



נוסח הסכם זה אינו מהווה תחליף ליעוץ משפטי!

אין באמור בהסכם זה או במה שלא אמור בו כדי להקים עילה לדרישה או לתביעה כלשהי כלפי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

הסכם זה הינו הסכם מנחה בלבד, והנוסח שיוסכם בין הצדדים הוא שיחייב אותם.

אין בסטייה מנוסח זה משום הצדקה לסירוב כמשמעותו בחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי)

נדרשת התאמת ההסכם למאפייני הפרויקט ולתוצאות המשא ומתן המסחרי

הסכם פינוי בינוי לדוגמא¹

שנחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין:

בעלי הזכויות בדירות בבניינים

ברחוב _____ מס' _____

ברחוב _____ מס' _____

אשר שמותיהם וכתובותיהם המלאים מפורטים בנספח א'

המיוצגים לצורך הסכם זה על ידי:

עו"ד ממושרד _____

מרח' _____

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

מצד אחד

לבין:

ח.פ. _____

¹ הסכם זה הוכן בסיוע משרד עורכי דין הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות'



שכתובתה: _____ ת.ז. _____
באמצעות _____
(להלן: " החברה ")

מצד שני

וּכְל אֶחָד מִיְחִידֵי הַדִּירָיִים מְצָהִיר, כִּי הֵינּוּ הַבְּעֵלִים ו/אוֹ הַחוֹכְרִים הַרְשׁוּם ו/אוֹ הַזְכָּאֵי לְהִירָשֵׁם כְּבְעֵלִים ו/אוֹ כְּחוֹכְרֵי הַמְחֻזָּק הַבְּלַעְדֵי שֶׁל מְלוֹא הַזְכוּיוֹת בִּיְחִידָה הַנִּמְצָאֵת בְּאֶחָד מֵהַבְּנִינִים בְּרֻחוֹב _____ אוֹ בְּרֻחוֹב _____ אוֹ בְּרֻחוֹב _____ בְּעִיר _____, הַבְּנִינִים עַל חֻלְקוֹת _____ בְּגוֹשׁ _____ (לְהֵלֵן: " הַחֻלְקוֹת " וְ" הַמְקַרְקְעִין ") כַּמְפֹרֵט בְּנִסְחֵי רִישׁוּם הַמְקַרְקְעִין הַמְצ״ב כְּנִסְפַח א' (לְהֵלֵן: " נִסְחַ הַמְקַרְקְעִין ") הַכוֹלֵל בֵּין הֵיתֵר פִּירוּט בְּעֵלֵי הַזְכוּיוֹת בְּמְקַרְקְעִין, יְחִידוֹת קִיִּימוֹת, מִשְׁכַּנְתֵּאוֹת, הַעֲרוֹת וְעִיקוּלִים (כֹּל אַחַת מִדִּירוֹת/יְחִידוֹת הַדִּירָיִים כַּמְפֹרֵט בְּנִסְחַ הַמְקַרְקְעִין תִּקְרָא לְהֵלֵן: " הַדִּירָה הַנוֹכְחִית ");

הואיל (1)

[1] Commented: במקרה של יחידות קיימות שאינן למגורים כגון: משרד, חנות וכו' יש להתאים את ההסכם

וְהַבְּנִינִים שֶׁנִּבְנוּ בְּרֻחוֹב _____ אוֹ בְּרֻחוֹב _____ אוֹ בְּרֻחוֹב _____ בְּעִיר _____, בְּנִינִים עַל חֻלְקוֹת _____ בְּגוֹשׁ _____, וְהֵם מֵהוּיִים _____ בְּנִינֵי מְגוּרִים בְּסַה"כ, וְבֵהֶם _____ יְחִידוֹת מְגוּרִים ו/אוֹ יְחִידוֹת מִסְחָרִיוֹת ו/אוֹ מִשְׂרָדִים;

והואיל (2)

[2] Commented: סך הבניינים בפרויקט.

[3] Commented: סך יחידות המגורים בפרויקט.

וּכְל אֶחָד מִיְחִידֵי הַדִּירָיִים מְצָהִיר, כִּי לְמִיטֵב יֵדִיעַתוֹ זְכוּיוֹתָיו בְּדִירָה הַנוֹכְחִית חוֹפְשִׁיּוֹת מְכֹל תְּבִיעָה ו/אוֹ צוֹ ו/אוֹ חוֹב ו/אוֹ שִׁיעֲבוֹד ו/אוֹ מִשְׁכוֹן ו/אוֹ מִשְׁכַּנְתָּא ו/אוֹ עִיקוּל ו/אוֹ זְכוּיוֹת צַד ג' כְּלִשְׁהֵן לְמַעַט אֵלּוֹ הַמְפֹרֵטִים בְּנִסְחַ הַמְקַרְקְעִין;

והואיל (3)

[4] Commented: ניתן גם לערוך מסמך נפרד שיצורף כנספח להסכם ובו ירוכזו העיקולים והערות הרשומות על זכויות הבעלים.

וְהַחֲבֵרָה הַצִּיעָה לְדִירָיִים לְהַתְקַשֵּׁר עִימָה בְּעִסְקָה מְסוּג פִּינוּי בִּינוּי – לְפִיּה הַחֲבֵרָה תִּפְעַל לְאִישׁוּרָה שֶׁל תְּכִנִּית בְּנִין עִיר, כְּכֹל שִׁישׁ בְּכַךְ צוֹרֵךְ, אֲשֶׁר תִּחּוֹל עַל הַחֻלְקוֹת אוֹ חֶלֶק מֵהֶן ו/אוֹ עַל חֻלְקוֹת נוֹסְפוֹת, אֲשֶׁר בְּמִסְגֵּרָתָה יִתְכַן וְיִתּוּסְפוּ זְכוּיוֹת בְּנִיָּה לְמְקַרְקְעִין, הַדִּירָיִים יִפְנּוּ אֶת הַדִּירוֹת הַנוֹכְחִיוֹת, הַדִּירוֹת הַנוֹכְחִיוֹת יִיְהָרְסוּ, וְהַחֲבֵרָה תִּבְנֶה עַל הַמְקַרְקְעִין יַחַד עִם חֻלְקוֹת נוֹסְפוֹת, כְּכֹל שֶׁתִּכְלֹלָנָה חֻלְקוֹת נוֹסְפוֹת בְּתַכְנִית, מְבַנָּה/מְבַנִּים חֲדָשִׁים לְמְגוּרִים ו/אוֹ לְשִׁימוּשִׁים נוֹסְפִים – אֲשֶׁר בֵּהֶם תִּינָתֵן לְכֹל יְחִידֵי דִירָיִים דִּירָה חֲדָשָׁה כַּהַגְדַּרְתָּה בְּסַעִף 1.13.

והואיל (4)

[5] Commented: כאשר מדובר בפרויקט של בינוי-פינוי, יש להתייחס למיקום החליפי.

וּבְכַפּוֹף לְמִילּוֹי כֹּל הַתְּחִיבּוּיוֹת הַחֲבֵרָה וְהַדִּירָיִים כַּאֲמוּר בְּהַסְכֵּם זֶה, וְלְהַתְקַיְּמוֹת הַתְּנָאִים הַמְתַּלִּים, יִמְכְרוּ הַדִּירָיִים לְחֲבֵרָה אֶת מְלוֹא זְכוּיוֹת הַדִּירָיִים בְּמְקַרְקְעִין לְרַבּוֹת זְכוּיוֹת הַנוֹבְעוֹת ו/אוֹ הַקְּשׁוּרוֹת בְּדִירוֹת הַנוֹכְחִיוֹת שֶׁהֵן בְּבִלְעוֹתָם ו/אוֹ שֶׁהֵם רְשָׁאִים לְמוֹכְרוֹן, כִּךְ שֶׁלְחֲבֵרָה יוֹקֵנוּ כֹּל הַזְכוּיוֹת בְּחֻלְקוֹת וּבְנִינִים הַקִּיִּימִים, בְּכַפּוֹף לְאֲמוּר בְּהַסְכֵּם זֶה לְהֵלֵן, וּבְתַמּוּרָה לְהֵן תִּבְנֶה הַחֲבֵרָה לְדִירָיִים אֶת הַדִּירוֹת הַחֲדָשׁוֹת, תַּעֲבִיר אֶת הַזְכוּיוֹת בְּהֵן לְבִעֲלוֹתָם וְכֵן תִּיתֵן לָהֶם אֶת הַתְּמוּרוֹת הַנוֹסְפוֹת בְּהַתָּאֵם לְהַסְכֵּם זֶה וְהַכֵּל כַּמְפֹרֵט בְּהַסְכֵּם.

והואיל (5)

וְהַדִּירָיִים מְעוֹנִינִים לְהַתְקַשֵּׁר עִם הַחֲבֵרָה בְּעִסְקָה מְסוּג פִּינוּי בִּינוּי, בְּתַנָּאִים כַּמְפֹרֵט בְּהַסְכֵּם זֶה לְהֵלֵן.

והואיל (6)



לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **הגדרות:**
 - 1.1 בהסכם זה יהיו למונחים הבאים המשמעות כמופיע לצידם:
 - 1.1.1 "החלקות" – חלקה _____, חלקה _____, בגוש _____, ברחוב _____ או ברחוב _____ ב _____, ועליהן בנויים כיום בניינים המכילים _____ דירות מגורים כמפורט בנספח א'.
 - 1.1.2 "הבניינים הקיימים" – בנייני מגורים המצויים על החלקות, ובהם _____ יחידות מגורים שה"כ.
 - 1.1.3 "המתחם" – החלקות וכל הבנוי עליהן, לרבות הבניינים הקיימים.
 - 1.1.4 "הבניין החדש" – כל בנין אשר יבנה במסגרת הפרויקט ואשר יכלול, בין היתר, את הדירות החדשות, את דירות החברה, ושטחים נוספים, אשר יוקמו על פי הסכם זה.
 - 1.1.5 "הדירות הנוכחיות" – דירות כמפורט בנספח א' לרבות השטחים הצמודים להן, חלקן ברכוש המשותף, מרפסות וכן כל הזכויות השייכות ו/או הצמודות להן לרבות זכויות הבנייה הקיימות השייכות להן ו/או המיוחסות / שייחוסו להן. שטחי הדירות הנוכחיות יקבעו לפי מדידה של מודד מוסמך שיוסכם מראש ובכתב על ידי החברה ונציגות הדיירים ושכרו ישולם על ידי החברה. המדידה תכלול כל שטח שנבנה עפ"י היתר בנייה אשר ניתן עד למועד _____ ותיעשה בהתאם לכללי החישוב הקבועים בצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח-2008. רשימת שטחי הדירות כמפורט בנספח ב' תצורף להסכם זה לאחר שתיערך המדידה לא יאוחר מ_____. הרשימה תהיה סופית ומוחלטת, והשטחים בה אינם ניתנים לשינוי על ידי מי מהצדדים. השטח הנקוב לצד כל דירה ודירה יהווה את "שטח הדירה הנוכחית" לכל דבר ועניין, לצורך קביעת הדירה החדשה של כל אחד מהבעלים.
 - 1.1.6 "יחיד דיירים" / "יחיד הבעלים" – כל מי שהינו בעל זכויות בדירה נוכחית. לעניין זה מספר יחידים שהינם בעלי זכויות בדירה אחת נוכחית ייחשבו לצרכי הסכם זה ביחד כ"יחיד דיירים" / "יחיד הבעלים".
 - 1.1.7 "הבעלים/החוכרים/הדיירים" – הבעלים ו/או החוכרים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים ו/או כחוכרים של כל אחת מהדירות הנוכחיות בבניינים הקיימים, כמפורט בנספח א'.
 - 1.1.8 "העירייה" – עיריית _____.
 - 1.1.9 "הוועדה המקומית" – הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה _____.
 - 1.1.10 "הוועדה המחוזית" – הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - מחוז _____.
 - 1.1.11 "התב"ע החדשה" – תכנית הכוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתר בנייה בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם הוצאת ההיתר (תכנית לאיחוד וחלוקה ותכנית עיצוב לא תחשבה כתוכנית נוספת לצורך הגדרה זו). התוכנית תכלול הוראות בדבר קביעת ו/או הגדלת זכויות הבנייה, לשם

Commented [6]: שם העיר

Commented [7]: ההצעה המסחרית של היזם לגבי התמורות לדיירים מבוססת על המצב הקיים ותוספת בנייה עלולה לשנות את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ו/או את התמורות שהדיירים זכאים להן.

לכן, יש לקבוע את המועד בהתאם ללוח הזמנים הצפוי לביצוע הפרויקט, להיקף הפרויקט וכד'.

Commented [8]: יש להתייחס למרפסות קיימות, ככל שקיימות, ולהסכים האם הן נמדדות כחלק משטח הדירה



בנייה של יחידות מגורים ו/או מסחר ו/או מבני ציבור ו/או תעסוקה ו/או [] במבנה אחד או במספר מבנים על החלקות ו/או חלקות נוספות ו/או חלק מהן כמפורט לעיל.

[9] Commented: במקרה שמוצעים ייעודי קרקע נוספים.

1.12. "המפרט הטכני" – המפרט הטכני על פיו תיבנינה הדירות החדשות, אשר לא יפחת ברמתו מהמפרט הטכני לפיו תיבנינה דירות החברה, שאינן "דירות מיוחדות" כדוגמת דירות גן, פנטהאוס ומיני-פנטהאוס, למעט שינויים ו/או תוספות בתשלום שיוזמנו מהחברה ו/או מי מטעמה ע"י רוכשי דירות החברה. יובהר, כי שדרוגים שתיתן החברה ללא תוספת תשלום לרוכשי % או יותר מדירות החברה יתווספו למפרט הטכני של הדירות החדשות. למרות כל האמור לעיל ובכל מקרה, המפרט הטכני בדירות החדשות של הדיירים לא יפחת ברמתו מן המפרט הטכני המצ"ב כנספח ג'.

[10] Commented: ישנה אפשרות לצרף מסמך ובו מפורטים "עיקרי המפרט הטכני".

1.13. "הדירות החדשות" – כל הדירות החדשות שתבנה החברה במסגרת הפרויקט עבור הדיירים בהתאם להוראות הסכם זה לרבות המפרט הטכני, כמפורט להלן:

[11] Commented: אם רלבנטי - יש להתייחס לאפשרות שהיחידה הקיימת אינה למגורים והחדשה תשמש גם היא לא למגורים (מסחרי, תעסוקה וכו').

כל דייר זכאי לקבל דירה חדשה בשטח דירתו הנוכחית כמפורט בנספח ב' ובתוספת מ"ר או בתוספת % משטח דירתו הנוכחית. שטח הדירה החדשה, יחושב בהתאם לשיטת החישוב (לרבות הסטיות המותרות) הקבועה עובר לחתימת הסכם זה בצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח – 2008 (לעיל ולהלן: "צו המכר דירות").

[12] Commented: ניתן לקבוע מנגנון תמורה אחר ובלבד שיהיה מקובל על הדיירים

בנוסף, לכל דירה חדשה יוצמדו ויירשמו כהצמדות בספרי המקרקעין [] מקומות חניה, מחסן אחד בשטח של מ"ר, ומרפסת שמש בשטח של מ"ר וכן חלקים מהרכוש המשותף, בהתאם לחלק היחסי של שטח כל דירה ללא הצמדות ביחס לשטח כלל הדירות בבית המשותף החדש ללא הצמדות.

[13] Commented: במקרים שקיימות מרפסות גם שאינן מקורות, ניתן לתת לכך ביטוי בתוספת שטח חלקית. למו"מ בין הצדדים.

שטח הדירה החדשה לעיל ולהלן משמעו: כמפורט בצו המכר דירות. שטח המחסן, החניות ומרפסת שמש אינם כלולים בשטח הדירה, כאמור לעיל, ויתווספו לשטח הדירה החדשה, הכל בהתאמה לצו המכר ולסטיות המותרות שם. מרפסת שמש לצורך האמור בהסכם זה - כהגדרתה בצו המכר דירות.

[14] Commented: יש להתייחס האם מדובר במקומות חניה תת קרקעיים / מקורה / מכאני וכדומה.

מיקומה של הדירה ייקבע כמפורט בסעיף 8 להלן.

[15] Commented: נושא זה נתון למו"מ. לעתים, בשל מגבלות תכנוניות אין מספיק שטחים כדי להקצות חניות ומחסנים לכל הדיירים.

1.15. "דירות החברה" – כל הדירות, היחידות וההצמדות להן שייבנו בבנין/הבניינים החדשים שיוקמו במסגרת הפרויקט, וחלקן היחסי ברכוש המשותף, ולמעט הדירות החדשות וההצמדותיהן כהגדרתן ולמעט חלק יחסי בזכויות בנייה שלא נוצלו, והכל בהתאם להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין.

1.16. "הפרויקט" – פרויקט בנייה מסוג פיננסי ובינוי ו/או בינוי ופינוי שאותו תבצע החברה על פי הסכם זה במקרקעין או בכל חלק מהם ו/או במקרקעין סמוכים, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, ועל פי התב"ע החדשה, במסגרתו יפנו הדיירים את כל הדירות הנוכחיות מכל מחזיק ו/או חפץ ו/או זכות צד ג', בתנאים ובכפוף להוראות הסכם זה.

החברה תהרוס את הבניינים הקיימים במקרקעין ו/או בכל חלק מהמקרקעין, ותבנה בניין/ים בהתאם לתב"ע החדשה ו/או כל תכנית בנין עיר אחרת בתוקף והיתרי בנייה כדין. הפרויקט יבוצע ככל הניתן במהלך אחד או בשלבים, בכפוף להוראות התב"ע החדשה, הוראות מטעם הרשויות המוסמכות או הגבלות, ככל שקיימות, מטעם הבנק המלווה (להלן: "השלבים").

1.17. "התנאים המתלים" – כל התנאים המתלים כמפורט בסעיף 5 להלן.



1.18. **"המועד הקובע"** - המועד המוקדם מבין שני אלו: חתימת הסכם זה על ידי הדיירים בעלי הזכויות בלפחות 67% מהדירות הנוכחיות, או בחלוף 12 חודשים מחתימת יחיד הבעלים הראשון על ההסכם. עד מועד זה ולא יאוחר מ-14 ימי עסקים, תחתום החברה על הסכם זה.

1.19. **"נציגות הדיירים"** - נציגות המונה [] נציגים, אשר נבחרו באסיפה של בעלי הדירות או נציגים אשר אושרו בחתימת הסכם זה על-ידי לפחות 51% הבעלים, ואשר שמותיהם הינם: _____, _____, _____.

[16] Commented: תלוי בגודל הפרויקט. עדיף שיהיה נציג מכל בנין במתחם ומספר אי-זוגי של נציגים.

1.20. **"השמאי"** - שמאי מקרקעין מוסמך ע"פ דין ובעל ניסיון בתחום פיננסי-בינוי, שימונה בהסכמת החברה ונציגות הדיירים, ובהעדר הסכמה בדבר זהות השמאי, ימונה לפי בקשת אחד מן הצדדים על ידי יו"ר איגוד שמאי המקרקעין בישראל. שכרו של השמאי ישולם על ידי החברה, בסכום המקובל באותה עת לפרויקטים דומים ובהסכמה מראש ובכתב בין הנציגות לחברה. ההסכם עם השמאי ייערך ויחתם בין השמאי לבין נציגות הדיירים. בנוסף, גם החברה תחתום על ההסכם עם השמאי וחתמתה על ההסכם תהווה הסכמה והתחייבות לשלם את שכרו.

1.21. **"המפקח"** - מהנדס בנין בעל ניסיון בפיקוח על פרויקטים דומים בהיקף דומה לפרויקט נשוא הסכם זה וכך בעל כישורים מתאימים, שימונה ע"י נציגות הדיירים, לצורך עריכת המפרט הטכני, בדיקת התאמת התב"ע החדשה להוראות הסכם זה, התאמת הבקשות להיתרי הבנייה לתב"ע החדשה ולהוראות הסכם זה, לפיקוח על עמידה בלוחות הזמנים ועל איכות ביצוע הפרויקט והתאמתו למפרט הטכני הסופי, להוראות הסכם זה, ולתכניות של אדריכלים ויועצים. כמו כן, המפקח ילווה את הדיירים בעת מסירת דירות הדיירים החדשות לדיירים, ובתום תקופת שנת הבדק. שכרו של המפקח ישולם ע"י החברה בסכום המקובל באותה עת ובהסכמה בין הנציגות לחברה. ההסכם עם המפקח ייערך ויחתם בין המפקח לבין נציגות הדיירים. בנוסף, החברה תאשר בחתימתה על ההסכם עם המפקח את הסכמתה להסכם ואת התחייבותה לשלם את שכרו.

1.22. **"הפוסק"** - מהנדס בנין אשר זהותו תיקבע בהסכמת החברה ונציגות הדיירים, ובהעדר הסכמה בדבר זהות הפוסק ימונה לפי בקשת אחד מן הצדדים על ידי יו"ר ארגון המהנדסים והאדריכלים העצמאיים בישראל, שיתבקש למנות כפוסק מהנדס בנין, ותיק ובכיר, בעל ניסיון של 10 שנים לפחות, במידת האפשר, העוסק בפרויקטים של בניה.

1.23. **"הפוסק לענייני תכנון"** - אדריכל אשר זהותו תיקבע בהסכמת החברה ונציגות הדיירים, ובהעדר הסכמה בדבר זהות הפוסק לענייני תכנון, ימונה לפי בקשת אחד מן הצדדים על ידי יו"ר ארגון המהנדסים והאדריכלים העצמאיים בישראל, שיתבקש למנות כפוסק לענייני תכנון אדריכל, ותיק ובכיר, בעל ניסיון של 10 שנים לפחות, במידת האפשר, העוסק בתכנון פרויקט של פיננסי בינוי בסדר גודל של הפרויקט.

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

"הקבלן המבצע" - קבלן בעל ידע וניסיון רלוונטיים ומוכחים, שייבחר ע"י החברה ויבצע את עבודות הבנייה כקבלן ראשי, ואשר יהא בסיווג מתאים על פי הדין לביצוע העבודות המוטלות עליו בקשר עם הפרויקט.

בטרם תתקשר החברה בהסכם עם הקבלן המבצע, תודיע החברה לנציגות הדיירים ובי"כ הדיירים על זהות הקבלן המבצע שבכוונתה להתקשר עימו. לנציגות הדיירים, זכות חד פעמית



להתנגד לקבלן המוצע וזאת בתוך 10 ימי עסקים מיום קבלת הודעת החברה בדבר זהות הקבלן המוצע. החברה לא תתקשר עם הקבלן המוצע לגבי הביעה הנציגות את ההתנגדות ובלבד שהוצגו טעמים סבירים לסירוב. טעמים סבירים לעניין זה כוללים בין היתר ריבוי תלונות בדבר ליקויי בנייה משמעותיים או חשש מבוסס בדבר חוסר איתנות כלכלית או הוכחות מבוססות בדבר עיכובים משמעותיים בבנייה.

- 1.25. "ב"כ הדיירים" – עו"ד _____, אשר נבחר ע"י הדיירים לשמש כבא כוחם.
- 1.26. "ב"כ החברה" – _____.
- 1.27. "חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, התשכ"ט, 1969 - על תוספותיו והתקנות מכוחו.
- 1.28. "חוק המכר (דירות)" - חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, על תוספותיו, הצווים והתקנות מכוחו.
- 1.29. "חוק המכר הבטחת השקעות" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974.
- 1.30. "חוק להתחדשות עירונית": חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.
- 1.31. "חוק לארגון עסקאות": חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017.
- 1.32. "חוק מיסוי מקרקעין": חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.
- 1.33. "חוק מע"מ": חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975.
- 1.34. "חוק עידוד מיזמים": חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006.
- 1.35. "רכוש משותף" - כמשמעותו בחוק המקרקעין, לרבות מקומות חניה שלא הוצמדו לדירות בפרויקט.
- 1.36. "הגורם המלווה" – בנק ו/או גוף אשראי חוץ בנקאי, לרבות חברות ביטוח, ו/או שיתוף פעולה ביניהם, המוסמך על פי חוק להנפיק ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח לטובת הדיירים אשר יעניק לחברה ליווי פיננסי לבנייה במסגרת הסכם ליווי סגור לבניית הפרויקט וינפיק ערבויות או פוליסות ביטוח כאמור.
2. כללי
- 2.1. המבוא והנספחים להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם, ומחייבים כגופם.
- 2.2. כותרות הסעיפים ניתנו לנוחות בלבד ולא תשמנה ככלי לפרשנות ההסכם.



3. הצהרות הדיירים :

הדיירים מצהירים, מאשרים ומתחייבים כדלקמן:

3.1. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, כי הינו הבעלים ו/או החוכר הרשום ו/או זכאי להירשם כבעלים ו/או כחוכר של הדירה הנוכחית כמפורט בנספח א'.

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 מחלוף 6 חודשים מיום חתימתו על הסכם זה או 6 חודשים מהמועד הקובע, המאוחר מביניהם, והוא מצהיר כי לא קיימת מניעה כלשהי מלעשות כן.

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

ככל ולאחר מועד חתימת ההסכם, יידרש יחיד הדיירים לבצע שינוי ברישום הבעלות בשל פטירה ו/או מינוי אפוטרופוס ו/או צו של בית משפט, יפעל יחיד הדיירים לביצוע השינוי בהקדם האפשרי ולא יאוחר מחלוף 6 חודשים מהמועד שבו נודע לו על הצורך בתיקון הרישום.

3.2. מבלי לגרוע מהתחייבות יחיד הדיירים להסרת המשכנתא שניתנה למוסד פיננסי כנגד קבלת ערבות בנקאית כמפורט בהסכם זה או להסרת זכויות צד ג', כל אחד מיחיד הדיירים מתחייב, כי מיום חתימת הסכם זה ועד למסירת החזקה בדירות החדשות, תישאר הדירה הנוכחית נקייה מכל חוב, תביעה, שעבוד, צו, משכון, משכנתא, עיקול, הערת אזהרה או זכויות צד ג' כלשהו (להלן: "נקייה וחופשית"). כמו כן, לא יעשה יחיד דיירים עסקה הנוגדת זכות מזכויותיה של החברה ו/או הגורם המלווה לפי הסכם זה.

אין באמור כדי למנוע מכל אחד מיחיד הדיירים למכור את דירתו הנוכחית, בתנאים כמפורט בסעיף 22 להלן.

3.3. להסיר על חשבונו כל עיקול ו/או שיעבוד ו/או זכויות כלשהן לטובת צד ג', שיוטלו על זכויותיו בדירה הנוכחית לאחר מועד חתימת הסכם זה על ידי יחיד הדיירים במועדים ובאופן המפורט בסעיף 3.9 להלן.

3.4. כל אחד מיחיד הדיירים מתחייב, כי אם ישכיר את דירתו הנוכחית לאחר שחתם על הסכם זה, יחתום הוא על הסכם לשכירות בלתי מוגנת בלבד. בכל הסכם שכירות שייחתם על ידו בקשר לדירה הנוכחית לתקופת שכירות של 2 שנים ומעלה או בהסכם השכירות שיחתם לאחר אישור התבי"ע, יודיע כל אחד מיחיד הדיירים לשוכר כי הוא חתם על הסכם זה ותיכלל התחייבות של השוכר כלפי יחיד הדיירים לפנות את הדירה הנוכחית בהודעה מוקדמת של 90 יום, על אף המועדים שנקבעו בהסכם השכירות הבלתי מוגנת, כך שלא ייגרמו כל מניעה ועיכוב בביצוע הסכם זה.

3.5. יחיד דיירים שדירתו הנוכחית הושכרה לפני חתימתו על הסכם זה, מתחייב בסמוך לאחר הפקדת התכנית להודיע לשוכר, כי הוא חתם על הסכם זה ולפעול בכל האמצעים החוקיים לפינויה על ידי השוכר עד למועד הפינוי על אף המועדים שנקבעו בהסכם השכירות הבלתי

Commented [17] מוצע לקבוע מנגנון שיאפשר בתנאים מסוימים הגדלת משכנתאות קיימות ו/או יצירת משכנתאות חדשות לרבות שיעורן. לדוגמא שסך המשכנתאות החדשות והמוגדלות לא יעלה על סכום מסוים.



מוגנת. ככל שהסכם זה נחתם על ידי יחיד הדיירים לאחר שהתוכנית הופקדה, מתחייב יחיד הדיירים להודיע לשוכר כי הוא חתם על הסכם זה מיד לאחר חתימתו.

3.6 בעל דירה שדירתו מוחזקת על-ידי דייר מוגן בהתאם לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, מתחייב למסור את דירתו כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ ולעשות על חשבונו ובאחריותו כל פעולה שתידרש לצורך כך באופן מיידי ובשקידה ראויה, 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 הגורם המלווה, והכל על מנת שבמועד מסירת החזקה לחברה כהגדרתו בהסכם זה, תהיה הדירה פנויה ולא תתעכב התחלת הבנייה.

3.7 כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, מאשר ומתחייב כי הוא משלם באופן שוטף את כל חובותיו לכל רשות שלטונית בגין הדירה הנוכחית, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור: מיסים, ארנונה, היטלים ותשלומים אחרים החלים עליו על פי דין, ומתחייב להמשיך לעשות כן עד ליום פינוי הדירה הנוכחית על ידו לפי הסכם זה, ככל שהדין מחייב, ובכפוף לתנאיו, והוא מתחייב להמשיך ולעשות כן מיום קבלת דירתו החדשה לחזקתו.

3.8 ככל שרשומה משכנתא לטובת בנק אשר הלווה כספים ליחיד הדיירים (להלן: "בנק יחיד הדיירים"), מתחייבים יחיד הדיירים לנקוט בפעולות הדרושות כדי שניתן יהיה להסיר את המשכנתא ו/או המשכון בלשכת רישום המקרקעין וכן אצל רשם המשכונות או רשם החברות, לפי העניין, וזאת בהתאם להוראות סעיף 18.1218.2 להלן, בכפוף לכך שהחברה תמלא את התחייבויותיה בעניין זה ותמציא את הבטוחות שיידרשו מבנק יחיד הדיירים לצורך מחיקת המשכנתא הכל בתנאים המפורטים בסעיף 18.12 להלן ובאופן שלא יגרם לעיכוב כלשהו באיזה משלבי ביצוע הסכם זה ו/או הפרויקט.

3.9 כל אחד מיחיד הדיירים, אשר על זכויותיו בדירה הנוכחית רשומה ו/או שתהיה רשומה בפנקס המקרקעין, משכנתא שאינה לטובת בנק ו/או חברת ביטוח, ו/או מוסד פיננסי הערה ו/או עיקול ו/או צו ו/או כל זכות אחרת לטובת צד שלישי (להלן: "המניעה"), מתחייב לפעול להסרת המניעה, וזאת לא יאוחר מחלוף 90 יום מהיום שאושרה התב"ע החדשה.

היה ולא הוסרה המניעה, תהיה זכאית החברה, להסירה על חשבונו של יחיד הדיירים. כל הוצאה ו/או סכום שישולם על ידי החברה בקשר עם הסרת המניעה כאמור, לרבות כל מס שיחול, אם יחול כתוצאה מכך, יהיו חוב של אותו יחיד הדיירים כלפי החברה, ויחולו הוראות סעיפים 16.4 - 16.6.

החברה תפעל כאמור רק לאחר משלוח התראה בכתב בת 21 ימי עסקים.

למרות האמור, הייתה המניעה שלא על פי פסק דין חלוט, תפעל החברה להפקדת בטוחה חליפית לנושה על חשבונו של יחיד הדיירים וזאת לצורך הסרת המניעה על ידי הנושה.

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

3.10 כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר כי הובהר לו שבהתקיים אחד או יותר מהתנאים המפורטים להלן, יתכן ויידרש לשאת בתשלום מיסים בגין עסקה זו ולשלם במועד החוקי:

(א) בתקופה של 24 חודשים לפני חתימת הסכם זה, קיבל לידיו את הזכויות ביחידתו הנוכחית מ"קרוב" בפטור ממס, בהתאם לקבוע בסעיף 49כב(ב) בחוק מיסוי מקרקעין.



(ב) הדירה לא שימשה למגורים שנתיים רצופות לפחות בטרם חתימתו על הסכם זה.

(ג) הדירה הקיימת מהווה מלאי עסקי בידי יחיד דייריים.

(ד) במועד חתימתו על הסכם זה הינו בעל יותר מדירה אחת בחלקות ובבניינים הקיימים. לעניין סעיף זה, בן/בת זוג וילדים שטרם מלאו להם 18 ייחשב כבעלים אחד.

Commented [18]: מוצע להתייעץ עם יועץ מס ולהתאים הסעיפים הרלוונטיים.

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

3.12 בעל דירה שהוא חברה או כל גוף אחר, מצהיר כי ידוע לו שיתכן שהעסקה על-פי הסכם זה, אינה פטורה מתשלום מס שבח ו/או מס חברות בהתאם לעניין, וכי מס זה, ככל שיחול, יחול עליו וישולם על-ידו.

3.13 ידוע ליחיד דייריים כי קיומן של זכויות צד ג' כאמור ו/או שעבוד זכויותיו בדירה הנוכחית בניגוד לקבוע בהסכם זה, ימנעו ו/או יעכבו קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ו/או את ביצוע הפרויקט, וכי כל עיכוב בפועל כאמור בהסרת המניעה, עלול לגרום דחייה מתאימה בלוחות הזמנים הנקובים בהסכם זה למילוי התחייבויות החברה ובלבד שהחברה הודיעה בזמן סביר על דבר העיכוב ל"כ" דייריים. בנסיבות האמורות בסעיף זה, דחיית המועדים לא תהווה הפרה של ההסכם על ידי החברה ובלבד שהחברה קיימה התחייבויותיה על פי הסכם זה במועדן. מובהר כי העיכוב האמור לא יהווה הפרה על ידי יתר הדייריים.

3.14 דייריים מצהירים ומתחייבים, כי לא תהיה להם כל דרישה ו/או טענה כלפי החברה בשל אי ביצועו של הסכם זה, במקרה בו אי הביצוע נובע מכך שלא כל יחיד דייריים חתמו על הסכם זה ו/או לא קיימו אותו באופן המונע את ביצועו, וכן במקרה של אי התקיימות התנאים המתלים ו/או התקיימות התנאי המפסיק, המפורטים בסעיף 5 להלן, ובלבד שהחברה פעלה בשקידה ראויה ועשתה כל שלאל ידה בנסיבות העניין לשם התקיימות התנאים המתלים או לשם אי התקיימות התנאי המפסיק ויתר התחייבויותיה.

3.15 כל אחד מיחיד דייריים מצהיר בזאת, כי הוא מסר את כל המידע שבידו הקשור לזכויותיו במקרקעין ו/או שהתבקש למסרו, ואשר למיטב ידיעתו עלולה או עשויה להיות לו השלכה על הפרויקט.

3.16 כל אחד מהדייריים מצהיר, כי במועד חתימת הסכם זה אין לו בן זוג ו/או צד שלישי אחר שאינו רשום כבעל זכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין הזכאי לטעון לזכויות בדירה הנוכחית שלו ו/או העלול לעכב או לפעול כנגד ביצוע הסכם זה. ככל שיתברר כי יש לו בן זוג או צד ג' כאמור, יהיה עליו להמציא, במועד חתימת הסכם זה, הסכמה של אותו בן זוג או צד שלישי לביצוע ההסכם, בנוסח המצ"ב כנספח י"ג להסכם זה. יחיד דייריים ישתף פעולה במקרה הצורך באופן מיידי בכל הנדרש להסרה של כל מניעה, תביעה, דרישה ו/או עיכוב עקב כך.

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



- 3.18. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחיד הדיירים מתחייב כי החל ממועד חתימתו על הסכם זה ואילך, לא יבצע בדירה הנוכחית ו/או בבנין הקיים כל עבודה ו/או בנייה הטעונה היתר, וזאת ללא היתר כדין.
- כמו כן, מתחייב יחיד הדיירים כי אם יבקש לבצע בנייה המצריכה היתר בניה, יהא הדבר טעון הסכמת החברה מראש ובכתב. החברה לא תסרב לתת הסכמתה אלא מטעמים ענייניים וסבירים, ולא תסרב לתת הסכמה במקרים מיוחדים, כגון הצורך לבצע עבודות לצורך הנגשת הדירה לנכה וכדומה. בכל מקרה, מוסכם ומובהר בזה כי תוספת בנייה שתבוצע לאחר חתימה על הסכם זה לא תבוא בחשבון במנגנון חישוב התמורה ולא תזכה את הדייר בכל תמורה שהיא.
- 3.19. אין לו כל התחייבויות כלפי צדדים שלישיים כלשהם העומדות בסתירה או עלולות לעמוד בסתירה להתחייבויותיו על פי הסכם זה וכי מעת חתימת הסכם זה ואילך ועד להשלמת מלוא התחייבויותיו כלפי החברה על פי הסכם זה, לא יתחייב כלפי צדדים שלישיים בהתחייבויות סותרות כלשהן, אלא בכפוף להוראות הסכם זה.
- 3.20. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר יחיד הדיירים, כי לגבי הדירה הנוכחית לא התקשר בהסכם אחר לעסקת פינוי-בינוי/תמ"א 38 ו/או בעסקת מכירת זכויות בנייה או בהסכם ארגון כהגדרתו בחוק לארגון עסקאות.
- 3.21. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר כי הבין את מהות וטיב העסקה נשוא הסכם זה ושוכנע כי התמורה בהסכם זה מהווה תמורה הוגנת עבור דירתו הנוכחית ותמורת כל יתר התחייבויותיו לפי ההסכם ועל בסיס הבנה זו חתם על הסכם זה.
- 3.22. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר קרא ובדק היטב הסכם זה וכל הנספחים לו וניתנה בידיו שהות מספקת לכך וקיבל את כל ההסברים שנדרשו על ידו והבין את תוכנו, ומצא את תנאי ההסכם וההתקשרות מתאימים לצרכיו ולמטרותיו.
- 3.23. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר חתם על הסכם זה לאחר שקיבל יעוץ משפטי מב"כ הדיירים או מעו"ד שנבחר על ידו וחתם על הסכם זה בנוכחות עו"ד.
- 3.24. ככל שמי מיחיד הדיירים לא יחתום על הסכם זה ו/או יפר את תנאי ההסכם באופן שיש בו כדי להפריע למימוש הפרויקט או כל חלק ממנו, לרבות בכל הקשור לפינוי הדירה הנוכחית במועד הפינוי, כי אז מתחייבים יתר יחיד הדיירים לשתף פעולה עם החברה לצורך נקיטה בכל הליך שתבחר החברה כנגד מי מיחיד הדיירים המפרים, לרבות בהתאם להוראת חוק עידוד מיזמים, ו/או בהתאם לכל חוק אחר. בחרה החברה לנקוט בהליכים כאמור, יחולו מלוא ההוצאות הכרוכות בהליכים המשפטיים על החברה. בטרם הגשת תביעה, תחתום החברה על כתב שיפוי כלפי כל הדיירים לכיסוי כל הוצאה ו/או תשלום שיידרשו לשאת בהם, ככל שיידרשו, בקשר עם ניהול ההליכים המשפטיים.
- 3.25. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר כי יחתום על כל המסמכים הדרושים ויבצע כל פעולה לצורך קיום התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ובמיוחד לצורך הוצאת היתר הבניה או כל היתר או רישיון אחר הדרושים להקמת הבנין החדש והפרויקט לרבות חברת חשמל, בזק, פיקוד העורף וכיוצ"ב, והכל בכפוף לתנאי הסכם זה.
- 3.26. כל אחד מיחיד הדיירים מסמך את ב"כ הדיירים ו/או ב"כ החברה ו/או מי שמוסמך מטעם החברה לחתום בשמו על כל מסמך לצורך אישורה של התביעה החדשה, תכנית האיחוד והחלוקה וקבלת היתר הבניה וזאת מתוקף ייפוי הכוח התכנוני הבלתי חוזר אשר נחתם על ידו ומצ"ב להסכם זה ומסומן **בנספח ד'** ובכפוף לקיום התנאים הקבועים בהסכם.



3.27. ידוע לדיירים כי החברה תבטיח את הליווי הבנקאי שתקבל לצורך בניית הפרויקט בשעבוד מלוא הזכויות במקרקעין, במתחם, ובמגרשי הבנייה שיווצרו על פי התב"ע החדשה, לטובת הגורם המלווה וזאת לפני תחילת הבנייה, כמפורט בהמשך הסכם זה להלן.

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

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

3.30. להסרת ספק יובהר, כי החלטות עקרוניות יובאו להחלטת הדיירים וכי הנציגות אינה מוסמכת לקבל החלטות עקרוניות בשם יחיד הדיירים ו/או בקשר לענייניהם הפרטניים ו/או לחתום בשם בעלי הדירות על התחייבויות עקרוניות ו/או על הסכם כל שהוא ו/או מסמך אחר שיש בו כדי לשנות מהוראות הסכם זה אלא אם הסמיכו כלל הדיירים את הנציגות לקבל החלטה בנוגע לעניין מסוים באופן מפורש.

3.31. נציגות הדיירים תעמוד בקשר רצוף וישיר עם החברה בכל הנוגע להסכם זה ולביצועו. כל ההודעות תימסרנה לנציגות הדיירים פרט להודעות עליהן הוסכם כי יובאו לידיעת כל אחד מיחיד הדיירים.

3.32. בכל מקום בו נדרש בהסכם זה אישור ו/או הסכמת הדיירים למתן ארכת זמן לקיום התחייבות מהתחייבויות החברה, יהיה די במתן אישור בכתב על ידי נציגות הדיירים, אשר תהיה רשאית לתת שתי ארכות שלא יעלו על 6 חודשים כל אחת. סעיף זה מהווה הסמכה לנציגות ליתן הארכת מועדים לחברה כאמור. אורכה נוספת תינתן רק בהסכמת בעלים של לפחות 50% מהדירות אשר חתמו על הסכם זה. החברה תשלח הודעה לכל אחד מיחיד הדיירים על הארכת המועד כאמור.

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

3.34. מוסכם כי התחייבויות יחיד הדיירים על פי הסכם זה שלובות בהתחייבויות החברה לביצוע הוראות הסכם זה, לרבות התחייבויותיה ללוחות הזמנים לביצוע הסכם זה.

4. הצהרות החברה :

החברה מצהירה, מאשרת ומתחייבת בזאת, כדלקמן :

Commented [19]: מוצע כי בא כוח הדיירים והנציגות יפעלו לגיבוש כללים באשר לסמכויות הנציגות, לאופן התנהלותה ולדרך קבלת ההחלטות בה.



- 4.1. כי ראתה ובדקה את החלקות הן בעצמה והן באמצעות אנשי מקצוע מטעמה, מבחינה תכנונית, פיסית ומשפטית ואת כל תוכניות בנין העיר החלות עליהן, ידועות לה כל מגבלות הבנייה הקיימות בתחום החלקות, כי מצאה את החלקות מתאימות לצרכיה והיא מוותרת על כל טענה כלפי הדיירים בקשר להתאמת החלקות לצרכיה לרבות אי התאמה משפטית, תכנונית ו/או פיסית. כמו כן, מאשרת החברה כי בדקה את זכויות הדיירים בחלקות, כפי שהן נכון למועד חתימת הסכם זה, לפי **נספח א'** דלעיל, וכי ביקרה בחלקות ומצאה אותן מתאימות למטרותיה וברצונה להתקשר עם הדיירים בהסכם זה, בכפוף לאמור בהסכם זה.
- 4.2. כי יש לה הידע המקצועי, הניסיון והיכולת הכספית והביצועית הדרושים לביצוע הפרויקט נשוא הסכם זה ולקיום התחייבויותיה כאמור בהסכם זה. כמו כן, מצהירה החברה כי מנהליה ובעלי השליטה בחברה לא הורשעו בעבירה פלילית בתחום פעילות החברה ו/או בקשר לעבירות שביצעה החברה בתחום הנדל"ן ו/או הבנייה, ואם קיימת הרשעה כזו מצהירה החברה כי מסרה לנציגות הדיירים ולב"כ הדיירים בכתב את כל המידע הרלוונטי לכך. החברה מסמיכה ומורה לב"כ החברה לעדכן את ב"כ הדיירים ונציגות הדיירים על כל שינוי או עדכון בקשר לאמור בסעיף זה.
- 4.3. כי למיטב ידיעתה ולפי בדיקה שערכה באמצעות אנשי מקצוע מטעמה, ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים כאמור, אין כל מניעה על פי דין או הסכם להתקשרותה עם הדיירים בהסכם זה, וכי היא מעוניינת להתקשר עם הדיירים בעסקה זו, וכי מצאה אותה מתאימה לצרכיה וכי התקבלו כל ההחלטות המתאימות במועצת המנהלים של החברה להתקשרותה בהסכם זה והמצי"ב **כנספח י'**.
- 4.4. כי זכויותיה במקרקעין ובבנין יישארו חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול ו/או זכויות צד ג' כלשהן, במשך כל תקופת ביצועו של הסכם זה ועד להשלמת הבנין, מלבד זכויות שיועקו לרוכשי דירות החברה ומלבד שעבוד לטובת הגורם המלווה, וכן שעבוד לטובת בנקים למשכנתאות שילוו כספים לרוכשי דירות החברה לצורך מימון דירות החברה, בהתאם להסכם זה.
- 4.5. החברה מצהירה כי קיימה את הוראות חוק עידוד מיזמים ותקנותיו לענין כינוס הדיירים בכל אחד מהבתיים המשותפים הכלולים בפרויקט, ואשר בו הציגה את סוג העסקה המוצעת על ידה, ומסרה להם מסמך המפרט את עיקרי ההצעה. המסמך כלל בין היתר את עקרונות העסקה המוצעת על ידה, הבטוחות המוצעות על ידה וכן פרטים אודות ניסיונה המקצועי. כן מצהירה החברה, כי פעלה בהתאם לקבוע בחוק עידוד מיזמים ותקנותיו לענין תרגום טופס עיקרי העסקה.
- החברה מצהירה, כי ידוע לה שבמקרה שלא פעלה בהתאם לאמור לעיל ובהתאם ובכפוף להוראות חוק עידוד מיזמים, תעמוד לרוב הבעלים בדירות בבית המשותף זכות לבטל את ההסכם בתנאי שטרם נחתם על ידי 40% מבעלי הדירות בבית המשותף.
- במקרה שהוחלט על ביטול עסקה כאמור, תימסר על כך הודעה לחברה בכתב ולא תהיה לחברה כל טענה כלפי הדיירים.
- 4.6. החברה מתחייבת להודיע לכל אחד מהבעלים (לרבות למי שטרם חתם על ההסכם) על המועד שבו יחתום יחיד הבעלים הראשון בכל בית משותף על הסכם זה, הודעה זו תשלח בדרך הנקובה בחוק עידוד מיזמים ותקנותיו לאחר חתימת יחיד הבעלים הראשון כאמור לעיל.
- 4.7. החברה מתחייבת למסור לכל אחד מהבעלים אשר חתם על הסכם זה, את מסמכי העסקה או העתק נאמן למקור מהם.



- 4.8. החברה תפעל בשקיפה ראויה לצורך הכרזת המתחם כ"מתחם פינוי בינוי" ולצורך כך תפנה אל הוועדה בהתאם לחוק להתחדשות עירונית, ותפעל בהתאם להוראות החוק, התקנות והנחיות הוועדה, למעט אם המתחם הוכרז במסלול רשויות מקומיות בהתאם לחוק האמור.
- 4.9. החברה תפעל בשקיפה ראויה לצורך שינוי התב"ע ואישור התב"ע החדשה, ככל שיידרש, במועד שנקבע לכך בהסכם זה, וקבלת הסכמת הגופים הרלוונטיים לפרויקט ו/או כל גוף אשר הסכמתו נדרשת לצורך תכנון והקמת הבניינים החדשים. עם זאת הובהר לדיירים, כי אישור התב"ע החדשה כהגדרתה בהסכם זה אינו בסמכות החברה, אלא בסמכות הרשויות הסטטוטוריות ולפיכך, יתכן שתאושר תב"ע במתכונת שונה. מובהר כי במקרה זה החברה תיידע את יחיד דיירים ותפעל לקבוע בהוראות הסכם זה.
- 4.10. החברה מתחייבת לפעול במקצועיות ובשקיפה ראויה על-מנת לאפשר את התקיימות התנאים המתלים ואת אי התקיימות התנאי המפסיק, ובכלל זה לפעול מול העירייה ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או הגורם המלווה, ולמלא את דרישותיהם על פי כל דין.
- 4.11. במקרה שקיימות דירות בבעלות המדינה או חברת דיור ציבורי או כל גוף ציבורי אחר, תתנהל החברה מול הגורמים הרלוונטיים ותחתום על נספח מיוחד להסכם זה, אשר יכלול הוראות ומנגנונים שונים בהתאם לכללים שחלים על המדינה וגופים אלה.
- 4.12. החברה תמסור בכתב עדכון שוטף לנציגות על התקדמות הפרויקט. כמוכן תמסור החברה לכלל הדיירים עדכון בכל אירוע מהותי ועדכון כללי בדבר התקדמות הפרויקט לפחות אחת למחצית השנה לכלל הדיירים, לרבות לכתובות הדואר האלקטרוני של יחיד דיירים או בהתאם לפרטי ההתקשרות שמסר בעל הדירה ליום על פי הקבוע בתקנות פינוי בינוי אשר יותקנו בהתאם לחוק עידוד מיזמים.
- 4.13. החברה תפעל בהתאם לבקשת הנציגות לעדכן את כלל יחיד דיירים בעניין מסוים. במידת הצורך תקיים החברה כנסים לצורך עדכונים אלה. מבלי לגרוע מהאמור, הודעה הנוגעת ליחיד דיירים מסוים תימסר על ידי החברה לאותו יחיד דיירים וככל שלהודעה זו יש השלכה על יתר הדיירים, יובא הענין לידיעת נציגות ובא כוח הדיירים.
- 4.14. החברה מצהירה ומתחייבת, כי לא הבטיחה ליתן ולא נתנה למי מהדיירים ו/או מי מטעמם, תמורה נוספת כלשהי, מעבר לאמור בהסכם זה, לרבות בדרך של תוספת מ"ר לדירה החדשה, תוספת שטח מוצמד, תמורה כספית, שינויים ושדרוגים בדיירות ו/או כל טובת הנאה אחרת, מבלי שנתנה זאת לכלל הדיירים בהתאם לחלקם או מבלי שקיבלה את הסכמת הנציגות מראש ובכתב.
- 4.15. יובהר, כי במקרים חריגים כגון: נכות פיזית או נפשית או כל מצב בריאותי אחר המצריך התייחסות נפרדת שלא קיבלה ביטוי בהסכם זה, אשר יצריכו מתן תמורה נוספת מעבר לאמור בהסכם זה, החברה לא תידרש להסכמה כלשהיא מצד הנציגות אך תעדכן את הנציגות או ב"כ הבעלים אודות ההסכמות שגובשו ביחס לאותו מקרה.
- 4.16. החברה תקים את הפרויקט באמצעות קבלנים רשומים בפנקס הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ובסיווג המתאים בפנקס הקבלנים.
- 4.17. החברה מתחייבת כי בטרם תחל במכירת דירות החברה, תמסור ליחיד דיירים את המפרט הטכני הסופי, ערוך בהתאם לחוק המכר, שלפיו היא מבצעת את בניית דירתם ותפרט בו את כל הנתונים כנדרש על פי כל דין (להלן: "המפרט הסופי"). מובהר כי המפרט הסופי לא



יפחת ברמתו מהמפרט הטכני (נספח ג') וכן כי במפרט הסופי יכללו שדרוגים שתיתן החברה ללמעלה מ- _____ מרוכשי דירות החברה.

Commented [20] ימולא בהתאם לקביעה בהגדרת "מפרט טכני", סעיף 1.12 לעיל.

4.18 בכל נושא בו יש תקן ישראלי מחייב, תבנה החברה עפ"י התקן המחייב עפ"י הדין. לבקשת הנציגות ו/או מפקח מטעם הדיירים מעת לעת, תאפשר החברה למפקח לעיין במפרטים של דירות החברה כפי שנמכרו לרוכשים מטעמה.

4.19 החברה מתחייבת כי לא תתקין מתקנים לתקשורת סלולרית או קרינה מייננת במקרקעין או על גג הבנין החדש וכי דירותיה לא יימכרו או יושכרו על ידה לחברות תקשורת או סלולר לצורך כך. כמו כן, מתחייבת החברה לכלול בתקנון הבית המשותף הוראה בדבר איסור התקנה או הצבת מתקנים כאמור, ככל שאין חובה לעשות כן על פי דין. האמור לעיל לא יחול על התקנת מגברי קליטה סלולרית בקומות שמתחת לפני הקרקע.

5. תנאים מתלים ותנאי מפסיק:

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

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

Commented [21] חוק לארגון עסקאות מאפשר ביטול חוזה לעסקת פינוי בינוי אם תוך 5 שנים מיום חתימת הדייר הראשון על העסקה, לא נחתם ההסכם ע"י שני שלישים מבעלי הדירות בבית המשותף. על כן, יש להתאים את המועדים להיקף הפריקט.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם תוך _____ חודשים מהמועד הקובע נחתם ההסכם ע"י הדיירים בעלי הזכויות בשיעור המאפשר הגשת תביעה כנגד בעל דירה מסרב לפי חוק עידוד מיזמים [להלן: "הרוב המינימאלי הדרושי"], יוארכו המועדים האמורים לעיל ב- _____ חודשים נוספים באופן אוטומטי, מבלי שיהיה צורך לקבל את הסכמת הדיירים.

Commented [22] יש להתאים להיקף ומורכבות הפריקט.

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

Commented [23] ככל שמדובר במקבץ פינוי בינוי הכולל יותר מבנין אחד, הרוב המינימאלי הדרוש יהיה חתימת בעלי דירות במקבץ שבבעלותם 80% מתוך כלל הדירות במקבץ ו-75% מהרכוש המשותף ו-67% בכל בנין מהמקבץ. יש להתייחס להגדרות בסעיף 1 לחוק חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"א - 2006

מוסכם ומובהר בזאת, כי מהמועד בו חתם הרוב המינימאלי הדרוש, יפעלו החברה והדיירים שחתמו על ההסכם, כנגד הדיירים שלא חתמו, וינקטו הליכים כאמור בסעיף 27 להלן. במקרה של נקיסת הליכים כאמור, יוארכו באופן אוטומטי המועדים האמורים לעיל בתקופה נוספת הנדרשת למיצוי הליכים, והכל בכפוף לכך שהחברה פועלת בשקידה וברציפות בעניין.

5.2 **התנאי המתלה השני** – הפריקט הוכרז כמתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי או כמתחם פינוי בינוי במסלול רשויות מקומיות כהגדרתם בחוק להתחדשות עירונית וניתן צו הכרזה כמשמעו בחוק להתחדשות עירונית. המועד להתקיימות תנאי מתלה זה הינו לא יאוחר מ- _____ חודשים ממועד אישור התב"ע החדשה, כהגדרתה בהסכם זה.

למרות האמור לעיל, אם לא יתקיים תנאי זה במלואו או בחלקו, החברה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לראות את התנאי המתלה כאילו התקיים, ובלבד שתישא על חשבונה בתשלום כל המסים הכרוכים בכך לפי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מע"מ (לרבות אלו החלים על דיירים), וכן תמציא לטובת הדיירים את ערבות המיסים כהגדרתה להלן.

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



5.3. **התנאי המתלה השלישי** – אישור ולרבות פרסום כדין של התביעה החדשה אשר תכלול זכויות לבנייה של לפחות _____ דירות מגורים בשטח עיקרי ממוצע של _____ מ"ר לכל דירה ושטחים ליעודים נוספים שייבנו (להלן: "**התכולה המינימלית**"), ובהתאם לאבני הדרך שלהלן:

5.3.1. בתוך _____ חודשים ממועד חתימת בעלים של 60% מהדירות הנוכחיות, תתקבל המלצת הוועדה המקומית להפקיד את התביעה החדשה. לחילופין, תגיש החברה את כל מסמכי התכנית הנדרשים לוועדה המחוזית ללא המלצת הוועדה המקומית ע"פ הקבוע בחוק (להלן: "**מועד קבלת ההמלצה או הגשה לוועדה המחוזית**").

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

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

5.4. מוסכם בזה מפורשות כי אם התביעה החדשה שתאושר תכלול פחות מה**התכולה המינימלית** כהגדרתה לעיל, תהיה זכות הברירה ו/או ההחלטה בידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי בתוך _____ יום, מיום קבלת ההחלטה הסופית של הוועדה המוסמכת לאשר את התביעה החדשה, להודיע לדיירים בכתב כי היא מוחלת על התקיימות תנאי מתלה זה, ובמקרה כזה תקיים החברה את הוראות הסכם זה על נספחיו ללא כל שינוי לרבות התמורה לדיירים. החברה תודיע ליחידים הדיירים על החלטה בדבר אישור התוכנית.

מחלה החברה על התחייבות התנאי המתלה כאמור, יחייבו הוראות ההסכם את הדייר, והדייר לא יוכל להתנגד ו/או לחזור בו מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה ובלבד שמלוא התחייבויות החברה כלפי הדייר בהסכם זה יעמדו בתוקפן ללא כל שינוי.

החליטה החברה לא למחול על התקיימות תנאי מתלה זה, יהא ההסכם בטל מעיקרו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה שהתביעה החדשה שתאושר תכלול זכויות בהיקף נמוך משמעותית מהתכולה המינימלית, רשאית החברה להציע לדיירים תמורה מופחתת, בהתאם לקביעת השמאי (להלן: "**הצעה לתמורה מופחתת**"). הדיירים רשאים לקבל את ההצעה או לדחותה. בכל מקרה, לא תהיה לחברה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הדיירים במקרה שדחו את ההצעה לתמורה מופחתת.

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

החברה תציע לדיירים את הגדלת התמורה לכל הפחות בשניים מבין אלה: הגדלת שטח הדירות החדשות, שדרוג מפרט דירת יחיד דיירים, שדרוג בקומה בה תמוקם הדירה החדשה



או פיצוי כספי. כל אחד מיחיד הדיירים יבחר אחת משתי האפשרויות שהציעה החברה, והכל ללא שתחול על הדיירים כל עלות נוספת ובלבד שהגדלת התמורה אינה חורגת מתקרת הפטורים ממש כפי שנקבע בחוק מיסוי מקרקעין. חרגה התמורה הנוספת מתקרת הפטור ישולם הפרש המס על ידי יחיד הדיירים.

יובהר כי, גם במקרה שהחברה תבחר לנייד חלק מהזכויות שמעבר לתכולה המינימלית, יחול האמור לעיל בעניין הגדלת התמורה לדיירים באופן שנקבע לעיל.

5.6. **התנאי המתלה הרביעי** – לא יאוחר מחלוף _____ (____) חודשים ממועד אישור התבי"ע תאשר הוועדה המקומית סופית את הוצאת היתר הבנייה ללא תנאים לפרויקט/לשלב בפרויקט, והוצאת ההיתר תהא מותנית בתשלום אגרות והיטלים בלבד.

Commented [24]: יש להתאים את פרק הזמן להיקף ולמורכבות הפרויקט.

5.7. **התנאי המתלה החמישי** – נחתם הסכם ליווי עם גורם מלווה לצורך מימון ביצוע הפרויקט, לכל המאוחר תוך _____ חודשים ממועד החלטת הוועדה המקומית ליתן היתר בנייה שהוצאתו תותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד.

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

5.8. על אף האמור לעיל ולהלן, מוסכם כי אם לא יתקיימו כל התנאים המתלים במועדים הקבועים לעיל בגין סיבות התלויות במוסדות התכנון ו/או בשרים הרלבנטיים, או עקב הליך משפטי כגון: התנגדויות, עררים, עתירות מנהליות וכו', יידחה המועד להתקיימות התנאי הרלבנטי לתקופה שלא תעלה על _____ חודשים, ובלבד שהתקופה בכללותה להתקיימות כל התנאים המתלים לא תעלה על _____ חודשים מהמועד הקובע. נציגות הדיירים רשאית לאשר ארכה בהתאם לקבוע בסעיף 3.32.

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

5.10. **התנאי מפסיק:**

על אף כל הוראה בהסכם זה, במקרה בו לדעת החברה לא תהיה כדאיות כלכלית בביצוע הפרויקט וזאת ע"פ חוות דעת של שמאי מקרקעין מטעמה, שלפיה אין בפרויקט רווח יזמי העולה על _____%, החברה תהיה רשאית להודיע בכתב על ביטול הסכם זה (להלן: "הודעת הביטול"), בכפוף להתקיימות התנאים הבאים במצטבר:

5.10.1. החברה העבירה לבי"כ הדיירים את חוות הדעת השמאית האמורה, 30 יום לפני הודעת הביטול.

5.10.2. החברה העבירה את חוות הדעת השמאית לבחינת השמאי, והשמאי אישר כי אכן אין כדאיות כלכלית בביצוע הפרויקט.

5.10.3. החברה טרם שעבדה המקרקעין לגורם המלווה וטרם שלחה הודעת פינוי לבעלים.



לא נכנס הסכם זה לתוקף בשל אי קיום אחד או יותר מהתנאים המתלים המפורטים לעיל או בשל התקיימות התנאי המפסיק, 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 בסעיף זה לעיל למעט אם מי מהצדדים לא מילא אחר התחייבויותיו לפי הסכם זה.

5.11

במקרה זה, יחתמו הצדדים על מסמכי הביטול, לרבות תצהיר בנוסח הנדרש על ידי רשות המסים. החברה מתחייבת לפעול למחיקת כל שיעבוד ו/או הערה ו/או זכות שנרשמה לטובתה ו/או לטובת הגורם המלווה בגין הסכם זה, תוך 30 יום מפקיעת ההסכם.

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

על אף האמור לעיל, במקרה של ביטול ההסכם עקב אי התקיימות התנאי המתלה הראשון וככל שהדיירים יתקשרו עם חברה אחרת לצורך ביצוע הפרויקט, תהיה זכאית החברה לקבל מהחברה האחרת החזר הוצאותיה הישירות בגין פעילותה וזאת בהתאם להוראות שייקבעו על ידי שר המשפטים כאמור בסעיף 8(ב) לחוק לארגון עסקאות. למען הסר ספק, תשלום ההוצאות לא ימנע את התקשרות הדיירים עם חברה אחרת, והחברה לא תתנה את מחיקת הערות האזרה ככל שנרשמו בתשלום הוצאותיה.

6. עסקת הפינוי והבינוי

6.1 החברה תבנה ותמסור לדיירים את הדירות החדשות ותעבירן לבעלותם, וזאת ללא תשלום כלשהו, למעט תשלומים אשר הוטלו במפורש על הדיירים כמפורט בסעיף 3.10 להלן, ובתמורה לכך הדיירים יעבירו לבעלות החברה ולזכותה את מלוא זכויותיהם במקרקעין, כולל זכויות בנייה קיימות ו/או זכויות הנובעות ו/או שינבעו מהתב"ע החדשה, יפנו את דירותיהם הנוכחיות ויאפשרו לחברה לבנות את הפרויקט ולמכור את דירות החברה.

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

6.3 זכויות הבניה על פי התב"ע החדשה שלא ינוצלו ע"י החברה עד למועד קבלת אישור אכלוס לפרויקט, אם תהיינה כאלה, יהיו שייכות לחברה בלבד וזו תהא רשאית להצמידן לדירות החברה או לניידן. זכויות בנייה חדשות מעבר לזכויות על פי התב"ע החדשה, אם יתווספו ויאושרו לאחר קבלת אישור אכלוס לפרויקט, יהיו שייכות לכל בעלי הזכויות בפרויקט, דהיינו הדיירים ורוכשי דירות החברה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

6.4 לאחר שהוועדה המקומית תאשר סופית את הוצאת היתר הבנייה לפרויקט, והוצאת ההיתר תהא מותנית בתשלום אגרות ו/או היטלים בלבד, תודיע החברה בכתב לדיירים אשר פינויים יידרש לצורך התחלת הבנייה או בניית שלב מסוים בתב"ע החדשה, כי עליהם לפנות את הדירות הנוכחיות במועד נקוב שיהיה לא יאוחר מ-120 יום ממועד קבלת ההודעה (להלן: "הודעת הפינוי" ו- "מועד הפינוי", בהתאמה). הדיירים מתחייבים לפנות את דירותיהם הנוכחיות במועד הפינוי כנקוב בהודעת הפינוי ולמוסרן לחברה כשהן פנויות מכל אדם וחפץ, בתנאי שהחברה הנפיקה ומסרה את הערבויות כאמור בסעיף 19 וכן את פוליסות הביטוח ו/או אישור על קיומן על פי סעיף 15 להלן.

Commented [25]: במקרים מסוימים, ניתן לשקול לאפשר פינוי הדיירים לאחר היתר להריסה בלבד, כנגד מתן הבטוחות הנדרשות



6.5. החברה תתחיל בהריסת הבניינים לא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 11.2. מובהר בזאת, כי כל עוד לא יושלם הפינוי של כלל הדירות הנוכחיות הכלולות בתב"ע החדשה או בשלב מוגדר בתב"ע החדשה, לא תתחיל החברה בביצוע עבודות בינוי ו/או הריסה מכל סוג שהוא לגבי הבניינים הקיימים.

למרות האמור, אם ניתן יהא לבנות את הפרויקט או שלב בתב"ע מבלי להרוס קודם לכן את הבניינים הקיימים או חלקם, אזי תבנה החברה את הפרויקט או חלקו ורק לאחר מעבר הדיירים לדירות החדשות ו/או השלמת הליך פינוי הדיירים, תהרוס החברה את הדירות הנוכחיות או חלקן.

6.6. מוסכם בזאת, כי במקרה שמי מיחידי הדיירים אשר חתם על הסכם זה, לא יפנה את יחידתו הנוכחית במועד הפינוי, אזי בתום _____ יום מאותו מועד תהיה החברה רשאית להשהות קיום התחייבויותיה עד להסדרת ההפרה האמורה ו/או לבטל את ההסכם מאותו מועד ואילך ובלבד שנתנה התראה מראש ובכתב 14 ימים קודם לכן לדייר, לנציגות ולב"כ הדיירים והדייר טרם פינה את דירתו.

בחרה החברה להודיע על ביטול ההסכם עם הדיירים, תושבנה הערבויות הנבקאות לב"כ החברה ע"י ב"כ הדיירים. עם החזרת הערבויות לידי ב"כ החברה, תדאג החברה למחוק את השעבודים ו/או הערות אזהרה שנרשמו על ידי החברה, ככל שנרשמו. עם מחיקת השעבודים והערות האזהרה שנרשמו על ידי החברה ישיב ב"כ החברה את הערבויות לגורם המלווה. ערבויות שנמסרו כבטוחה אחרת כהגדרתה בסעיף 18.13 להלן, יושבו לחברה רק לאחר רישום מחדש של המשכנתא, כמשכנתא ראשונה ולאחר שנמחקו כל השעבודים ו/או הערות שנרשמו לטובת החברה ו/או הגורם המלווה.

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

6.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בגין כל יום איחור במסירת החזקה בדירה הנוכחית לידי החברה, שלא נגרם בשל נסיבות מיוחדות כגון: מצב בריאותי קשה או נסיבות אחרות שלא ניתן היה לצפות, שיש בהן כדי למנוע ממנו את פינוי הדירה ושאין תלויות בדייר, ולאחר מתן התראה של החברה לדייר ואורכה של _____ ימים, ישלם הדייר לחברה סך של _____ ש"ח ליום בשבעת הימים הראשונים, וסך של _____ ש"ח עבור כל יום איחור נוסף במועד הפינוי בפועל, כשסכומים אלו צמודים למדד המחירים לצרכן כשמדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה, והכל מבלי שיש בכך כדי ליתן הרשאה כלשהי לאיחור בפינוי. החברה תהיה רשאית לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לאותו דייר בהתאם להוראות סעיפים 16.4 - 16.8.

6.8. למען הסר כל ספק, דיירים שבדירותיהם מתגוררים מחזיקים, כדוגמת שוכרים, תחול חובת פינויים על הדיירים ואי פינוי מחזיקים אלה בתוך מועד הפינוי הקבוע לעיל ייחשב לכל דבר ועניין כאי פינוי דירות הדיירים, אלא אם כן המחזיק לא פינה את הדירה במועד למרות שהדייר נקט בכל האמצעים והפעולות על פי כל דין לאכיפת פינוי המחזיק.



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

6.9.1. החברה תבנה עבור הדיירים את הדירות החדשות כהגדרתן לעיל בהתאם למפרט הטכני הסופי ובשטח הדירה החדשה כמשמעותו בסעיף 1.13 לעיל, כשלכל דירה יירשמו כהצמדה השטחים המפורטים בהגדרת הדירות החדשות ובטבלאות **בנספח ב'**, וכן חלקים ברכוש המשותף בהתאם לחלק היחסי של שטח כל דירה ביחס לשטח כלל הדירות בבית המשותף החדש, כפי שיירשם.

6.9.2. החברה תשלם לכל אחד מהדיירים דמי שכירות חודשיים למשך כל התקופה החל ממועד פינוי דירתו הנוכחית בפועל אך לא לפני [] ובכפוף לאמור בסעיף 6.2 ועד למועד המסירה של הדירה החדשה לאותו דייר (להלן: "**תקופת הביניים**"). גובה דמי השכירות יהיה בהתאם לקביעת השמאי כמפורט להלן (להלן: "**דמי השכירות**").

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

בסמוך לפני מועד הפינוי יקבע השמאי את גובה דמי השכירות שתשלם החברה. השמאי יקבע זאת בהתאם לדמי השכירות המקובלים באותה עת בשוק הדירות כדוגמת הדירות הנוכחיות (טרם הפינוי) בסביבת הפרויקט.

דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ויעודכנו אחת לשנה. בחלוף שנתיים ממועד הפינוי, יעדכן השמאי את דמי השכירות אך בכל מקרה דמי השכירות המעודכנים לא יפחתו מדמי השכירות המקוריים שנקבעו על ידי השמאי.

על אף האמור לעיל ולהלן בהסכם זה, מוסכם בזאת כי במקרה בו הפרויקט, או כל חלק ממנו, יבוצע במתכונת של בינוי-פינוי, ולא פינוי-בינוי, כך שניתן יהיה לבנות את דירות הדיירים החדשות ללא פינוי והריסה של הדירות הנוכחיות, אזי החברה תעשה כן, בהתאם לשיקול דעתה, ובמקרה כזה לא יחולו ההוראות הרלבנטיות הקבועות בהסכם זה בדבר פינוי הדיירים.

הדיירים יעברו מדירותיהם הנוכחיות ישירות לדירות הדיירים החדשות עם גמר הבנייה, לא ישולמו לדיירים דמי השכירות ועל אף האמור בסעיף 19 לא תינתן ערבות שכירות. הוצאות הובלה ישולמו לדיירים רק עבור המעבר מהדירה הנוכחית לדירת הדיירים החדשה. במקרה זה, יידרשו הדיירים לשעבד את דירותיהם הנוכחיות קודם לתחילת הבנייה והדיירים מתחייבים לשעבד את דירותיהם הנוכחיות מיד לכשיידרשו לכך ע"י החברה ובכפוף לקבלת בטחונות רלבנטיים, כאמור בהסכם זה להלן.

6.9.3. החברה תממן לכל אחד מיחיד הדיירים שגרים בפועל במקרקעין או שבכוונתם לגור בדירה החדשה בפרויקט את הובלת תכולת היחידה הנוכחית אל היחידה הזמנית ואת תכולת היחידה הזמנית אל הדירה החדשה, עם השלמתן ומסירתן של הדירות החדשות. במידה שיידרש מי מיחיד הדיירים לעבור מהיחידה הזמנית ליחידה זמנית אחרת, תממן החברה הובלה נוספת, ובלבד שהיחידה הזמנית לא תהיה רחוקה יותר מ-40 ק"מ בקו אווירי מהמיקום של השכונה בה מצויות הדירות הנוכחיות. לחילופין, החברה תהיה רשאית לשכור שירותי הובלה ולשלם את עלותם במישרין. ככל שהיחידה הזמנית תהיה רחוקה

[26] Commented: ככל שפרק הזמן שניתן לפינוי הדירה, במסגרת הודעת הפינוי, הינו ארוך יותר, ניתן לשקול הגבלת המועד שממנו ישולמו דמי השכירות.

[27] Commented: תדירות תשלום דמי השכירות ואופן התשלום הן עניין מסחרי הנתון לשני.

[28] Commented: בפרויקטים גדולים, שבהם עשוי להיווצר מחסור בדירות להשכרה באזור ובעקבות כך תיתכן עליית מחירים - ניתן לשקול תוספת באחוזים מסוימים לדמי השכירות שנקבעו על ידי השמאי.



יותר מ-40 ק"מ, ההפרש בגין התשלום יחול על אותו יחיד דיירים. החברה תממן הוצאות אריזה, פריקה והרכבה לדיירים קשישים ו/או בעלי מוגבלות פיזית/נפשית.

6.9.4. החברה תסייע לדיירים בעלי מוגבלות או לקשישים המעוניינים בכך לאתר דירה בשכירות וכן תממן לכל הדיירים את העברת תכולת דירתם לדירה השכורה ומהדירה השכורה לדירתם החדשה.

6.9.5. לצורך השתתפות בחלק מהוצאות תחזוקת המבנה והתחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף בפרויקט, תפקיד החברה לפני מסירת הדירות החדשות, סכום כספי בסך של _____ ש"ח, כולל מע"מ (להלן: "סכום הבסיס") בקרן מיוחדת שתנוהל על ידי נאמן (להלן: "קרן התחזוקה" ו"הנאמן", לפי הענין), וזאת עבור דיירים, אשר התגוררו בדירה הנוכחית לכל הפחות _____ שנים לפני מועד הפינוי או שהדירה הנוכחית היא דירתם היחידה ואשר יחזרו להתגורר בדירות החדשות (להלן: "הדיירים הממשיכים"). על קרן התחזוקה יחולו התנאים הבאים:

Commented [29] ניתן לקבוע מנגנון אחר למימון עלויות התחזוקה המשותפת, כגון נכסים מניבים, אך למיטב ידיעתנו קרן הונית משתלמת ביותר מבחינה כלכלית ואינה כרוכה בבעיות קנייניות, תפעוליות ומיסוי.

6.9.5.1. סכום הבסיס יחושב לפי ההפרש בין הסכום ששולם לוועד הבית טרם הפינוי לבין התשלום שיידרש לתחזוקת הרכוש המשותף בבנין החדש עבור הדיירים הממשיכים, וזאת למשך _____ שנים.

Commented [30] אפשר לנקוב בסכום שיחושב בעת התחלת הבניה על בסיס הערכת עלויות התחזוקה הצפויות, כסכום מינימאלי שיוצמד למדד.

6.9.5.2. זהות הנאמן תיקבע בהסכמת החברה ונציגות הדיירים.

6.9.5.3. במילוי תפקידיו חייב הנאמן לנהוג באמונה ובשקיפה כפי שאדם סביר היה נוהג באותן נסיבות.

6.9.5.4. הנאמן לא יהיה רשאי לאצול מתפקידו לזולתו; אין בכך כדי למנוע העסקת אדם כדרוש למטרות הנאמנות.

6.9.5.5. הנאמן ישקיע את כספי הקרן באפיקים סולידיים בלבד ויהיה חייב לנהל את החשבונות של כספי הקרן ולתת לנהנים דין וחשבון על כספי הקרן אחת לשנה ובגמר כהונתו, ולמסור להם ידיעות נוספות לפי דרישתם הסבירה.

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

6.9.5.7. הנאמן יהיה אחראי לנוק שנגרם לכספי הקרן או לנהנים עקב הפרת חובתו כנאמן; על אחריותו לאובדנם ולנוקם של כספי הקרן המוחזקים בידו יחולו הוראות חוק השומרים, תשכ"ז-1967; לענין זה יראו את הנאמן כשומר ואת הנהנים כבעלי הנכסים.



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

6.9.5.9. מובהר כי ככל שמי מבין הדיירים הממשיכים יחליט שלא להתגורר בפרויקט, לא יהיה רשאי להמנות את זכותו האמורה בסעיף 6.9.5. יחד עם זאת, לא יחול כל שינוי בסכום הקרן המוחזק בחשבון הנאמנות, וזה ישמש את כל יתר הדיירים הממשיכים.

6.9.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי החברה מתחייבת לפעול בהתאם לקבוע בסעיף 19 לחוק התחדשות עירונית, ולשאת במלוא הוצאות ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף שבו חייב דייר ממשיך לתקופה של חמש שנים מהמועד בו קיבל לחזקתו את הדירה החדשה וכל עוד הוא מתגורר בה, ובלבד שמתקיימים בו או בן זוגו המתגורר עמו כל אלה:

- (1) במועד שבו קיבל לחזקתו את הדירה החדשה הוא הגיע לגיל פרישה;
- (2) הדירה החדשה היא דירתו היחידה;
- (3) הוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980.

6.9.7. מוסכם כי ככל שהוועדה המקומית או הרשות המקומית יקבעו הוראות הנוגעות להקמת קרן תחזוקה, אזי יגברו הוראות אלו על הוראות הסכם זה, ויחולו בענין קרן התחזוקה ההוראות האמורות, ובלבד שאינן סותרות את הדין ואין בהן כדי להרע את מצב הדיירים על פי הסכם זה.

6.10. ידוע לצדדים כי בהתאם להוראות חוק עידוד מיזמים, על מנת למנוע סירוב סביר של קשיש, כהגדרתו להלן, על החברה לאפשר לו לבחור באחת מהחלופות הבאות לפי שיקול דעתה:

חלופה ראשונה:

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

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

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

[31] Commented: ניתן לשקול כי במקרים חריגים, ייעשה שימוש בכספי הקרן לטובת תחזוקת שבר המתייחסת לחלק היחסי של הדיירים הממשיכים. מובהר כי שימוש כזה יקטין את כספי הקרן המיועדים לתחזוקה השוטפת.



חלופה שנייה: שתי דירות ששווין המצטבר דומה לשווי הדירה החדשה.

חלופה שלישית: דירה חדשה ששטחה קטן משטח הדירה החדשה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת עסקת הפינוי ובינוי, בתוספת תשלומי איזון, והכול בשווי דומה לשווי הדירה החדשה.

בסעיף זה לעיל ולהלן:

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

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

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

7. רישום הערת אזהרה לטובת החברה

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

7.2 החברה לא תרשום הערת אזהרה לטובתה בגין הסכם זה, אלא אם קודם לרישום, תפקיד החברה בידי ב"כ הדיירים ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה, בקשה חתומה בידי החברה לביטול הערת האזהרה הנ"ל וכן פרוטוקול דירקטוריון החברה לביטול הערת האזהרה בנוסח המצ"ב להסכם זה **כנספח ו'** וכשמסמכים אלה חתומים ומאומתים ע"י נוטריון. עוה"ד של הדיירים יהיו רשאים לפעול למחיקת הערת האזהרה בהתאם למסמכים שנמסרו בידיהם מהמועד בו בוטל ההסכם כדין ו/או עקב ביטולו ו/או אי כניסתו לתוקף בשל אי קיום אי אלו מהתנאים המתלים או התקיימות התנאי המפסיק ובכפוף להתראה שתימסר 14 יום מראש ובכתב.



8. בחירת הדירות החדשות וחלוקתן

8.1. בדירות החדשות יהיו לפחות שני כיווני אוויר מלאים (שאינם פונים לפיר), והן תמוקמנה החל מקומה _____ ועד קומה _____ בכל אחד מהבניינים החדשים, ככל הניתן בחלוקה שווה באופן יחסי בין כל הבניינים.

[32] Commented: ככל שלדיירים יוקצו דירות גן כדירות תמורה – יש להתאים את הנוסח באופן מפורש

הספירה של הקומות בהן יקבלו הדיירים את דירותיהם החדשות תחל מקומת המגורים ה- _____ שמעל קומת הלווי והעמודים.

8.2. לאחר אישור התב"ע, יערוך השמאי שמאות במסגרתה ייקבע שוויה של כל יחידה מהיחידות הנוכחיות. השמאי יערוך טבלאות דירוג של שווי הדירות הנוכחיות (בסדר יורד). הערכת השווי של כל יחידה מהיחידות הנוכחיות תיעשה לפי כללי שמאות מקובלים, תוך התייחסות לכלל נתוני היחידות הנוכחיות לרבות: שטח, קומה, ייעוד, כיווני אוויר, הצמודות, מיקום ומצב פיסי. במקרה הצורך, השמאי רשאי לנקד בניקוד זהה דירות בעלות מאפיינים דומים (טיפוסיות) ובמקרה כאמור תיערך ביניהן הגרלה לענין סדר הבחירה. מוסכם כי קביעת השמאי תהא סופית.

[33] Commented: ניתן לערוך את השמאות לאחר החלטת ועדה מקומית על היתר הבנייה

8.3. בסמוך לאחר קביעת השמאי והצגת הדירוג שקבע השמאי בפני הדיירים, החברה תקבע עם כל הדיירים, או עם כל הדיירים שדירותיהם כלולות בשלב מסוים שמבוצע בפרויקט, מועד למפגש מרוכז בו יוצגו כל הדירות בפרויקט, לרבות ההצמדות שיוצמדו מראש לכל הדירות (חניות ומחסנים). במפגש זה יהא נוכח השמאי, בא כוח הדיירים וכן נציג החברה.

[34] Commented: במקרה של שלביות

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

8.5. בתום תהליך זה יחתמו הצדדים על פרוטוקול בחירת דירה והפרוטוקול חתום יחייב את הצדדים לכל דבר ועניין.

8.6. מהמועד שבו תפרסם החברה לראשונה את מחירון הדירות בפרויקט, דייר אשר יהיה מעוניין להחליף את הדירה החדשה שהוקצתה לו כמפורט לעיל בדירה אחרת מתוך דירות החברה שטרם נמכרו על ידי החברה, בין אם לדירה ששוויה עולה על שוויה של הדירה שהוקצתה לו או לדירה אחרת ששוויה נמוך משוויה של הדירה שהוקצתה לו (להלן ובהתאמה: "הדירה המשודרגת" "הדירה המשונמכת"), יפנה הדייר ללא דיחוי אל החברה ולא יאוחר מ-30 יום ממועד פרסום המחירון, ובמקרה כאמור החברה והדייר המבקש לשדרג או לשנמך יחתמו על הסכם לענין זה.

8.7. במקרה של שדרוג הדירה, יידרש הדייר לשלם תוספת תמורה בשווי ההפרש שבין מחיר הדירה החדשה, למחיר הדירה המבוקשת על ידי הדייר כאמור (המחירים יהיו לפי מחירון החברה לפרויקט, לא כולל מבצעי מכירות ופריסייל), אולם החברה תיתן לדייר הנחה בשיעור _____% מההפרש בין מחיר הדירה המשודרגת לפי מחירון החברה לפרויקט לבין מחיר הדירה החדשה. התמורה תשולם במועד שיוסכם בין הצדדים מראש ובכתב. יובהר, כי במקרה כאמור, יהיה זכאי יחיד הדיירים ששדרג את דירתו לערבות חוק מכר בשווי הדירה המשודרגת. יחד עם זאת, במקרה שהסכימו הצדדים שסכום התמורה בגין השדרוג ישולם במועד מאוחר למועד ביצוע השדרוג, יהיה זכאי יחיד הדיירים לקבל ערבות בשווי הדירה החדשה שהוקצתה לו בטרם השדרוג, ובגין ההפרש המהווה את סכום השדרוג יהיה זכאי לקבל ערבות חוק מכר עם ביצוע התשלום ובהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.



ככל שיחול תשלום מסיים בגין השדרוג, לרבות מס רכישה, יחול מלוא התשלום על יחיד הדיירים. היה ולא שילם יחיד הדיירים את המסים כאמור, במועד החוקי לתשלום, תהא רשאית החברה לשלם במקום יחיד הדיירים, ובלבד שנתנה ליחיד הדיירים הודעה בכתב בת 21 יום מראש טרם ביצוע התשלום, במהלכם לא שילם יחיד הדיירים את המס הנדרש, והתשלום ייחשב כ"חוב לחברה", ולעניין זה יחול סעיף 16.4 להלן.

במקרה של שנמוך הדירה החדשה יהיה זכאי הדייר לקבל את ההפרש בתמורה כספית מאת החברה, והכל ללא תשלום תמורה נוספת ו/או מס ו/או חוב אחר מצד הדייר, וזאת לא יאוחר ממועד מסירת הערבויות לבי"כ הדיירים כמפורט בסעיף 19.9 להלן.

התב"ע החדשה

מיד לאחר חתימת הסכם זה על ידי החברה ועל ידי הבעלים של 60% לפחות מהדירות הנוכחיות, 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 שהתב"ע תהא תואמת לכל האמור בהסכם זה.

תקנון, תשריט ותכנית הבינוי של התב"ע החדשה המוצעת, בגרסתם הראשונה, יימסרו לנציגות הדיירים, המפקח ועוה"ד של הדיירים לעיונם. לאחר מסירתם כאמור, תוצג ע"י אדריכל התכנית בפני נציגות הדיירים, ב"כ והמפקח של הדיירים. הערות בקשר לתב"ע החדשה המוצעת יועברו בכתב לחברה בתוך 30 יום מיום הצגתה. החברה תתקן את התב"ע ככל שהוראותיה סותרות את ההסכם ותשקול בחיוב לתקנה בהתאם להערות אחרות, ככל הניתן. המפקח יודא כי התב"ע החדשה תוקנה כאמור.

עוד מוסכם, כי לפני העברת מסמכי התב"ע החדשה למוסד התכנון, תערוך החברה כנס כללי אליו יוזמנו כלל הדיירים ובו תוצג התב"ע במתכונת המעודכנת לפני הגשתה לוועדה.

החברה מתחייבת לפעול בשקידה ראויה על מנת לגרום לאישורה הסופי של התב"ע החדשה במועדים הקבועים בהסכם זה וכן לאישור תכנית לאיחוד וחלוקה ו/או תכנית עיצוב ככל שהדבר יידרש.

הדיירים מתחייבים לחתום על כל מסמך ככל שיידרש לצורך אישור התכנית, והכל בתנאי שהתב"ע החדשה תואמת את הוראות הסכם זה ושההערות מטעם הדיירים תוקנו והוטמעו בה, כאמור בסעיף 9.2.

במקרה שיידרש ע"י הוועדה המקומית כתב שיפוי או התחייבות אחרת בקשר עם תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה הנוגעות לתב"ע החדשה, תחתום החברה על כתב שיפוי זה ותמלא אחר דרישות הוועדה. מובהר כי הדיירים לא יהיו אחראים לכל תשלום על פי תביעה כזו.

לאחר שהתמלאו דרישות סעיף 9.2 לעיל, החברה וב"כ החברה רשאים לפעול מכוח ייפויי הכוח התכנוניים שנמסרו להם בכל עניין בקשר עם קידום התב"ע החדשה, תיקונה, הופעה בדיונים וכל פעולה נוספת שתידרש לדעת החברה לצורך אישורה. לאחר אישור התב"ע, החברה לא תשתמש בייפויי הכוח שמסרו לה הדיירים בכדי לתקן את התב"ע תיקון מהותי, למרות כל האמור בהסכם זה ו/או בייפוי הכוח, אלא באישור מראש ובכתב של המפקח ונציגות הדיירים.

.8.8

.9

.9.1

.9.2

.9.3

.9.4

.9.5

.9.6

.9.7

Commented [35]: ישנה אפשרות להוסיף להסכם מנגנון של קבלת 2 דירות קטנות במקום דירה גדולה אחת בכפוף למו"מ בין הצדדים ולהסכמת הבעלים לשלם את המיסוי הכרוך בכך.

Commented [36]: מדובר בסיכום מסחרי בין הדיירים ל"חם.
ניתן לבחון שתי אפשרויות:
תשלום במועד מסירת הערבויות כאשר הערבות היא בשווי הדירה המשוממכת בלבד.
או
תשלום במועד מסירת הדירה כאשר הערבות היא בשווי מלוא התמורה, מוצמד למדד



9.8. החברה תהא רשאית, ככל שתידרש לכך על ידי רשויות התכנון, להסדיר מעברים לכלי רכב ולהולכי רגל ולהקצאה של זכויות מעבר, זיקות הנאה וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים ולערוך בהם שינויים, להפריש חלקים מהמתחם, בין לצורך חלקים אחרים של הפרויקט ובין לשם העברתם ו/או החכרתם לצרכי ציבור, והדיירים יהיו מנועים מלהתנגד לכך בהתאם להוראות הסכם זה. החברה תעדיכן בטרם יבוצעו שינויים כאמור את נציגות הדיירים בדבר דרישות רשויות התכנון האמורות לעיל.

10. **היתר בנייה**

10.1. בתוך ___ חודשים מיום אישור התב"ע החדשה (שמכוחה ניתן להוציא היתר) והתקיימות התנאי המתלה הראשון, בכפוף לאמור בסעיף 10.6 להלן, תגיש החברה בקשה ראשונה להיתר בנייה לפרויקט בכפוף למפורט להלן.

10.2. החברה תכין על חשבונה את כל התכניות והמסמכים הדרושים לקבלת היתר הבנייה לבניית הפרויקט או לשלב בפרויקט, בהתאם לשיקול דעתה ובכפוף להוראות הסכם זה והתב"ע החדשה (להלן: "**תכניות ההגשה**"). אדריכל הפרויקט יציג את תוכניות ההגשה בפני נציגות הדיירים, המפקח ועוה"ד של הדיירים וימסור להם עותק מתוכניות ההגשה וזאת לפני הגשתן לוועדה המקומית.

10.3. תוך 30 יום מהמועד בו מסרה החברה את תוכניות ההגשה, יהיו רשאים הדיירים, באמצעות המפקח מטעמם, להעיר הערות לתוכניות ההגשה. ככל שיימצאו סתירות בין התחייבויותיה של החברה על פי הסכם זה לבין תוכניות ההגשה, החברה תתקן את התוכניות בהתאם להערות הדיירים ותמסור לנציגות עותק מתוקן לא יאוחר מ-___ יום. בכל מקרה של חילוקי דעות בענין זה, יכריע הפוסק לענייני תכנון.

Commented [37]: בפרויקט גדול, ניתן להאריך מועד זה

10.4. החברה תגיש לרשויות המוסמכות את תכניות ההגשה כשהן חתומות על ידי הבעלים או באמצעות מיופיי כוחם או על ידי החברה באמצעות ייפוי כוח תכנוני (בהתאם להנחיות הוועדה המקומית). במידה ותידרש החברה על-ידי מי מהרשויות המוסמכות לבצע שינוי כלשהו בתכניות ההגשה לשם קבלת היתר הבנייה, תהיה החברה רשאית לבצע שינוי כנדרש, לאחר עדכון הנציגות ובכפוף לעמידתה בהוראות הסכם זה.

10.5. כל התשלומים הכרוכים בטיפול בקבלת היתר בנייה, אגרות בנייה, היטלי בנייה לרבות ביוב, כבישים, מדרכות, תכניות הגשה, שכר יועצים, מהנדסים, שמאים ובעלי מקצוע אחרים שסייעו להכנת תכניות וקבלת היתר בנייה, וכל הוצאה ללא יוצא מן הכלל שתידרש לצורך הוצאת היתר הבנייה בפרויקט, יחולו וישולמו על ידי החברה.

10.6. מובהר, כי הדיירים מתחייבים שלא להתנגד להוצאת היתרים על ידי החברה, אם אלו הוצאו בהתאם להוראות התב"ע החדשה ובהתאם להוראות הסכם זה.

11. **לוח הזמנים לביצוע הפרויקט והשלמתו**

11.1. חתמו כל הדיירים על ההסכם, והוועדה המקומית אישרה את הוצאת היתר בנייה לפרויקט או שלב ממנו, בכפוף לתשלום אגרות ו/או היטלים בלבד, תודיע החברה לדיירים, כי עליהם לפנות את הדירות הנוכחיות, במועד הפינני כהגדרתו לעיל בסעיף 6.4 לעיל.

11.2. תוך ___ ימים ממועד פינוי אחרון הדיירים או הדיירים שפינויים נדרש למימוש שלב מסוים בתב"ע, תחל החברה בביצוע עבודות ההריסה והבנייה בכפוף להיותר שניתן כדין (להלן: "**מועד התחלת הבנייה**"). הדיירים מצהירים, כי ידוע להם שהחברה לא תתחיל

Commented [38]: מומלץ לקבוע מועד של עד 60 יום, אך הדבר תלוי במאפייני הפרויקט.



בבניית הפרויקט ו/או כל חלק ממנו לפני שכל הדיירים שפינויים נדרש לביצוע שלב מסוים בתב"ע, חתמו על הסכם זה, פינו את דירותיהם הנוכחיות ומילאו את יתר התחייבויותיהם הרלוונטיות עד למועד התחלת הבנייה.

11.3. במועד פינוי הדירה הנוכחית ומסירתה לידי החברה, ייערך פרוטוקול שיחתם ע"י הדייר והחברה. בפרוטוקול יפורטו, בין היתר, תאריך המסירה וקריאת מוני מים וחשמל ויצוין כי החברה תישא בכל התשלומים שיחולו בגין הנכס מיום תאריך מסירת החזקה ואילך.

11.4. "השלמת בניית בנין" – החברה מתחייבת להשלים את בניית כל בנין חדש בפרויקט בתוך _____ חודשים ממועד התחלת הבנייה (להלן: "מועד השלמת כל בנין בפרויקט").

11.5. "השלמת שלב בפרויקט" – החברה מתחייבת להשלים בניית שלב אשר התקבל בגינו היתר בנייה בתוך _____ חודשים מיום קבלת היתר הבנייה לשלב זה או בתוך _____ חודשים מיום התחלת ביצוע עבודות הבנייה בפועל לבנין הראשון בשלב הרלוונטי, לפי המוקדם מביניהם כשבשלב הרלוונטי הושלמו כל העבודות כמפורט בהגדרת "השלמת הבנייה של הפרויקט" בהתייחס לשלב הרלוונטי, למעט עבודות אשר גמר ביצוען יכול להיעשות רק עם השלמת הבנייה של הפרויקט (להלן: "מועד השלמת שלב").

11.6. "השלמת הבנייה של הפרויקט" – בכפוף לאמור בסעיף 11.7 להלן, החברה תסיים את בניית כל הפרויקט על כל שלביו בתוך _____ חודשים ממועד התחלת הבנייה של הבנין האחרון, כולל העבודות המפורטות בתכניות ההגשה, בהיתר הבנייה שניתן לפרויקט כולו, על תיקוניו, ובמפרט הטכני ו/או המפורטות בהוראות הסכם זה על נספחיו, לרבות גמר כל עבודות התשתית והפיתוח, שהחברה תהיה חייבת בביצוען במקרקעין, 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 שלב מוכנות וראויות לשימוש למגורים, לרבות קבלת תעודת גמר.

11.7. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית להשלים את עבודות הפיתוח במגרש עליו נבנה הפרויקט או שלב בפרויקט ולבצע השלמות בדירות החברה, וזאת עד לחלוף _____ חודשים ממועד השלמת הבנייה של הפרויקט או שלב בפרויקט ובכפוף לכך שהעבודות תתבצענה בשעות סבירות, שלא תיפגע הגישה הסבירה והשימוש הסביר בדירות החדשות, בחניות ובמחסנים, המעליות (או לפחות רובן) יפעלו ותשמרנה נקיות וכן תפעל תאורה בחדר המדרגות לגבי אותו בנין בו מתבצעות השלמות כאמור. בכל מקרה לא תבוצענה עבודות חציבה ויציקות. החברה מתחייבת לקבל תעודת גמר לפרויקט בתוך _____ חודשים מתחילת מועד מסירת הדירה הראשונה בבנין האחרון שיבנה בפרויקט, ובלבד שלא תהיה בכך מניעה לאכלוס הדירות ולחיבור חשמל ומים.

11.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת, כי עיכובים בקבלת היתר הבנייה ו/או בביצוע עבודות הבנייה ע"י החברה הנובעים מנסיבות שלחברה אין שליטה עליהן ושלא היו ידועות במועד חתימת הסכם זה על ידי החברה, כגון: מצב מלחמה, גיוס מילואים כללי או חריג, שביתת פועלים ארצית, עיכוב עקב הפרה ו/או אי שיתוף פעולה מצד מי מהדיירים או בשל הליכים משפטיים, נסיבות הקשורות בהימצאות עתיקות לא ייחשבו כהפרה של החברה לגבי לוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה (להלן: "עיכוב מותר"). משך כל עיכוב כאמור, ככל שיחול, יתווסף לתקופה הרלוונטית בלוחות הזמנים הנ"ל, ובלבד שהחברה תודיע לעוה"ד של הדיירים בכתב מהי הסיבה לעיכוב, תצרך אסמכתאות להודעתה, תפרט את משך העיכוב הצפוי ותמשיך לשלם את דמי השכירות כאמור בסעיף 6.9.2 לעיל (אם וככל שהעיכוב אירע לאחר פינוי הדירות הנוכחיות). סמכות הפוסק תחול גם לענין סעיף זה.

Commented [39]: יש להתאים להיקף הפרויקט, לשטחי הבנייה ולמרכיבים כגון קצב השיווק ומגבלות בתכנית

Commented [40]: יש להתאים להיקף הפרויקט, לשטחי הבנייה ולמרכיבים כגון קצב השיווק ומגבלות בתכנית

Commented [41]: מקובל תקופה של כ-9 חודשים.



12. מסירת הדירות החדשות:

- 12.1. החברה תמסור את החזקה בדירה החדשה ליחיד הדיירים ו/או תעמידה לרשותו, כשהיא בנויה ומושלמת בהתאם להוראות הסכם זה ולמפרט הטכני הסופי, ראויה למגורים ולאחר שניתן אישור הרשות המקומית לאכלוסה עפ"י דין (ע"פ תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016), וזאת לא יאוחר ממועד השלמת כל בנין בפרויקט (להלן: "מועד המסירה"). החברה תהא רשאית להקדים את מועד המסירה בכפוף למתן הודעה בכתב בת 90 יום מראש, ובכפוף לכך שהחברה תישא בהוצאות שיגרמו לדייר בשל הקדמת מועד המסירה, ובלבד שהדייר עשה מאמץ סביר להקטין את הוצאותיו ו/או נתן ליוזם הזדמנות להקטין את ההוצאות.
- 12.2. במועד המסירה, תמסור החברה לדיירים את החזקה בדירות החדשות כשהן חופשיות ונקיות מכל חוב, שעבוד או זכות צד ג' כלשהי, למעט שעבוד או זכות צד ג' שנעשו ביוזמת הדיירים או בקשר עם זכויותיהם.
- 12.3. ככל שיחיד הדיירים יבצע שינויים ו/או תוספות בדירה החדשה מועד המסירה של אותה דירה ידחה בהתאם לפרק הזמן הנדרש לביצוע שינויים/תוספות שנתבקשו ע"י יחיד הדיירים, אם וככל שהדבר צוין במפורש בהסכם השינויים.
- 12.4. 60 ימים לפחות לפני מועד המסירה, תשלח החברה לדיירים הודעה בכתב, בה יצוין מועד המסירה שלא יהיה מוקדם מ-60 יום ממשלוח ההודעה ותזמין את הדיירים לקבל את החזקה בדירותיהם.
- 12.5. לפני מועד המסירה וכתנאי לקבלת החזקה בדירה החדשה, יחתום כל יחיד דיירים על הסכם עם חברת החשמל, עם העירייה, עם תאגיד המים העירוני ועם חברת הגז שהתקינה את מערכת הגז בבנין. החברה תישא בתשלומים שיידרשו על ידי גופים אלו לצורך חיבור הדירה החדשה לרשת החשמל, המים והגז לרבות הפקדת הפיקדונות שיידרשו על ידי חברת חשמל ו/או תאגיד המים. כל אחד מהדיירים ישנה את שם המחזיק בעירייה, לצורך חיוב ארנונה וכן ישלם כל דייר כל תשלום החל עליו על פי הסכם זה, כתנאי לקבלת הדירה מהחברה.
- 12.6. יחיד הדיירים מתחייב, כי עד למועד המסירה או בהתאם למועדים הנקובים בהסכם זה, לפי המוקדם, ישלים ויבצע את כל החיובים המוטלים עליו על פי סעיפים _____ בהסכם זה, לרבות אך לא רק, סילוק כל חוב לחברה ו/או הקבלן המבצע.
- 12.7. טרם מסירת החזקה בדירה לדיירים, תאפשר החברה לדיירים יחד עם המפקח לבדוק את התאמתה למפרט, ואלו מתחייבים לבצע את הבדיקה הנדרשת. במעמד מסירת החזקה בדירה ייערך בין כל דייר לבין נציג החברה פרוטוקול, שיחתם ע"י נציג החברה והדייר (להלן: "פרוטוקול המסירה"). בפרוטוקול המסירה יהיה הדייר רשאי לפרט כל אי התאמה, ליקוי או פגם בדירה (אם יהיו לדעתו) (להלן "הליקויים בדירה"). העתק מפרוטוקול המסירה יימסר לכל דייר. אין בחתימת החברה על הפרוטוקול כדי להוות הסכמה לתיקון הליקויים הנטענים.
- 12.8. החברה תפעל בתוך זמן סביר לתיקון ראוי של כל הליקויים בדירה שאינם מאפשרים שימוש סביר, וזאת לא יאוחר ממועד המסירה.
- 12.9. הדייר יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה אף אם יהיו בה ליקויים שאין בהם כדי למנוע שימוש סביר בדירה, בכפוף לחבות החברה לתקנם תוך 90 יום ממועד המסירה. מועד ביצוע



- התיקונים ייקבע תוך תיאום בין בעלי הדירה לזים. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.
- 12.10. לאחר תיקון הליקויים המפורטים בפרוטוקול המסירה שנחתם ע"י הדייר ונציג החברה, מתחייב הדייר לחתום ליד כל סעיף שתוקן בהתאם לאמור בפרוטוקול, כולל הסתייגויותיו.
- 12.11. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הדייר לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הדייר ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהדייר להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 12.12. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין ואין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הדייר.
- 12.13. מסירת הרכוש המשותף, לרבות מתקנים כגון: מעלית תהיה באמצעות הנציגות הראשונה שתמונה מבין רוכשי דירות החברה ומבין הדיירים, שיקבלו את דירותיהם בבנין בו נמצאת הדירה (להלן: "הנציגות הראשונה"), ולאחר שהרכוש המשותף נבדק ע"י המפקח. הנציגות הראשונה תחתום על הסכמי שירות שיידרשו לצורך תחזוקת המתקנים המשותפים.
- 12.14. בעת מסירת הרכוש המשותף, ייערך פרוטוקול מסירה שיחתם ע"י הנציגות הראשונה ו/או חברת הניהול וכן ע"י החברה. בנוסף, תמסור החברה לידי הנציגות הראשונה עותק מהוראות התפעול והאחזקה של הציוד והרכוש המשותף.
- 12.15. מובהר כי תקופת הבדק ביחס לשטחי הרכוש המשותף תחל במועד מסירת החזקה ברכוש המשותף כאמור בסעיף 12.13.
- 12.16. אם החברה תחליט, בשיתוף עם הנציגות, או שנקבעה בהוראות התב"ע החדשה הוראה על מינוי חברת ניהול לצורך ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף בפרויקט, תמנה החברה חברת ניהול כאמור.
- בטרם תבחר החברה חברת ניהול, תציג החברה לנציגות הדיירים את שלוש (3) חברות הניהול שנבחרו על ידה להתמודד במכרז פנימי על ניהול הבנין.
- לנציגות תינתן אפשרות להודיע בתוך 10 ימי עסקים, מיום קבלת רשימת פרטי חברות הניהול, על התנגדותה למינוי של מי מהחברות המוצעות וזאת מטעמים סבירים בלבד. לאחר מכן, החברה תחליט על זהותה של חברת הניהול ועל תנאי ההתקשרות עמה, ובכפוף לזכות הדיירים לבטל את ההתקשרות עם חברת ניהול בתום שנה ובכפוף להוראות חוק המכר.
- בעלי הדירות בפרויקט ישלמו את התשלומים לחברת הניהול בהתאם להסכם שייחתם בינם לבין חברת הניהול, וינוסח ע"י עוה"ד של החברה בתיאום עם ב"כ הדיירים. התשלום שישלמו הדיירים לחברת הניהול יהיה באותו שיעור שישלמו רוכשי דירות החברה בהתאמות הנדרשות על פי שטח הדירות החדשות, בהתייחס להבדלים בגודל הדירות.
- למרות האמור לעיל מובהר, כי ככל שתוקם קרן תחזוקה או כל מנגנון אחר לצורך השתתפות החברה בתשלום לתחזוקת הרכוש המשותף כאמור בסעיף 6.9.56.9.6 לעיל, ישלם יחיד דיירים את חלקו בתחזוקת הרכוש המשותף בהתאם להוראות שייקבעו במסגרת המנגנון הנ"ל. כן יובהר, כי אין האמור לעיל גורע מחובת החברה לפעול בהתאם לאמור בסעיף 19 לחוק להתחדשות עירונית.



- 12.17. במקרה בו ניתנה ליחיד הדיירים הודעה ובה נתבקש לקבל את החזקה בדירה החדשה, ואותו יחיד דיירים לא עשה כן ולאחר שקיבל זימון נוסף בכתב, שישלח לפחות 14 יום לפני כן, שלא עקב נסיבות חריגות וחמורות - ייחשב הדבר כאילו נמסרה החזקה בדירה החדשה לאותו יחיד דיירים במועד מסירת ההודעה שצוין בזימון הנוסף שנשלח לדייר לצורכי כל האמור בהסכם זה, ובלבד שהדירה הועמדה על ידי החברה בהתאם לקבוע בהוראות הסכם זה. לא הגיע יחיד הדיירים לקבל החזקה בדירה במועד שנקבע לכך, יישא הוא בכל התשלומים הנובעים מהבעלות ומהחזקה בדירה, והחברה תהא פטורה מתשלום דמי השכירות מאותו מועד.
- 12.18. החברה תהיה רשאית למסור דירות לרוכשי דירותיה במקביל למסירת הדירות לדיירים עפ"י הוראות הסכם זה.
- 12.19. בכל מקרה של מחלוקת בין החברה לבין הדיירים בכל עניין הנוגע למסירת הדירות החדשות כאמור, תועבר המחלוקת להכרעתו של הפוסק שיתבקש ליתן החלטתו תוך 21 יום מעת שהמחלוקת תועבר אליו, והכרעתו תחייב את הצדדים.
- 12.20. החברה תהא רשאית, אף לאחר מועד המסירה, להעביר דרך המקרקעין והבנין החדש, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר - צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי טלוויזיה, קווי תקשורת, צנרת ביוב, ניקוז וכיו"ב, לרבות תאי הבקרה שלהם, וכן להעמיד עמודים וזאת בין אם קווי התשתית משרתים את הבנין החדש לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בנין/ים אחר/ים בפרויקט.
- יחיד הדיירים יאפשר לחברה ו/או לרשויות ו/או לגופים העוסקים בני"ל, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס לבנין ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הני"ל, ובלבד שהחברה תודיע על כך מראש לנציגות הדיירים, תפעל ככל הניתן לצמצום ההפרעה ליחיד הדיירים ותאפשר בכל עת גישה סבירה לבנין ולדירות החדשות.
13. **שינויים בדירות החדשות:**
- 13.1. הדיירים יהיו זכאים לכך שהחברה תבצע ללא תשלום בדירות החדשות שינויים פנימיים של הזות קירות פנים בלבד שאינם מגדילים את כמות נקודות החשמל ו/או מים, ובתנאי שהשינויים לא יצריכו שינויים של מערכות מרכזיות של הבנין, לרבות שינוי קונסטרוקטיבי בקירות ועמודים תומכים, בחזות הבנין, בתכנון מחוץ לדירה החדשה ושלא יהיה בהם משום שינוי המנוגד לדין ו/או שינוי מיקום ממ"ד ו/או קיר ההדף, שינוי תכניות החשמל, ו/או הניקוז ו/או האינסטלציה, וכן בתנאי שביצועם אינו מצריך תיקון היתר בנייה, שאינו מוסיף כמות משמעותית של חומרים ו/או עבודה לחברה, ובלבד שהשינויים התבקשו טרם תחילת ביצוע עבודות בתוך הדירה.
- 13.2. בסמוך לאחר קבלת היתר הבנייה בבנין הרלוונטי, תשלח החברה הודעה בכתב לדיירים, ותיתן להם את האפשרות להודיע לחברה, תוך ולא יאוחר מ-60 ימים ממועד קבלת ההודעה אצל הדיירים, על רצונם לבצע שינויים בכפוף לאמור לעיל. דייר אשר יבקש לבצע שינויים כאמור, יהיה רשאי להודיע לחברה על כוונתו עד המועד שנקבע בהודעה.
- 13.3. אם יבקשו הדיירים לבצע שינויים אחרים מהאמור לעיל בדירות החדשות, דהיינו שינויים שביצועם כרוך בתשלום או שינויים שהתבקשו לאחר המועד הקבוע בסעיף 13.2, ויוסכם בינם לבין הקבלן מטעם החברה על ביצועם בהתחשב בשלב הבנייה ובשינויים המבוקשים,



יהיו הדיירים זכאים לשלם בגין ביצוע שינויים אלה מחיר על פי מחירון שיוצג לציבור ע"י הקבלן שיבנה את הפרויקט בהנחה בשיעור של _____%.

Commented [42]: פרמטר מסחרי. מקובל להעניק בין 5-10% הנחה לדיירים.

13.4. הוסכם בין הצדדים על ביצוע שינויים כאמור בסעיף 13 לעיל, יערך הסכם שינויים שיחתם בין הקבלן המבצע או החברה לבין מי מיחיד הדיירים הרלוונטי, מראש ובכתב ובנוסף מקובל אצל הקבלן המבצע (להלן: "הסכם השינויים"), ויכלול את פרטי השינוי הנדרש, מחירו (ככל שנדרש), מועד התשלום (שיהיה כמקובל בפרויקט לגבי רוכשי דירות החברה) והזמן בו תידחה מסירת הדירה החדשה נשוא הסכם השינויים אם וככל שיתחייב הדבר כתוצאה מביצוע השינויים.

13.5. למען הסר ספק מובהר, כי היה והשינויים הנ"ל יהיו כרוכים בדחיית מועד המסירה של הדירות החדשות, יידחה מועד המסירה ובתנאי שמפקח מטעם הדיירים יאשר כי השינוי אכן מצריך דחייה של מועד המסירה ובתנאי שמועד המסירה הנדחה צוין במפורש בהסכם השינויים כהגדרתו לעיל. החברה לא תישא בתשלום דמי שכירות בגין תקופת הדחייה. להסכם תצורף, ככל שנדרש, תכנית השינויים לדירה החדשה, שתוכן על ידי החברה, בהתאם לדרישות יחיד הדיירים.

13.6. ככל שבהתאם להוראות המפרט הסופי, זכאים יחיד הדיירים לבחור חומרים ו/או כלים ו/או אביזרים לדירה, יעשו כן ויודיעו לחברה בכתב על בחירתם, עד המועדים שיתבקשו לכך ע"י החברה. לא הודיע יחיד הדיירים לחברה על דבר בחירתו בתוך המועדים כאמור, תהא החברה רשאית לבחור חומרים ו/או כלים ו/או אביזרים כאמור במקום יחיד הדיירים ועבורו, ובלבד שנתנה על כך התראה מוקדמת בכתב ליחיד הדיירים בת 30 יום, וליחיד הדיירים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה.

13.7. מוסכם כי הקבלן לא יהיה רשאי לשרב לבצע שינויים מבוקשים, אלא מטעמים הנדסיים ו/או ביצועיים.

13.8. הדיירים לא יהיו רשאים להכניס שינויים בתכניות ובמפרטים המתייחסים ליחידותיהם, אשר פוגעים בחזית הבניינים ו/או ברכוש המשותף ו/או כאלו שינויים המחייבים שינוי ו/או תיקון של היתר הבנייה.

13.9. החברה לא תהא אחראית לכל נזק ו/או חסר שיגרמו ליחיד הדיירים בגין פריטים שהוספו או שונו על ידי בדירה החדשה, אשר לא סופקו על ידי החברה ו/או הקבלן מטעמה ו/או לא סופקו על ידי ספק עמו התקשרה החברה ו/או באמצעותם ו/או מבלי שניתנה הסכמתה להוספה ו/או שינוי כאמור אלא אם כן הנוזק נגרם על ידי החברה, שאז תהיה אחראית לתיקונו בכל מקרה.

13.10. התעוררו חילוקי דעות בין יחיד הדיירים לבין החברה ביחס לשינויים, למחירם או לביצועם, יכריע בדבר "הפוסק" כהגדרתו בהסכם זה. ברם, מובהר כי שום מחלוקת בקשר לשינויים דלעיל לא תהווה עילה לעיכוב או לאי מילוי התחייבות אחרת כלשהי מהתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה.

13.11. בכל מקרה שבו יחיד הדיירים יוותר על פריט אשר לו הוא זכאי על פי המפרט הטכני, יינתן לו על ידי החברה זיכוי בהתאם למחירון הזיכויים הקבוע במפרט הטכני הסופי.

14. **אחריות:**



- 14.1. החברה תהא אחראית על פי הקבוע בדין, לכל נזק או אובדן, לגוף ו/או לנפש ו/או לרכוש, שייגרמו בקשר עם הפרויקט, לה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה ו/או לדיירים ו/או לצד ג' כלשהו, כתוצאה ממעשה ו/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.
- 14.2. מיום פינוי הדירות ועד להריסתן, תציב החברה חברת שמירה למניעת כניסת גורמים בלתי מורשים לאתר. 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 ביצוע העבודות, או בדרך למקום ביצוע העבודות או ממקום ביצוע העבודות.
- 14.3. 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, ובתנאי שהדיירים יודיעו לחברה מיד עם היוודע להם דבר קיומה של דרישה ו/או תביעה כאמור ויאפשרו לחברה להתגונן מפניה, וישתפו עימה פעולה ככל שמתחייב. כמו כן, הדיירים לא יורשו להתפשר בתביעה כאמור מבלי לקבל את הסכמת החברה. מובהר, כי הייצוג המשפטי והטיפול בתביעה הינם באחריות החברה ועל חשבונה.
- 14.4. 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.
15. **ביטוח**
- 15.1. מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי הסכם זה או לפי כל דין, ומבלי שהדיירים נוטלים על עצמם אחריות כלשהי כלפי החברה, החברה מצהירה ומתחייבת בזאת כי קודם וכתנאי להתחלת העבודה היא תבטח, בעצמה או באמצעות מי מטעמה, על חשבונה, בחברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, בפוליסת ביטוח עבודות קבלניות במהדורת ביט, על כל ההרחבות שבה, את עצמה, את הקבלן המבצע וקבלנים וקבלני משנה, את בעלי הנכסים, הדיירים, בעלי זכויות בנכסים וכן את כל העבודות לרבות מבנה הבנין, וזאת בסכומי ביטוח הולמים ומקובלים (אשר בכל מקרה לא יפחתו מהסכומים המפורטים להלן) כנגד אובדן, נזק ו/או אחריות הקשורים ו/או הנובעים מביצוע העבודות שבהסכם זה - וזאת למשך כל תקופת הבנייה ובאופן רצוף עד השלמת העבודות לרבות תקופת "תחזוקה מורחבת" בת 24 חודשים ממועד השלמת העבודות (להלן: "**ביטוח ההקמה**") ביטוח ההקמה יכלול, לכל הפחות את המפורט להלן:
- 15.2. תחילת הביטוח תהייה המועד הנקוב ברשימה לפוליסה.
- 15.3. סיום ביטוח ההקמה יהיה במועד תחילת השימוש או מסירה מלאה של הפרויקט או כל מועד לגביו יוסכם בין המבוטח למבטח ובהתאם להתקדמות ביצוע הפרויקט, ובכל מקרה לא לפני מועד השלמת העבודות במלואן ומסירת העבודות ו/או הדירות החדשות ו/או הקיימות (במקרה של ביטוח הסכם זה) לדיירים.
- 15.4. הדיירים יירשמו בפוליסות הביטוח לצד החברה כמבוטחים על פיהן. כן בפוליסת העבודות הקבלניות יירשם שהמבטחת מוותרת על זכות התחלוף (סוברוגציה) נגד הדיירים.

[43] Commented: מוצע להתייעץ עם יועץ ביטוח ביחס לסעיף זה, על מנת להתאים את הדרישות למאפייני הפרויקט



- 15.5. פרק א' לפוליסה יכלול כיסוי בגין נזק פיזי תאונתי ו/או אובדן פתאומי ובלתי צפוי שיגרמו לעבודות באתר בתקופת ביצוע העבודות, לרבות הרחבת רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים בהתאם לסכום הנקוב בפוליסה וכן הרחבה בגין ציוד המשמש לבניה ואינו חלק מעבודות הפרויקט, מתקנים ומבני עזר. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הרחבה זו אינה חלה לגבי ציוד מכני הנדסי הפועל באתר העבודה".
- 15.6. פרק ב' לפוליסה יכלול אחריות כלפי צד ג' על פי דין בגין נזקי גוף ו/או רכוש שנגרמו בתקופת ביצוע העבודות ו/או בתקופת הבדק והתחזוקה, לרבות חבות החברה על פי דין בגין נזקים שייגרמו לכל צד ג' בגין פגיעה בהם ו/או ברכושם על ידי העבודות או הפועלים של החברה ו/או כל אדם אחר שיפעל באתר, וכן חבות החברה על פי דין בגין כל נזק שיגרם להם בגין כניסה כדין לאתר. גבולות האחריות כלפי צד שלישי יהיו בסך שלא יפחת מסך שייקבע על ידי יועץ הביטוח לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח, הביטוח כולל אחריות צולבת. (על מנת לקבוע את גבולות האחריות לביטוח זה יש לקבל נתונים לגבי מהות הפרויקט, משך ביצוע הפרויקט, גובה הפרויקט, עומק מפלסים תת-קרקעיים, עלות ביצוע הפרויקט)
- 15.7. פרק ג' לפוליסה יכלול אחריות מעבידים – גבולות האחריות בפרק זה יעמדו על סך של 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון ₪) לעובד, לאירוע, ובמצטבר לתקופת הביטוח. (יש לקבל נתונים כמפורט בסעיף 15.6 לעיל, על מנת לקבוע את גבולות האחריות המתאימים לפרויקט זה).
- 15.8. ביטוח מפני אובדן או נזק לציוד ולרכוש אחר, המובא לאתר על ידי החברה או מטעמה לשם פעילותו (ואשר לא נועד להוות חלק בלתי נפרד מהעבודות). מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יכסה ביטוח זה גם מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים, עגורנים וכלי הרמה אחרים, ציוד, פיגומים וכלי עבודה כלשהם באופן שיכלול גם ביטוח אחריות כלפי צד שלישי וחבות מעבידים.
- 15.8.1. ביטוח חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב שימוש בכלי רכב, וכן ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב, עד לסך שייקבע על ידי יועץ הביטוח (נהוג כי ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש של צד שלישי יהיה בסך 1,200,000 ₪ (מיליון ומאתים אלף ₪), בגין נזק אחד. למען הסר ספק, המונח כלי רכב כולל גם מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכלי הרמה אחרים ובלבד שחייבים בביטוח על פי הדין.
- 15.8.2. בנוסף, ומבלי לגרוע מאחריות החברה לפי הסכם זה או לפי כל דין, החברה תוודא כי בהסכם עם הקבלן הראשי ייכלל סעיף לפיו הקבלן הראשי ירכוש, על חשבונו, ביטוח חבות המוצר בגבול אחריות שלא יפחת מסך שייקבע על ידי יועץ הביטוח (גבול האחריות לביטוח אחריות מוצר ייקבע בהתאם לנקוב בסעיף 15.6 לעיל), לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית, בגין חבות על פי דין בשל פגיעה גופנית או נזק לרכוש הנובעים מפגם כלשהו בעבודות, וזאת לאחר מסירתם לידי הבעלים, יהיו בתוקף כל עוד מתקיימת אחריותם של החברה ושל הקבלן הראשי ולכל הפחות לתקופה שלא תפחת מ-36 חודש ממועד מסירת הפרויקט כולו או חלקים ממנו, לפי המוקדם ביניהם. הביטוח יורחב לשפות את הבעלים בגין אחריות הנובעת מהעבודות, בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע, שאינו מאוחר מתאריך תחילת העבודות.
- 15.9. החברה מתחייבת כי הביטוחים והפוליסות יכללו את כל התנאים המפורטים להלן ויחולו לגביהם ההוראות הבאות:



- 15.9.1. בפוליסת עבודות קבלניות – שם המבוטח יכול גם את הבעלים ו/או הדיירים, בעלי זכויות בנכסים ו/או קבלנים ו/או קבלני המשנה.
- 15.9.2. החברה מתחייבת לשאת לבדה בכל דמי הביטוח, השתתפות עצמית ויתרה תשלומים מכל סוג שיידרש ועל ידי חברת הביטוח.
- 15.9.3. החברה מתחייבת שהיא וכל מי מטעמה יעמדו בכל התנאים של פוליסה זו על מנת שלא לפגוע בזכות הבעלים וכל מי מטעמם לקבלת פיצוי ו/או שיפוי על פי פוליסה זו.
- 15.10. הפוליסות יכללו בין השאר גם את הסעיפים כדלקמן:
- 15.10.1. פרק א' לפוליסת עבודות קבלניות יכול כסווי למתקנים, מבני עזר ומשרדי מכירות לרבות תכולתם וציוד קל הציוד והכלים המובאים לאתר לשימוש החברה וכל מי מטעמה בהתאם למפורט בסעיף 15.8 לעיל.
- 15.10.2. סכום הביטוח בפרק א' לפוליסת עבודות קבלניות יכול גם את כל החומרים שסופקו על ידי הבעלים (אם קיימים כאלה).
- 15.10.3. פרק א' לפוליסת עבודות קבלניות יכול פריצה וגניבה.
- 15.10.4. הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות תכלול סעיף לפיו אי עמידת החברה בתום לב בתנאי הפוליסה לא תפגע בזכותם של שאר המבוטחים לקבלת שיפוי על פי פוליסה זו.
- 15.10.5. הפוליסה לעבודות קבלניות תכלול סעיף לפיו כל תגמולי הביטוח בגין נזק לרכוש ישולמו אך ורק לזכות חשבון הליווי.
- 15.10.6. הפוליסה הקבלנית תכלול בשם המבוטח את הבעלים וכן החברה ואת קבלני המשנה.
- 15.10.7. פרק א' לפוליסת עבודות קבלניות יכול כסווי של נזקים לעבודות כתוצאה מרעידת אדמה, נזק טבע ואש אם תנבע מאירועים אלו וכן נזקים עקב פרעות ונזקים שייגרמו בזדון.
- 15.10.8. פרק א' לפוליסת עבודות קבלניות יכול הוצאות בגין תכנון, מדידה, פיקוח וכי' לשם כינון הנזק, לרבות נזק למבני עזר, נזק לרכוש רשויות ציבוריות, רכוש סמוך והוצאות נוספות בהתאם לסכומי הביטוח הנקובים בפוליסה.
- 15.11. החברה תמסור בכל עת במהלך תקופת ההסכם על פי דרישת הנציגות ו/או הבעלים ו/או המפקח אישורים בדבר קיומן של הפוליסות המפורטות לעיל.
- 15.12. אין בקביעת סכום הביטוחים כאמור לעיל כדי להגביל את אחריות החברה על פי הסכם זה ו/או על פי הדין או כדי להגביל את זכויות הבעלים כלפי החברה.
- 15.13. אם לא תבצע החברה את הביטוחים אשר עליה לבצע לפי הסכם זה, יהיו רשאים הבעלים ו/או הנציגות לבצע את הביטוחים או כל חלק מהם תחתיה ולשלם את דמי הביטוח, לרבות הפרמיות השוטפות ובלבד שנמסרה התראה לחברה 15 יום מראש ובכתב. הבעלים יהיה רשאי לנכות סכומים אלו מכל סכום שייגיע ממנו לחברה בכל זמן שהוא, אם יגיע, וכן יהיה הבעלים רשאי לגבותם מהחברה בכל דרך אחרת.



- 15.14. כל הוראה בסעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו בקשר לביטוח אינה באה לגרוע מכוחם של הוראות ההסכם בדבר אחריות החברה לנזקים אם יגרמו במהלך ביצוע העבודות ו/או עקב העבודות כאמור בהסכם זה.
- 15.15. המצאת הביטוחים ו/או תיקונם לא יהיו אישור כלשהו מהבעלים ו/או הנציגות ו/או המפקח על התאמת הביטוחים ולא יטיל עליהם אחריות כלשהי בקשר לכך ואין בהם כדי לצמצם את אחריות החברה על פי הסכם זה או על פי כל דין.
- 15.16. הביטוחים הנזכרים לעיל יכללו תנאי לפיו המבטח אינו רשאי לבטל את הביטוח אלא אם כן מסר המבטח לבעלים ולנציגות (בכפוף לקבלת כתובת) הודעה בדואר רשום על כוונתו לעשות כן 30 יום מראש.
- 15.17. היה ולדעת החברה יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים ו/או משלימים כלשהם לביטוחים הני"ל, רשאית החברה לערוך ולקיים את הביטוחים הנוספים ו/או המשלימים כאמור.
- 15.18. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, קודם וכתנאי לתחילת העבודה תמציא החברה מחברת הביטוח אישור על עריכת הביטוחים המפורטים לעיל, כשהוא חתום ע"י חברת ביטוח מוכרת בישראל, ולצרף לו אישור מאת יועץ הביטוח מטעם הבעלים (אשר זהותו תוסכם על ידי החברה ובי"כ הבעלים) כי הביטוחים הינם נאותים בהתייחס לערכים, להיקף הפרויקט, ולמהות הפרויקט.
- 15.19. למען הסר כל ספק, מובהר כי, למעט לבנק המלווה, החברה לא תהיה רשאית להעביר / להסב / למשכן / לשעבד / להמחות את פוליסות ביטוח עבודות קבלניות, ללא הסכמה בכתב ומראש מאת הבעלים.
16. **הוצאות, מיסים ותשלומים שונים :**
- 16.1. מובהר בזאת, כתנאי עיקרי ויסודי בהסכם זה, כי הדיירים לא יישאו בכל תשלום ו/או מס ו/או היטל למעט תשלומים אשר הוטלו במפורש על הדיירים כמפורט בסעיף 3.10 להלן.
- 16.2. החברה תישא בכל ההוצאות, המיסים, האגרות וההיטלים בגין ביצוע ההסכם והפרויקט וכן בניית הפרויקט עד להשלמתו כמפורט להלן:
- 16.2.1 ייזום, תכנון ואישור התבי"ע החדשה לפרויקט.
- 16.2.2 קבלת כלל ההיתרים והרישיונות הדרושים לבניית הפרויקט.
- 16.2.3 תשלומים שיידרשו לצורך ביצוע תשתיות ופיתוח בגין החלקות, וכן כפי שיידרש לצורך מתן היתרי בנייה ו/או בנייה במקרקעין ו/או לצורך קבלת היתרי אכלוס ותעודת גמר לבנייני הפרויקט, לרבות חיבור הבנין החדש והדירות החדשות לרשת החשמל, המים, הטלפון והגז.
- החברה תפקיד את הפיקדונות שיידרשו לצורך חיבור המים, הגז והחשמל בגין הדירות החדשות. החברה תהיה זכאית לקבל את החזרי פיקדונות מוגז, המים והחשמל מהחברות השונות בגין הדירות הנוכחיות.
- 16.2.4 מס רכישה בקשר עם רכישת זכויות הדיירים בחלקות ובדירות הנוכחיות מהדיירים לפי הסכם זה, אם יחול.



- 16.2.5 מס ערך מוסף, אם יחול. החברה תישא גם בתשלום מע"מ שיחול, אם יחול, בגין מכירת הדירה הנוכחית לחברה, מכירת הדירה החדשה מהחברה לדיירים ומתן שירותי בנייה בפרויקט. היטל השבחה בגין התביעה החדשה וכן בגין תכניות קודמות לתביעה החדשה, ככל שיחול. אין באמור כדי לגרוע מזכות החברה לבקש פטור מהיטל השבחה ולעשות שימוש בכל הטבה ע"פ כל דין וע"פ הוראות הסכם זה. במקרה בו חויב יחיד הדיירים בהיטל השבחה בגין מכירת הדירה הנוכחית הנובע מהתביעה החדשה, אזי יאפשר יחיד הדיירים לזום לנקוט בהליכים להפחתת השומה. שילם יחיד הדיירים את היטל השבחה כאמור והפרויקט ייצא לפועל, ישיב הזים לדייר את מחצית הסכום ששולם.
- 16.2.6 כל מס ו/או היטל ו/או תשלום הכרוך באיחוד וחלוקה של המקרקעין, ביטול ורישום מחדש של הבית המשותף, פירוק מרצון של החברה או האגודה הרשומה כבעלת המקרקעין והעברת זכויותיה במקרקעין לדיירים וכן רישום הזכויות של הדיירים בדירה החדשה, יחול על החברה וישולם על ידה.
- 16.2.7 ככל שיידרש על ידי הוועדה המקומית כתב שיפוי בקשר לתביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תחתום החברה על כתב השיפוי ותשלם כל תשלום ו/או פיצוי שיחול בקשר לכך.
- 16.2.8 ביצוע מטלות ציבוריות שתטיל הוועדה המקומית ו/או ע"פ התביעה החדשה.
- 16.2.9 הסכם זה נחתם על בסיס הנחת הצדדים כי יינתן לדיירים פטור ממס שבח וממס רכישה בגין עסקת פינוי בינוי בהתאם לפרק החמישי-4 לחוק מיסוי מקרקעין.
- 16.2.10 ככל שהפרויקט אושר כמתחם כהגדרתו בפרק חמישי-4 לחוק מיסוי מקרקעין, ולא יאושר פטור כאמור בפרק חמישי-4 לחוק מיסוי מקרקעין למי מהדיירים בגין מכירת הדירה הנוכחית לחברה, או בגין רכישת הדירה החדשה מהחברה בשל אי קיום התנאים לפטור הנעוצים במי מיחיד הדיירים בלבד כמפורט בסעיף 49.כב. (ב) לחוק מיסוי מקרקעין מכל סיבה שהיא ללא יוצא מן הכלל, אזי אותו יחיד דיירים יישא במס השבח ו/או מס הרכישה ו/או מע"מ שירותי הבניה, שיחולו בגין כך וישלמם במועד הקבוע לכך בחוק או יעשה שימוש בפטור אחר החל עליו, ככל שחל, והכל לפי שיקול דעתו של הדייר.
- יובהר, כי אם יחול מס שבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ שירותי בנייה, מסיבות שאינן אלה האמורות בסעיף זה לעיל, יחול המס על החברה והכל בכפוף להוראות בסעיף 5.2 לעיל.
- 16.2.10.1 לא שילם הדייר את מס השבח שחל עליו, במידה ויחול במקרה הקבוע לעיל (להלן: "**חוב מס שבח**"), רשאית החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאחר מתן התראה בכתב בת 90 יום ורק לאחר בדיקה שלא עומד לרשות הדייר פטור ממס שבח על הדירה, לשלם ו/או לפרוע את החוב לרשויות המס וחוב זה ייחשב חוב הדייר לחברה כהגדרתו להלן ויחולו הוראות סעיף 16.4 להלן.



16.2.10.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור, יחיד הדיירים שבגין דירותיהם לא ניתן לקבל את הפטורים לפי פרק חמישי-4, מתחייבים לשלם את המס שיחול ו/או להשתמש בכל הטבת מס ו/או פטור ו/או הקלה שניתנת להם עפ"י דין, ככל ויהיו זכאים במועד בו התבקשו לעשות כן. האמור לעיל יחול על כל פטור ו/או הטבה אפשריים לרבות אך לא רק, פטור מתשלום מס שבח לפי כל אחד מסעיפי חוק מיסוי מקרקעין, לרבות פטור בגין דירת מגורים יחידה ו/או חישוב לינארי ו/או בהתאם לכל הוראת חוק אחרת ו/או הקלה ו/או הטבה בגין גיל ו/או נכות ו/או גובה הכנסה ו/או חישוב מס עפ"י פריסה ו/או עולה חדש ו/או שכול חו"ח ו/או כל פטור או הקלה אחרת הקשורה ביחיד הדיירים, אשר תביא לחסכון במס.

16.2.11 יחיד הדיירים מתחייב לשתף פעולה עם החברה, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור או ההקלה, והוא מסמך בואת את החברה לעשות שימוש לצורך זה בייפוי הכוח בענייני מיסוי המצ"ב **כנספח ט'**.

16.2.12 החברה תישא בשכר טרחת ב"כ הדיירים בגין ייצוג הדיירים בפרויקט זה וזאת בהתאם להסכם שכר הטרחה כפי שסוכם בין הדיירים לבין בא כוחם אשר נבחר על ידם. ההסכם יכלול את סל השירותים שיספק ב"כ הדיירים לדיירים, סכום שכה"ט ומועדי התשלום. הסכם שכר טרחת ב"כ הדיירים ייערך וייחתם בין בא כוח הדיירים לבין נציגות הדיירים או הדיירים ומצורף **כנספח** להסכם זה. בנוסף, החברה תחתום בשולי ההסכם עם ב"כ הדיירים וחתימתה בשולי ההסכם תהווה הסכמה והתחייבות לשלם את שכרו.

בהסכם שכר הטרחה ייכלל סעיף לפיו ב"כ הדיירים יפעלו בנאמנות ובתום לב לטובת בעלי הדירות וייצגו את ענייניהם של הדיירים, יתחייבו לייצג את הדיירים בלבד ולפעול בנאמנות לטובתם תוך שמירת האינטרסים של הדיירים בפרויקט, וזאת למרות ששכרם ישולם על ידי החברה.

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

16.2.13.1 בתקופה שעד להעמדת הדירות הנוכחיות לרשות החברה – כל אחד מיחיד הדיירים יהיה אחראי לתשלום המתחייב בגין דירתו הנוכחית.

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

מיום מסירת הדירות החדשות לדיירים – החברה וכל אחד מיחיד הדיירים יהיו אחראים לתשלום המתחייב, כל אחד בגין דירותיו.

[44] Commented: לפני בחירת עוה"ד שימשש בא כוח הדיירים או לפני בחירת החברה עימה מתקשרים בהסכם, מומלץ לברר האם לעוה"ד ישנה פעילות קודמת מול אותה חברה או מטעמה.



- 16.3. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר ומתחייב בזאת, כי ככל שיעמדו לרשותו כל זכות ו/או פטור מאת וכלפי כל רשות, ובכלל זה לעירייה ולוועדה המקומית, בכל הנוגע לאגרות והיטלים אשר חובה לשלמם כתנאי להוצאת היתר בנייה כגון קיזוז בגין אגרות בנייה קיימות, אך למעט זיכוי אישי, והוא ישתף פעולה עם החברה על מנת להמחות את זכותו לקיזוז או לפטור מהתשלומים כאמור באופן שייזקפו זכויותיו לטובת החברה.
- 16.4. בכל מקרה בו חב יחיד הדיירים בתשלום כספי כלשהו, שתשלומו נדרש לצורך ביצוע הסכם זה ולאחר שניתנה לדייר התראה בכתב 21 ימים מראש, בהם לא שילם יחיד הדיירים את התשלום והחברה נשאה בו עבור או בשם יחיד הדיירים, יישא החוב לחברה הפרשי הצמדה וריבית שנתית בשיעור שייקבע בהסכם הליווי, וזאת ממועד ביצוע התשלום ע"י החברה (לעיל ולהלן: "**החוב לחברה**")/"חוב יחיד הדיירים לחברה"/"חוב יחיד הדיירים לחברה" או כל הטיה דומה).
- 16.5. במקרה בו יחיד הדיירים לא ישיב את החוב לחברה עד למועד מסירת הדירה, תודיע החברה במכתב שתשלח לדייר ולב"כ הדיירים באיזו מהחלופות המפורטות להלן היא בחרה, תפרט ותנמק את החלטתה, לרבות הצגת החישובים שעל בסיסם נעשתה הפחתה ו/או קיזוז, במידה שנבחרה חלופה זו על ידיה.
- 16.6. החברה תאפשר ליחיד הדיירים להודיע לה תוך 10 ימי עסקים מיום קבלת המכתב, אם ברצונו לפעול להשבת החוב, לרבות בדרך של קבלת הלוואה ו/או שעבוד הדירה החדשה. הודיע הדייר כי ברצונו לפעול להשבת החוב, יסכמו הצדדים את פרק הזמן המוקצה לדייר להשלמת פעולותיו ולהשבת החוב לחברה. אם הדייר לא הודיע לחברה כאמור ו/או עבר פרק הזמן שהוקצב לכך כאמור, תהא החברה רשאית לפעול בכל אחת או יותר מהחלופות שלהלן:
- 16.6.1. החברה זכאית לקזז את חוב יחיד הדיירים לחברה מכל סכום ו/או תמורה אשר מגיעים ליחיד הדיירים מאת החברה, למעט דמי השכירות ליחיד דיירים שהינם דיירים ממשכנים כהגדרתם בסעיף 6.9.5 לעיל.
- 16.6.2. לעכב את מסירת החניה ו/או המחסן עד לפירעון החוב.
- 16.6.3. למסור ליחיד הדיירים את הדירה החדשה כשהיא כוללת הפחתות משטח הדירה ו/או ממפרט הדירה החדשה ו/או להקצות לו דירה בקומה נמוכה יותר ו/או למסור את הדירה החדשה ללא המחסן ו/או ללא החניה, והכל בשווה ערך לגובה החוב על פי אישור המפקחים מטעם הצדדים (לעניין שווי הפחתה מהמפרט).
- 16.6.4. לשעבד את זכויות יחיד הדיירים בקשר לדירה לטובת החברה ו/או לטובת מוסד פיננסי כלשהו לבחירת החברה. יחיד הדיירים מתחייב לחתום על כל מסמך, שטר משכון, שטר משכנתא, הודעת משכון, ייפוי כח ו/או כל מסמך אחר שיידרש לצורך רישום השעבוד ו/או המשכון ו/או המשכנתא כאמור לעיל, בפנקסי המקרקעין ו/או במרשם המשכונות ו/או במרשם החברות.
- 16.7. היו החברה והדייר חלוקים הצדדים ביחס לחלופה שנבחרה על ידי החברה, יכריע בנושא הבורר.



- 16.8. היו חלוקים הצדדים ביחס לגובה החוב ו/או היו חלוקים המפקחים בנוגע לגובה ההפחתה כאמור בסעיף 16.6.3, יכריע בנושאים הנ"ל השמאי.
- 16.9. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדת לחברה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

הסכם לדוגמא



17. **אחריות ובדק :**

- 17.1. הוראות הבדק והאחריות, תהיינה כקבוע בחוק המכר (דירות); התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות) נמנות ממועד המסירה לכל דייר ודייר בכפוף לאמור בסעיף 12 לעיל.
- 17.2. **אחריות החברה לתיקונים בהתאם לחוק המכר (דירות), מותנית וכפופה לקיום החיובים הרלוונטיים המוטלים על הדיירים בקשר לכך עפ"י חוק המכר (דירות), לרבות מתן הודעות על ליקויים ומתן הזדמנות נאותה לחברה לתקנם כאמור בחוק המכר (דירות).**
- 17.3. נתגלו פגם ו/או ליקוי ו/או אי התאמה (לעיל ולהלן: "**אי התאמה**"), תתקן החברה ו/או מי מטעמה את אי ההתאמה בכפוף לאמור להלן:
- 17.3.1. אי התאמות שניתן היה לגלותן בבדיקה סבירה במועד המסירה, יתוקנו בתנאי שהדייר הודיע אודותן בכתב לחברה בתוך שנה מיום המסירה ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות).
- 17.3.2. אי התאמות שלא ניתן היה לגלותן בבדיקה סבירה במועד המסירה, יתוקנו בתנאי שהדייר הודיע לחברה בכתב על אי ההתאמה בתוך זמן סביר מיום שגילה את אי ההתאמה.
- 17.4. החברה תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה, לאחר שקיבלה הודעה מהדייר בכתב, מתוך מגמה לבצע את התיקונים, אם יהיו, בתוך זמן סביר מיום הודעת בעל הדירה על אי ההתאמה ובהתאם לאופי ומהות הליקוי.
- 17.5. הדייר יאפשר לחברה להיכנס לדירה החדשה, בשעות סבירות ותוך תיאום מראש, לשם בדיקת אי ההתאמה ותיקונה.
- 17.6. כל אחד מיחיד הדיירים מתחייב לאפשר ביצוע התיקונים בדירות החדשות או בבנין, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת בבנין, וביצועם ייעשה מתוך הדירה החדשה, לאחר תיאום מראש, ובלבד שביצוע תיקונים כאמור ייעשה מתוך הדירה רק כאשר אין דרך סבירה אחרת לבצע תיקונים כאמור, ושביצוע התיקון לא יפגע בשימוש הסביר בדירה. מיד לאחר התיקון, תשיב החברה את מצב הדירה לקדמותו.
- 17.7. אם ייגרמו לדירה החדשה נזק ו/או פגיעה עקב ביצוע תיקוני תקופת הבדק על ידי החברה, תתקן החברה כל נזק או פגיעה כאמור ותחזיר את המצב לקדמותו בהקדם האפשרי.
- 17.8. החברה תהיה רשאית לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים בפרויקט ו/או בבנין ו/או בדירה ו/או ברכוש המשותף, תוך מועד סביר מיום הודעת הדייר לחברה על התיקון הדרוש, והכול עפ"י הוראות חוק המכר (דירות).
- 17.9. החברה תהיה רשאית למסור לדיירים כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: "**תעודת אחריות**") שתוצא ו/או תינתן על ידי ספק, ובתעודת אחריות יקבל על עצמו הספק אחריות ישירה כלפי הדיירים. במקרה זה, יהא על הדיירים לפנות לספק בכל דרישה בקשר לתיקון אי ההתאמות ולהעביר העתק פנייתם לחברה.
- החברה תהיה פטורה מכל אחריות כלפי הדיירים בקשר לתיקון אי התאמות בהם, אלא אם הספק לא ביצע את התיקון הנדרש תוך פרק זמן סביר מפניית הדייר, שאז יהיו הדיירים

Commented [45]: ניתן להסכים על מתן ערבות בדק



- רשאים לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים אלה, ובמקרה זה האחריות לתיקונים תחול על החברה שתבצעם בזמן סביר, והכל בהתחשב באופי ובמהות אי ההתאמה.
- 17.10 אחריות החברה לביצוע תיקונים לא תחול על אי התאמות הנובעות מעבודות ושינויים שבוצעו שלא באמצעות החברה ו/או מי מטעמה ו/או חליפיה, ו/או משימוש בחומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הדייר ישירות ו/או בשל אחזקה לא נאותה ו/או רשלנית של הדירה על ידי הדייר ו/או שימוש לקוי בדירה החדשה ו/או במתקניה ו/או באביזריה על ידי הדיירים, ובלבד שהדייר קיבל הוראות שימוש ותחזוקה כאמור בחוק המכר (דירות).
- 17.11 הדייר מאשר ומתחייב כי אם יידרש לכך, הוא יחתום על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון, וזאת בתנאי שהתיקון בוצע באופן נאות ובכפוף לתנאים ולמועדים המפורטים בסעיף זה.
- 17.12 כל ההוראות דלעיל יחולו בשינויים המחויבים, גם על הרכוש המשותף לעניין אי התאמות, מהותם, אופן תיקונם, דרכי ההודעה, מועד ביצועם, הסבת האחריות לקבלן ו/או לספק וכיו"ב.
- 17.13 כל חבות ע"פ חוק המכר (דירות) תחייב את החברה למרות כל האמור בהסכם זה.
- 17.14 היו הצדדים חלוקים ביניהם בשאלות הקשורות לאי ההתאמה ותיקונה יחליט בדבר הפוסק, והכרעתו תהא סופית ומחייבת.
18. **ליווי בנקאי לפרויקט:**
- 18.1 בכוונת החברה לממן את ביצוע הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי מגורם מלווה כהגדרתו לעיל.
- 18.2 לצורך קבלת ליווי פיננסי לפרויקט, תתקשר החברה עם גורם מלווה במסגרת הסכם ליווי לפרויקט סגור על פיו כל הפעילות הכספית של הפרויקט לרבות ההכנסות ממכירת דירות החברה, מימון עבודות הבניה ומתן ערבויות לדיירים, תתנהל בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד ובנוסף כמקובל בגורם המלווה, והכל אך ורק לצורך הליווי הבנקאי של הפרויקט.
- 18.3 החברה תחתים את כל הגורמים שחתימתם דרושה לצורך קבלת הליווי הבנקאי או הפיננסי ובכלל זה את חברות הדיור הציבורי ורשות מקרקעי ישראל, ככל שחתימתם תידרש.
- 18.4 הדיירים ישעבדו לטובת הגורם המלווה את כל זכויותיהם במקרקעין ובדירות הנוכחיות, לרבות כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות, כשהן נקיות מכל שיעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהי, בכפוף לאמור בסעיף 18.5 להלן.
- מבלי לגרום מהאמור לעיל, לבקשת החברה ובהסכמת הגורם המלווה, ישעבדו הדיירים את זכויותיהם במשכנתא מדרגה שנייה לטובת "משלים הון" ובלבד שלא יהיה בכך כדי להוסיף על התחייבות הדיירים שאינן כלולות בהסכם זה ושלא יהיה בשעבוד הנוסף כדי לפגוע בזכותם לקבל הערבויות לפי הסכם זה ולאפשרות לממשן בהתאם להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין. הוראות השעבוד לגורם המלווה יחולו בהתאמה גם על השעבוד לגורם משלים ההון.
- 18.5 המשכנתא שתירשם לטובת הגורם המלווה כאמור תהיה משכנתא מדרגה ראשונה, בסכום ובתנאים כפי שיקבע הגורם המלווה ובתנאי שהגורם המלווה ו/או מי מטעמו לא יהיה רשאי



לדרוש ו/או לנקוט בהליכים כלשהם נגד הדיירים מעבר למימוש המשכנתא וזאת אף אם לא יהיה במימוש המשכנתא כדי לכסות את כל חובות החברה כלפי הבנק בגין הפרויקט ("נון ריקורס").

כמו כן יחתמו הדיירים על כל שעבוד אחר ו/או נוסף וכן על כל מסמך נוסף אחר כפי שידרוש הגורם המלווה בקשר עם שעבוד הזכויות בחלקות כאמור בהסכם (להלן: "המשכנתא").

18.6 הדיירים מתחייבים לחתום לדרישת החברה, תוך 14 ימים מהיום שיתבקשו לעשות כן אך לא לפני התקיימות התנאי המתלה השלישי, על כל המסמכים הדרושים כאמור, ולבצע כל פעולה, ככל שתידרש על ידי החברה, לצורך רישום המשכנתא האמורה, ולהסיר על חשבונם כל מגבלה אשר תחול על מי מיחידי הדיירים והקשורה בזכויותיהם בדירות הנוכחיות, ואשר יהיה בה כדי למנוע או להפריע לרישום המשכנתא במועד הנדרש לכך.

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

18.8 השעבודים לטובת הגורם המלווה לא יירשמו אלא בתנאי שקיבלו הדיירים את הערבויות הבנקאיות ומכתב ההחרגה המותנה כמפורט בסעיף 19 להלן או התחייבות בלתי חוזרת להנפקת הערבויות בנוסח שיוסכם עם ב"כ הבעלים.

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

18.10 ככל שהגורם המלווה ידרוש מהחברה לפעול לביטול רישום צו הבית המשותף ולרישום המשכנתא לאחר ביטול הרישום כאמור, יפעלו הדיירים בשיתוף עם החברה ועל חשבונה לצורך ביצוע פעולות הרישום כאמור ויבצעו כל פעולה הנדרשת מהם לצורך כך ובכלל זה, יחתמו על כל מסמך נדרש שיוצג ויאושר על ידי ב"כ הדיירים כאמור לעיל.

18.11 כל אחד מיחידי הדיירים מצהיר כי ידוע לו שיתכן שבמסמכי הליווי יכללו תנאים שונים נוספים ובהם בין היתר הוראה שתידרש על ידי הגורם המלווה לפיה מעת שעבוד המקרקעין והעמדת ערבות חוק המכר ליחידי הדיירים, כל אחד מיחידי הדיירים יוותר כלפי הגורם המלווה על זכותו לבטל הסכם זה לפי תנאיו ו/או לפי הדין וזאת על אף האמור בהסכם, וכי הסעד היחיד לו יהיה זכאי במקרה של הפרה יסודית של ההסכם על ידי החברה, הינו מימוש ערבות חוק המכר והערבות להבטחת דמי השכירות כהגדרתן להלן.

18.12 יחיד דיירים שדירתו הנוכחית משמשת כבטוחה ו/או כמשכון ו/או כמשכנתא לטובת אשתי/אם/בת/בן/בת זוג/אדם אחר, יחיד הדיירים כהגדרתו לעיל, ואשר לא הסיר את המשכנתא, יהיה רשאי לתת הוראה בלתי חוזרת לשלם לבנק יחיד הדיירים את הכספים שעשויים להיות משולמים לו מכוח ערבות חוק המכר, (כולה או חלקה בהתאם למכתב כוונות עדכני) כנגד מחיקת המשכנתא הרשומה לטובת בנק יחיד הדיירים, כך שלא תהיה מניעה לרשום משכנתא לטובת הגורם המלווה.

במקרה כאמור, כל אחד מיחידי הדיירים אחראי להסיר את המשכנתא ו/או המשכון שרשומה על זכויותיו, ועליו לעשות כן על חשבונו, כך שלא ייגרמו עיכובים.

18.13 אם בנק יחיד הדיירים, לא ייתן הסכמתו למחיקת המשכנתא כנגד חתימה על הוראה בלתי חוזרת כאמור לעיל, מתחייבת החברה להעמיד בטוחה אחרת/נוספת לבנק יחיד הדיירים



(לעיל ולהלן: "הבטוחה האחרת") ובמקרה זה, יחיד הדיירים ובנק יחיד הדיירים יחתמו עם החברה על הסדר מקובל ביחס לתנאי מימוש הבטוחה האחרת ע"י בנק יחיד הדיירים. מומשה הבטוחה האחרת, ייחשב הסכום שמומש כחוב של יחיד הדיירים לחברה ויחולו הוראות ההסכם הרלבנטיות לעניין זה.

18.14 לצורך ביצוע הפעולות שבסעיף זה לעיל, ומבלי לגרוע מחובתם לשתף פעולה ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, יחתמו יחיד הדיירים על יפוי כוח בנוסח **נספח ה'** להסכם זה שיאפשר לב"כ הדיירים ולב"כ החברה לפנות בשמם ובמקומם לבנק יחיד הדיירים, על מנת לקבל את הסכמתו ו/או להגיע עמו להסדרים כאמור.

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

19. **ערבויות בנקאיות ובטחונות:**

19.1 להבטחת בנייתו של הפרויקט או שלב בפרויקט, ולהבטחת מסירת הדירות החדשות לדיירים על פי הסכם זה ולהבטחת תשלום דמי השכירות כהגדרתם בסעיף 6.9.2 בהסכם זה, וכנגד שעבוד החלקות ומלוא זכויות הדיירים לטובת הגורם המלווה וכתנאי לפינוי הדירות הנוכחיות לפי ההסכם, תמציא החברה לכל אחד מהדיירים ערבויות ומכתב החרגה כמפורט להלן:

(א) ערבות או פוליסת ביטוח, בנוסח התואם את הוראות חוק המכר הבטחת השקעות (לעיל ולהלן: "ערבות חוק המכר") בשינויים המחויבים וכמפורט להלן.

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

(ג) ערבות חוק המכר והערבות להבטחת דמי השכירות ייקראו לעיל ולהלן: "הערבויות הבנקאיות".

(ד) מכתב החרגה מותנה מאת הגורם המלווה לפיו השעבוד לא יחול על הדירות החדשות בתנאים המפורטים במכתב (להלן: "מכתב החרגה המותנה"). ככל שייחתם הסכם משולש, בין הבנק, החברה והדיירים, אשר יכלול בהתחייבויות הבנק בהסכם הוראת החרגה, יכול שלא יימסר מכתב החרגה בנפרד.

19.2 הערבויות הבנקאיות ומכתב החרגה המותנה יהיו בנוסח המקובל אצל הגורם המלווה, בהתאם להוראות חוק המכר והתקנות שמכוחו, בשינויים המחויבים.

19.3 סכום ערבות חוק המכר שתמסור החברה בגין כל אחת מהדירות החדשות ייקבע בשומה ייעודית שתיערך בסמוך למועד הנפקת הערבויות, שתוכן עבור הדיירים ע"י השמאי שערך את "דוח האפס" עבור הפרויקט. במסגרת השומה ייקבע שווי כל אחת מהדירות החדשות כשהיא בנויה ומושלמת בהתאם להוראות ההסכם, נכון למועד הוצאת הערבויות.

19.4 הערבות להבטחת דמי השכירות תהיה ערבות בלתי מותנית וניתנת לפירעון מידי עם דרישה. הערבות תעמוד בתוקף עד למסירת החזקה והסכום הנקוב בה יהיה סכום דמי השכירות

Commented [46]: ניתן לנהל מו"מ על הוספת עילות מימוש נוספות מעבר לעילות המצוינות בחוק המכר, לדוגמא: במקרה של איחור במסירה העולה על תקופה מסוימת, אי תשלום שכר דירה העולה על תקופה מסוימת וכדומה.



לתקופה של _____ במקרה בו דמי השכירות יעודכנו כאמור בסעיף 6.9.2 לעיל, יעודכן סכום הערבות הבנקאית בהתאם.

Commented [47]: ישנם שני מנגנונים אפשריים בעניין זה. הראשון, ערבות בגין כל תקופת הבניה כולל התקופה של איחור מותר ותקופת גרייס נוספת ושסכום הערבות יפחת מעת לעת עם התקדמות הבניה עד לסכום שמשקף דמי שכירות של 6-12 חודשים. השני, ערבות בגין תקופה קבועה של 12-24 חודשים שתעמוד בתוקף עד למסירת הדירות החדשות ולא תפחת עם התקדמות הבניה

19.5 אם החברה תאחר בתשלום דמי השכירות לתקופה העולה על 14 ימים, יהא יחיד הדיירים רשאי לממש את ערבות דמי השכירות, וזאת בכפוף למתן הודעה בכתב לחברה, 7 ימים מראש. בהודעה תפורט העילה הנטענת למימוש הערבות, ויצורף לה תצהיר מטעם יחיד הדיירים התומך בעובדותיה. יובהר, כי הערבות הבנקאית להבטחת דמי השכירות תמומש רק בגין סכום דמי השכירות שלא שולם והערבות ביחס ליתרת הסכום תמשך ותעמוד בתוקף.

19.6 במקרה בו יממש יחיד הדיירים את ערבות חוק המכר ויקבל את סכום ערבות חוק המכר, יהיה יחיד הדיירים חייב להשיב לחברה את הערבות להבטחת דמי השכירות תוך 30 יום ממועד קבלת סכום ערבות חוק המכר, וכן לוותר על כל זכויותיו בקשר עם הדירות הנוכחיות, הדירות החדשות, המקרקעין והפרויקט ויחתום על כל המסמכים שיידרשו לצורך העברת זכויותיו במקרקעין לטובת הגורם המלווה או לטובת מי שיורה הגורם המלווה. החברה תישא בכל תשלום, מס או היטל מכל סוג שהוא שיחולו בגין האמור.

19.7 החברה מתחייבת להאריך את תוקף הערבות להבטחת דמי השכירות כך שבידי הדיירים תהיה ערבות תקפה עד למועד המסירה של הדירות וניתנת לפירעון מיידי עם דרישה. אם החברה לא תאריך את תוקף הערבות כאמור, לאחר שניתנה לה הוראה בכתב לעשות זאת והיא לא קיימה אותה תוך 21 ימי עסקים מיום קבלתה, יהיו הדיירים רשאים לדרוש את מימוש הערבות, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד לו יהיו זכאים הדיירים.

19.8 הערבויות הבנקאיות תינתנה בשקלים. הערבויות להבטחת תשלום דמי השכירות תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן החל מיום הוצאתן, וערבויות המכר תהיינה צמודות למדד תשומות הבנייה. מדד הבסיס בערבויות יהיה המדד הידוע ביום קביעת השמאי ביחס לשווי הדירה החדשה או דמי השכירות בהתאמה.

19.9 הערבויות הבנקאיות וכן מכתב ההחרגה המותנה יונפקו ויופקדו בנאמנות אצל ב"כ הדיירים לא יאוחר מאשר 30 יום טרם מועד הפינוי.

19.10 ב"כ הדיירים ימסרו את ערבות חוק המכר ומכתב ההחרגה המותנה לכל אחד מיחיד הדיירים, בכפוף לפינוי כל הדירות הקיימות הכלולות בתב"ע החדשה או הדירות הקיימות הכלולות בשלב הרלוונטי לתחילת הבניה, ומסירת החזקה בהן לחברה ולאחר רישום המשכנתאות לטובת הגורם המלווה.

Commented [48]: אפשר להסכים כי גם ערבות דמי השכירות תימסר לדיירים, ואפשר גם להסכים שערבות חוק המכר תוחזק אצל ב"כ הדיירים אם הסכים לכך.

19.11 במקרה בו מי מהדיירים יימנע מפינוי דירתו וממסירת החזקה בה במועד אשר נקבע לכך בהודעת הפינוי, כי אז יידחו מועד הפינוי ומועד מסירת הערבויות הבנקאיות ומכתב ההחרגה המותנה מב"כ הדיירים לדיירים (אם הסכים לכך הגורם המלווה), וזאת עד לפינוי כלל הדיירים - דהיינו עד לפינוי 100% מהדירות הכלולות בתב"ע החדשה או בשלב הרלוונטי לתחילת הבניה.

19.12 יחיד הדיירים בחתימתו על הסכם זה נותן הוראה בלתי חוזרת לעו"ד שימונה כנאמן, בהסכמת עוה"ד של הדיירים ועוה"ד של החברה ואשר בידי יופקדו ערבויות חוק המכר כנגד מסירת החזקה בדירות החדשות (להלן: "הנאמן להחזקת הערבויות"), להחזיר את ערבויות חוק המכר לחברה או לגורם המלווה וזאת בהתמלא התנאים המפורטים בערבות ובתאמה לתנאים המצטברים הבאים:

Commented [49]: בהסכמת הצדדים ניתן למנות גם את ב"כ הדיירים.



- 19.12.1. התקבלו האישורים הנדרשים בדין לגמור הבנייה בבנין בו מצויה דירת יחיד הדיירים הרלוונטית ולאכלוס הדירה.
- 19.12.2. הדירה החדשה נמסרה לידי יחיד הדיירים בהתאם להוראות הסכם זה.
- 19.12.3. נרשמה הערת אזהרה על המקרקעין לטובת יחיד הדיירים ונמסר מכתב החרגה בלתי מותנה לכל דייר מאת הגורם המלווה ביחס לדירה החדשה והדירה החדשה נקיה מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהוא, למעט זכויות צד ג' שמקורן בסיבה התלויה ביחיד הדיירים (להלן: "מכתבי החרגה"), לפיו שעבוד המקרקעין לא חל על דירתו החדשה של אותו יחיד דיירים, ואם ימומש, לא ימומש כלפי דירתו החדשה של אותו יחיד דיירים.
- 19.12.4. הבטוחה האחרת שניתנה לבנק יחיד הדיירים, ככל שניתנה, תוחזר לחברה בהתאם ותתבטל עם התקיימות התנאים שסוכמו בין הגורם המלווה לבין בנק יחיד הדיירים.
- 19.13. החברה תישא בתשלום בגין המשכנתא לטובת הגורם המלווה ו/או בגין כל הכרוך בליווי הפיננסי של הפרויקט, לרבות בכל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבויות ומכתב החרגה, וכן בשכר טרחת הנאמן להחזקת הערבויות, ככל שימונה.
- 19.14. **ערבויות נוספות:**
- 19.14.1. **ערבות מיסים** – ככל שלא התקיים התנאי המתלה השני כהגדרתו בסעיף 5.2 לעיל, והחברה מחלה על התקיימותו, תמציא החברה לטובת הדיירים ערבות בנקאית אוטונומית הניתנת לפירעון מיידי עם דרישה, וזאת להבטחת תשלומי המס שיחולו (לעיל ולהלן: "ערבות המיסים").
- 19.14.2. ערבות המיסים תהיה בגובה סכומי המס הצפויים לדיירים בהתאם לחוות דעת עורך דין או רואה חשבון המתמחה במיסוי ותהיה בתוקף עד שהתקבלו שומות סופיות מאת רשויות המס לפיהן שולמו מלוא המיסים לפי חוק מיסוי מקרקעין.
- 19.14.3. ערבות המיסים תומצא לידי בא כוח הדיירים לא יאוחר מ"יום המכירה" הקבוע בהתאם להוראות סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין, וכתנאי לפינוי דירות הדיירים. ערבות המיסים תושב על ידי בא כוח הדיירים לחברה לאחר שהתקבלו שומות סופיות מאת רשויות המס לפיהן שולמו מלוא המיסים לפי חוק מיסוי מקרקעין.
- 19.15. **ערבות רישום** – להבטחת התחייבויות החברה לרישום הבית המשותף החדש וזכויות הדיירים בלשכת רישום המקרקעין ע"פ הוראות הסכם זה, תמציא החברה לטובת הדיירים ערבות בנקאית בנוסח המצ"ב להסכם זה **כנספח יב'**, או בנוסח דומה לו (על פי המקובל בגורם המלווה) אשר סכומה הינו בשיעור של _____ ש"ח (להלן: "ערבות הרישום").
- 19.16. ככל שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה בעניין הרישום כאמור הנציגות רשאית, בחלוף 12 חודשים מתום המועד הקבוע בהסכם זה לקיום התחייבות החברה לרישום, לממש את ערבות הרישום לצורך מימון עלויות הרישום, וזאת בהתראה מראש ובכתב לחברה של לפחות 14 ימים טרם מימוש הערבות, ובלבד שבמועד דרישת המימוש אי הרישום נובע

Commented [50]: תלוי בהיקף הפרויקט.



מסיבה התלויה בחברה. ערבות הרישום, אם לא תמומש, תוחזר לחברה לאחר השלמת הרישום כאמור בהסכם זה.

19.17. ערבות הרישום תופקד בידיו הנאמנות של ב"כ הדיירים במועד מסירת הדירות החדשות לידי הדיירים, כנגד השבת ערבות חוק המכר וערבות שכירות לידי החברה מבלי שנדרש מימושן. ב"כ הדיירים יהיו רשאים להעביר את ערבות הרישום לידי הדיירים לשם מימושה בהתאם לאמור בכתב ההוראות לנאמן המצ"ב **כנספח י"א**.

19.18. הדיירים לא יהיו רשאים להסב את ערבות הרישום, כולה ו/או חלקה לטובת צד שלישי כלשהו אלא אם תונפק ערבות פרטנית לכל אחד מיחיד הדיירים והסכמת הגורם שהנפיק את הערבות.

Commented [51]: ניתן להסכים גם על ערבות בדק. במקרה כזה יש לעדכן את נספח יא

20. **ייפוי כוח על פי הסכם זה :**

20.1. **ייפוי כוח מהדיירים לחברה בנושאי תכנון :** הדיירים חותמים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר, לפיו יוסמכו החברה, ב"כ החברה וב"כ הדיירים, 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, והכל בנוסח המצ"ב **כנספח ד'**.

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

20.3. **יפוי כוח מהדיירים לחברה בנושא מיסוי :** הדיירים חותמים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר, לפיו יוסמכו החברה וב"כ החברה, לבצע את כל הפעולות הדרושות בעניין מיסוי מקרקעין כאמור בסעיפים 5.2, 16.2.10, 16.2.11, 16.2.13.2 ועל פי הוראות הסכם זה, והכל בנוסח המצ"ב **כנספח ט'**.

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

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

20.6. **ייפוי כוח מיוחד ומאת הדיירים לחברה :** להבטחת מילוי יתר התחייבויותיהם של הדיירים לפי הסכם זה, חותמים הדיירים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף בזאת **כנספח ה'**, בו מייפיים הדיירים את כוחם של ב"כ הדיירים ב"כ החברה וב"כ הבעלים, לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך שהם חייבים בחתימתו לפי הסכם זה ו/או על כל מסמך הדרוש לשם הוצאתו לפועל של הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור



לעיל, ביטול צו הרישום הקיים בנוגע לדירות הנוכחיות, רישום בתים משותפים חדשים, רישום הערות אזהרה, רישום דירות החברה על שם רוכשיהן וכיוצא ב.

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

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

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

20.8 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 החברה יעשו שימוש בייפוי הכוח אך ורק בהתאם להוראות הסכם זה.

21 **מכירת דירות החברה ורישום הערות אזהרה לטובת החברה ורוכשי דירות מהחברה** :

21.1 החברה תהיה רשאית למכור את כל דירות החברה בפרויקט, ללא התערבות הדיירים. הערות אזהרה לטובת הרוכשים של החברה ושל הבנקים למשכנתאות שילוו להם כספים תירשמה רק לאחר מסירת החזקה בדירות החדשות לידי לפחות 75 אחוזים מהדירות החדשות אשר יוקצו לדיירים ובמקרה שהועברה הבעלות לפני מסירת החזקה כאמור בסעיף 12 להלן, תהיה רשאית החברה לרשום הערות אזהרה לטובת הרוכשים של החברה ושל הבנקים למשכנתאות שילוו להם כספים בכפוף לרישום הערות אזהרה מפורטות כאמור להלן.

21.2 בלי לגרוע מהאמור בסעיף 21.1 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 דירותיה שתכלול את האמור בסעיף זה.

21.3 החברה תהיה רשאית לרשום לטובתה הערות אזהרה מכוח הסכם פינוי בינוי זה על כל דירה מהדירות הקיימות שבעליה חתם על הסכם זה, וזאת במועד הנקוב בסעיף 21.1 לעיל. לשם כך, יחתום כל אחד מיחיד הדיירים בד בבד עם חתימת ההסכם, גם על טופס בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת החברה. מוסכם כי אם יבוטל ההסכם או שלא ייכנס לתוקף עקב אי התקיימות התנאים המתלים במועדים הנקובים בהסכם זה או עקב הפרת הסכם זה ע"י החברה, תמחק החברה את כל ההערות שנרשמו לטובתה, ולהבטחת התחייבות החברה על פי סעיף זה תחתום החברה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח ו'** לעיל וכן על פרוטוקול ערוך, חתום ומאומת כדין המאפשר את מחיקת הערת האזהרה וכל מסמך אחר שיידרש לצורך כך.

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



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

- א. תמה תקופת התקיימות התנאים המתלים.
- ב. לא התקיימו כל התנאים המתלים במועד הנקוב.
- ג. לא הוארכו המועדים להתקיימות התנאים המתלים לפי הוראות הסכם זה.
- ד. החברה לא ביצעה את מחיקת הערת האזהרה בעצמה, וזאת לאחר שקיבלה התראה בכתב של 14 יום לפני ביצוע המחיקה.

22. מכירת יחידות הדיירים:

22.1. החל ממועד חתימת הסכם זה, ועד להחלטת הוועדה המקומית לאשר את היתר הבנייה בתנאים, יחיד הדיירים מתחייב שלא למכור או להעביר זכויותיו בדירה לצד ג' כלשהו (להלן: "הנעבר") ולא לאפשר רישום של הערת אזהרה לטובת צד ג' ו/או הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא ו/או רישום משכנתא, אלא אם התקיימו כל התנאים הבאים:

22.1.1. הנעבר יחתום על הסכם פינוי בינוי זה על נספחיו.

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

התקיימו התנאים האמורים, תחתום החברה על כתב הסכמה וכל מסמך שיידרש לצורך העברה הזכויות ו/או רישום המשכנתא בתוך 7 ימי עסקים מיום שנתבקשה לעשות כן.

מוסכם כי בתקופה שמיום חתימת הסכם הליווי ושעבוד המקרקעין והדירה הקיימת לטובת הגורם המלווה, ועד למסירת החזקה בדירה החדשה והשבת הערבויות הבנקאיות שניתנו ליחיד הדיירים לידי הגורם המלווה, לא תבוצע ע"י יחיד הדיירים כל העברת זכויות בזכויותיו במקרקעין ו/או בדירה הנוכחית ו/או בדירה החדשה אלא בהסכמת החברה והגורם המלווה מראש, שלא יסרבו אלא מטעמים ענייניים בלבד. האמור בסעיף זה לא יחול על העברת זכויות שתידרש לפי דין בגין פטירת מי מהבעלים (ח"ח) או כינוס נכסים.

החברה תסייע ליחיד הדיירים בפנייה לגורם המלווה ובקבלת החסכמה.

22.2. החל ממועד ביטול או השבת הערבויות הבנקאיות שניתנו ליחיד הדיירים לידי הגורם המלווה, יהיה רשאי אותו יחיד דיירים למכור את דירתו החדשה לצדדים שלישיים, אך עד לרישום הבית המשותף, מכירת זכויות יחיד הדיירים תבצע בכפוף לנהלי החברה ביחס להעברת זכויות, כפי שיחולו על רוכשי דירות החברה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, הנעבר יחתום על ייפוי כוח נטריוני בדומה לייפוי הכוח הנזכר להלן וימסרו לחברה; הנעבר או יחיד הדיירים ישלם את כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים שיחולו, אם וככל שיחולו, בגין העברת הזכויות וימציא לחברה את כל האישורים המתאימים בקשר לכך; יחיד הדיירים ו/או הנעבר ו/או שניהם כאחד, ימצאו אישורים ויחתמו על מסמכים כפי שיידרש על-ידי החברה. החברה תהא רשאית לגבות כל תשלום בגין הטיפול בהעברת זכויות כאמור וזאת בהתאם להוראות הדין.

Commented [52]: יש להתאים למנגנון שיוסכם כאמור בהערה ביחס לסעיף 3.2 לעיל.



- 22.3. ככל שיחולו מיסים או הוצאות מסוג כלשהו בגין העברת זכויות כאמור על ידי מי מיחיד דיירים (לדוגמא: במצב בו בשל העברת הזכויות, לא יחול הפטור כאמור בסעיף 49כב.א) לחוק מיסוי מקרקעין ו/או בכל מצב שבו יוטל כל מס שהוא בין המוכר לקונה בעסקה כאמור וכל תשלום חובה שהוא), כי אז תחול החובה על אותו יחיד דיירים המבצע העברה כאמור, לשאת בכל המיסים וההוצאות החלים בגין ההעברה ולשלמם.
- 22.4. מוסכם בזאת, כי כל עסקה אשר תבוצע על ידי מי מיחיד דיירים כאמור לעיל, תיעשה בהתאם להוראות כל דין החל לגביה ובאופן אשר לא יהא בו כדי למונע ו/או להפריע ו/או לעכב את ביצוע הפרויקט, ו/או כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות החברה על פי הסכם זה.
23. **העברת זכויות ע"י החברה:**
- 23.1. החברה לא תהיה רשאית להסב ו/או להעביר ו/או למסור לאחר או אחרים, במישרין ו/או בעקיפין, את זכויותיה והתחייבויותיה על-פי הסכם זה, כולן או חלקן אלא אם ניתנה לכך הסכמה בכתב של בעלי 80% לפחות מהדירות שבעליהן חתמו על ההסכם. הדיירים לא יסרבו לתת הסכמתם אלא מטעמים סבירים.
- 23.2. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה למכור את דירות החברה ו/או לשעבד את זכויותיה לבנק המלווה, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה לעיל ולהלן.
- 23.2. על אף האמור בסעיף 23.1 לעיל, תותר העברה ו/או מכירה של חלק מהפרויקט או העברה ו/או מכירה של חלק ממניות החברה לגורם שלישי אשר אינו נמנה עם בעלי המניות של החברה כפי שהם נכון לחתימת הדייר הראשון על גבי הסכם זה כמפורט בדו"ח עדכני של רשם החברות המצ"ב **בנספח יד** (להלן ובהתאמה: "**בעלי המניות הנוכחיים**"; "**העברה**"; "**הנעבר**"), והכל בכפוף לתנאים המצטברים להלן:
- 23.2.1. הנעבר יהיה בעל מוניטין ואיתנות פיננסית המתאימה לביצוע הפרויקט, שלא תפחת מהניסיון והאיתנות הפיננסית של החברה.
- 23.2.2. במקרה של העברת זכויות בפרויקט מהחברה לנעבר, תישאר בכל מקרה החברה בעלת זכויות בפרויקט בשיעור שלא יפחת מ- 50%. במקרה של העברת מניות בחברה, ההעברה תותנה בכך שלאחר השלמת ביצוע העברה לנעבר, בעלי המניות הנוכחיים בחברה יוותרו מחזיקים ובעלים של לפחות 50% מהמניות המוקצות והנפרעות בחברה, וכך ומכלל זכויות ההצבעה בחברה.
- 23.2.3. לא יהיה בביצוע ההעברה כדי לפגוע בזכויות, בתמורות ובביטחונות המוקנים לדיירים על פי הסכם זה ובכל התחייבויות החברה על פי הסכם זה.
- 23.2.4. בטרם תבוצע ההעברה, תודיע החברה בכתב לבי"כ הדיירים ולנציגות הדיירים, את זהות הנעבר ותמציא אסמכתאות מתאימות להוכחת התקיימות התנאים האמורים בסעיף זה לעיל.
- 23.2.5. הוראות ס"ק 23.2 זה יחולו בהתאמה גם על שותף בחברה אשר הינו תאגיד, ולא יהיה כל תוקף להעברת זכויות של שותף בחברה אשר הינו תאגיד אלא בכפוף לס"ק 23.2 זה.
- 23.2.6. הוראות סעיף זה, יחולו בהתאמה גם על כל העברה זכויות בחברה על ידי הנעבר ו/או מי שיבוא בנעליו.



23.2.7. למען הסר ספק מובהר, כי לא יהיה כל תוקף לביצוע העברה כאמור בס"ק 23.2 זה, אלא אם התקיימו כל התנאים המפורטים בס"ק זה.

24. רישום:

24.1. לאחר השלמת בניית הבנין בהתאם להוראות הסכם זה וקבלת אישור המפקח מטעם הבעלים כי הבנייה הושלמה כאמור, באופן שמאפשר שימוש סביר בדירות החדשות (שליחת הדעות לבעלים על מועד מסירת החזקה כאמור בהסכם זה) – תהיה החברה רשאית להעביר את זכויות הבעלות בממכר או חלק מהן לפי העניין (המקרקעין בשלמותם) על שמה בפנקסי המקרקעין בכל מקרה, ערבות חוק המכר תבוטל בתנאים הקבועים בסעיף ____.

התקיימו התנאים להעברת הזכויות כאמור, מורים הצדדים לבא כוח הבעלים למסור לבא כוח החברה את יפוי הכוח להעברת הזכויות וכל יתר המסמכים הנדרשים לכך.

24.2. מבלי לגרוע מהאמור, תהיה החברה רשאית לפנות לב"כ הבעלים בכתב במועד שאינו מוקדם מ-6 חודשים מהמועד הצפוי להשלמת הבנייה, בבקשה לזמן את כל בעלי הזכויות לחתום על כל המסמכים הנדרשים להעברת הזכויות במקרקעין על שם היום, באופן שיאפשר את העברת הזכויות כאמור, ובכלל זאת להסיר כל מגבלה התלויה בבעלים בקשר עם העברה ורישום הזכויות.

ככל שנמסרה פנייה כאמור, ונמסר לב"כ הבעלים אישור מפקח הבעלים כי הערכת החברה בדבר סיום הבנייה נכונה, יפעל ב"כ הבעלים לזמן בסמוך לאחר מכן את כל בעלי הזכויות לצורך חתימה על המסמכים כאמור ואלו יופקדו אצלו בנאמנות. בעלי הדירות מורים לבא כוחם להעביר לב"כ החברה את המסמכים החתומים והמאומתים כדין בכפוף להתקיימות התנאים לפיהם זכאית החברה לרישום הזכויות במקרקעין כאמור לעיל.

24.3. מבלי לגרוע מיתר הוראות ותנאי הסכם זה, כנגד וכתנאי לרישום הזכויות בממכר על שם החברה כאמור בסעיף 24.1 לעיל, היא מתחייבת לרשום בלשכת רישום המקרקעין, הערות האזהרה לטובת כל אחד מהדיירים, הכוללות את פרטי הדירות החדשות של הדיירים, כשאין לפניה כל זכות קודמת בהתאם להוראות חוק המכר דירות וזו תירשם כ"הערת אזהרה מפורטת", דהיינו תכלול פירוט בדבר מיקום הדירה וכדומה כמקובל בלשכת רישום מקרקעין.

24.4. מיד לאחר מסירת החזקה בדירות החדשות לדיירים, תפעל החברה להכנת המסמכים הדרושים, לרישום איחוד וחלוקה של החלקות, ורישום הפרויקט כבית משותף לפי חוק המקרקעין, וכן תפעל לאחר רישום הבית המשותף לרישום זכויות הדיירים בדירות החדשות. רישום הבית המשותף ורישום זכויות הדיירים בדירות החדשות ייעשה לפי הוראות חוק המקרקעין והוראות חוק המכר (דירות) באחריות ועל חשבון החברה.

24.5. בעלי הדירות לא יהיו רשאים לעשות כל שינוי בדירה או בצמוד לה ללא קבלת הסכמת החברה והרשויות הרלבנטיות, עד להשלמת הרישום ובאופן העלול לעכב או למנוע את ביצועו.

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



- 24.7. הוראות התקנון יכללו גם הוראות שתייחסו לחברת הניהול.
- 24.8. מבלי לגרוע מן האמור, החברה תהיה רשאית לקבוע בתקנון ובהסכמת ב"כ הדיירים, בין היתר, הוראות בעניינים המפורטים להלן:
- 24.8.1. הוראה בדבר שיעור החלק היחסי של הרכוש המשותף שיוצמד לכל דירה חדשה בעת רישום הבית המשותף ו/או הדירות החדשות אשר ייקבע בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם לשטחי הדירות החדשות.
- 24.8.2. בתקנון תרשמה כל ההצמדות, כפי שיוסכם בין הצדדים במסגרת חלוקת השטחים בפרויקט, לרבות שטחי החניה ומחסנים שיוצמדו לשטחי מי מהצדדים.
- 24.8.3. התקנון יכיל הוראות, הנוגעות להחזקת הרכוש המשותף ולשמירתו, לרבות המתקנים המשותפים, מערכות כיבוי אש וסילוק עשן, מרתפי חניה, לובי הבניין, המעברים, חדרי המדרגות, וכיו"ב, ולרבות הוראות בדבר חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף (כל יחיד דיירים בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף), אופן בחירת חברת ניהול וההתקשרות עמה והכל בכפוף לדין.
- 24.8.4. הוראות בדבר הולכה, תחזוקה, תפעול ותיקון תשתיות, לרבות כאלה המצויות בתחום חלקים שהוצמדו לדירה/ות בבנין ו/או בפרויקט.
- 24.8.5. הוראות המעניקות פטור לכל ספק שירותים כגון חברת החשמל, חברת הבזק, חברת טל"כ וכו' המחזיקים שטח בבנין מתשלום מיסי ועד הבית או תשלומים דומים אחרים, וזכויות מיוחדות כגון זכויות גישה ומעבר וכו'.
- 24.8.6. הוראות האוסרות על התקנתם של מתקנים סלולריים, (למעט מגברים במרתפי חניה) וכן הוראות בדבר האפשרות להתקין מערכות על גג הבית המשותף (כגון יחידות דוד וקולט שמש, ויחידות עיבוי פרטיות). בתקנון תקבענה הוראות המבטיחות את זכות הנחת המתקנים כאמור וכן את זכות הגישה למתקנים אלה לצורך תחזוקתם ו/או תיקונם ו/או תפעולם.
- 24.8.7. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
- 24.8.8. הוראה המתייחסת להוראות התקנון המצוי בחוק, האם יחול או יחול בחלקו על הבנין ו/או הבית המשותף אשר יירשם בקשר אליו.
- 24.9. החברה תהיה רשאית להוציא מהרכוש המשותף חניות, גגות, מרפסות לא מקורות, מחסנים, קירות חיצוניים, שטחים לבניית מערכות כגון חדר טרנספורמציה וחדר תקשורת, שטחי קרקע וכל שטח אחר שמותר על פי הדין להוציא מהרכוש המשותף, ולהצמידו לדירות כלשהן בבית המשותף, והכל עפ"י הסכם זה, הוראות המפרט הטכני ושמירה על זכויות הדיירים.
- 24.10. החברה תהיה רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או מעבר ו/או שימוש במקרקעין ו/או להקצות שטחים (כולל חדר טרנספורמציה) לפי דרישת הרשויות על פי התנאים בתב"ע החדשה ובהיתרי הבנייה. לרבות כל פעולה שמטרתה חלוקת חלקות ו/או איחודן ו/או חלוקתן



מחדש והפרשת חלקים מהן לצרכי ציבור, ו/או צירופן לחלקות סמוכות. כל זאת ובלבד שלא תפגענה זכויות יחיד הדיירים בדירה החדשה על הצמדותיה על פי הסכם זה.

24.11. היה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או ממספר אגפים, תבצע החברה את רישום הבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, באופן שכל מבנה או אגף יתנהל במידת האפשר בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי בתחומו, וזאת בנוסף לניהול הכללי לגבי הרכוש המשותף הכללי.

24.12. לכל דירה חדשה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, אשר שיעורו יהיה לפי יחס, הקרוב ככל האפשר ובהתאם לדין, ליחס שבין שטח הדירה לפי שיטת החישוב ע"פ צו המכר דירות (לא כולל מרפסות לא מקורות, חניות ומחסנים), לבין סך שטח כל הדירות בבנין החדש.

24.13. ב"כ 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 בנייני הפרויקט כבתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין ורישום הדירות החדשות על שם הדיירים ודירות החברה על שם החברה אגב ייחוד ורישום הדירות כאמור. החברה תישא בכל הוצאות הרישום, בהכנת התשריטים ובאגרות רישום הבית המשותף.

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

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

24.16. זכויות הבניה על פי התב"ע החדשה שלא ינוצלו ע"י החברה עד לסיום בניית הפרויקט, אם יהיו כאלו יהיו שייכות לחברה בלבד וזו תהא רשאית להצמידן לדירות החברה או לניידן. זכויות בניה חדשות בנוסף לתב"ע החדשה, אם יאושרו, יהיו שייכות לכל בעלי הזכויות בפרויקט, דהיינו הדיירים ורוכשי דירות החברה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

25. הסכם שיתוף :

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

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

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



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

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

26. הפרות ותרופות:

26.1. הפרת כל אחד מהסעיפים הבאים אשר לא תוקנה בתוך 30 יום מיום קבלת התראה בכתב על כך תחשב הפרה יסודית של הסכם זה – 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 18, 19, 21, 23, 24, על הפרת הסכם זה על ידי מי מהצדדים יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"ג – 1973, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

26.2. פיגר צד בתשלום שהוא חייב לשלמו למשנהו על פי הסכם זה, יישא הסכום שבפיגור, החל מהיום ה-14 לפיגור, הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בשיעור עליית המדד הידוע במועד תשלום הסכום בפועל לעומת המדד שהיה ידוע במועד שנועד לביצוע אותו תשלום וריבית בשיעור הריבית כאמור בסעיף 16.4, החל מהמועד שבו היה אמור הסכום להיות משולם ועד למועד התשלום בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר.

26.3. 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.

26.4. למרות האמור בסעיף 26.3 לעיל וביתר הוראות הסכם זה, מוסכם בזה מפורשות כי בכפוף להוראות סעיף 18.11 לעיל, הדיירים יהיו רשאים לסעד של ביטול בהתאם לסעיף 8 בחוק לארגון עסקאות או אם החברה הפרה הסכם זה הפרה יסודית ולא תיקנה את ההפרה בתוך 60 יום מיום שקיבלה התראה על כך מאת ב"כ הדיירים, ובתנאי שהבעלים של לפחות 66% מהדירות שבעליהן חתמו על הסכם זה, מתוך שלב בפרויקט, הצביעו בעד ביטול ההסכם.

27. נקיטת הליכים נגד דיירים סרבנים:

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

27.2. כל ההליכים והעלויות בקשר לתביעת דייר סרבן, לרבות הוצאות משפטיות אם וככל שיפסקו לטובת הדייר הסרבן, תחולנה על החברה. יובהר כי עוה"ד מטעם החברה ינהלו את ההליכים כאמור.

27.3. במקרה של תביעת דייר סרבן ע"י הדיירים, מסמיכים הדיירים 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 והחברה תיתן לדיירים לפני הגשת התביעה, כתב שיפוי מלא לצורך הבטחת כל הוצאה או נזק שעלול להיגרם להם בשל הגשת התביעה.

[53] Commented: נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק או עסקת פינוי ובינוי ראשונה עם בעל זירה בבית המשותף ולא התקשר היזם עם הרוב הנדרש מבין בעלי הדירות בעסקה כאמור בתוך שלוש שנים – לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק, או חמש שנים – לעניין עסקת פינוי ובינוי, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, אף אם אינם צד לעסקה, להודיע ליזם בכתב כי הם אינם מעוניינים בעסקה, ומשהודיעו כאמור, רשאים בעל הדירות שהתקשרו בעסקה לבטלה בלי שיראו אותם כמי שהפרו את ההתקשרות עם היזם, והיזם יהיה זכאי לתשלום בהתאם להוראות שנקבעו לפי סעיף קטן (ב) בלבד; הייתה העסקה מותנית בתנאי מתלה לעניין התקשרות עם הרוב הנדרש מבין בעלי הדירות, יראו את התנאי כאילו לא התקיים במועדים האמורים; לעניין זה, "הרוב הנדרש מבין בעלי הדירות" – כל אחד מאלה:
(1) לעניין עסקת פינוי ובינוי – רוב של שני שלישים מבין בעלי הדירות בבית המשותף;
(2) לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק – השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), או הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, והכול לפי העניין.
(ב) שר המשפטים, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, יקבע הוראות לעניין תשלום ליזם שעסקה עמו בוטלה לפי הוראות סעיף קטן (א), בהתאם לשלבי התקדמותו בעסקה עד מועד ביטולה.



מבלי לגרוע מהאמור, מתחייבת החברה לנקוט בהליכים המשפטיים האמורים ולהגיש את תביעת הדייר השרבן, תוך ולא יאוחר מ-6 חודשים מחתימת "הרוב המיוחס", אלא אם כן התקבלה הסכמת הנציגות להארכת התקופה האמורה.

27.4. לצורך כך, יעשה כל צד את כל הדרוש ממנו, ובכלל זה יחתום על כל מסמך, תצהיר, ייפוי כוח, כתב תביעה ו/או בקשה, וייתיצב בכל מקום ככל שיידרש, לרבות חתימה על ייפוי כוח לניהול ההליכים האמורים לטובת ב"כ החברה ו/או החברה, בנוסח המצ"ב כנספח ז' לעיל.

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

28. **בירור מחלוקות:**

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

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

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

28.4. שכר הפוסק ופוסק לענייני תכנון ישולם על ידי החברה, אך במקרים בהם הפוסק ו/או הפוסק לענייני תכנון יקבע כי פניית הדיירים הייתה פניית סרק, רשאי הוא לקבוע כי הדיירים יישאו בתשלום שכר טרחתו, כולו או חלקו, תוך מתן הנימוקים לכך.

28.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי החברה תממן בשלב ראשון את מלוא עלויות ההליכים אצל הפוסק ו/או הפוסק לענייני תכנון (כולל חלקם של הדיירים).

28.6. לצורך תשלום חלקם של הדיירים בשכר טרחת הפוסק ו/או הפוסק לענייני תכנון, תפקיד החברה, לפני תחילת ההליך בפני הפוסק ו/או הפוסק לענייני תכנון, לפי העניין, את מחצית שכר טרחת הפוסק ו/או הפוסק לענייני תכנון, בחשבון נאמנות מיוחד אצל ב"כ הדיירים, שיעבירו לפוסק במועדים שנדרש לשלמו, או שתשלמו ישירות לפוסק או לפוסק לענייני תכנון מיד בתחילת ההליך.

28.7. מוסכם, כי אם החברה לא תפקיד את שכר הטרחה כאמור בסעיף זה, ייחשב הדבר כקבלת טענותיהם של הדיירים.

Commented [54]: ישנו נוהג בשוק לכלול תניית בורות בהסכמים אלו. ככל שהצדדים יסכימו לפנות להליך של בורות, יש לקבוע באילו נושאים תתנהל הבוררות ולפי אילו כללים (מיקום, סדרי דין, אופן ניהול הבוררות). כך, למשל, ניתן לקבוע כי הבורר יהיה כפוף לדין המהותי ולהוראות ההסכם אך לא יהיה כפוף לסדרי הדין ולדיני הראיות, כי יהיה חייב ליתן הכרעתו תוך פרק זמן מוגדר ולנמקה, וזאת לאחר שמיעת הצדדים. כן ניתן לקבוע הוראות לעניין אופן תשלום שכר הבורר.



- 28.8. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בסמכותו של הפוסק ושל הפוסק לענייני תכנון, לדון בכל מחלוקת שיעלה בפניו מי מהצדדים בקשר לכל עניין שבתחום סמכותו של הפוסק, ו/או הפוסק לענייני תכנון כאמור לעיל ו/או המסור להכרעתו במפורש בכל מקום נוסף בהסכם זה.
- 28.9. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים, בדבר סמכותו של הפוסק ו/או הפוסק לענייני תכנון להכריע במחלוקת כלשהי, יכריע בכך הבורר, והכרעתו תחייב הן את הצדדים והן את הפוסק ו/או הפוסק לענייני תכנון.
- 28.10. מוסכם כי ההליכים בפני הפוסק ו/או הפוסק לענייני תכנון, לא יעכבו את המשך בניית הפרויקט, אלא אם הבנייה נעשית בניגוד להוראות הסכם זה ו/או הדין, שאז יהיה רשאי הצד הנפגע לפנות לבית המשפט המוסמך ולעתור להפסקת הבנייה.
- 28.11. מובהר ומוסכם כי, החל ממועד השלמת הפרויקט ומסירת הדירות, יהיו הצדדים רשאים לפנות לבית המשפט המוסמך בכל עניין הקשור בהסכם זה, בנוסף על זכותם לפנות הפוסק או הפוסק לענייני תכנון.
- 28.12. מובהר כי אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לפגוע בסמכות לפי כל דין של הממונה לעניין פניות דיירים כמשמעותו בחוק להתחדשות עירונית (להלן – הממונה), בזכות לפנות לממונה בעניין הנתון לסמכותו או בכוחה הראייתי של קביעת הממונה לפי סעיף 7(ו) לחוק להתחדשות עירונית.
29. **שונות:**
- 29.1. הסכם זה ממצה את כל התחייבויות החברה כלפי מי מהדיירים ומי מהדיירים כלפי החברה, באופן מוחלט.
- 29.2. כל תיקון או תוספת להסכם זה ייערכו בכתב ויחתמו על ידי כל הדיירים והחברה, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.
- 29.3. שום ויתור, או הימנעות מפעולה במועדה, או ארכה שתינתן, לא ייחשבו כוויתור מצד הדיירים או החברה על זכות מזכויותיהם והם יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או מקצתן, בכל עת שימצאו לנכון.
- 29.4. כתובות הצדדים לעניין הסכם זה, הינן כנקוב בנספח א להסכם זה. כל הודעה שתישלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי כתובתו דלעיל, אלא אם כן הודיע צד למשנהו על שינוי בה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום שבעה ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח בדואר, ואם נמסרה ביד, יום עסקים אחד לאחר מסירתה. בנוסף, כל הודעה למי מיחידי הבעלים תישלח גם לבא כוח הדיירים בדרך האמורה. הודעות כאמור לבא כוח הדיירים יכול שיימסרו בדואר אלקטרוני, ובלבד שהתקבל אישור מסירה במייל חוזר או בטלפון.

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

(דף חתימות מצ"ב להסכם זה)



הדיירים

החברה

תאריך חתימת הדייר הראשון: _____

תאריך חתימת החברה: _____



טבלת חתימות הבעלים/ הדיירים – הסכם פינוי בינוי " _____, דיירי רחוב _____,
רחוב _____, ורחוב _____

תת חלקה	שם הדייר	ת.ז.	כתובת מגורים	חתימה	תאריך החתימה	חתימת עוה"ד שבפניו חתם הדייר
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
10						
11						
12						
13						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						



רשימת נספחים:

- א. נסחי רישום מלשכת רישום המקרקעין
- ב. רשימת הדירות כולל חישוב שטחים
- ג. מפרט טכני
- ד. ייפוי כח תכנוני
- ה. ייפוי כוח מיוחד
- ו. ייפוי כוח ופרוטוקול החברה לביטול הערות האזהרה
- ז. ייפוי כוח לנקיטת הליכים כנגד דיירים סרבנים
- ח. ייפוי כוח לרישום הערת אזהרה
- ט. ייפוי כוח מיסוי
- י. החלטת החברה להתקשרות בהסכם הכוללת אישור מורשה חתימה
- יא. כתב הוראות לנאמן
- יב. נוסח ערבות רישום
- יג. נוסח כתב הסכמת בן זוג
- יד. דו"ח רשם החברות



נספח ד'

ייפוי כוח בלתי חוזר (תכנון)

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

אנו הח"מ, _____, ת.ז. _____, ממונים בזה את עוה"ד: _____ ו/או את _____, שמספרה _____, (להלן ביחד וכל אחד לחוד: "מיופה הכוח") להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו, במקומו ועבורנו את הדברים הבאים וכל אחד מהם אך ורק במסגרת עסקת פינוי ובנינו עפ"י ההסכם שנחתם בינינו לבין _____, (להלן: "החברה"):

1. לפעול בשמנו ובמקומו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין הידועים כחלקות _____ בגוש _____ ב _____ (להלן: "המקרקעין"), ובכל חלקות ו/או חלקי חלקות שייווצרו כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין, כולו או מקצתו, ו/או שייבנה עליו ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התביעות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה.

2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, לחתום בשמנו ובמקומו 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 בנין 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 ו/או היתר/ריסה ו/או היתר/חפירה ו/או דיפון ו/או כל היתר אחר ביחס למקרקעין וכל תיקון ו/או תיקונים להיתרים כאמור, בקשות להקלות, התחייבויות לרשות המקומית ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, הגשת תכניות בנין עיר ו/או תכניות מתאר מקומיות ו/או אחרות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית באמצעות פינוי ובנינו, תכניות המצורפות להיתר הריסה, חפירה ודיפון, 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. להורות ו/או להתקשר עם כל גורם בקשר לביצוע פעולות לבנייה במקרקעין וכן פעולות פיתוח מכל סוג ומין שהוא במקרקעין לרבות אך לא רק, עבודות ביוב, תיעול, ניקוז, חשמל, סלילת כבישים, מדרכות, תאורה, גינון מתקני ציבור, עבודות לטיהור המקרקעין, איתור ופינוי עתיקות וכיו"ב, והכל בהתאם לרישיונות שיינתנו ע"י רשויות השלטון המוסמכים.

4. 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.

5. לפעול בשמנו ובמקומו 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.



6. 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.
7. לטפל מול עיריית _____, הוועדה מקומית לתכנון ובניה _____, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ו/או ועדת ערר בקשר עם התנגדויות, השגות, עררים, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין.
8. להסיר כל התנגדות אשר תוגש על ידינו ו/או על ידי מי מטעמנו בקשר עם כל תכנית ו/או בקשה ו/או היתרי בניה ו/או תשריט ו/או תקנון ועם כל פעולה הקשורה בהוצאה לפועל של ייפוי כח זה ואשר אינה מפורטת בו. השימוש בייפוי הכח לצורך סעיף זה ייעשה אך ורק ע"י עורכי הדין של הצדדים ולא ע"י _____, שמשפרה _____.
9. לפעול בשמנו ו/או מטעמינו לביטול ו/או לתיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף, לרבות בדרך של רישום תת חלקה נוספת במקרקעין ו/או רישום זכויות היזם ו/או צדדים שלישיים בדירות החדשות שתיווצרנה במקרקעין כתוצאה מהפרויקט, ולבצע כל פעולה במקרקעין הנדרשת לצורך ביטול ו/או תיקון ו/או רישום צו הבית המשותף ולחתום על מסמכי הבית המשותף לרבות תיקונו, במיוחד בקשר עם ביטול ו/או תיקון צו הבית המשותף.
10. 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.
11. לעיין, לצלם ולהעתיק, לקבל כל סיוע ו/או מסמך ו/או רישום ו/או נתון ו/או כל מידע הקשור במישרין ו/או בעקיפין למקרקעין ו/או לזכויותינו במקרקעין ו/או לפרויקט מכל יועץ, עו"ד, אדריכל, מהנדס שמאי ו/או כל אדם ו/או גוף אחר, והנני/נו מאשר/ים בחתימתנו על ייפוי כוח זה כי אני/נו מוותרים מראש ובמפורש על כל טענת חסיון ו/או סודיות מכל מין וסוג שהוא.
12. אנו נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת למיפוי הכוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו.
13. ייפוי כוח זה ניתן להעברה בשלמות ו/או בחלקים על פי החלטת באי כוחנו.
14. 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 _____ בחודש _____ שנת _____:

אישור עו"ד



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

תאריך: _____, עו"ד _____

נספח ה'

ייפוי כוח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א – 1961

אנו הח"מ, _____, ת.ז. _____ ו- _____, (להלן: "הדיירים") ממנים בזה את עוה"ד: _____ (להלן ביחד ת.ז. _____, "להלן: "ממנים"), להיות בא-כוחנו הנכון והחוקי ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי של כל אחד ממיפיה הכוח הנ"ל את כל הפעולות הבאות או חלק מהן, בקשר עם מלוא הזכויות המוקנות לנו בחלקות _____ בגוש _____ ב _____ (להלן: "הנכס"), על כל הזכויות המוקנות ו/או הנובעות מהנכס לשם הוצאת פרויקט פינוי ובינוי לפועל עפ"י ההסכם שנחתם בינינו (להלן: "הפרויקט") לבין _____, שמספרה _____ (להלן: "החברה"):

1. לבצע כל פעולה הדרושה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ולשם כך, להופיע בפני כל רשות, לרבות אך לא רק לשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל וכיוצ"ב ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה ו/או הצהרה ו/או הסכם ו/או שטר מכר ו/או שטר ו/או בקשה להעברת זכות שכירות ו/או שטר חכירה ו/או שטר אחר כלשהו או מסמך כלשהו שידרש ו/או לרשום ו/או להעביר בלשכת רישום ו/או בפני עורך דין כלשהו ו/או בפני כל רשות אחרת, את מלוא הזכויות המוקנות לנו בקשר עם הנכס על שם _____, שמספרה _____ (להלן: "החברה") ו/או לפקודתן.

2. להעביר ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר בחכירת משנה את כל או חלק מהזכויות הקיימות לנו בנכס וכן להעביר, למכור, להחכיר, ו/או להחכיר בחכירת משנה חלקים מהנכס והכל בתנאים כפי שמיפיה הכוח ימצאו לנו, בבת אחת או מדי פעם בפעם, בחלקים שווים או שונים, או כל יחידה או יחידות אשר תיווצרנה כתוצאה מתיקון ו/או ביטול רישום ו/או רישום מחדש של הבית המשותף בעקבות ביצוע הבניה על המקרקעין, איחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה או כל פעולה אחרת בנכס או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם, וכן לרשום הערות אזהרה לטובת החברה ו/או לפקודתה ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש מהחברה את הנכס, כולו או חלקו, ו/או לטובת מוסד בנקאי אשר יממן עבור צד ד' את הרכישה כאמור (צד ה').

3. לחתום על הצהרות ודיווחים לרשויות המס בקשר עם הפרויקט ו/או הרישום בקשר עם הפרויקט.

4. להגיש השגה ו/או ערר לרשויות השונות בגין חיובי מיסים ו/או היטלי השבחה בקשר עם הפרויקט.

5. למלא בשמנו ובמקומנו כל התחייבות החלה עלינו עפ"י ההסכם.

6. לרשום משכנתאות ו/או למשכן ו/או לשעבד במשכנתא ראשונה ו/או במשכון ו/או בשעבוד את כל או חלק מזכויותינו בנכס לרבות זכויות הבעלות שלנו ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת, לטובת השותפות ו/או לרוכשי הדירות מהחברה ו/או לטובת בנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה את הרכישה ו/או את הפרויקט בנכס ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש את הנכס מהחברה ו/או לטובת בנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' את הרכישה כאמור (צד ה'), ולפדות ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על הנכס ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא.



7. לפעול, להגיש ולחתום בשמנו ו/או מטעמינו על כל בקשה לביטול ו/או לתיקון ו/או ביטול צו רישום הבית המשותף, לרבות בדרך של רישום תת חלקה נוספת במקרקעין ו/או רישום זכויות החברה ו/או צדדים שלישיים בדירות החדשות שתיווצרנה במקרקעין כתוצאה מהפרויקט.
8. לחתום על כל מסמך שיידרש ע"י בנק ו/או גוף מוסדי שיעמיד אשראי לטובת החברה לשם הקמת הפרויקט.
9. להסיר, לפדות ולבטל בשמנו ועל חשבוננו כל עיקול, שעבוד, משכנתא או זכות כלשהי לטובת צד שלישי החלים ו/או שיוטלו על זכויות מי מאתנו במקרקעין. לבצע כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו ובין היתר:
- 9.1 לבקש, להסכים או לגרום לביצוע איחוד וחלוקה של המקרקעין לחלקות רישום נפרדות ולרשמן בלשכת רישום המקרקעין או בכל אופן אחר כפי שמיפוי הכוח ימצאו לנכון וכן לבצע כל פעולה אחרת במקרקעין בקשר לכך.
- 9.2 לחתום ולהגיש כל תכניות ו/או בקשות לשינוי תכניות פרצלציה, רה-פרצלציה, תכניות הפרדה ותכניות איחוד חלקות וחלוקה לגבי המקרקעין.
- 9.3 לרשום על המקרקעין בעלויות, חכירות, הערות אזהרה לטובת הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית, זכויות מעבר, זיקות הנאה, וכל עסקה אחרת.
10. לחתום ולהתקשר עם כל צד שלישי, אדם ו/או גוף, לרבות אך לא רק, חברת חשמל, חברת טל"כ, חברת בזק, מקורות, חברת הגז וכיו"ב.
11. לחתום מדי פעם בפעם על כל תקנון בית משותף, כמשמעו בסעיף 62 לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון") בין בעלי היחידות בבית המשותף לפי כל נוסח שיקבע ע"י מיופי הכוח וכן על כל שינוי, תיקון, תוספת או ביטול בקשר עם התקנון כאמור ו/או חתימה על כל תקנון חדש.
12. להופיע בשמנו ובמקומו ולייצגנו בפני המפקח/ת לפי חוק המקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, חברה משכנת ככל ותהיה, בתי משפט בערכאות השונות, ובפני כל מוסד ממשלתי, מוניציפאלי ו/או תכנוני ובכל מקום אחר אשר יידרש לצורך ביצוע הפעולות המפורטות בייפוי כוח זה ומימוש הפרויקט וכן, לחתום על כל המסמכים, הבקשות, הערעורים, תביעות, הגנות, פשרות, הצהרות, התחייבויות, האישורים, התעודות, השטרות, שטרי טאבו, הסכמים, וכל מסמך אחר שיידרש לביצוע הפעולות המפורטות בייפוי כוח זה והוצאת הפרויקט לפועל.
13. לרשום ירושה ביחס למקרקעין ו/או חלק ממנו, לרשום את המקרקעין או חלק ממנו על שמינו, וככל ויידרש, לתקן כל רישום בנוגע למקרקעין.
14. לפנות בשמנו ובמקומו לכל בנק ו/או גוף מוסדי אחר לטובתו רשומה משכנתא על זכויותינו במקרקעין לצורך קבלת הסכמתם לפרויקט.
15. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לחברה ו/או לפקודתה ו/או לצד ד' אשר ירכוש מהחברה את הנכס, כולו או מקצתו, ו/או לבנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה את הרכישה ו/או לבנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' אשר ירכוש מהחברה את זכויותיה, ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל הערת אזהרה כאמור.
16. לקבל בהעברה, לרכוש, לקנות, לחכור ו/או לחכור בחכירת משנה ולהעביר על שמנו בתמורה וללא תמורה כל או חלק מהנכס, למשכן את הנכס או חלק ממנו ולפדות משכנתאות.
17. לבצע כל פעולה לשם רישום מלוא הזכויות בנכס על שמנו ו/או לשם העברת הזכויות בנכס לחברה ו/או לפקודתה.



18. לבצע כל פעולה לצורך קידום וביצוע של הליכי תכנון ורישוי בניה למקרקעין, להגיש תכניות ובקשות להיתרי בניה על המקרקעין, לרבות תכניות שינויים להיתר בניה ולרבות בקשות להקלות, ולחתום בשמנו על בקשות כאמור. לערוך בירורים בעירייה ו/או בוועדה המקומית ו/או המחוזית ו/או הארצית לתכנון ובניה בקשר עם בניה בנכס. להופיע בשמנו ובמקומו אצל מהנדס העיר ו/או במחלקת הנדסה ו/או בכל הוועדות לתכנון ובניה ולקבל כל מידע שיידרש בקשר עם בניה בנכס. למנות אדריכל, מהנדס, שמאי מקרקעין וכל אדם אחר אשר שירותיו ידרשו במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.

19. להופיע בשמנו ובמקומו 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 באי"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או מפקח 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 בניה 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 ובמקומו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקאות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל 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 ו/או הערת אזהרה 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 בייפויי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שמיופה הכוח ימצא לנחוץ ולמועיל.

20. לשלם בשמנו ובמקומו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות והיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפויי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם החברה ו/או לפקודתה.

21. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם החברה או כל מי שהחברה תורה לכך.

22. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או לבנין לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם, רישום בתים משותפים, תקנון/ים מוסכס/ים, הצמדות למיניהן וכן לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.

23. מיופה הכוח יהא רשאי לחתום בשמי ובמקומי ולמסור ייפויי כח למיניהם כולל ייפויי כח בלתי חוזרים לשם העברת זכויותי בנכס לחברה או לפקודתה ו/או למוכרם לכל צד ג' מטעם החברה לפי בחירתו, ו/או לשם שעבוד זכויותי בנכס במשכנתא לטובת החברה או לפקודתה או לטובת כל בנק ו/או גוף ו/או צד ד' או צד ה' המממן עבורו את הרכישה.

24. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופה הכוח יוכל לעשות בשמנו ובמקומו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם החברה ו/או לפקודתה.

25. לעשות את כל הפעולות שתהיינה דרושות כפי שמיופה הכח ימצא לנכון בקשר עם הוצאתו לפועל שייפוי כוח זה וההסכם, ואשר אינן מפורטות לעיל.

26. מיופה הכוח יהא רשאי להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש.



27. כל מעשה שיעשה מיופה הכוח או כל מה שייגרם על-ידו בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה.

28. ייפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני רשאי לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות ותלויות בו הזכויות של החברה.

29. כן אני מסכים בזה במפורש כי באי כוחי הנ"ל יהיו רשאים לייצג את צד ג' בהסכם המכר בקשר לנכס פרט להליכים משפטיים ביני ובין צד ג'.

30. בייפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באנו על החתום:

היום ____ לחודש ____ שנת ____

אישור עו"ד

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

תאריך: _____, עו"ד _____



נספח ו'

ייפוי כח בלתי חוזר ופרוטוקול החברה לביטול הערות אזהרה

אנו הח"מ, _____ ח.פ. _____ (להלן: "היזום"). ממנים בזה את עוה"ד _____, מרחוב _____, כולם יחד וכל אחד מהם לחוד להיות באי כוחנו לשם ביצוע בשמנו של הפעולות הבאות:

1. למחוק בשמנו את הערות האזהרה שנרשמו לטובתנו על המקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ ברחוב _____ ב- _____ (להלן: "הערת האזהרה").
2. לחתום על כל הבקשות, התכניות והמסמכים האחרים שידרשו לצורך הסרת הערות האזהרה, כאמור.
3. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה יהיו מיופי כוחנו הנ"ל זכאים להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי, הכל כמובנם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") בפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני, לרבות ועדות בנין ערים (מקומיות או מחוזיות או ארצית) כמובנם בחוק התכנון, בפני רשם החברות, להצהיר ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, שטרי ויתור, שטרי משכנתא, טופסי מס שבח ממקרקעין, הסכם, 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 לפעול על פי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, חוק החברות, תשנ"ט - 1999, פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג - 1983 והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
4. ייפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו או מי שיבוא במקומו זכאים לבטלו או לשנותו, מאחר שזכויות צדדים שלישיים, היינו זכויות היזום, תלויות בו.

ולראיה באנו על החתום היום _____:

_____ ח.פ. _____

אישור עו"ד

אני הח"מ _____ עו"ד מרח' _____ מאשר בזה כי ביום _____ ניצבו לפני בע"מ, ח.פ. _____, באמצעות מורשה חתימתה מר _____, ת.ז. _____, וחתמו בפני ומרצונם על ייפוי כח הנ"ל.

_____ תאריך

_____ חתימה



נספח י'

החלטת החברה להתקשרות בהסכם הכוללת אישור מורשה חתימה

ח.פ. _____ (להלן: "החברה")

פרוטוקול מיום _____ משיבת מועצת המנהלים של החברה

שנועדה ונתקיימה ב _____ ביום _____.

נוכחים: מנין חוקי של המנהלים.

יו"ר נבחר: _____.

על סדר היום:

1. לאשר ביטול ומחיקת הערת ו/או הערות שנרשמנו לטובת החברה על המקרקעין הרשומים כחלקה _____ בגוש _____ חלקות משנה: _____ ב- _____ (להלן: "המקרקעין") בקשר עם הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי שנחתם בין החברה לבין בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בהתאמה: "הערת אזהרה", "ההסכם", "בעלי הזכויות").

2. למסור יפוי כח בלתי חוזר לב"כ בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ביטול הערה האזהרה שתירשם ו/או שנרשמה לטובת החברה על זכויות בעלי הזכויות במקרקעין מכוח ההסכם וכן למסור בקשות לביטול הערות אזהרה שנרשמו לטובת החברה במקרקעין.

3. להורות לרשם המקרקעין למחוק כל הערה שנרשמה ו/או שתירשם לטובת החברה על זכויות בעלי הזכויות במקרקעין בקשר עם ההסכם, על כל אחת מחלקות המשנה הקיימות ו/או שיהיו קיימות במקרקעין.

4. להסמיך את מר _____ ת.ז. _____, ו- _____ ת.ז. _____ להיות מורשה החתימה (להלן: "מורשה החתימה") ולחתום על יפוי הכוח בדבר ביטול הערת האזהרה ו/או מחיקת הערות האזהרה הרשומות ו/או שיירשמו לטובת החברה, וכן על בקשה לביטול וכל מסמך שיידרש לצורך כך.

5. חתימתו של מורשה החתימה כאמור לעיל, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס או שמה המוטבע, תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

הוחלט פה אחד כדלקמן:

1. לאשר את החתימה על יפוי הכח לביטול הערת האזהרה ולמסור אותו לב"כ בעלי הזכויות כאמור בסעיפים 1-2 לסדר היום.

2. להורות לרשם המקרקעין למחוק כל הערה שנרשמה ו/או שתירשם לטובת החברה כאמור בסעיף 3 לסדר היום.



3. להסמיק את ה_____ כמורשה החתימה שיהיה מוסמך לעשות כל הדרוש ולחתום לבד ובצירוף חותמת החברה על כל מסמך שיידרש לשם ביצוע הפעולות האמורות כאמור בסעיף 4 ו-5 לסדר היום.

יו"ר הישיבה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, כעוה"ד של החברה, ועל סמך מידע שנמסר לי ע"י החברה מאשר בזאת כי:

1. החברה נתאגדה כדין בישראל והיא עודנה קיימת ופעילה.
2. החברה רשאית, על פי מסמכי ההתאגדות שלה לבצע את הפעולות המבוקשות.
3. המשתתפים באסיפת המנהלים, כמפורט בפרוטוקול זה, ה"ה _____ ו/או _____ הם המוסמכים לפעול בשם החברה ולחתום בשמה על יפוי הכוח, על הבקשה למחיקת הערת האזהרה וכן על כל המסמכים הנלווים אליהם שיידרשו לצורכי יישום ההחלטות האמורות לעיל.
4. הריני לאשר את חתימתו של _____ על פרוטוקול ישיבה זו.

עו"ד

תאריך



נספח ז'

ייפוי כוח לנקיטת הליכים כנגד דיירים סרבנים

אנו הח"מ _____, ת.ז. _____ ו- _____ ממשד ו/או כל עורך דין ממשד _____, ממנים בזה את עורכי הדין _____ ממשד ו/או כל עורך דין ממשד _____ ברח' _____ (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כוחנו, בעניין תביעת "בעל יחידה מסרב" כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, בכל הקשור עם זכויותי במקרקעין הידועים כחלקות _____ בגוש _____ (להלן: "המקרקעין") ב-_____.

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 ו/או להגיש בשמי, כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, המרצות פתיחה, קובלנות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה, להתפטר, לדרוש גילוי ועיון מסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית המשפט, להזמין ולהשמיע עדים, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, לבקש עקולים או הסרתם, להוציא לפועל כל פסק דין, החלטה וצו על ידי או בעזרת לשכות ההוצאה לפועל או בכל דרך נאותה אחרת או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.

2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק או כינוס נכסים של גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.

3. 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.

4. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.

5. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כוחי ימצא לנכון.

6. להתפטר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.

7. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.

8. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.

9. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.

10. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.



11. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.

12. לייצגני ולהופיע בשמי בפני כל בתי המשפט, רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, בתי דין למיניהם, לשכת המפקח על רישום מקרקעין, לשכות רישום והסדר מקרקעין, מוסדות התכנון והבניה ו/או לשכות הוצאה לפועל ו/או מוסדות אחרים הכל עד לדרגה אחרונה ולחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.

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

14. לחתום על ו/או לשלוח בשמנו התראות ו/או מכתבים ו/או פניות בקשר עם העניין הנ"ל.

15. לתבוע בשמנו תביעה לפינוי מושכר כנגד שוכרים בדירות אשר בבעלותנו.

17. ייפוי כח זה הינו החלטי, בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, יורשינו, חליפינו וכל מי שיבוא במקומנו ולא יתבטל גם במקרה של מוות (חו"ח) או גריעת כושר, הואיל ותלויות בו זכויותיו של צד שלישי, דהיינו זכויותיו של הזים ושל יתר הבעלים במקרקעין.

הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

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

אישור עו"ד

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

תאריך: _____, עו"ד _____



נספח ח'

ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום הערת אזהרה

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

אנו הח"מ, _____, ת.ז. _____, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם ת.ז. _____, ממנים בזה את עוה"ד: _____, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד (להלן: "מיופה הכוח"), להיות בא-כוחנו הנכון והחוקי ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי של כל אחד ממיופי הכוח הנ"ל כל פעולה, מעשה או דבר כדלהלן אך ורק במסגרת עסקת פינוי ובינוי עפ"י ההסכם שנחתם בינינו לבין _____, שמספרה _____:

1. לרישום הערת אזהרה על זכויותינו כחלקות _____ בגוש _____ ב _____ (להלן: "המקרקעין") בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם רלוונטי אחר בו מתנהל רישום הזכויות במקרקעין לטובת _____, שמספרה _____ (להלן: "החברה") בקשר לפרויקט, וכן לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה כאמור ו/או לייחדה לכל יחידה שתיווצר כתוצאה מתיקון ו/או ביטול ו/או רישום מחדש של הבית המשותף בעקבות הפרויקט, בהתאם להסכם התחדשות עירונית (באמצעות פינוי ובינוי) עם 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 האזהרה.

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) התש"ל - 1969.

4. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו ובמקומנו במחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל וכל מוסד ממשלתי לחתום על בקשות, הצהרות, לצורך רישום הערת האזהרה כאמור.

5. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם רישום הערת האזהרה לטובת החברה ו/או לפקודתה.

6. באי כוחנו 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, ולהעביר ו/או לאצול מחדש.

7. היות ויפוי כוח זה נוגע לטובת החברה שזכויותיה עומדות ותלויות בייפוי כוח זה, הוא יהיה מוחלט ובלתי חוזר, ואין ולא תהיה לנו כל רשות לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, ומנהלי עזבוננו.

8. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____:



אישור עו"ד

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

תאריך: _____, עו"ד _____



נספח ט'

ייפוי כוח בלתי חוזר בנושאי מיסוי מקרקעין

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

אנו הח"מ _____, ת.ז. _____ ו- _____, כולם ביחד וכל אחד מהם, ת.ז. _____, כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה _____, כולם ביחד וכל אחד מהם, להיות מורשינו ומיופי כוחנו בכל דבר ועניין הקשור לטיפול בהיבט המיסוי של החוזה שנחתם בינינו לבין _____, שמספרה _____ (להלן "היזם") (להלן "ההסכם") ולצורך כך:

1. לחתום ו/או להגיש בקשות ו/או הצהרות ו/או דיווחים ו/או אישורים ו/או מסמכים לרשויות המס בקשר עם הפרויקט ו/או הרישומים בקשר עם הפרויקט, לרבות הצהרות ו/או בקשות לפטורים ממס שבה [ובכלל זה פטורים מכוח סעיף 49לג ו/או לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963].

2. להופיע בשמנו ובמקומו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ולרבות כל בית-משפט ובית דין, פקיד שומה, מנהל מס שבח, משרדי מיסוי מקרקעין, ולעשות ו/או לפעול ו/או להגיש ו/או לחתום בשמנו ובמקומו, על הצהרות, תעודות, בקשות לרבות בקשות לשימוש בפטורים ממס ו/או פריסת מס השבח ו/או הפחתת שיעור מס, השגות, עררים, התחייבויות וכל מסמך אחר שיידרש לצורכי ייפוי כוח זה.

3. לבקש ולהשתמש בכל פטור ו/או הקלה ו/או החזר שניתנים לנו על פי דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או אגרות ו/או תשלום שחובת התשלום בגינו חלה על היזם על פי ההסכם לרבות, אך לא רק, פטור מהיטל השבחה ו/או מס שבח ו/או הקלה ו/או הטבה בגין גיל ו/או גובה הכנסה ו/או פריסת שנים ו/או עולה חדש ו/או נכות ו/או שכול חו"ח ו/או פטור על פי סעיף 49לג או 149 לחוק מיסוי מקרקעין או כל פטור אחר שיינתן במסגרת הוראות תמ"א 38 ו/או פטור על פי סעיף 49כב לחוק מיסוי מקרקעין ו/או כל פטור נוסף אחר, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

4. להשיג על שומת היטל השבחה ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך ו/או לנצל כל פטור ו/או להסב ליזם כל הטבה לה אנו זכאים, על מנת להקטין את היטל השבחה.

5. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי ייפוי כוח והרשאה זו, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שעשה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מורשי הנ"ל.

6. היות וייפוי כוח זה נוגע לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטל או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי/נו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, ומנהלי עזבונינו.

7. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעסקה זו, לרבות הליכים משפטיים שבין הצדדים.

8. הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____:



אישור עו"ד

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

תאריך: _____, עו"ד _____



נספח י'

החלטת החברה להתקשרות בהסכם

ח.פ. _____ (להלן: "החברה")

פרוטוקול מיום _____ מישיבת מועצת המנהלים של החברה

מישיבת דירקטוריון החברה שנועדה ונתקיימה ברמת-גן ביום _____.

נוכחים: מנין חוקי של המנהלים.

יו"ר נבחר: _____

על סדר היום:

1. להתקשר בהסכם פינוי בינוי (להלן: "ההסכם") עם בעלי הזכויות בדירות בבניינים הבנויים ברחוב _____ ב _____ על המקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ (להלן: "הפרויקט").

2. לחתום על כל המסמכים הנדרשים במסגרת ובקשר עם ההסכם, לרבות הצהרות ודיווחים לרשויות המס, שטרות מכר, ייפוי כוח לרבות ייפוי כוח בלתי חוזרים, בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או בקשות לרישום משכנתא ו/או שטרי משכנתא, בקשות למחיקת הערות אזהרה, מסמכי שעבוד, וכן על כל מסמך רלוואנטי אחר אשר חתימתו נחוצה עפ"י ההסכם ו/או לצורך הוצאה לפועל של ההסכם, לרבות בקשות לרשם המקרקעין, עיריית _____, כל גוף ממשלתי ו/או עירוני וכיוצ"ב.

3. חתימה על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עוה"ד של הבעלים במסגרת ההסכם. חתימה על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עוה"ד המלווים את הפרויקט ממשרד _____ ו/או עוה"ד המייצגים את בעלי הזכויות בפרויקט ממשרד _____, לצורך חתימה בשמנו ובמקומנו על בקשה לרישום הערת אזהרה ו/או בקשות לרישום משכנתא ו/או שטרי משכנתא ו/או כל מסמך אחר שיידרש להוצאה לפועל של ההסכם, לרבות בקשות לרשם המקרקעין, וכל גוף ממשלתי ו/או עירוני וכיוצ"ב.

4. הסמכת _____, לעשות כל הדרוש ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם ביצוע האמור, לרבות חתימה על ההסכם, חתימה על הצהרות ודיווחים לרשויות המס, שטרות מכר, ייפוי כוח לרבות ייפוי כוח בלתי חוזרים, בקשות לרישום הערות אזהרה, בקשות למחיקת הערות אזהרה, ו/או בקשות לרישום משכנתא ו/או שטרי משכנתא מסמכי שעבוד, וכן על כל מסמך רלוואנטי אחר אשר חתימתו נחוצה עפ"י ההסכם ו/או לצורך הוצאה לפועל של ההסכם, לרבות בקשות לרשם המקרקעין, עיריית _____, כל גוף ממשלתי ו/או עירוני וכיוצ"ב. חתימתו של _____ הנ"ל בצרוף שמה המודפס או המוחתם או המוטבע של החברה תחייב את החברה.



הוחלט פה אחד כדלקמן:

4. לאשר את התקשרות החברה בהסכם כאמור בסעיף 1 לסדר היום ולאשר חתימה על כל המסמכים הנדרשים לשם כך, כאמור בסעיפים 2, 3 ו-4 לסדר היום.

5. להסמיך את _____ לעשות כל הדרוש ולחתום לבד ובצירוף חותמת החברה על כל מסמך שיידרש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, לרבות חתימה על ההסכם, חתימה על הצהרות ודיווחים לרשויות המס, שטרות מכר, יפוי כוח לרבות יפויי כוח בלתי חוזרים, בקשות לרישום הערות אזהרה, בקשות למחיקת הערות אזהרה, ו/או בקשות לרישום משכנתא ו/או שטרי משכנתא מסמכי שעבוד, וכן על כל מסמך רלוואנטי אחר אשר חתימתו נחוצה עפ"י ההסכם ו/או לצורך הוצאה לפועל של ההסכם, לרבות בקשות לרשם המקרקעין, עיריית _____, כל גוף ממשלתי ו/או עירוני וכיוצ"ב.

יו"ר הישיבה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, כעוה"ד של החברה, ועל סמך מידע שנמסר לי ע"י החברה מאשר בזאת כי:

5. החברה נתאגדה כדין בישראל והיא עודנה קיימת ופעילה.

6. החברה רשאית, על פי מסמכי ההתאגדות שלה לבצע את הפעולות המבוקשות.

7. המשתתפים באסיפת המנהלים, כמפורט בפרוטוקול זה, ה"ה _____ ו/או _____ הם המוסמכים לפעול בשם החברה ולחתום בשמה על יפוי הכוח, על הבקשה למחיקת הערת האזהרה וכן על כל המסמכים הנלווים אליהם שיידרשו לצורכי יישום החלטות האמורות לעיל.

8. הריני לאשר את חתימתו של _____ על פרוטוקול ישיבה זו.

עו"ד

תאריך



נספח י"א

כתב הוראות לנאמן

תאריך: _____

לכבוד

משרד עורכי דין _____ (ב"כ בעלי הדירות)

הואיל ובין _____ (להלן: "היזם") לבין בעלי היחידות בבניינים שברחוב _____ (להלן: "הבניינים הקיימים"), הידוע גם כחלקות _____ בגוש _____ (להלן, בהתאמה: "הדיירים"; "הדירות" ו/או "המקרקעין") נחתם הסכם מותלה (להלן: "ההסכם"), לפיו (בכפוף לקיום התנאים בהסכם) הצדדים התקשרו בעסקת פינוי בינוי במסגרתה הבניינים הקיימים ייהרסו ובמקומם ייבנה "הפרויקט" והכל כהגדרתו וכמפורט בהסכם;

והואיל וההסכם קובע כי במידה ולצורך ביצוע הפרויקט, יידרש היזם לשעבד לבנק המלווה את המקרקעין, תופקד בידכם ערבות חוק המכר בנוסח כמפורט בהסכם כאשר המוטב בערבות חוק המכר יהיה כל אחד מהדיירים [בתנאים דומים לתנאי ערבות חוק המכר] (להלן: "ערבות חוק המכר"), על מנת שתעשו בה שימוש בהתאם להוראות ההסכם ובהתאם להוראות הצדדים בכתב הוראות זה;

והואיל וההסכם קובע כי תוצא לכל אחד מהדיירים ערבות להבטחת דמי השכירות, אשר תהיה ערבות בלתי מותנית וניתנת לפירעון מיידי עם דרישה בכפוף למפורט בכתב הוראות זה (להלן: "ערבות השכירות");

והואיל וההסכם קובע כי כתנאי להחזרת ערבות חוק המכר לידי היזם, תופקד בידכם ערבות רישום (להלן: "ערבות הרישום") כאשר המוטב בערבות הרישום יהיה כל אחד מהדיירים בכל בנין חדש, להבטחת התחייבויות היזם בקשר עם רישום זכויות דיירים כאמור בהסכם, על מנת שתעשו בה שימוש בהתאם להוראות ההסכם ובהתאם להוראות הצדדים בכתב הוראות ערבות חוק המכר, ערבות השכירות וערבות הרישום ייקראו להלן "הערבויות".

לפיכך, אנו נפקיד בידכם את הערבויות הנ"ל, במועדים הקבועים להפקדתן בידכם על פי ההסכם, על מנת שתחזיקו בהן ותפעלו לגביהן בהתאם להוראות ההסכם וכתב הוראות זה, ומורים לכם בזאת, באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

1. ערבות חוק המכר:

- 1.1. ערבות חוק המכר תוחזק על ידיכם בנאמנות עד למועד פינוי כל הדירות הקיימות, ותימסר לכל אחד מהדיירים דיירים רק לאחר פינוי כל הדירות הקיימות ומסירת החזקה בהן ליזם.
- 1.2. הדיירים יוכלו לממש את ערבות חוק המכר בהתקיים איזו מן העילות הקבועות בערבות חוק המכר, והכל בכפוף למתן הודעה בכתב ליזם עם העתק לבי"כ היזם בדבר כוונתכם ו/או כוונת הדיירים לעשות כן, _____ יום מראש.
- 1.3. עם מסירת דירות הדיירים החדשות לידי הדיירים, וכנגד המצאת ערבות הרישום לידיכם כאמור בהסכם, תחזירו את ערבות חוק המכר ליזם ו/או לבי"כ היזם.



2. ערבות השכירות:

- 2.1 ערבות השכירות תוחזק על ידיכם בנאמנות עד למועד פינוי כל הדירות הקיימות, ותימסר לכל אחד מהדיירים דיירים רק לאחר פינוי כל הדירות הקיימות ומסירת החזקה בהן לזים.
- 2.2 הדיירים רשאים לדרוש מן הבנק שהעמיד את ערבות השכירות (להלן: "הבנק"), לממש את ערבות השכירות כאמור או חלק ממנה, בהתקיים כל התנאים הבאים, במצטבר:
- 2.3 הועבר מכתב מכם אל הזים ולבאי כוחו, בדבר איחור הזים בתשלום דמי השכירות, ובמכתב כאמור התבקש הזים להעביר לדיירים את דמי השכירות בתוך ____ ימי עסקים. בהודעה תפורט העילה הנטענת למימוש הערבות, ויצורף לה תצהיר מטעם יחיד הדיירים התומך בעובדותיה, ותינתן לזים אפשרות סבירה לתיקון עילת המימוש, במסגרת ____ ימי העסקים.
- 2.4 במקרה בו הזים לא יאריך את תוקף ערבות דמי השכירות כאמור בסעיף ____ להסכם, לאחר שניתנה לזים ולבאי כוחו הוראה בכתב לעשות זאת והוא לא קיים אותה תוך ____ ימי עסקים מיום קבלתה, תהיו רשאים לממש את ערבות השכירות או חלק ממנה, כאמור לעיל.
- 2.5 לא הועבר תשלום דמי השכירות לידי הדיירים במועד כאמור לעיל, תהיו רשאים לחלט את ערבות השכירות. כספי החילוט יופקדו בידיכם הנאמנות ותעשו בהם שימוש לצורך תשלום דמי השכירות אותם הזים לא שילם, ואת יתרת הכספים, ככל שתיוותר, תעבירן לזים או לבנק המלווה של הפרויקט.
- 2.6 בכל מקרה בו יממש מי מהדיירים את ערבות חוק המכר ויקבל את סכום ערבות חוק המכר כמפורט בסעיף ____ להסכם, אתם תהיו רשאים להשיב את ערבות השכירות לזים.
- 2.7 עם השלמת הפרויקט וכנגד מסירת החזקה בדירה החדשה לדיירים כאמור בהסכם, אתם תחזירו את ערבות השכירות או יתרתה לזים, כאמור בהסכם.

3. ערבות הרישום:

- 3.1 אתם תהיו רשאים למסור למי מיחידי הדיירים את ערבות הרישום, על מנת שיוכלו לדרוש מן הבנק לממש את ערבות הרישום או חלק ממנה, בהתקיים כל התנאים הבאים, במצטבר:
- 3.1.1 הועבר אליכם ואל ב"כ הזים מכתב בדבר אי רישום הזכויות של הדיירים בדירה החדשה ו/או רישום הבית המשותף החדש
- 3.1.2 העברתם לזים ולבא כוחו התראה בכתב בדבר הכוונה לחילוט הערבות ודרישה בכתב להשלמת הרישום, והרישום לא בוצע בתוך ____ ימי עסקים.
- 3.2 למרות האמור לעיל, ככל ונתגלעה מחלוקת בין הצדדים להסכם לעניין השלמת הרישום ו/או בשאלה האם חלף המועד להשלמת הרישום כאמור לעיל, תובא המחלוקת בפני הבורר (כהגדרתו בהסכם), והכרעתו תהא סופית ומחייבת.
- 3.3 במקרה של חילוט ערבות הרישום בנסיבות כאמור בסעיף זה לעיל, באופן בו אישר הבנק לחלט רק את סכום הערבות הנדרש לצורך תשלום ההוצאות הנדרשות לשם השלמת הרישום כאמור בהסכם, יופקדו כספי ערבות הרישום בידי הדיירים שלטובתם ניתנה הערבות והם יהיו רשאים לעשות בהם שימוש לצורך תשלום ההוצאות הרישום בסכום הנדרש לשם כך. במקרה בו לא יתאפשר לדיירים לחלט חלק מערבות הרישום והבנק יאשר את חילוט מלוא הערבות בלבד, יופקדו כספי ערבות הרישום הנדרשים מהבנק לדיירים לצורך תשלום ההוצאות הנדרשות לשם השלמת הרישום

Commented [55]: ישנם מקרים שערבות זו מוחזקת בנאמנות אצל עורך הדין עד לתום הבנייה ומסירת הדירות החדשות ובמקרים אלו יש לבצע התאמות



כאמור בהסכם ויתרת סכום הערבות תוחזק על ידיכם בנאמנות, עד למועד שבו ימסור לכם היזם ערבות רישום חדשה לטובת הדיירים כאמור לעיל. במועד מסירת ערבות הרישום החדשה ע"י היזם, אתם תשיבו ליזם את סכום הערבות שהוחזק על ידיכם בנאמנות עקב חילוטה כאמור לעיל.

3.4 בכפוף לאמור לעיל, כספי ערבות הרישום ישמשו לצורך השלמת הרישום כאמור בהסכם, ויתרתם ככל שתהיה, תושב ליזם בהתאם לאמור ובכל מקרה לא יאוחר מתום מועד תוקף ערבות הרישום עפ"י ההסכם.

3.5 עם השלמת הרישום לפי הוראות ההסכם, אנו מורים לכם להחזיר את ערבות הרישום ו/או את יתרת כספי ערבות הרישום ליזם, וזאת תוך 7 ימים מתום תוקפה.

ולראיה באנו על החתום:

_____ _____
הדייר היזם

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה קבלת ההוראות הבלתי חוזרות כדלעיל ומתחייב כי אפעל על פיהן.

_____ _____
חתימת + חתימה תאריך



נספח י"ב

נוסח הערבות הבנקאית להבטחת רישום זכויות הבעלים

לכבוד

בעלי הדירות ברחוב _____

א.ג.נ.,

הנדון: **ערבות בנקאית מס'** _____

1. על פי בקשת חברת _____ ח.פ. _____ (להלן: "החברה/הנערב") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום שתדרשו מאת החברה עד לסך מרבי של _____ ש"ח (במילים: _____ חדשים), הכל כמפורט להלן (להלן: "סכום הקרן") המגיע ו/או שיגיע לכם מאת החברה לצורך הבטחת תיקון צו הבית המשותף בבנין הבנוי על המקרקעין ברח' _____ ב _____ הידועים כחלקה _____ בגוש _____ (להלן: "הבנין") בהתאם להוראות הסכם פינוי בינוי מיום _____ שנחתם ביניכם לבין החברה (להלן: "ההסכם").

2. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול על ידינו.

3. סכום הקרן יהא צמוד למדד צריך לציין לאיזה מדד כדלקמן:

בסעיף זה ולהלן:

"מדד הבסיס": המדד הידוע ביום הוצאת ערבות זאת אשר התפרסם ביום _____ והעומד על סך _____ נקודות.

"המדד החדש": המדד הידוע אשר התפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל של סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה.

אם במועד התשלום בפועל של סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הקרן ו/או חלקו, בהתאם לדרישתכם, כשהוא מוגדל באופן יחסי למידת העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

אם במועד האמור המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי או שווה לו, אזי נשלם לכם את סכום הקרן בסכומו המקורי ללא כל הפרשי הצמדה.

4. א. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידיכם עד לגובה סכום הערבות תוך 14 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב חתומה על ידי נציגות הבעלים, המוגשת באמצעות דואר רשום או מסירה אישית בלבד, ללא כל תנאי שהוא ומבלי להטיל עליכם כל חובה לבסס או לנמק דרישתכם ו/או זכאותכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת הנערב ו/או לנקוט תחילה בפעולה כלשהי כנגד הנערב.

ב. ניתן לדרוש תשלום על פי ערבות זו לשיעורין ובלבד שסך כל סכומי הדרישות גם יחד, אשר נשלם על פי תנאי ערבות זו, לא יעלה על סכום הערבות.

5. א. הדרישה לתשלום צריך שתהיה ערוכה בכתב וחתומה, עליה להימסר במקור ולהתקבל בסניף הבנק המצוין בכתב ערבות זה על פי הכתובת המצוינת בו והכול בשעות העבודה בהן הסניף פתוח לקהל.

ב. יש לציין בכל דרישה את הסכום הנדרש על ידכם עד לגובה סכום הערבות.



ג. דרישה בפקסימיליה או במברק או בתקשורת מחשבים או כל היוצא בזה לא תיחשב כדרישה מספקת לצורך ערבות זו ולא נשלם על פיה.

ד. הוצאה ערבות זו לטובת מספר מוטבים, כי אז הדרישה על פיה צריכה להיעשות ע"י הנציגות והתשלום על פי הערבות יבוצע על ידנו לכולם יחד.

6. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום _____ ועד בכלל או עד שסכום הערבות משולם במלואו על פיה, לפי המוקדם, וכל דרישה לתשלום על פיה צריכה להתקבל על ידינו לא יאוחר מהמועד האמור- לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת ודרישה שתתקבל – לא תיענה.

בכבוד רב,

_____ בנק

_____ סניף



נספח י"ג

כתב הסכמת בן/בת זוג

תאריך: _____

לכבוד

ח.פ. _____

הנדון: **הצהרת בן זוג - הסכם פינוי בינוי בבניינים המצויים ברח' ה _____ הבנויים על חלק מחלקה: _____ בגוש: _____ (להלן: "המקרקעין")**

אני הח"מ _____ ת.ז. מס' _____ מאשר כדלקמן:

1. אני בן הזוג/ בת הזוג של _____ ת.ז. _____.
2. אני מאשר כי בן זוגי/ בת זוגי הינו/הינה בעל הזכויות הבלעדי במקרקעין.
3. ידוע לי שבן זוגי/ בת זוגי חתמה עמכם, ח.פ. _____ (להלן: "החברה") על הסכם פינוי בינוי.
4. הנני מצהיר ומתחייב בזאת באופן בלתי חוזר כי ההסכם הנ"ל על כל תנאיו, נעשה בידיעתי ובהסכמתי מראש, וכי לא תהיינה לי תביעות ו/או טענות זכות כל שהן בגין ההסכם הנ"ל ו/או לגבי זכויות הבעלות והחזקה בדירה הנ"ל או לגבי יצירת משכנתא/שעבוד וביטולם לפי הוראות הסכם זה, כלפי זוגי/ בת זוגי הנ"ל וכלפי החברה וזאת מכל סיבה שהיא ומכל עילה שהיא בין מכוח הדין הכללי ו/או מכוח דיני היושר ו/או מכוח הלכת השיתוף בין בני זוג ו/או מכוח חוק יחסי ממון בין בני זוג תשל"ג - 1973 ו/או מכוח מגורים בנכס ו/או מכוח חזקה בנכס בעבר ו/או מכוח הסכם כלשהו, מפורש או מכללא.

ולראיה באתי על החתום היום: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפניי מר _____ שזיהה עצמו על ידי תעודת זהות מס' _____ וחתם על מסמך זה בפניי לאחר שהסברתי לו את מהות חתימתו.

עו"ד