם ועל חשבון החברה, וכשיתקבל פס"ד בערכאה ראשונה שביצעו לא עוכב לטובת דייר-תובע, מורים הדיירים לעוה"ד של החברה שיקזזו מהפיצוי לו יהא זכאי כל דייר-תובע כאמור מאותו "בעל דירה מסרב", אם קיבלו פיצוי כזה בפועל, ויעבירו לחברה לא לתר וללא כל דיחוי כל סכום שייפסק בפסה"ד כהוצאות ושכ"ט עו"ד, ובכל מקרה עוה"ד של החברה לא יקבלו ו/או יעבירו יותר מסכום הפיצוי עצמו שנפסק לדייר. יובהר, כי כל סכום שייפסק לחובת החברה ו/או הדיירים כתוצאה מניהול ההליכים הנ"ל יחולו על החברה בלבד.
- 25.10. מבלי לגרוע מאיזה מזכויותיהם של הדיירים על פי הסכם זה ו/או על פי דין, הרי שבכל אחד מהמקרים דלהלן, יהיו הדיירים רשאים (אך לא חייבים), לאחר מתן הודעה מראש ובכתב של 30 יום, ובתנאי כי ההפרה לא תוקנה בתוך מועד זה, לבטל ההסכם בהתאם להוראת סעיף 25.4 ו-25.5 לעיל ובכפוף לתנאי המשכנתא לבנק המלווה והוראות הסכם הלווי ככל ונחתמו, ולסלק את ידה של החברה ו/או מי מטעמה מן החלקות:
- 25.10.1. ניתן נגד החברה ו/או הקבלן מטעמה צו או החלטה לפרוק (קבוע או זמני) ו/או לכינוס נכסים ו/או שמונה כונס נכסים זמני ו/או ניתן צו להקפאת הליכים או אם החברה הגישה הצעה להגיע להסדר עם נושיה וההחלטה או הצו כאמור לא בוטלו בתוך 90 (תשעים) ימים ממועד הינתן הצו או ההחלטה.
- 25.10.2. באם הוטל עיקול על זכויות החברה בחלקות מכוח הסכם זה ו/או על רכוש החברה ו/או הקבלן מטעמה הנמצא באתר הבניה המונע המשך תקין של הפרויקט ו/או רישום הזכויות ע"ש הדיירים, והעיקול כאמור לא יבוטל בתוך 90 יום ממועד הטלתו.
- 25.10.3. במידה שהחברה הסבה/מכרה/העבירה זכות מזכויותיה ו/או התחייבות מהתחייבויותיה על פי הסכם זה, בניגוד להוראות ההסכם. כאשר החברה לא העמידה את כל הערבויות הבנקאיות הקבועות בהסכם זה.
- 25.10.4. כאשר החברה לא המציאה את פוליסות הביטוח בהתאם להוראות והמועדים הקבועים בהסכם זה.

25.10.5. כאשר החברה רשמה הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות החברה ו/או לבנקים שהעמידו להם מימון לרכישת דירות החברה שלא בהתאם להוראות הסכם זה.

26. הפוסק והבורר :

היה ויתגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בכל עניין הנוגע לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם זה ו/או לכל הנובע ממנו, יחול האמור להלן :

26.1. חילוקי דעות בכל נושאי תכנון, בנייה וקבלנות לפי הסכם זה ללא יוצא מהכלל, יובאו להכרעתו של הפוסק. הפוסק לא ייחשב בורר, הוא יחויב לנמק החלטתו ויהא כפוף לדין המהותי בענייני תכנון ובנייה וקבלנות בנייה, וכן יחויב הפוסק לשמוע את הצדדים טרם מתן החלטתו ולפסוק ללא משוא פנים. בכפוף לכך פסיקתו תהיה סופית ומחלטת ללא אפשרות ערעור, ותינתן תוך 30 ימים ממועד פניית מי מהצדדים אליו.

26.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בסמכותו של הפוסק לדון בכל מחלוקת שיעלה בפניו מי מהצדדים בקשר לכל עניין שבתחום סמכותו של הפוסק, כאמור לעיל ו/או המסור להכרעתו במפורש בכל מקום נוסף בהסכם זה.

26.3. חילוקי דעות בכל יתר העניינים, ללא יוצא מהכלל, הנוגעים לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם זה, ו/או לכל הנובע ממנו, שאינם בסמכותם של הפוסק כאמור ושל השמאי, יובאו להכרעתו של עו"ד המתמחה בתחום המקרקעין והבנייה, אשר זהותו תיקבע בהסכמת הצדדים (להלן: "הבורר") כבורר דן יחיד.

26.4. במקרה והבורר שנבחר כאמור לעיל לא יוכל או יסרב לשמש כבורר בין הצדדים או שהצדדים לא יגיעו להסכמה בדבר זהות הבורר בתוך 14 ימים ממועד דרישת מי מהם בכתב להבאת חילוקי דעות ביניהם להכרעת בורר, ימונה בורר, בעל כישורים כאמור לעיל, לפי בקשת כל אחד מהצדדים, על ידי יו"ר לשכת עו"ד בת"א.

26.5. הבוררות בפני הבורר וההליך בפני הפוסק, לפי העניין, יתקיימו בירושלים. בירושלים.

26.6. הבורר יהיה כפוף לדין המהותי ולהוראות הסכם זה, אך לא יהיה כפוף לסדרי הדין ולדיני הראיות. הבורר יהא חייב לנהל פרוטוקול דיונים, ולנמק את הכרעתו ולשמוע את הצדדים טרם מתן החלטתו ולפסוק ללא משוא פנים, ובכפוף לכך פסיקתו תהיה סופית ומחייבת את הצדדים.

26.7. מוסכם בזאת כי הבורר 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.

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

26.9. למען הסר ספק, סמכותו של הבורר לדון בכל מחלוקת שיעלה בפניו מי מהצדדים בקשר לכל עניין הנוגע להסכם זה והנובע ממנו, למעט עניינים המסורים במפורש לפוסק עפ"י הוראות הסכם זה, אינה מיוחדת אך ורק למחלוקות הנזכרות בהסכם זה לעיל שלגביהן נקבע כי הבורר יחליט בהן, אלא היא משתרעת כאמור על כל מחלוקת הנוגעת והנובעת מהסכם זה ללא יוצא מהכלל, למעט עניינים המסורים במפורש לפוסק, וזאת גם אם לא נקבע במפורש בהסכם לגבי אותה מחלוקת כי היא תוכרע ע"י הבורר כאמור.

26.10. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים, אם מחלוקת כלשהי הינה בסמכות הפוסק, יכריע בכך הבורר, והכרעתו תחייב הן את הצדדים והן את הפוסק.

26.11. הפוסק והשמאי לא ישמשו כבוררים, אלא כמומחים, אך קביעתם תחייב באופן סופי.

26.12. החברה 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 החברה, 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.

26.13. מוסכם כי ההליכים בפני הפוסק ו/או הבורר, לא יעכבו את המשך בניית הפרויקט, למעט אם הבנייה נעשית בניגוד להוראות הסכם זה ו/או הדין ולמעט אם הפוסק ו/או הבורר הורו אחרת, שאז יהיה רשאי הצד הנפגע לפנות לבית המשפט המוסמך ולעתור להפסקת הבנייה.

27. יחסי עובד- מעביד

27.1. מובהר בזאת כי החברה נותנת את שירותיה לדיירים ומבצעת את כל התחייבויותיה על פי הסכם זה כקבלן עצמאי, ולא יחולו בשום מקרה יחסי עובד – מעביד בין הצדדים.

27.2. כל העוסקים בבניה יועסקו ע"י החברה ו/או ע"י הקבלן המבצע ועל הדיירים לא תוטל אחריות כלשהי או חיוב כלשהוא ביחס לעובדים ו/או קבלני המשנה ו/או לבעלי המלאכה או ביחס לפעולותיהם ו/או מחדליהם, אלא על החברה בלבד אשר יהיה אחראי באופן מוחלט כלפי הדיירים.

27.3. החברה מתחייבת לפצות ו/או לשפות את הדיירים, מיד עם קבלת דרישה, בגין כל נזק ו/או הוצאה (לרבות הוצאות משפטיות) שיגרמו לדיירים עקב דרישה ו/או תביעה ו/או טענה שתופנה כלפיהם באיזה מובן העניינים הנ"ל המצויים באחריותו הבלעדית והמוחלטת של החברה, ובלבד שתינתן לחברה רשות הולמת להתגונן מפני כל תביעה ו/או דרישה.

27.4. למניעת ספק מובהר בזאת כי כל תשלום לעובדי החברה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, שכר עבודה, גמול שעות נספות, תשלום עבור זכויות סוציאליות, פיצויי פיטורין וכיוצ"ב תשלומים, יבוצע ע"י החברה ולדיירים לא תהיה כל חבות לשלם סכום כלשהו לעובדי החברה והחברה מתחייבת כי כל התשלומים אותם תהיה חייבת לשלם לעובדיה על פי כל דין ו/או הסכם ו/או הסכם קיבוצי ישולמו על ידה.

28. פיקוח על עבודות הבנייה

28.1. מיד לאחר הכנת הבקשה להיתר בניה, יהיו רשאים הבעלים למנות מפקח בניה מוסמך מטעמם לשם בדיקת הליכי ביצוע הפרויקט והתאמתו לתוכניות במהלך הבניה (להלן- "המפקח"). החברה תשתף פעולה עם המפקח בהתאם לאמור להלן:

28.1.1. החברה תאפשר למפקח להיכנס לאתר הבנייה בשעות העבודה הרגילות באתר על מנת לבדוק את טיב החומרים, אופן ביצוע העבודות וקצב התקדמותן ומידת התאמתן לתוכניות, להיתר הבניה, ללוח הזמנים, למפרט הטכני ולהסכם והיזום ישתף פעולה עם המפקח במתן הסברים סבירים בקשר לבנייה כאמור לעיל.

28.1.2. החברה ו/או הקבלן המבצע מטעמה יהיו מחויבים למסור למפקח, על פי דרישתו, פרטים, הסברים, מפרטים, נספחים, תוכניות קונסטרוקציה, תוכניות פיתוח ותשתיות וכל תוכנית אחרת שתידרש ושמקורה בביצוע המפורט בהסכם זה, המפרט הטכני ונספחיו השונים, פרטים, חומרי גמר, מסמכים ודוגמאות החומרים המצויים בידיו, בתיאום מראש עם החברה ו/או הקבלן המבצע וכל מה שידרש לו, הסביר ומקובל בנסיבות העניין, לצורך ביצוע עבודותו בנאמנות ומסירות כלפי הבעלים.

28.1.3. המפקח יקבל לידיו, על פי דרישתו, עותק מלו"ז הפרויקט ומכל תוכניות הבניה (לרבות תוכניות אינסטלציה, חשמל וכיוצ"ב) מראש. כן יהיה רשאי המפקח לדרוש מעת לעת מהקבלן המבצע העתקים מיומני עבודה, בהם יצוינו כל ההערות לגבי כל הנושאים, הכרוכים בביצוע העבודה.

28.1.4. מבלי לגרוע מכל סמכות שהוקנתה למפקח בהסכם זה, ובכפוף לאמור בהסכם זה, מוסכם כי במידה ויסבור המפקח כי חומרים או ציוד, אשר החברה או הקבלן המבצע מטעמה משתמש בהם, אינם באיכות הדרושה על פי הדין ו/או הוראות הסכם זה ו/או כי כל חלק של העבודה המתבצע או שבוצע אינו בהתאם לתוכניות, להיתר הבניה ולמפרטים ו/או אינו עומד ברמה הדרושה על פי הסכם זה, יתריע המפקח על כך בפני החברה ויעביר את התייחסותו לנציגות הדיירים. והצדדים ישתפו פעולה בתום לב במציאת פתרון טכני לשביעות רצון הצדדים.

28.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין במינוי המפקח ו/או באי מינויו, כדי לגרוע מאיזו התחייבות החברה ו/או הקבלן מטעמה ו/או להטיל על הבעלים איזושהי אחריות חוזית או

נזיקת או אחריות כלשהי ו/או אחריות לטיב ורמת הביצוע של העבודות ו/או איכות הבנייה.

28.3. החברה מתחייבת לממן את שכר המפקח בעלותחודשית כמקובל בשוק של עד 18,000 ₪ (במילים שמונה עשר אלף ₪) בתוספת מע"מ למשך כל תקופת הפרויקט ועד למועד מסירת כלל הדירות החדשות לידי הדיירים (הסכם פאושלי).

29. **שונות:**

29.1. לא יהיה שום תוקף לשום מסמך, מצגת, הדמיה, הצעה, הבטחה, הסכם, מודעה, מכתב ו/או התחייבות קודמת כלשהי למעט נספחים פרטניים שנחתמו עם מי מבעלי הדירות, וההסכם הינו זה הממצה את כל התחייבויות החברה כלפי מי מהדיירים - ומי מהדיירים כלפי החברה, באופן מוחלט.

29.2. הצדדים מתחייבים לגרום לכך, שבכל הסכמי המכר שייחתמו עם רוכשים עתידיים בקשר עם יחידות הפרויקט תשולב הוראה לפיה במקרה של מכירת יחידה לרוכש העתידי ובכל מכירה נוספת של דירה בטרם רישום הבניין בו נמצאת היחידה כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, ייעשה הטיפול המשפטי בהסבת הזכויות בקשר עם מכירת היחידה במרשם שתנהל החברה עד לרישום הבית כבית משותף כמעין חברה משכנת, ע"י עורכי-הדין של החברה, ועל חשבון החברה וכן כי הטיפול במכירה יכלול הסכמה לרישום הערת אזהרה לזכות רוכש הדירה בתנאי שהרוכש ימסור קודם לכן לפרקליטו של הצד המוכר, ייפוי כוח בלתי חוזר לייחוד הערת האזהרה לדירתו, ו-וידוא כי הסכם הרכישה של הרוכש, כולל את כל ההוראות שהצדדים התחייבו בהסכם זה לכלול בהסכמים עם רוכשים. החברה תהא רשאית לדרוש "דמי טיפול" בגין פעולות אלו מהרוכש ו/או מהמוכר בשיעור שייקבע על ידיה בכפוף לסכום המותר עפ"י הדין, ובכל מקרה לא יותר מ- 0.5% בצירוף מע"מ מסכום המכירה.

29.3. כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר, כל סכום שתשלמו חל על-פי הסכם זה על הצד האחר, וזאת לאחר שהתרה בצד האחר בהודעה בכתב לשלמו, והצד האחר לא שילמו, תוך עשרה (10) ימים מהמועד שנדרש לעשות כן. שילם צד סכום כלשהו החל על-פי הסכם זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהצד האחר או לקיזוז מכל סכום שהוא חייב לאותו צד. הצד המשלם יהיה זכאי לקיזוז הסכום או להחזר הסכום, מיד עם דרישתו הראשונה, כשסכום זה יישא ריבית בשיעור הריבית החריגה הנהוגה לגבי חח"ד בב"ל בע"מ, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל והפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, וזאת בלא לגרוע מכל סעד אחר השמור לצד המשלם.

29.4. כל הצדדים, יחתמו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, שטרי מכר, שטרי שכירות, בקשות לייחוד / רישום הערות אזהרה, מחיקת הערות אזהרה, הארכת תקופת חכירה, ביטול חכירה וכיוצא באלו מסמכים שיידרשו על-פי כל דין או נוהל כדי לתת נפקות להוראות הסכם זה, וכדי לאפשר ביצוע של כל התחייבויות הצדדים.

29.5. כל תיקון או תוספת להסכם זה ייערכו בכתב וייחתמו ע"י הצדדים, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.

29.6. שום ויתור, או הימנעות מפעולה במועדה, או ארכה שתניתן, לא ייחשבו כויתור מצד הדיירים או החברה על זכות מזכויותיהם והם יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או מקצתן, בכל עת שימצאו לנכון.

29.7. הדיירים מצהירים, כי ידוע להם שהסכם זה ייחשב אף כ"הסכם לטובת צד שלישי" ביחס לכל יתר הדיירים וכי הפרת הוראה מהוראות הסכם זה באופן שעלול לגרום לנזק למי מיחיד הדיירים יעמדו לאותם הדיירים כל הסעדים כנגד הדייר בגין הפרת הסכם.

29.8. הדיירים מצהירים, כי התחייבויותיהם על פי הסכם זה תקפות גם לגבי חליפיהם, כולל יורשיהם ו/או רוכשי ו/או מקבלי היחידות מהם.

29.9. מוסכם מפורשות כי בין החברה לבין כלל הדיירים בחלקות, נחתם או יחתם הסכם זה בלבד, ובלא שמי מן הבעלים יהיה זכאי לתוספות ו/או הטבות שדרוגים במפרט, שלא בתמורה כספית בצידן. התחייבות זו הינה יסודית. היה ועל אף האמור תעניק החברה הטבה ו/או תוספת לאחד מן הבעלים, תחוייב החברה במתן אותה ו/או תוספת גם ליתר הדיירים, למעט באם הזכאות לשידרוג נעשתה בהתאם להוראות הסכם זה ועל פי חוות דעת השמאי.

29.10. בכל מקום בו נדרש אישור ו/או הסכמת הדיירים למתן ארכת זמן כלשהי לקיום התחייבויות החברה, יהיה די במתן אישור בכתב על ידי נציגות הדיירים וכן עוה"ד של הדיירים. סעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לנציגות ולעוה"ד של הדיירים ליתן ארכת מועדים לחברה מכוח ייפוי הכוח שנמסר לעוה"ד הדיירים.

29.11. כתובות הצדדים לעניין הסכם זה, הינן כנקוב בכותרות להסכם זה. כל הודעה שתישלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי כתובתו דלעיל, אלא אם כן הודיע צד למשנהו על שינוי בה, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום שלושה ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח בדואר, ואם נמסרה ביד, יום עסקים אחד לאחר מסירתה. לא הודיעו הדיירים בכתב לחברה לאחר פינוי הדירה הנוכחית על כתובתם העדכנית, כל הודעה שנמסרה לעוה"ד מטעם הדיירים תחשב כאילו נמסרה לדייר באופן אישי.

29.12. החברה מצהירה, כי היא מתקשרת בהסכם זה על פי החלטה שהתקבלה כדין על ידי מועצת המנהלים בה נכחו כל מנהלי החברה כמפורט בהחלטות המצ"ב **כנספחים ז'1, ז'2** המאומתות כדין על ידי עוה"ד של החברה ובאישור עו"ד החברה המצ"ב.

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

(עפ"י הרשימה המצורפת)

הדיירים

החברה

אישור עורך דין

אני הח"מ, _____ עו"ד, המשמש כיועץ משפטי של החברה, מאשר בזאת כי הסכם זה נחתם בפניי כדין ע"י החברה, ביום _____, וזאת על ידי מורשי החתימה שלה כדין, המורשים לחתום בשמה על הסכם זה.

חותמת וחתימה

תאריך

תוספת – על ההסכם יחתמו גם כל מי שזכאים להתגורר עם הדיירים הרשומים על התחייבותם לפנות את הדירה במועד שנקבע בהסכם יחד עם הדיירים ושהם מתחייבים לא לעכב או לפעול כנגד ביצוע הסכם זה.

נספחים:

- | | |
|-----|---|
| א' | נסחי רישום. |
| ב'1 | טבלאות חתימות הדיירים. |
| ב'2 | פרטי כל הדירות החדשות לדיירים (לרבות שטחיהן ומיקומן בבניינים החדשים). |
| ב'3 | רשימת משכתאות של הבעלים. |
| ג. | המפרט טכני. |
| ג'1 | המפרט הטכני שיוכן לפי חוק המכר (ואינו פוחת מהמפרט המצורף כנספח ג') |
| ד. | ייפוי כוח מאת הדיירים לחברה בנושאי תכנון. |

- ה. ייפוי כוח בלתי חוזר מאת הדיירים לחברה.
- ה'1. ייפוי כוח מהדיירים לרישום הערות אזהרה לטובת החברה.
- ה'2. ייפוי כוח לעוה"ד של החברה לתביעות דיירים סרבנים.
- ו'1-2. ייפוי כוח בלתי חוזר מאת החברה לעוה"ד של הדיירים למחיקת הערות אזהרה בתוספת בקשה למחיקת הערת אזהרה.
- ז'1-2. פרוטוקול של החברה להתקשרות בהסכם זה ולהמצאת ייפוי כוח למחיקת הערות אזהרה לעוה"ד של הדיירים + אישור עו"ד בדבר מורשי חתימה מטעם החברה.
- ח' כתב התחייבות של הדיירים לטובת החברה בעניין משכנתאות.
- ט' נוסח ערבות בנקאית לפי חוק מכר להבטחת התמורה. יצורף לאחר חתימת הסכם זה וחתימת הסכם ליווי עם הבנק המלווה.
- י' נוסח הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות;
- יא' נוסח ערבות הבדק;
- יב' נוסח ערבות הרישום;
- יג' נוסח ערבות המסים;
- יד' פרטיכל מסירת הדירות החדשות לכל אחד מהדיירים, אשר יצורף לאחר הכנתו, בכפוף לאישור ב"כ הבעלים.

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 חלקה: 28

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	490.00	9	מצוי	2086/1975	5138/74

הערות

10886/1994/1	הערה בדבר אתר עתיקות
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 4224 מיום 23.6.1994	

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
52.30	ראשונה	52/440

בעלויות

מכר	בן עטר שושנה	ת.ז.	000940403	בשלמות	14897/2004/1
-----	--------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
52.30	ראשונה	52/440

בעלויות

מכר ללא תמורה	מזרחי רחל	ת.ז.	05611629	בשלמות	12500/2004/1
---------------	-----------	------	----------	--------	--------------

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
55.80	שניה	56/440

בעלויות

מכר	דיין רוברט	דרכון	91LH98357	בשלמות	13528/1994/2
-----	------------	-------	-----------	--------	--------------

הערות

צו עקול	לשכת ההוצאה לפועל ירושלים	תיק: 03-10097-14--7-17.7.14	הערת: 140044851	בשלמות	17490/2014/1
---------	---------------------------	-----------------------------	-----------------	--------	--------------

תת חלקה 4

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

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 חלקה: 28

56/440					שניה	55.80
--------	--	--	--	--	------	-------

בעלויות

3739/1975	1 / 2	5792	ז.ת.	בן-גון דוד	מכר
3739/1975	1 / 2	488403	ז.ת.	בן-גון אנה חנה	מכר

הערות

12745/1997				בית המשפט לענינים מקומיים ירושלים	צו הריסה
				ת.פ. 587/97 מיום 1/9/97	הערות:

תת חלקה 5

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
56/440				שלישית	55.80

בעלויות

14416/1994/1	1 / 2	674168	ז.ת.	בראשי יוסף חי	מכר
14416/1994/1	1 / 2	7369375	ז.ת.	בראשי שושנה	מכר

תת חלקה 6

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
56/440				שלישית	55.80

בעלויות

14274/2020/1	בשלמות	300777075	ז.ת.	לוי אורן	מכר
--------------	--------	-----------	------	----------	-----

משכנתאות

14274/2020/2	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 7

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
56/440				רביעית	55.80

בעלויות

3357/1975	1 / 2	590906	ז.ת.	ציקורל יעקב	מכר
3357/1975	1 / 2	176997	ז.ת.	ציקורל ויזה	מכר

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 חלקה: 28

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
55.80	רביעית	56/440

בעלויות

מכר	לוי אלון	ת.ז.	201634805	בשלמות	18174/2015/1
-----	----------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	לוי עזרא	ת.ז.	054189113		1326/2016/1
	לוי סנה	ת.ז.	015142508		
	הערות:			הימנעות מעשיית עסקה	

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

227260

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 חלקה: 87

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר
עיריית ירושלים	1,090.00	25	מצוי	8443/1987

הערות

10886/1994/1	הערה בדבר אתר עתיקות
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 4224 מיום 23.6.1994	

תת חלקה 1

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
36/867	72.40	קרקע

בעלויות

9824/1987	1 / 2	434991/ז	ת.ז.	משולם ויקטור	מכר
9824/1987	1 / 2	434992/ז	ת.ז.	משולם נינה	מכר

תת חלקה 2

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
37/867	72.40	קרקע

בעלויות

51846/1990/1	1 / 2	5005424-6	ת.ז.	גרודז'נסקי יואב	מכר
12966/2011/1	1 / 2	050054246	ת.ז.	גרודז'נסקי יואב	ירווה

תת חלקה 3

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
36/867	72.40	ראשונה

בעלויות

9826/1987	1 / 2	5208192	ת.ז.	זיו רן	מכר
9826/1987	1 / 2	5264830	ת.ז.	זיו (מנור) ניצה	מכר

תת חלקה 4

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

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 חלקה: 87

37/867					ראשונה	74.20
--------	--	--	--	--	--------	-------

בעלויות

8952/2006/1	בשלמות	013744602	ת.ז.	ללוש שוורצמן לינדה	מכר
-------------	--------	-----------	------	--------------------	-----

הערות

15893/2009/1				מס הכנסה ירושלים	הערה לפי סעיף 11(א), (1)(2) לפקודת המסים
					סכום: 24,556 ₪

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
72.40	שניה	36/867

בעלויות

9828/1987	בשלמות	6905218	ת.ז.	כהן מזל	מכר
-----------	--------	---------	------	---------	-----

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
74.20	שניה	37/867

בעלויות

4393/2018/1	בשלמות	056533839	ת.ז.	רובין אגמון נחמה	מכר
-------------	--------	-----------	------	------------------	-----

משכנתאות

4393/2018/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
72.40	שלישית	36/867

בעלויות

26845/2007/2	1 / 2	309429876	ת.ז.	שומנובסקי ולדיסלב	מכר
26845/2007/2	1 / 2	310059019	ת.ז.	שומנובסקי גנה	מכר

תת חלקה 8

227260

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 חלקה: 87

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
37/867	74.20	שלישית

בעלויות

9831/1987	1 / 2	7182963	ז.ת.	ראובני שמואל	מכר
9831/1987	1 / 2	6526127	ז.ת.	ראובני חביבה	מכר

תת חלקה 9

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
36/867	72.40	קרקע

בעלויות

22915/2018/1	1 / 2	017220062	ז.ת.	דרור חיה שרה	מכר
22915/2018/1	1 / 2	017220054	ז.ת.	דרור נתנאל	מכר

תת חלקה 10

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
36/867	72.40	קרקע

בעלויות

11780/2019/1	בשלמות	308861442	ז.ת.	ברגר עקיבא שאול	מכר
--------------	--------	-----------	------	-----------------	-----

משכנתאות

36039/2020/1	בשלמות	520007030	חברה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: שניה

תת חלקה 11

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
36/867	72.40	ראשונה

בעלויות

12453/2008/1	1 / 2	034702084	ז.ת.	ג'בסקי חנן	מכר
12453/2008/1	1 / 2	038162954	ז.ת.	ג'בסקי אביה	מכר

תת חלקה 12

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

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 חלקה: 87

36/867					ראשונה	72.40
--------	--	--	--	--	--------	-------

בעלויות

5322/2004/1	1 / 2	045716545	ת.ז.	מונאי עמנואל	מכר
5322/2004/1	1 / 2	060094141	ת.ז.	מונאי שושנה	מכר

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
72.40	שניה	36/867

בעלויות

24869/2017/1	בשלמות	313246100	ת.ז.	לוי יצחק	מכר ללא תמורה
--------------	--------	-----------	------	----------	---------------

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
72.40	שניה	36/867

בעלויות

29284/2015/1	בשלמות	14CV62954	דרכון צרפת	ברמי לידיה	מכר
--------------	--------	-----------	------------	------------	-----

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
72.40	שלישית	36/867

בעלויות

11479/2009/1	בשלמות	321806473	ת.ז.	אסטינה מרינה	תיקון טעות סופר
--------------	--------	-----------	------	--------------	-----------------

משכנתאות

10273/2009/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
72.40	שלישית	36/867

227260

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 חלקה: 87

בעלויות

28830/2013/1	בשלמות	310986195	ז.ת.	נתנאל שרה	מכר
--------------	--------	-----------	------	-----------	-----

משכנתאות

28830/2013/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 17

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
34/867	68.50	קרקע

בעלויות

20239/2012/1	1 / 2	032568776	ז.ת.	קדוש ליאור	מכר
20239/2012/1	1 / 2	303684492	ז.ת.	קדוש אביטל	מכר

משכנתאות

20239/2012/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 18

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
34/867	67.50	קרקע

בעלויות

20348/2021/1	1 / 2	328738695	ז.ת.	ברנהם ברט	מכר
20348/2021/1	1 / 2	059824540	ז.ת.	ברנהם דפנה	מכר

משכנתאות

20348/2021/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 19

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
37/867	74.20	ראשונה

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 חלקה: 87

בעלויות

9841/1987	1 / 2	ד/587243	ת.ז.	לוי יוסף	מכר
9841/1987	1 / 2	93410	ת.ז.	לוי שרה	מכר

תת חלקה 20

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
36/867	72.40	ראשונה

בעלויות

28939/2020/1	1 / 2	010896918	ת.ז.	בורובסקי אריה נח	מכר
28939/2020/1	1 / 2	073561557	ת.ז.	בורובסקי רבקה	מכר

משכנתאות

28939/2020/2	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 21

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
37/867	74.20	שניה

בעלויות

22750/2004/1	בשלמות	052191509	ת.ז.	וייס אילנה	מכר
--------------	--------	-----------	------	------------	-----

תת חלקה 22

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
36/867	72.40	שניה

בעלויות

3899/1990/1	1 / 2	5215648	ת.ז.	אוודיש מרדכי	מכר
3899/1990/1	1 / 2	5165923	ת.ז.	אוודיש פינסקי ריבה	מכר

תת חלקה 23

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
37/867	74.20	שלישית

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 חלקה: 87

בעלויות

3827/2014/1	1 / 2	036553949	ת.ז.	אדלר שי	מכר
3827/2014/1	1 / 2	021589478	ת.ז.	אדלר רמות גיתית	מכר

משכנתאות

3827/2014/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

30246/2019/1				בית משפט השלום כפר-סבא	צו עקול
הערות: תיק בי"מ"ש תא"ק 18924-09-19 מיום 09.09.19					

8373/2020/1	1 / 2			מע"מ רחובות	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)
					סכום: ללא הגבלת סכום

31630/2020/1	1 / 2			מע"מ רחובות	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)
הערות: תיק 036553949 מתאריך 12/11/2020					סכום: 379,422 ₪

11856/2021/1				לשכת הוצאה לפועל ירושלים	צו עקול
הערות: תיק בי"מ"ש/הוצל"פ מס' 5350640720, הליך מס' 0000000060, מיום 14/04/2021					

11896/2021/1				לשכת הוצאה לפועל ירושלים	צו עקול
הערות: תיק בי"מ"ש/הוצל"פ מס' 5291771120, הליך מס' 0000000040, מיום 14/04/2021					

11918/2021/1				לשכת הוצאה לפועל ירושלים	צו עקול
הערות: תיק בי"מ"ש/הוצל"פ מס' 5350650720, הליך מס' 0000000040, מיום 14/04/2021					

17031/2021/1	1 / 2			מע"מ רחובות	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)
הערות: תיק 036553949 מתאריך 24/05/2021					סכום: 379,422 ₪

תת חלקה 24

שטח במ"ר	72.40	תיאור קומה	שלישית	החלק ברכוש המשותף	36/867
----------	-------	------------	--------	-------------------	--------

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 חלקה: 87

בעלויות

מכר	יזדי משה	ת.ז.	000688218	1 / 2	14512/2017/1
מכר	יזדי עליזה <th>ת.ז.</th> <th>000625699</th> <th>1 / 2</th> <th>14512/2017/1</th>	ת.ז.	000625699	1 / 2	14512/2017/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	14512/2017/2
דרגה: ראשונה					
משכנתה בדרגה שווה	פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ	חברה	520024175	בשלמות	14512/2017/3
דרגה: ראשונה					

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ	חברה	520024175		14512/2017/4
הערות:	הימנעות מעשיית עסקה עד תאריך 12.2.2022				

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 חלקה: 126

הנכס נוצר ע"י שטר:	21852/2010	מיום:	14/09/2010	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	-------------------

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	413.00	6	מוסכם	200/1965	100/65	1444/00
הערות:	תיק תיקון מס' 3711/71 בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או לתקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.					
כתובת:	שלום יהודה 25, ירושלים					

הערות

הערה בדבר אתר עתיקות	21852/2010/1010
הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 4224 מיום 23.6.1994

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
65.00	קרקע	65/283

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א'	אדום	חצר	68.00

בעלויות

צוואה	דברה מיכל	ת.ת.	031797152	1 / 2	11922/2019/1
צוואה	דברה אביתר עזרא <th>ת.ת.</th> <th>039921010</th> <th>1 / 2</th> <th>11922/2019/1</th>	ת.ת.	039921010	1 / 2	11922/2019/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	1 / 2	4039/2020/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	2092/2020/1	
הלזים:	דברה אביתר עזרא, דברה אורלי				

הערת אזהרה סעיף 126	דברה אורלי	ת.ת.	301162418	2965/2020/1	
הערות:	התחייבות מיום 15.12.2019				

228429

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 חלקה: 126

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
17.00	קרקע	17/283

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ב'	סגול כתום	חצר	2-4	54.00

בעלויות

מכר	רחמים מאיר	ת.ז.	054856547	בשלמות	13851/2007/1
-----	------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	6689/2012/1
------------------------------------	-------------------------------------	-------------

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
72.00	ראשונה	72/283

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ב'	סגול כתום	חצר	2-4	54.00
ג'	סגול וכתום	חצר	3-4	81.00
ה'	סגול	מדרגות ומחסן		14.00

בעלויות

מכר לפי צו בית משפט	סבן מרים	ת.ז.	13923008	בשלמות	1789/2012/4
---------------------	----------	------	----------	--------	-------------

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.00	ראשונה	35/283

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ב'	סגול כתום	חצר	2-4	54.00
ג'	סגול וכתום	חצר	3-4	81.00
ו'	כתום	מדרגות		13.00

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 חלקה: 126

בעלויות

2504/1995/2	בשלמות	54856547	ת.ז.	רחמים מאיר	מכר
-------------	--------	----------	------	------------	-----

משכנתאות

29633/2014/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

6689/2012/1				הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק
-------------	--	--	--	-------------------------------------	------------------------------------

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
94.00	שניה	94/283

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ד'	ירוק	חצר	63.00
ז'	ירוק	מדרגות ומחסן	30.20

בעלויות

3110/1978/1	1 / 2	6313642	ת.ז.	מלכה פנינה	מכר
13905/2003/1	1 / 2	6313642	ת.ז.	מלכה פנינה	צוואה

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

נספח 2 ב'

גוש	חלקה	תת	בעלים על פי
30116	124	1	לו זהבה
30116	124	2	בוואר גבריאל שמעון ומיכאל
30116	124	3	מדינת ישראל
30116	124	4	צוקר הדסה, פסקלוביץ גבריאל
30116	124	5	ארקינד דבורה
30116	124	6	ארד אלה, שטייניץ יונה, בן צבי אליעזר
30116	124	7	חלפון יעקב
30116	124	8	ניזאוף יפה וששון ששי
30116	124	9	גל חפץ ליאת, אלמוג (לבית גל) מיכל
30116	124	10	זוהר שלום
30116	124	11	יעקב עופר ויעל
30116	124	12	שלומי מלכה ודוד
30116	124	13	שטיינהורן אליהו
30116	124	14	טאוב פנינה
30116	124	15	אליאב מתילדה ודוד
30116	124	16	הרט עדינה ויואב
30116	124	17	שטיינהורן אילנה
30116	124	18	זלצר יצחק אליהו
30116	124	19	גולדשמיט לילי
30116	124	20	גור חני
30116	124	21	גולדברג אסף ורינה
30116	124	22	חוצ'ה מרדכי ויעל
30116	124	23	גור רבקה
30116	124	24	רחמני עידן חי
30116	120	1	הופמן נתניה מינדל
30116	120	2	ברמן עירית
30116	120	3	ביטון מימון, חיות תמו
30116	120	4	יצחקוב מלכה בת יצחק ויידה
30116	120	5	פשין אסתר נאוה
30116	120	6	זליקוביץ ברכה
30116	120	7	וינצר ג'ורג'טה
30116	120	8	בן כליפה יוסף
30116	120	9	ספיר יחיעם ונחמה
30116	120	10	גליס יהונתן
30116	120	11	ורדי יואל ואפרת
30116	120	12	פרזות
30116	120	13	רוזן אהרון ודבורה
30116	120	14	דוויק יעקב וחגית
30116	120	15	בו ארי ביטון וניאל יחיאל, (טל) ביטון
30116	120	16	קריתי בת שבע
30116	120	17	חן שרה
30116	120	18	חוטה רעי ומאיה
30116	120	19	צ'קוטאי ששון
30116	120	20	רשות הפתוח
30116	120	21	אלקסלסי אדי וליאורה
30116	120	22	דניאלי אליהו
30116	120	23	דהאן קלב הנרייט
30116	120	24	דבורך יורי, ברש מיכל
30116	120	25	שמעוני אליהו ונורית
30116	120	26	קוצר (שולמית, סרי בת - שבע
30116	120	27	מדינת ישראל
30116	120	28	ששני ציון, שושני מרים
30116	120	29	שטרית רוג'ר וג'נין

מונאי עמנואל ושושנה	30	120	30116
ניסינבוים יובל	31	120	30116
נחמיאס ניסבום לינה, ניסינבוים יובל	32	120	30116
ארונוב אושרי	33	120	30116
שיטרית מרים ושמעון	34	120	30116
אוחיון מישל	35	120	30116
רכניצר ראובן	36	120	30116
כחילה יצחק	37	120	30116
דהאן דניס	38	120	30116
טואטי רחל ומשה	39	120	30116
רובני רפאל	40	120	30116
ליפשטיין נעמי אלין	41	120	30116
שביב שמואל וחיה	42	120	30116
עדי יעקב	43	120	30116
בית פרטי	44	120	30116
בן עטר שושנה	1	28	30116
מזרחי רחל	2	28	30116
דיין רוברט	3	28	30116
בן נטון אנה חנה ובן נון דוד	4	28	30116
בראשי יוסף חי ובראשי שושנה	5	28	30116
לוי אורן	6	28	30116
ציקורל ויזה ציקורל יעקב	7	28	30116
לוי אלון	8	28	30116
משולם ויקטור משולם בינה	1	87	30116
גרודז'נסקי יואב, גרודז'נסקי יואב	2	87	30116
זיו רן, זיו מנור ניצה	3	87	30116
ללוש שוורצמן לינדה	4	87	30116
כהן מזל	5	87	30116
רובים אגמון נחמה	6	87	30116
נגה שומנובסקי, ולדיסלב שומנובסקי	7	87	30116
ראובני חביבה, ראובני שמואל	8	87	30116
דרור נתנאל, דרור חיה שרה	9	87	30116
ברגר יעקב שאול	10	87	30116
ג'בסקי אביה, ג'בסקי חנן	11	87	30116
מונאי שושנה, מונאי עמנואל	12	87	30116
לוי יצחק	13	87	30116
בראמי לידיה	14	87	30116
אסטינה מרינה	15	87	30116
נתנאל שרה	16	87	30116
קדוש אביטל, קדוש ליאור	17	87	30116
קטן לילך, סגלית בנדלק, פנינה	18	87	30116
לוי יוסף, לוי שרה	19	87	30116
רבקה בורובסקי, אריה נח בורובסקי	20	87	30116
וייס אילנה	21	87	30116
אוודיש פינסקי ריבה, מרדכי אוודיש	22	87	30116
אדלר רמות גיתית, אדלר שי	23	87	30116
יזדי עליזה, יזדי משה	24	87	30116
			סה"כ

מחן	מרפסת	שטח	תוספת נטו	שטח דירה	ת.ז.
6	13	100.00	35.00	65	950670
6	13	100.00	35.00	65	054549886, 008786378
6	13	100.00	35.00	65	
6	13	100.00	35.00	65	4553103, 4232425
6	13	100.00	35.00	65	246121
6	13	100.00	35.00	65	2599827, 599835, 2599843
6	13	100.00	35.00	65	1049881
6	13	100.00	35.00	65	052164274, 051908077
6	13	100.00	35.00	65	59822338, 028525285
6	13	100.00	35.00	65	56837149
6	13	100.00	35.00	65	022723746, 03853344
6	13	100.00	35.00	65	54049341, 52110616
6	13	100.00	35.00	65	30544373
6	13	100.00	35.00	65	5392840
6	13	100.00	35.00	65	057790230, 053927836
6	13	100.00	35.00	65	012651196, 054757208
6	13	100.00	35.00	65	579981
6	13	100.00	35.00	65	24142184
6	13	100.00	35.00	65	432887
6	13	100.00	35.00	65	5008124
6	13	100.00	35.00	65	40191256, 1147748022
6	13	100.00	35.00	65	02530712, 025300146
6	13	100.00	35.00	65	56350895
6	13	100.00	35.00	65	29742012
6	13	100.00	35.00	65	324449271
6	13	100.00	35.00	65	5001929
6	13	120.00	35.00	85	064977820, 096101160
6	13	120.00	35.00	85	1099225
6	13	135.00	35.00	100	25535667
6	13	135.00	35.00	100	53347720
6	13	120.00	35.00	85	304780349
6	13	120.00	35.00	85	58353459
6	13	135.00	35.00	100	040043937, 040515579
6	13	135.00	35.00	100	15682214
6	13	120.00	35.00	85	017169558, 057386542
6	13	100.00	35.00	65	
6	13	170.00	35.00	135	69691434, 64943681
6	13	170.00	35.00	135	24812356, 24692730
6	13	170.00	35.00	135	10102003, 030437120,
6	13	100.00	35.00	65	050427120
6	13	170.00	35.00	135	5263837-6
6	13	170.00	35.00	135	5362432
6	13	100.00	35.00	65	036091759, 037495009
6	13	170.00	35.00	135	9792344
6	13	100.00	35.00	65	
6	13	170.00	35.00	135	24363152, 28526721
6	13	170.00	35.00	135	58783713
6	13	170.00	35.00	135	0141344/4
6	13	100.00	35.00	65	6931539, 7067533
6	13	125.00	35.00	90	187695, 6277223
6	13	200.00	35.00	165	5115000, 52633837
6	13	100.00	35.00	65	
6	13	100.00	35.00	65	לא כתוב בנסח
6	13	100.00	35.00	65	312808769, 312808819

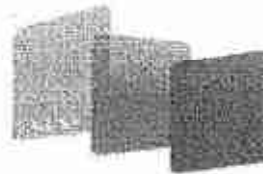
6	13	100.00	35.00	65	45716545, 060094141
6	13	100.00	35.00	65	55470223
6	13	110.00	35.00	75	,0336617686 55470223
6	13	100.00	35.00	65	304883119
6	13	100.00	35.00	65	667920, 911439
6	13	100.00	35.00	65	67624932
6	13	100.00	35.00	65	425805
6	13	100.00	35.00	65	53615373
6	13	170.00	35.00	135	141343/ד
6	13	100.00	35.00	65	337882518, 300901196
6	13	100.00	35.00	65	28255424
6	13	170.00	35.00	135	209676741
6	13	100.00	35.00	65	לא כתוב בנסח
6	13	170.00	35.00	135	2691089
6	13	235.00	35.00	200	
6	13	85.00	25.00	60	940403
6	13	83.00	25.00	58	5611629
6	13	83.00	25.00	58	91LH98357
6	13	87.00	25.00	62	5792 ,488403
6	13	87.00	25.00	62	674168 ,7369375
6	13	87.00	25.00	62	300777075
6	13	87.00	25.00	62	176997 ,590906
6	13	87.00	25.00	62	201634805
6	13	103.00	25.00	78	434991/ד/4349912 ,ד
6	13	103.00	25.00	78	5005424-6,050054246
6	13	103.00	25.00	78	5264830, 5208192
6	13	103.00	25.00	78	13744602
6	13	103.00	25.00	78	6905218
6	13	103.00	25.00	78	56533839
6	13	103.00	25.00	78	309429876, 310059019
6	13	107.00	25.00	82	7182963, 6526127
6	13	103.00	25.00	78	017220062, 017220054
6	13	103.00	25.00	78	308861442
6	13	103.00	25.00	78	34702084, 038162954
6	13	103.00	25.00	78	45,716,545,060,094,100
6	13	103.00	25.00	78	313246100
6	13	103.00	25.00	78	14CV62954
6	13	103.00	25.00	78	321806473
6	13	103.00	25.00	78	310986195
6	13	99.00	25.00	74	32568776, 303684492
6	13	99.00	25.00	74	58669615, 59802454,
6	13	105.00	25.00	80	587243/93410 ,ד
6	13	103.00	25.00	78	10896918 , 073561557
6	13	105.00	25.00	80	52191509
6	13	103.00	25.00	78	5215648, 5165923
6	13	105.00	25.00	80	36553949, 021589478
6	13	103.00	25.00	78	0688218 ,000625699
408	884	11240.00	3180.00	8590	

<u>שינוי</u>	חתימה	נסח	חנייה
		קרקע	
		קרקע	
		קרקע	
		קרקע	
		ראשונה	
		ראשונה	
		ראשונה	
		ראשונה	
		שניה	
		שניה	
		שניה	
		שניה	
		קרקע	
		קרקע	
		קרקע	
		קרקע	
		ראשונה	
		ראשונה	
		ראשונה	
		ראשונה	
		שניה	
		שניה	
		שניה	
		שניה	
		קרקע	
		קרקע	
		קרקע	
		קרקע	
		ראשונה	
		ראשונה	
		ראשונה	
		ראשונה	
		שניה	
		שניה	
		שניה	
		שניה	
		קרקע	
		קרקע	
		קרקע	
		קרקע	
		ראשונה	
		ראשונה	
		ראשונה	
		ראשונה	
		שניה	
		שניה	
		שניה	
		שניה	
		קרקע	
		קרקע	
		קרקע	
		קרקע	

			קרקע	
			ראשונה	
			ראשונה	
			ראשונה	
			ראשונה	
			ראשונה	
			ראשונה	
			שניה	
			שניה	
			שניה	
			שניה	
			שניה	
			שניה	
			קרקע	
			קרקע	
			ראשונה	
			ראשונה	
			שנייה	
			שנייה	
			שלישית	
			שלישית	
			רביעית	
			רביעית	
			קרקע	
			קרקע	
			ראשונה	
			ראשונה	
			שנייה	
			שנייה	
			שלישית	
			שלישית	
			קרקע	
			קרקע	
			ראשונה	
			ראשונה	
			שנייה	
			שנייה	
			שלישית	
			שלישית	
			קרקע	
			קרקע	
			ראשונה	
			ראשונה	
			שנייה	
			שנייה	
			שלישית	
			שלישית	

* טל 052-2111011
"הכנייה"
פ. 3

החברה
להתחדשות
עירונית
בונים לבן את העתיד



בס"ד

תחילת הארצות לפנינו ביום

"עקרונות המפרט הטכני"

שלום יהודה 13-23

**** המפרט הטכני לא יהיה פחות מהמפרט הטכני
של הדירות שימכרו על ידי היזם ****

ע.מ. החברה להתחדשות עירונית
לייזר בע"מ גוש עצמון
ת"ד 514907518

כללי:

עיקרי המפרט

1. לובי כניסה מפואר הכולל ריצוף רצפה וקירות באריחי שיש, תקרה דקורטיבית מעוצב על ידי אדריכל פנים.
2. מעליות מפוארות ומהירות אחת מהם עם פיקוד שבת ולפי תקן (מספר מעליות לפי תקן) מסוג אלקטרה או שווה ערך.
3. חניה מקורה לכל דירה בחניון תת קרקעי מואר ומאוורר. ועפי"י התביע החדשה שתאושר.
4. פיתוח סביבתי עשיר - בכפוף ובמתאם לתביע שתאושר - בניית המבנים כשבין הבניינים גן ירוק רחב ידיים, כולל מדשאות, ערוגות פרחים, עצי צל, פרגולות, פינות מוצלות הכול על פי תכנון אדריכל גוף ששירותיו ישכרו במיוחד לפרויקט.

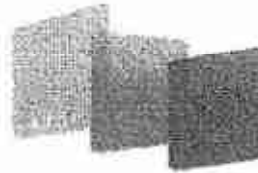
בהצלחה

"בונים לך את העתיד"

WWW.PINUIBINUL.ORG.IL

Handwritten notes and signatures on the left side of the page.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page.



5. בכפוף לתכנון האדריכלי והתב"ע התדשה שתאושר חדר עגלות ואופניים גדול ומרווח .

6. שער/מחסום בכניסה לחניון עם שלט לכל דייר.

7. מרפסת שמש עם מעקה זכוכית ו/או אלומיניום משולב. ולפי תכנון אדריכל הפרויקט וככול והתב"ע שתאושר ובשטח של 10-12 מ"ר עם נקודת מאור חיצוני, נקודת חשמל .

8. מחסן בשטח של מינימום 4 מ"ר ועד 6 מ"ר הכולל מערכת כיבוי אש מרכזית ובעל דלת מבודדת אש ממתכת. (במידה ויתאפשר עוד שטחי מחסן וזאת מבלי לבנות מרתף נוסף, יתווספו עוד מ"ר, כיום לא ניתן להתחייב)

9. חלונות עם זכוכיות כפולה בידודית לפי תקן מונע רעש.

10. הכנה למערכת קולנוע ביתית בחדר המגורים (סלון).

11. מטבח בעיצוב אדריכלי. מטבחי "דקור" "סמל" "רנבה" או שווה ערך. אשר לא יפחת מהמטבח של דירות היזם.

12. הכנה למזגן מיני מרכזי אספקתו והתקנתו, אלקטרה או ש"ע. בכל חודרי הדירה.

13. תריסי גלילה בכל הבית למעט בסלון ובפינת האוכל או במקום אחר כפי שייסוכם עם היזם.

14. התריס בממ"ד יהיה תריס כיס (נכנס לתוך הקיר).

15. צבע הדירה - בצבע אקרילי אחיד.

בהצלחה

"מוניץ לבס את פנינו"

WWW.PINUIBINUL.ORG.IL

ע.ט. החברה להתחדשות עירונית
ד.שרון סל"ה סניף תל אביב
ת.פ. 514907

11.1
11.2
11.3
11.4
11.5
11.6
11.7
11.8
11.9
11.10
11.11
11.12
11.13
11.14
11.15

AS
11.18
11.19
11.20

צ.ט. החברה להתחדשות עירונית
לישראל בע"מ נוסף תשס"ג
514907518

0.1

החברה
להתחדשות
עירונית
בונים את העתיד



בס"ד

השירותים והשירותים המוצעים

- 16. בנייה חדשנית בעיצוב אדריכל הפרויקט ובאישור רשויות התכנון.
- 17. מסתורי כביסה הכולל מקום לתליית כביסה (גלגלת).
- 18. הכנה למדיה במטבח.
- 19. שקע כוח במטבח לתנור מובנה וכן לכיריים השמליות.
- 20. הכנה למכונת כביסה ומייבש ומיקומו באזור השירות בדירה.
- 21. בגג מערכת מים חמים סולרית (כולל ויתאפשר בתכנון) ובנוסף בדירות דוד מים 150 ליטר הכולל מאיץ חימום.
- 22. הסקה: בכל דירה מערכת הסקה דירתית לחימום הדירה ולפי תקן.

1. ריצוף:

(/ אריחי גרניט פורצלן כ- 45/45 או מרצפות קרמיקה או שווה ערך כ- 45/45 בחדר דוור, מטבח, פינת אוכל ופרוזדור, חדר אורחים, במבחר גוונים על פי בחירה.

(e אריחי גרניט פורצלן או מרצפות קרמיקה כ- 45/45 ס"מ בחדרי שינה, ממ"ד. במרפסות קרמיקה חיצונית) אל חלק).

(3 אריחי קרמיקה בחדרי רחצה עד התקרה. ושירותים החל מגובה של 1.35 מ"ר.

בהצלחה

"בונים לך את העתיד"

WWW.PINUBINUL.ORG.IL

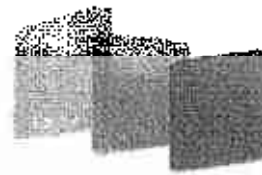
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

0.)

החברה להתחדשות עירונית

בונים את העתיד



בס"ד

התוכנית המוצעת לפונד ביני

ה

7) פרקט למינציה בחדר הורים. (אופציה).

8) במטבח, קרמיקה מעל אזור עבודה 10/10 או 20/20 לפי בחירה במבחר גוונים.

ע"ס החברה להתחדשות עירונית
חשמואל כ"ג, תל אביב 6107518
03-507518

9. חשמל:

1) חשמל תלת פאזי (כוח) לכל דירה.

2) נקי חשמל 5 בכל חדר. בחדר מגורים (סלון) TV, 8 (כבלים), וטלפון, כולל בממ"ד, רשת, וכבלים.

3) אינטרקום טלוויזיה במעגל סגור - נקי בכניסה לדירה הכולל מסך LCD.

4) הכנת נקודת כוח למזגן הכולל ניקוח.

5) נקי חשמל תוצרת 'אוסי' או שווה ערך.

6) חשמל במטבח עד 10 נקי (כולל נקי כוח).

7) תריסי גלילה חשמליים בסלון.

8) ארון חשמל תלת פאזי וארון תקשורת וטלפון.

9) ביחידת הורים 7 נקי חשמל.

10) דוד שמש חשמלי 150 ליטר הכולל מאיץ מסוג כרומוגן.

11) דלת כניסה מסוג פלדלת עיצובים או שעימ.

11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

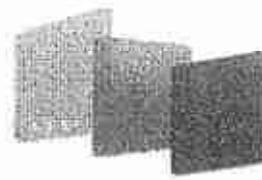
בהצלחה

"בונים את העתיד"

WWW.PENJIBINUI.ORG.IL

כ"ג
ש"ק
ש"ק
ש"ק

החברה
להתחדשות
עירונית
בנין לבן את פנתוס



החלופה הארצית למימון בנין

בס"ד

1. הכנה לתנור חימום באמבטיה ובחדר רחצה ביחידת ההורים.

~~משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ופיקוח
תל אביב 6100709~~

2. חיפוי קירות :

א) אריחי קרמיקה כ- 20/20 30/60 ס"מ בחדרי רחצה עד התקרה. ושירותים עד מיינום 1.35 מר. בשלושה גדלים לבחירה.

ב) אריחי קרמיקה במידות 20/20 או 25/20 או 20/30 ס"מ.

ג) במטבח – חיפוי בין משטח השיש לארון עליון בקרמיקה.

ד) משטח שיש במטבח – אבן קיסר איכותי במספר דגמים לבחירת הדיירים או שווה ערך.

ה) חיפוי הבניין יעשה באמצעות אבן אדומה או באמצעות חיפוי שיידרש על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

4. אינסטלציה וסידורים סניטרים :

1.0
2.0
3.0
4.0
5.0

בהצלחה

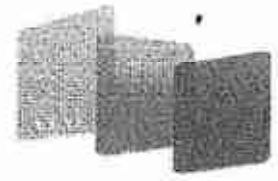
"בונים לך את העתיד"
WWW.PINLIBINUL.ORG.IL

0.1
0.5
1.0
2.0
3.0
4.0

מ.ס. החברה להתחדשות עירונית
לישראל בע"מ נופי ירושלים
ח.פ. 514907518

ל. 3

החברה
להתחדשות
עירונית
מוניח לבם את בנות



בס"ד

הסניף הראשי של החברה

- 7) אסלות מסוג מונבלוק בחדר רחצה מרכזי אסלה (גליל) (מניכל והדחף טמון).
- 8) כיור מטבח אקרילי או נירוסטה – התקנה שטוחה. אפשרות לכיור כפול. (בשרי חלבי)
- 9) ברזי פרח מיקס בציפוי ניקל מסוג חמת או שייע
- 10) במטבח – הכנה למדיח כלים לפי עיצוב הדייר וכן למיקרוגל ולתנור מובנה/רגיל
- 11) במטבח – ברז נשלף מסוג חמת או שייע.
- 12) בחדר שירותים אורחים – כיור וברז לנטילת ידיים.
- 13) בחדר-אמבטיה-אמבטיה-גודל, סטנדרטי (שכיבה) אסלה, וכיור, יציאת-ברז אסלה תלויה ומניכל הדוזה סמוי עליון (טוש), ותחתון מסוג חמת או שווה ערך.
- 14) הכנה למייבש ומכונת כביסה.
- 15) במרפסת שירות – הכנה למכונת כביסה הכולל ניקוז חשמל נגד מים.
- 16) כל הכלים הסניטרים במספר גוונים לבחירת הדייר.

5. ארונות:

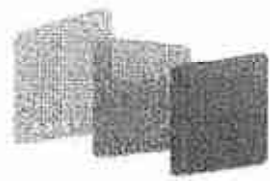
7) במטבח איכותי ומעוצב – ארונות מטבח איכותיים לרבות יחידת כגון "סמל" "רגבה" "דקור" או שווה ערך

בהצלחה

"נונים לך את העתיד"
www.PINUIBINUI.ORG.il

Handwritten notes and signatures on the left side of the page.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page.



ג) חלונות זכוכית מסוג בידודית, בציפוי אלומיניום.

ו) בממ"ד - דלת ממ"ד, וחלון עפ"י תקנות הג"א עם אפשרות פתיחה.

ז) תכנה לרשתות בכל פתחי הדירה הפונים החוצה.

צ.ס. החברה להתחדשות עירונית
ישראל בע"מ סניף דהלים
פ.ד. 14907518

7. חדר הורים

1) חדר ארונות.

2) חדר רחצה צמוד ליחידת הורים עם מקלחת, שירותים, כיור ברזי

פרח מסוג חמת או שונה ערך. וארון רחצה הכולל מראה. אגילת חלונות
זמינה והצורה טמוי. באם יתאפשר תכנונית

3) פרקט למינציה בחדר הורים (אופציה).

המפרט הטכני: כללי

? לכל הריצוף. הארונות. דלתות. וכל שאר התוספות בתוך שטח
הדירה יהיה ניתן לבחור ממגוון צבעים מתוך 5 חלופות לפחות.

? לדיירים המפונים תינתן אפשרות לשנות את מיקום מחיצות
הפנים וללא עלות וגם מיקום נקודות חשמל ותקשורת ללא
תוספת לתשלום ולפני תחילת הבנייה.

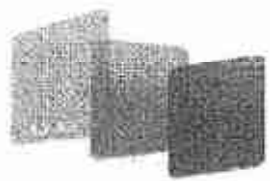
בהצלחה

"בונים לך את העתיד"
WWW.PIXUBENUL.ORG.II

Handwritten notes on the left side of the page, including the number '23' and some illegible scribbles.

Handwritten notes at the bottom of the page, including the number '23' and a signature.

החברה
להתחדשות
עירונית
בונים לבק את פרוניס



בס"ד

תעודת זהות לפירוט נמצא

? עקב הפרשי הזמנים בין התוכניות לקבלת היתר בנייה, המפרט יכול להשתנות על פי דרישות האדריכל והתוכנית המפורטת אך לא יפחת מן האמור.

**** המפרט הטכני לא יהיה פחות מהמפרט ?**
המכני של הדירות שימכרו על ידי היתם **

ע.ס. החברה להתחדשות עירונית
ישראל בע"מ סניף ירושלים
ת.פ. 5180751B

Handwritten notes on the left side of the page, including the number 01 and the word טיי.

בהצלחה
"בונים לד את העתיד"
WWW.PINUINUSUL.ORG.II

Handwritten notes at the bottom, including the number 01 and the word טיי, and a signature.

נספח ד'
ייפוי כוח בלתי חוזר (תכנון)

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

אנו הח"מ, (להלן: "הבעלים"), כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת (יחד ולחוד) את עוה"ד איתמר פנץ ו/או מיכאל דבוש ו/או יפעת כהן ו/או מעיין כהן ו/או כל עו"ד אחר משרד סלומון ליפשיץ ושות' ו/או עוה"ד רונן אשר ו/או אלי אשר ו/או נופר קורן אלוש ו/או ליז חליוה ו/או נטלי פדיה ו/או אושרי כהן נחום ו/או עמוס סאסי ו/או כל עו"ד משרד עוה"ד רונן אשר ו/או [REDACTED] (כולם ביחד ולחוד יקראו להלן: "מיופי הכוח") להיות באי כוחי ולעשות בשמי ובמקומי ועבורי את הדברים הבאים וכל אחד מהם בקשר עם הסכם פינני בינוי במקרקעין שנחתם בינו ובין יתר הבעלים במתחם בבניין המצוי ברחוב שלום יהודה 25, 25א ו-27 בירושלים הידועים כחלקות חלקות 126, 28 ו-87 בגוש 30116 (להלן: "המקרקעין") לבין ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי ירושלים) בע"מ ח.פ. 514907518 (להלן: "היזם") בקשר עם פרויקט פינני בינוי במקרקעין וכל אשר יבנה עליהם (להלן: "ההסכם" ו-"הפרויקט"):

1. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין הידועים כחלקות חלקות 126, 28 ו-87 בגוש 30116 ברחוב שלום יהודה 25, 25א ו-27 בירושלים בירושלים (להלן: "המקרקעין"), ובכל חלקות ו/או חלקי חלקות שייווצרו כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את תוכניות בניין עיר התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה.
2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו וכמיופי כוחנו על כל המסמכים הקשורים ו/או הדרושים לתכנון, להגשה לאישור רשויות התכנון המוסמכות, לטיפול באישורן ולבנייה במקרקעין, לרבות תכניות לאיחוד וחלוקה, בין אם בהסכמת בעלים ובין אם שלא בהסכמת בעלים, כל מסמך ו/או תשריט ו/או תכנית לביצוע הליכי פרצלציה ו/או רה-פרצלציה במקרקעין וכן על הסכמה למתן ולרישום זיקות הנאה, בקשות לוועדות בניין ערים מקומיות ו/או מחוזיות ו/או ארציות ו/או לכל רשות תכנון ו/או לכל רשות ממשלתית ו/או מקומית וכן בקשות להיתר בנייה במקרקעין, בקשות להקלות, התחייבויות לרשות המקומית ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, הגשת תכניות בניין עיר ו/או תכניות מתאר מקומיות ו/או אחרות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית באמצעות פינני ובינוי, תכניות המצורפות לבקשה להיתר בנייה, לרבות תכניות הנדסה, תכניות בינוי, תכניות אדריכלות, מדידות, חשמל, פיתוח, ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים, תנועה, חנייה ו/או כל תכנית נוספת ו/או אחרת בקשר עם המקרקעין וכן לתקן ו/או לבטל ו/או לשנות ו/או לעדכן כל תכנית ו/או מסמך כאמור לעיל ובאופן כללי להגיש ולחתום על כל תכנית ו/או תשריט ו/או מסמך ככל שיידרש לצורך תכנון ו/או בנייה בקשר עם המקרקעין.
3. לחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות בקשות להגדלת זכויות הבנייה המוקנות למקרקעין ו/או שינוי בצפיפות המותרת במקרקעין על פי כל תכנית בנין עיר המאושרת ו/או שתאושר לגביהם וכל הקשור והנובע מכך.
4. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.
5. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם כל רשות ו/או גוף מוסמכים בקשר לכך.
6. להגיש ולטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השגות, עררים, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין.
7. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ו/או בקשה שענייננו הכרה בפרויקט שיבוצע בתחום המקרקעין כפרויקט "פינני – בינוי" בהתאם לפרק חמישי 4 לחוק מסוי מקרקעין (להלן: "מסלול מיסוי") ו/או הכרזת הפרויקט כ"פינני – בינוי" במסלול רשות מקומית לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה ו/או כל מסלול אחר בהתאם להוראות הרלוונטיות באותה עת ועל פי שקול דעת מיופה כוחנו.
8. לפנות, לפעול ולהופיע בשמנו, ליו"ר הוועדה לעניין מתחמי פינני ובינוי שמונתה על פי סעיף 33א(ג) לחוק התכנון והבניה בבקשה למנות שמאי פינני ובינוי כדי שיחליט אם עסקת הפינני בינוי במקרקעין הינה כדאית כלכלית ולשם כך לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או הודעה בקשר לכך.
9. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד ממשלתי ו/או עירוני, לרבות ועדות בנין ערים (מקומית ו/או מחוזית ו/או

ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון"), להצהיר ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, תשריט, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין שינוי תב"ע, תכנון ואישור תב"ע חדשה, קבלת הקלות והיתרי בניה), הסכמים, התקשרויות ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.

10. אנו נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת למיופי הכוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו.

11. ייפוי כוח זה ניתן להעברה בשלמות ו/או בחלקים על פי החלטת באי כוחנו.

12. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומנו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלישיים תלויות בייפוי הכוח.

ולראיה באנו על החתום היום _____.

אישור

אני הח"מ עו"ד _____, מס' רישיון _____, מאשר בזה את חתימת ה"ה _____ ו- _____ על ייפוי הכוח הנ"ל בפניי.

עו"ד _____,

יפוי כח בלתי חוזר

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

אנו הח"מ, (להלן: "הבעלים"), כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת (יחד ולחוד) את עוה"ד איתמר פנץ ו/או מיכאל דבוש ו/או יפעת כהן ו/או מעיין כהן ו/או כל עו"ד אחר משרד סלומון ליפשיץ ושות' ו/או עוה"ד רונן אשר ו/או אלי אשר ו/או נופר קורן אלוש ו/או לוי חליוה ו/או נטלי פדיה ו/או אושרי כהן נחום ו/או עמוס סאסי ו/או כל עו"ד משרד עוה"ד רונן אשר ו/או [] (כולם ביחד ולחוד יקראו להלן: "מיופי הכוח") להיות באי כוחי ולעשות בשמי ובמקומי ועבורי את הדברים הבאים וכל אחד מהם בקשר עם הסכם פינוי בינוי במקרקעין שנחתם בנינו ובין יתר הבעלים במתחם בבניין המצוי ברחוב שלום יהודה 25, 25 א ו-27 בירושלים הידועים כחלקות חלקות 126, 28 ו-87 בגוש 30116 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס") לבין ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי ירושלים) בע"מ ח.פ. 514907518 (להלן: "היזם" ו/או "הקונים") לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, בקשר למכירת חלקים בקשר עם המקרקעין והעברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם היזם בפרויקט פינוי בינוי במקרקעין וכל אשר יבנה עליהם (להלן: "ההסכם" ו-"הפרויקט"):

1. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשות מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, מסמכי רישום בית משותף, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל עסקה הן בתמורה והן ללא תמורה ו/או שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה, צו ותקנון בית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
2. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על ה ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם הקונים.
3. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם הקונים.
4. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם הקונים ורישום בית משותף.
5. באי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש.
6. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה.
7. ביפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.
8. היות וזכויות צד ג' תלויות ביפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, ומנהלי עזבונינו.
9. אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יחתמו על כל מסמך בשמנו ובשם הקונים ביחד.

ולראיה באנו על החתום ב _____ היום: _____

אני, _____, עו"ד מאשר כי מרשיי הנ"ל חתמו על יפוי כוח זה בפני.

תאריך: _____

נספח ה (לרישום ושעבוד)

יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ, (להלן: "הבעלים"), כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת (יחד ולחוד) את עוה"ד איתמר פנץ ו/או מיכאל דבוש ו/או יפעת כהן ו/או מעיין כהן ו/או כל עו"ד אחר ממשד סלומון ליפשיץ ושות' ו/או עוה"ד רונן אשר ו/או אלי אשר ו/או נופר קורן אלוש ו/או ליז חליוה ו/או נטלי פדיה ו/או אושרי כהן נחום ו/או עמוס סאסי ו/או כל עו"ד ממשד עוה"ד רונן אשר ו/או [] (כולם ביחד ולחוד יקראו להלן: "מיופי הכוח") להיות באי כוחי ולעשות בשמי ובמקומי ועבורי את הדברים הבאים וכל אחד מהם בקשר עם הסכם פינוי בינוי במקרקעין שנחתם בנינו ובין יתר הבעלים במתחם בבניין המצוי ברחוב שלום יהודה 25, 25 א ו-27 בירושלים הידועים כחלקות חלקות 126, 28 ו-87 בגוש 30116 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס") לבין ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי ירושלים) בע"מ ח.פ. 514907518 (להלן: "היזם" ו/או "הקונים") לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, בקשר למכירת חלקים בקשר עם המקרקעין והעברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם היזם בפרויקט פינוי בינוי במקרקעין וכל אשר יבנה עליהם (להלן: "ההסכם" ו-"הפרויקט"):

1. לקבל ו/או לרשום בשמינו ובשבילינו בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת את המקרקעין או כל חלק מהם ו/או לעשות כל פעולת אחרת במקרקעין ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו במקרקעין, הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם, לפי שקול דעתם הבלעדי.
2. למשכן, לטובת בנק ו/או כל מוסד בנקאי מוכר ו/או חברת ביטוח מוכרת, בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 - (להלן - "חוק המקרקעין") ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז- 1967 (להלן - "חוק המשכון") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לינו במקרקעין ו/או בגין המקרקעין ו/או בחלק מהמקרקעין בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו/ו לנכון לפי שקול דעתו/ם המוחלט.
3. אני/נו מאשר/ים בזה כי במידה ובא כוחי יתחייב לרשום לזכות הבנק משכנתא על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי הבנק, הנני מתחייב כי הנכסים לא ירשמו בלשכת רישום במקרקעין על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם כן תירשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק.
4. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון, ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק משכון לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, ו/או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או רישום הערות אזהרה, ו/או ייחוד הערות אזהרה ו/או ביטולן ו/או מחיקתן, לדרוש רשום המקרקעין ו/או רישומם ו/או הפרדה ו/או אחוד. לבקש צו רשום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו, רישום יחידות רישום נפרדות בבית המשותף, הפרדה ופיצול יחידות קיימות, שינו, העברה, הפרדה, רישום, הצמדות חדשות בבית המשותף וביטול רישום. לתבוע חלוקת, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר-דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים למקרקעין הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות ו/או לייצגנינו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמינו ובמקומינו.
5. לרשום ו/או לקבוע ו/או לחתום על תקנון ו/או הסכם ו/או תיקון לתקנון הבית המשותף ולכלול בהם כל הוראות הקשורות, להערכת מיופה הכוח, לבית המשותף, ניהולו – לרבות בחירת חברת ניהול וחתימה על הסכם ניהול, תחזוקתו, שימוש בחלקי הרכוש המשותף לרבות בנוגע לפעולות בניה, רישום יחידות חדשות שתיווצרנה כתוצאה מבניה בשטחים המוצאים מכלל הרכוש המשותף ואלה הצמודים בהצמדה מיוחדת, שינוי בהצמדות, תיקון וכל פעולה בנוגע לצו הבתים המשותפים.
6. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני ממונה על רישום מקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או רשם מקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות, כל ערכאה שיפוטית ומעין שיפוטית, ועדות ערר ו/או בתי משפט ו/או בתי משפט מנהליים על כל דרגותיהם, כל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים (לרבות חברת חשמל, "בזק" וכיו"ב) לחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או תכנית, מפה וכל

מסמך אחר הדרושים לבצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח זה ו/או דרושים לשם בצוע הפעולות הנקובות ביפוי כח זה.

7. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המסים, האגרות והארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, לקבל כספים בשמי/נו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן המטרות. כמו כן לגבות את כל הכספים שיהיו דרושים ונחוצים לשם ביצוע האמור ביפוי כח זה.
8. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש זקיפת גומלין, להתפשר, ליישב למסור לבוררות, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או המוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועומדים או יהיו מוגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, בקשר לנכסים, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, ומנהליים) ובכל ערכאה מעין שיפוטית, ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא כוחי ימצא לנכון וראוי.
9. לפנות בשמי ובמקומי לקבלת כל פטור ו/או פטור חלקי ו/או הקלה ממס ו/או מהיטל ו/או מאגרה ו/או מתשלום כל שהוא למדינת ישראל ו/או לעיריית ירושלים ו/או כל גוף ו/או רשות אחרת, המגיע לי על פי כל דין ו/או הוראה.
10. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיני/הם של מורשי הנ"ל.
11. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע ליפוי כח זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו/ו והרינו/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחררים אותנו/ם מכל אחריות כלפיו/נו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.
12. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאים לבטלו ו/או לשנותו, באיזה אופן שהוא, הואיל וביפוי כח זה קשורות בין השאר זכויותיהם של צדדים שלישיים לרבות זכויות בעלי דירות אחרות במקרקעין וכן זכויותיה של חברת ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי ירושלים) בע"מ ח.פ. 514907518 וכן של בנק, אדם או מוסד אחר שהסכים או יסכים להלוות כספים תמורת רישום משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא על זכויותינו במקרקעין. יפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותנו/נו ויחייב את יורשינו ויורשי יורשינו.
13. כל אחד ממורשינו יהיו רשאים לעשות על פעולה ו/או כל דבר אחר על פי יפוי כח זה עם מורשינו האחרים. על פי יפוי כח זה או כל יפוי כח אחר שניתן ו/או יינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשיית כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.
14. יפוי כח זה מתייחס אך ורק למקרקעין הנמצאים או שימצאו בגוש 30116 חלקה _____ ברח' שלום יהודה _____ בירושלים או כל חלקה / חלקת משנה אחרת שתיווצר בגין הריסת הבניין הקיים על המקרקעין ו/או רישום הבניין החדש שיבנה בתחום המקרקעין, כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, בין שהמקרקעין ו/או זכויותינו במקרקעין רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שהם ייווצרו יירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) של המקרקעין עם חלקות צמודות או כתוצאה מכל פעולת אחרת.
15. הכלול דלעיל ברבים יכלול את היחיד ולהיפך.

ולראיה באתי/נו על החתום:

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

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

תאריך: _____

חתימת עו"ד _____

נספח ה'1

יפוי כח לרישום הערת אזהרה

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

אנו הח"מ, (להלן: "הבעלים"), כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת (יחד ולחוד) את עוה"ד איתמר פנץ ו/או מיכאל דבוש ו/או יפעת כהן ו/או מעיין כהן ו/או כל עו"ד אחר משרד סלומון ליפשיץ ושות' ו/או עוה"ד רונן אשר ו/או אלי אשר ו/או נופר קורן אלוש ו/או ליו חליוה ו/או נטלי פדיה ו/או אושרי כהן נחום ו/או עמוס סאסי ו/או כל עו"ד משרד עוה"ד רונן אשר ו/או [] (כולם ביחד ולחוד יקראו להלן: "מיופי הכוח") להיות באי כוחי ולעשות בשמי ובמקומי ועבורי את הדברים הבאים וכל אחד מהם בקשר עם הסכם פינוי בינוי במקרקעין שנחתם בנינו ובין יתר הבעלים במתחם בבניין המצוי ברחוב שלום יהודה 25, 25 א ו-27 בירושלים הידועים כחלקות חלקות 126, 28 ו-87 בגוש 30116 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס") לבין ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי ירושלים) בע"מ ח.פ. 514907518 (להלן: "היזם" ו/או "הקונים") לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, בקשר למכירת חלקים בקשר עם המקרקעין והעברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם היזם בפרויקט פינוי בינוי במקרקעין וכל אשר יבנה עליהם (להלן: "ההסכם" ו-"הפרויקט"):

1. לרשום הערת אזהרה על זכויותינו בנכס לטובת ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי ירושלים) בע"מ ח.פ. 514907518 (להלן: "החברה").
2. ליתן כל הסכמה ו/או אישור שיידרשו לצורך רישום הערת האזהרה כאמור ו/או ביטולה, מעת לעת באופן ובתנאים כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון, לרבות ובמיוחד הסכמה בשמנו לרישום הערת אזהרה.
3. לחתום על כל המסמכים הנחוצים לצורך רישום הערת האזהרה כאמור ו/או ביטולה ו/או תיקונה ו/או מחיקתה מעת לעת ולעשות כל פעולה רלוונטית אחרת לצורך רישום הערת האזהרה ו/או ביטולה ו/או תיקונה ו/או מחיקתה כאמור, הכל בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ותקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011.
4. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או כל מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא פעולה לצורך רישום הערת האזהרה כאמור.
5. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם רישום הערת אזהרה לטובת החברה ו/או לפקודתה.
6. באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש.
7. היות ויפוי כוח זה נוגע לטובת החברה שזכויותיה עומדות ותלויות ביפוי כוח זה, הוא יהיה מוחלט ובלתי חוזר, ואין ולא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו באיזה אופן שהוא וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, ומנהלי עזבוננו.
8. ביפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום היום: _____.

אני, _____, עו"ד מאשר כי מרשיי הנ"ל חתמו על יפוי כוח זה בפני.

יום: _____.

עו"ד, _____

יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ, (להלן: "הבעלים"), כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת (יחד ולחוד) את עוה"ד איתמר פנץ ו/או מיכאל דבוש ו/או יפעת כהן ו/או מעיין כהן ו/או כל עו"ד אחר משרד סלומון ליפשיץ ושות' ו/או עוה"ד רונן אשר ו/או אלי אשר ו/או נופר קורן אלוש ו/או ליז חליוה ו/או נטלי פדיה ו/או אושרי כהן נחום ו/או עמוס סאסי ו/או כל עו"ד משרד עוה"ד רונן אשר ו/או [] (כולם ביחד ולחוד יקראו להלן: "מיופי הכוח") להיות באי כוחי ולעשות בשמי ובמקומי ועבורי את הדברים הבאים וכל אחד מהם בקשר עם הסכם פינוי בינוי במקרקעין שנחתם בנינו ובין יתר הבעלים במתחם בבניין המצוי ברחוב שלום יהודה 25, 25 א ו-27 בירושלים הידועים כחלקות חלקות 126, 28 ו-87 בגוש 30116 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס") לבין ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי ירושלים) בע"מ ח.פ. 514907518 (להלן: "היזם" ו/או "הקונים") לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, בקשר למכירת חלקים בקשר עם המקרקעין והעברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם היזם בפרויקט פינוי בינוי במקרקעין וכל אשר יבנה עליהם (להלן: "ההסכם" ו-"הפרויקט"):

1. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה ביחס לנכס שהתחייבתי לעשות על פי הסכם ביני לבין היזם, לרבות למכור, להעביר, לרכוש לשעבד ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעניק זכויות ו/או לקבל זכויות ו/או לעשות כל עסקה שהיא ו/או כל פעולה של רישום, בכל מרשם שהוא, ובכלל זה לפעול מול (אך לא רק) לשכת רישום המקרקעין, מינהל מקרקעי ישראל, עיריית ירושלים, הוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה (בשבתה כועדת ערר), לרבות חתימה על כל בקשה, בקשת העברה, טופס העברת זכויות, כתב ויתור על זכויות, הודעת משכון, בקשה לרישום הערת אזהרה, בקשה לביטול הערת אזהרה, שטר, הצהרה, שטר אחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, או כל מסמך אחר שיידרש לצורך כך, ללא יוצא מן הכלל, וכל מסמך אחר עליו התחייבתי לחתום.
2. לפעול בשמי או במקומי בכל הנוגע לביצוע כל פעולת רישום ו/או בינוי בנכס לרבות רישום פרצלציה, איחוד חלוקה והפרדה של שטח או שטחים מתחום המקרקעין או כל חלקה שתיוצר מהם או איחוד וחלוקה מחדש עם חלקות אחרות כלשהן, לרבות בנוגע לאיחוד (פרצלציה) ו/או חלוקה ו/או כל חלקה שתיוצר כתוצאה מאיחוד ו/או החלוקה כאמור, וביצוע כל אחת מהפעולות על פי יפוי כוח זה בחלקה המאוחדת שתיוצר, ולצורך זה לחתום על כל תוכנית, בקשה, שטר, הצהרה, שטרי אחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, או כל מסמך אחר.
3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שיתקבלו בקשר להסכם זה ו/או להעברת הזכויות במקרקעין ו/או העברת זכויות ליזם ו/או לצד שלישי ו/או מי מטעמו, לרבות רישום הערות אזהרה ו/או משכון לטובת היזם ו/או לפקודתו ו/או לפקודת מי מטעמו ו/או לטובת מי שהיזם יורה לי עליו וכן לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה ו/או משכון ו/או הערת אזהרה שניתנה ו/או נרשמה על המקרקעין כאמור.
4. להגיש בשמי או במקומי בקשה או בקשות להריסת מבנים קיימים ו/או שייבנו עליהם ו/או חלקים מהם ו/או לביטול או תיקון צו בית משותף ו/או לרישום בנין או בנינים שבנו או ייבנו על המקרקעין לרבות כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמי או במקומי על כל בקשה לרישום תקנון בית משותף ככל שיידרש או לתיקון לו ו/או בכל הנוגע להוצאת שטחים מהרכוש המשותף ו/או הכללת שטחים ברכוש המשותף ו/או לרישום ההצמדה של השטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כל שהן של הבית המשותף או של הבתים משותפים, ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או על כל מסמך בקשר לניהול הבית והגדרת היחסים של בעלי דירות בבית והשימוש ברכוש המשותף ולנהוג במקרקעין כבעלים לכל דבר וענין, על פי שיקול דעתם הבלעדי.
5. לקבל בשמי כספים, לחתום על התחייבות לרישום משכנתא, לרשום ו/או לחדש ו/או לבטל הערות אזהרה מכל מסוג שהוא וכן כל הערה אחרת בלשכת רישום המקרקעין ובכל מרשם אחר, לרבות לטובת בנק מממן מטעם היזם ו/או לצדדים שלישיים לרבות לרוכשי דירות מן היזם ובנקים מממנים עבורם.
6. ללוות כספים כנגד שעבוד הנכס מכל בנק המוגדר בהגדרת "הבנק המלווה" בהסכם (כל אלה ייקראו להלן – "בנק" או "הבנק") ולחתום על כל מסמך הנדרש לצורך קבלת ההלוואה וכן לתקן ו/או למחזר כל הלוואה כאמור.
7. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן – "המשכנתא") הכל בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם, לרבות ויתור בשמי ובמקומי על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לי מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או מכח סעיפים 38 א' ו'ב' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967.
8. לתקן ו/או להעביר ו/או לפדות כל משכנתא ו/או כל חוב ו/או עיקול קיימים ו/או שיהיו קיימים על המקרקעין ולצורך כך לשלם את כל התשלומים הדרושים לכך.
9. להכין ו/או לחתום על כל מסמך ו/או אישור ו/או תעודה ו/או שטר ו/או לבצע כל פעולה חוקית בקשר עם רישום המקרקעין ו/או המשכנתא ו/או תיקון הרישום בכל אופן שהוא.
10. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך שיידרש לצורך רישום זכויותיהם של צדדים שלישיים להם התחייבנו בקשר עם זכויותינו במקרקעין, לרבות היזם, רוכשים מטעם היזם ו/או גורמים מממנים, כגון בנק למשכנתאות וכדומה, לרבות רישום משכנתאות ו/או הערות אזהרה לטובתם ו/או מתן הסכמתנו כבעלים רשומים לרישום הערות אזהרה לטובתם. לחתום בשמנו על שטרי מכר בקשר לקרקע ו/או כל מסמך אחר שיידרש לרישום

זכויותינו ו/או זכויות חליפנו ביחס לדירה הקיימת ו/או לחליפנו על פי ההסכם שחתמנו עם היזם. לרשום את זכויותי וזכויות צד ג' במושאע.

11. לשם ביצוע כל הפעולות הנ"ל המפורטות בייפוי כוח זה דלעיל להופיע בשמי ובמקומי בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל להופיע בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי ו/או הסוכנות היהודית ו/או ההסתדרות הציונית ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או רשם המשכונות ו/או רשם החברות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי ובמקומי על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, שפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, שטרות עסקה, ו/או העברה ו/או משכנתא ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבא כוחי הנ"ל ימצא לנחוץ ולמועיל.
12. מבלי לגרוע מהוראות הביטוח הקבועות בהסכם, לבטח את המקרקעין או כל חלק ממנו, בביטוח מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחי ימצא לנכון, בין אם המקרקעין הינם בבעלותי או יהיו בבעלותי, בין אם המקרקעין הינם בחזקתי או יהיו בחזקתי ובין אם המקרקעין בבעלות ו/או בחזקת אחרים בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת הבנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת הבנק. ליצג אותי ו/או לתבוע בשמי לקבלת כל תשלום שיגיע לי מכח פוליסת/פוליסות הביטוח.
13. לבטח אותי בביטוח חיים מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחי ימצא לנכון, בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח.
14. לשלם בשמי ובמקומי ועל חשבוני את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם החלים עליי ו/או על המקרקעין ושידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם ביצוע הפרויקט במקרקעין.
15. לקבל בשמי כל תשלום ולתבוע בשמי כל תשלום מכל גורם. לדרוש בשמי חילוט ערבויות, ו/או לבקש בשמי הסבת כל ערבות, לרבות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות) תשל"ה-1974.
16. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן ולהתנגד להגיש תביעה נגדית, לקזז, להתפשר, למסור לבוררות, להגיש ערעורים, בכל תביעה משפטית, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל ענין אחר התלוי ועומד או שיהיה תלוי ועומד בעתיד ביני ובין כל אדם, גוף או התאגדות בקשר למקרקעין ו/או לביטוח ו/או בענייני מסים.
17. למנות ולפטר כל ממלא מקום או ממלאי מקום, שיפעלו לפי הוראות בא כוחי (עורכי דין בלבד) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל בכל התנאים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולהעביר יפוי כוח זה כולו ו/או בחלקים לאדם ו/או גורם אחר. לחתום בשמי ובמקומי ולמסור יפוי כוח למיניהם, לרבות יפוי כוח בלתי חוזרים.
18. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיו מיופי הכוח רשאים לחתום בשמי ובמקומי על כל המסמכים, הבקשות והטפסים מכל מין וסוג שהוא הנדרשים לביצוע אחת או יותר מהפעולות המנויות לעיל ו/או להלן בהתאם להסכם:
19. הגשת בקשות למתן היתרי בניה ו/או ביצוע עבודות במקרקעין ו/או בכל חלק מהם, חתימה על תוכניות ו/או כל מסמך הנוגע להליכי תכנון במקרקעין, שינויי תב"ע, הקלות, איחוד וחלוקה, ניצול אחוזי בניה קיימים ו/או עתידיים, תוספות בניה, הריסה וכל ענין או מסמך אחר בקשר למקרקעין.
20. רישום שעבודים, לרבות משכנתאות ו/או הערות אזהרה לטובת בנקים נותני הלוואות לרבות חתימה על כתיב התחייבות לרישום משכנתא ו/או שטרי משכנתא ו/או מסמכי שיעבוד וכל מסמך והתחייבות ללא יוצא מן הכלל לגבי המקרקעין, לטובת הלוואה כאמור ליזם.
21. מבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כוח זה, הנני מייפה בזה, בין היתר, את מיופי הכח הנ"ל לפעול בשמי ובמקומי כדלקמן:
22. להופיע מפעם לפעם בפני כל רשות מנהלית ו/או רשות תכנונית, לרבות, אך לא רק, רשות מקרקעי ישראל, הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, עירייה, הלשכה למיפוי ישראל, רשם המקרקעין, מנהל מס שבח מקרקעין, המפקח על בתים משותפים, הממונה על המרשם, בתי המשפט, הרשם לענייני ירושה, בפני עורך דין, או בפני כל רשות אחרת ולהצהיר כפי שיידרשו, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שיידרשו.
23. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מעריך או כל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקקו מיופי הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל בהתאם להוראות ההסכם.
24. לקבל בשמי כספים, לשלם בשמי ועל חשבוני את כל המיסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שהוא בקשר עם המקרקעין בהתאם להוראות ההסכם.
25. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול, הודעה, החלטה או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור בייפוי כוח זה.

26. מיופי הכוח הנ"ל יהיו רשאים לפי שיקול דעתם הבלעדי להופיע בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, מנהל מס שבח מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג', מתנגד, להגיש בקשות הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שהיה נחוץ לבצע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי המקרקעין.
27. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופי הכח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של הפרויקט נשוא ההסכם. ואני מסכים מראש לכל מעשיהם של באי כוחי הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחרר אותם מכל אחריות כלפי למעשיהם הנ"ל ובלבד והם פועלים בהתאם להוראות ההסכם. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר על מנת להקנות את מירב הסמכויות למיופי הכוח הנ"ל.
28. אני מסכים בזה במפורש כי מיופי הכח הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את הנעבר ו/או כל צד שלישי אחר, ככל שיהיה. כן אני מסכים כי מיופי הכח יהיו רשאים להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
29. יפוי כח זה יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו, בין היתר, עקב היותו מבטיח זכויות צדדים שלישיים, לרבות היזם.
30. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופי הכח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של הפרויקט נשוא ההסכם. ואני מסכים מראש לכל מעשיהם של באי כוחי הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחרר אותם מכל אחריות כלפי למעשיהם הנ"ל ובלבד והם פועלים בהתאם להוראות ההסכם. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר על מנת להקנות את מירב הסמכויות למיופי הכוח הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום:

שם הבעלים

אישור עורך דין

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזה את חתימת _____ ת.ז. _____ בפני על ייפוי כח זה.

חתימה

תאריך

נספח ה'2 ייפוי כח

אנו הח"מ, (להלן: "הבעלים"), כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת (יחד ולחוד) את עוה"ד איתמר פנץ ו/או מיכאל דבוש ו/או יפעת כהן ו/או מעיין כהן ו/או כל עו"ד אחר משרד סלומון ליפשיץ ושות' ו/או עוה"ד רונן אשר ו/או אלי אשר ו/או נופר קורן אלוש ו/או ליז חליוה ו/או נטלי פדיה ו/או אושרי כהן נחום ו/או עמוס סאסי ו/או כל עו"ד משרד עוה"ד רונן אשר ו/או [] (כולם ביחד ולחוד יקראו להלן: "מיופי הכוח") להיות באי כוחי ולעשות בשמי ובמקומי ועבורי את הדברים הבאים וכל אחד מהם בקשר עם הסכם פינוי בינוי במקרקעין שנחתם בנינו ובין יתר הבעלים במתחם בבניין המצוי ברחוב שלום יהודה 25, 25א ו-27 בירושלים הידועים כחלקות חלקות 126, 28 ו-87 בגוש 30116 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס") לבין ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי ירושלים) בע"מ ח.פ. 514907518 (להלן: "היזם" ו/או "הקונים") לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, בקשר למכירת חלקים בקשר עם המקרקעין והעברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם היזם בפרויקט פינוי בינוי במקרקעין וכל אשר יבנה עליהם (להלן: "ההסכם" ו-"הפרויקט"):

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

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות לרבות בפני פשיטת רגל.
3. לפנות ליו"ר הוועדה לעניין מתחמי פינוי בינוי שמונתה על פי סעיף 33א(ג) לחוק התכנון והבניה בבקשה למנות שמאי פינוי בינוי כדי שיחליט אם עסקת הפינוי בינוי במקרקעין הינה כדאית כלכלית ולשם כך לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או הודעה ולהופיע ולהגיד כל מסמך הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
13. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
14. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
15. הכתוב דלעיל יחיד יכול את הרבים ולהיפך.

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

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עו"ד,

נספח ח'

לכבוד

ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי ירושלים) בע"מ ח.פ. 514937518
הנדון: כתב התחייבות

מוסכם, כי בהתקיים האמור בסעיף 17.6 להסכם פינוי ובינוי שנחתם בינינו ביום _____ (להלן: "ההסכם"), בקשר לדירה ברחוב _____ מספר _____ הידועה כחלק מחלקה _____ בגוש 30116 בירושלים (להלן: "הדירה הנוכחית"), ואשר כתב התחייבות זה הינו נספח לו, תחולנה הוראות כתב התחייבות זה כדלהלן:

1. כל הוראה ו/או הגדרה ו/או מונח ו/או ביטוי המופיע בנספח זה, מוקנית לו המשמעות ו/או ההוראה כמפורט בהסכם כהגדרתו לעיל, אשר כתב התחייבות זה הינו נספח מנספחיו.
2. הוראות כתב התחייבות זה גוברות על כל הוראה אחרת בהסכם ובנספחיו.
3. אנו מתחייבים כלפיכם לחתום על כל המסמכים לרישום המשכנתא כהגדרתה בסעיף 17.4 להסכם לטובת הבנק המלווה בנוסח שיהא מקובל בבנק המלווה, כנגד ביצוע כל הפעולות בהתאם להוראות סעיפים 17.1 ו- 17.3 להסכם.
4. מוסכם במפורש, כי בכל מקרה שהבנק למשכנתאות יפעל למימוש ו/או חילוט הערבות האוטונומית כהגדרתה בהסכם, בכל עת ומכל סיבה שהיא, ייחשב האמור כנטילת הלוואה על ידינו מאת היזם לאלתר במועד המימוש ו/או החילוט כאמור, בגובה סכום הערבות האוטונומית שימומש ו/או יחולט על ידי הבנק למשכנתאות (להלן: "ההלוואה").
5. תנאי ההלוואה יהיו בתנאי אשראי דומים, ככל הניתן בנסיבות העניין, לתנאי האשראי שיועמדו ליזם בפרויקט על ידי הבנק המלווה ובתוספת ריבית בשיעור של 3% לשנה (להלן: "הריבית") ואנו נישא בכל תשלומי ההלוואה, לרבות תשלומי קרן ההלוואה, הריבית, הפרשי ההצמדה וכן המע"מ בגין ריבית ההלוואה (ההלוואה, הריבית, הפרשי ההצמדה והמע"מ ייקראו להלן במאוחד וכמקשה אחת להלן: "יתרת החוב") והכל עד לפירעון בפועל של יתרת החוב במלואה.
6. חרף כל הוראה אחרת בהסכם, ידוע לנו ואנו מסכימים לכך כי כל עוד לא נפרע את יתרת החוב במלואה בפועל, לא תימסר לנו החזקה בדירה החדשה, ליזם תהא זכות עיכובן על הדירה החדשה, והדירה החדשה לא תוחרג מהמשכנתא לטובת הבנק המלווה שתברוץ על המקרקעין במלואם בהתאם להוראות ההסכם.
7. הדירה החדשה תימסר לנו בהתאם להוראות ההסכם, אך ורק כנגד ובד בבד עם פירעון וסילוק יתרת החוב במלואה כאמור, ולנו לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהן כלפי היזם ו/או הבנק המלווה בגין דחיית המסירה בהתאם להוראות נספח זה.
8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו מתחייבים לשאת ולשלם את כל התשלומים החלים עלינו בהתאם להוראות ההסכם בגין הדירה החדשה, זאת החל מהמועד בו הייתה נמסרת לנו החזקה בדירה החדשה בהתאם להוראות ההסכם, אף אם תידחה מסירת החזקה כאמור בהתאם להוראות נספח זה, ואתם רשאים לקזז כל סכום החל עלינו כאמור לעיל כנגד יתרת החוב.
7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו מתירים לכם בזה באופן בלתי חוזר להיפרע ו/או לקזז כל סכום מדמי השכירות להם אנו זכאים לפי ההסכם כנגד יתרת החוב כאמור, לשם פירעון יתרת החוב בכל מקרה שלא תיפרע על ידנו, ודמי השכירות שפרעתם ו/או קיזזתם בגין חוב זה יהווה תשלום על חשבון יתרת החוב.
8. התחייבויותינו בהתאם לכתב התחייבות זה הינן מוחלטות ובלתי חוזרות.

תאריך: _____

חתימה: _____



מזירות ישראל

משרד המשפטים - רשום ומאגידים

רשם החברות והשותפויות



תעודת התאגדות חברה

וזאת לתעודה כי החברה :

ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי ירושלים) בע"מ

ש.מ.ס.פ.ר.ה 514907518

נתאגדה ונרשמה ביום 10/04/2013 ל" ניסן תשע"ג
על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999, כחברה בערבון מוגבל.

ניתנה בירושלים ביום:

10/04/2013

ל" ניסן תשע"ג



אופיר נמני
רשות המאגידים
רשם החברות והשותפויות