

## הסכם פיננסי-בינאי

### שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_, שנת 2025

**בין:** בעלי הדירות במקרקעין המצוי ברחובות התמרים 1-17, הרימון 40-54, הזית 33-45 ו- הדקל 3-17, מגדים א1, הגפן 4-10 הידועים כגוש 1913 חלקות 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 61, 64, 65, 66, 99, 100. שפרטיהם כמפורט בנסח הטאבו המצורפים להסכם זה כנספח א' ובטבלה להלן.

המיוצגים לצורך הסכם זה ע"י משרד עוה"ד אליאור וקנין

מרח' כנרת 5, מגדל ב.ס.ר. 3, בני ברק.

(להלן - "הבעלים" או "הדיירים" או "בעלי הדירות")

מובהר ומוסכם, כי בכל הנוגע להתחייבויות ו/או הצהרות יחידים הבעלים על פי הסכם זה ו/או להפרות ההסכם מצד יחידים הבעלים, יהיה כל אחד מיחידים הבעלים אחראי בלעדית להתחייבויותיו בלבד וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה נגדית כלפי יתר הבעלים או מי מהם, בגין כל דרישה ו/או טענה שתהיה לו כלפי יחיד הבעלים.

עם זאת, הבעלים הרשומים כבעלים משותפים של דירה קיימת, יהיו אחראים ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם לחיובי בעלי אותה הדירה הקיימת כלפי הזים לרבות ביחס להצהרותיהם. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מיתר הבעלים לתבוע את יחיד הבעלים המפר ביחד עם הזים בגין הפרת התחייבויותיו במלוא הנזקים שיגרמו להם.

מבלי לפגוע בכלליות האמור וכמפורט להלן בהסכם זה, הזים לא יחשב כמפר של הסכם זה כלפי הבעלים ו/או כמי שאינו עומד בלוחות הזמנים, מקום שבו אי קיום התחייבות מצד הזים, נגרם כתוצאה מהפרה קודמת מצד יחיד הבעלים, ובלבד שהזים נקט באמצעים סבירים נגד יחיד הבעלים אשר גורם לעיכוב.

הסכם זה נחתם במספר עותקים כשכל בניין יחתום על עותק פרטי מטעמי נוחות בלבד. כמו כן, בניין שלא יגיע לרוב הנדרש לשם קידום תוכנית, יכול ויוצא מהקו הכחול של הפרויקט.

**מצד אחד;**

**לבין:** רבוע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת – מספר שותפות 540341393

באמצעות מורשה החתימה מטעמה המוסמכים לחתום בשמה ולחייבה בחתימתם כמפורט בפרוטוקולים המצורפים להסכם זה כנספח ה'.

(להלן - "הזים")

**מצד שני;**

**הואיל:** והבעלים מצהירים כי הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים, כל אחד לגבי דירתו (לעניין חוזה זה מספר יחידים דיירים המחזיקים יחד יחידה נוכחית אחת ייחשבו כיחיד דיירים) להירשם כבעלים של מלוא זכויות הבעלות בדירות הבעלים הנוכחיות (כהגדרתן להלן) במקרקעין המצויים ברחובות התמרים 1-17, הרימון 40-54, הזית 33-45 ו-הדקל 3-17, מגדים א1, הגפן 4-10 הידועים כגוש 1913 חלקות 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 61, 64, 65, 66, 99, 100 (להלן - "המקרקעין") באופן בו על כל אחת מהחלקות אשר מהוות חלק מהמקרקעין בנוי בית משותף (להלן - "הבניין" או "הבית המשותף" או "החלקה", לפי העניין), כמופיע בנסח רישום מרוכזים של הבית המשותף, המצ"ב להסכם זה ומסומנים כנספח א';

**והואיל:** והבעלים מצהירים ביחס לזכויותיהם במקרקעין, כי הינם המחזיקים הבלעדיים (לרבות באמצעות שוכרים בשכירות שאינה מוגנת) של כל הדירות הקיימות בבניין, וכן מצהירים הבעלים כי דירות הבעלים הנוכחיות שבבעלותם, חופשיות מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או הערה ו/או זכות לטובת צד ג' כלשהו, בין רשומה ובין שאינה רשומה, למעט

זכות שכירות שאינה לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 (להלן – "חוק הגנת הדייר"), בדירות מושכרות ולמעט משכנתאות הרשומות כמפורט בטבלת המשכנתאות המצ"ב להסכם זה כנספח ג' או שיירשמו על זכויות חלק מהבעלים במקרקעין לפי תנאי הסכם זה, ולמעט הערות המופיעות בנסחי הרישום המצ"ב לעיל ולמעט הערות אזהרה שיירשמו כתוצאה ממכירת ו/או העברת הזכויות בדירות הקיימות בכפוף לתנאי הסכם זה;

**והואיל:**

ובעלי הדירות מעוניינים להתקשר עם היזם בעסקת התחדשות עירונית לרבות עסקה מסוג "פינוי בינוי" (על הטיותיה השונות) כמפורט בהסכם זה להלן, לפיה בכפוף לקיום התחייבויות היזם כמפורט להלן ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים המצויינים בסעיף 7 להלן, יקבל היזם מאת בעלי הדירות את כל זכויותיהם בדירות הנוכחיות, ברכוש המשותף, ובחלקה ובזכויות הבניה מכל מין וסוג שהוא כשהן פנויות חופשיות מכל חוב, שעבוד, עיקול, צו, הערה וזכויות צדדים שלישיים (למעט הערה על איסור בהעברה ולמעט משכנתא כלפי בנק, כמפורט להלן), ובתמורה יהיו בעלי הדירות זכאים לדירה חדשה שתיבנה בבניין חדש שיקום במתחם, באופן בו היזם יישא בכל המיסים, אגרות, תשלומים וההוצאות הנלוות לרבות דמי השכירות כמפורט בהסכם זה להלן (להלן – "פינוי-בינוי" או "הפרויקט"), למעט אם הבעלים אינו זכאי לפטור ממס כמפורט בסעיפים 20 ו-1 הוראות הסכם זה להלן;

**והואיל:**

ופרויקט הפינוי בינוי עתיד להיכלל בתב"ע החדשה המקודמת על ידי רשויות התכנון ובשים לב לכך, היזם הסכים לקחת על עצמו את הוצאתו לפועל של הפרויקט, לרבות סיוע ככל שיידרש בקידום תכנון תב"ע נקודתית, לפעול להצטרפות להליכי התכנון במשותף עם הרשויות ואף הגשת התנגדויות במקרה בו התכנון יהיה מנוגד לטובתם של היזם והדיירים או מנוגד לעקרונות הסכם זה, טיפול בהגשת היתרי הבניה וביצוע מלוא העבודות תוך תשלום מלוא ההוצאות, המיסים, האגרות והעלויות הכרוכות בכך, מבלי שתידרש כל השתתפות או הוצאה כספית מצד הבעלים וזאת למעט בגין הוצאות שהוטלו על הבעלים במפורש בהסכם זה;

והסכם זה וביצועו מותנים בתנאים מתלים כמפורט בו;

**והואיל:**

והצדדים מעוניינים להעלות על הכתב את פרטי ההסכמות, ההתחייבויות והזכויות שביניהם ולעגן את מערכת היחסים ביניהם כאמור בהסכם זה להלן;

**והואיל:**

ובהתאם להוראות חוק פינוי בינוי ותקנותיו בוצע כינוס את הדיירים בפרויקט, והוצגה העסקה המוצעת על ידי היזם, ונמסר לבעלים מסמך המפרט את עיקרי ההצעה, עקרונות העסקה, הבטוחות וכן פרטים אודות ניסיונו המקצועי.

**והואיל:**

וחברת האם הציבורית של היזם הינו בעלים של קרקע המצויה ברחוב שדרות הדרום בקרית גת הידועה גם כגוש 1907 חלקה 38 אשר היזם הבהיר והתחייב כי הוא הגיע להסכמות עם בעלת הקרקע (שהינה חברת האם הציבורית) כי חלק מהקרקע כפי שיתבקש ע"י הרשויות תשמש כ"קרקע משלימה" לצורך קידום הפרויקט (להלן: "הקרקע המשלימה").

**והואיל:**

### **לכן הוצהר הוסכם והותנה ביניהם כדלקמן:**

#### **1. מבוא, נספחים ופרשנות**

- 1.1 המבוא להסכם זה, על הצהרות הצדדים הכלולות בו ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים בהסכם נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם או לכל מטרה אחרת.
- 1.3 לכל המונחים המוגדרים בהסכם תהיה משמעות זהה גם בכל אחד מנספחי ההסכם אלא אם הוגדרו אחרת במסגרת אחד הנספחים, שאז יפורשו לפי ההגדרתם בנספח הרלוונטי.

1.4. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם לבין האמור באחד מנספחיו של ההסכם, יגברו הוראות הסכם זה, למעט טבלת התמורות והמפרט העקרוני אשר יגברו על הוראות ההסכם, בקשר לעניינים המוסדרים בהם.

1.5. במקרה בו איזו מבין דירות הבעלים הנוכחיות נמצאת בבעלות של יותר מיחיד אחד, אזי כל הבעלים המשותפים ייחשבו לכל דבר ועניין המפורט בהסכם זה כיחיד בעלים אחד, ויראו את הצהרותיהם והתחייבויותיהם בהקשר לדירתם הנוכחית כאילו ניתנו ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם. מאידך, התחייבות בעלי כל דירה הינה לחוד ובנפרד ביחס לשאר בעלי הדירות במתחם.

1.6. בכל מקום בהסכם זה בו מוקנית לבעלים זכות לבצע פעולה מכוח ההסכם ובכלל זה זכות הביטול, זכות האכיפה וכדומה, יידרש רוב של 67% מהבעלים החתומים על הסכם זה בכדי שניתן יהיה לנקוט בפעולה כאמור, אלא אם נאמר אחרת במפורש בהסכם זה. על אף האמור לעיל, מוסכם כי בכל הנוגע לפעולה הרלוונטית לעניין שיש לו השפעה או נגיעה אישית ופרטנית למי מבין הבעלים באופן נפרד מיתר הבעלים ו/או חלקם, יהיה יחיד הבעלים זכאי לפעול ללא צורך בקבלת החלטת רוב כאמור.

1.7. הנספחים המצורפים להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו, והם אלה:

נספח א'	נסחי רישום מרוכזים של המקרקעין.
נספח ב'	טבלת פרטים אישיים של הבעלים הכוללת את כל פרטי ההתקשרות, לרבות אנשי קשר מטעם הבעלים.
נספח ג'	טבלת משכנתאות קיימות (בעלים), נכון למועד חתימת הסכם זה.
נספח ד'	ייפוי כוח בלתי חוזר מהבעלים לרישום הערות אזהרה לטובת היזם וכן לתיקון/ מחיקה/ רישום בית משותף במקרקעין.
נספח ה'	פרוטוקול היזם על אישור ההתקשרות בהסכם זה ומינוי מורשה חתימה מטעמו, בצירוף תעודת ההתאגדות של היזם.
נספח ו'	ייפוי כוח בלתי חוזר מהבעלים ליזם, לב"כ היזם ולב"כ הבעלים לנקיטת הליכים משפטיים ולצרכי הגשת תביעה כנגד בעלים סרבנים.
נספח ז'	ייפוי כוח קנייני בלתי חוזר מהבעלים ליזם, לב"כ היזם ולב"כ הבעלים לצרכי רישום הבית המשותף לפי הוראות הסכם זה, רישום זכויות היזם, לטיפול בהסדרת זכויות הבעלים במקרקעין, טיפול מול הבנק הממשכנים של הדירות הקיימות וכן לשעבוד המקרקעין לטובת הבנק המלווה.
נספח ח'	ייפוי כוח נוטריוני מהיזם לב"כ הבעלים לצורך מחיקת הערות אזהרה וכן מתן הסכמה להעברת זכויות כאמור בסעיף 23 להלן, וכן פרוטוקול חברה בדבר מתן ייפוי הכוח למחיקת הערת האזהרה.
נספח ט'	ייפוי כוח מהבעלים לצרכי תכנון וטיפול מול רשויות המס.
נספח י'	שאלון מיסוי.
נספח יא'	נספח ביטוח ואישור יועץ ביטוח.
נספח יב'	חוזה מינוי והסכם שכ"ט עוה"ד של הבעלים לייצוג הבעלים בעסקה נשוא חוזה זה.
נספח יג'	הסכם שכ"ט למתן שירותים שנערך עם המפקח מטעם הבעלים ועם השמאי מטעם הבעלים.
נספח יד'	כתב הוראות לנאמן.

נספח טו'	נספח חתימה אלקטרונית.
נספח טז'	כתב התחייבות ליזם ביחס למשכנתאות קיימות.
נספח יז'	כתב העדר בן / בת זוג.
נספח יח'	כתב הסכמת בן/בת זוג או ידועה/ה בציבור שזכיותיו/ה בדירה אינן רשומות בנסח הטאבו.
נספח יט'	היתר/י הבנייה – [יצורף בהמשך].
נספח כ'	מפרט עקרוני הכולל את עקרונות המפרט הטכני לדירות הבעלים החדשות.
נספח כא'	פרוטוקול הקצאת דירות הבעלים החדשות – [יצורף בהמשך].
נספח כב'	אישור בדבר פינוי הדירה והריסתה
נספח כג'	נוסח התחייבות שוכרי דירות
נספח כד'	בקשה לרישום הערת אזהרה לדו' (במעמד החתימה כל בעלים חותם על בקשה לרישום הערת אזהרה פרטנית)
נספח כה'	נספח קשיש
נספח כו'	נספח מיסוי לדייר
נספח כז'	כתב מינוי נציגות
נספח כח'	דוגמאות לנוסחי ערבות ע"פ ההסכם

2. הגדרות

למונחים הבאים תהא בהסכם המשמעות שלצידם:

כל אחד מהבניינים הבנויים ברחובות התמרים 1-13, הרימון 54-42, הזית 39-33 ו-הדקל 17-3, מגדים 1א, הדקל, הידועים כגוש 1913 חלקות 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 61, 64, 65, 66, 99, על כל הבנוי, המחובר והנטוע עליהם בהתאם לנסחי רישום המצ"ב ומסומנים כנספח א'.	"הבניין" ו/או "הבניין הקיים" ו/או "הבית המשותף" ו/או "המקרקעין"
הבית המשותף או בתים משותפים שיבנו על-ידי היזם באופן וכנדרש בהסכם זה עד תום הפרויקט, אשר יכלול מספר בניינים חדשים, בהם דירות הבעלים החדשות, דירות היזם, שטחי מסחר (ככל וייבנו) ורכוש המשותף, הכול בהתאם להוראות הדין, התב"ע החדשה והיתרי הבניה, ולפי שיקול דעת היזם.	"הבניין החדש" או "הבניינים החדשים"
אחד מהבנקים המסחריים והמוכרים בישראל (לאומי, הפועלים, דיסקונט, מזרחי-טפחות, הבינלאומי או בנק מסחרי אחר שבמועד בו הפרויקט יגיע לשלב הליווי הבנקאי, יהיה בנק בעל יכולת לליווי פרויקטים מסוג זה), ו/או אחת מ- 5 חברות הביטוח הגדולות בישראל, אשר רשאיות להנפיק פוליסות ביטוח לפי חוק המכר הבטחת השקעות או שילוב בין חברות הביטוח לבין הבנקים ו/או שילוב בין גוף רגולטורי אחר (כגון, אך לא רק, מכלול, רובי, יסודות, ארכימדס או ברקת שיאוסרו ע"י ב"כ הבעלים לפי שיקול דעתו) לבין חברות הביטוח או בנקים, אשר ייבחר/תיבחר על ידי היזם, על פי שיקול דעתו הבלעדי ואשר יעמיד/תעמיד ליזם אשראי במתווה של ליווי בנקאי סגור, לביצוע הפרויקט והנפקת כל הערבויות לבעלים על פי הסכם זה.	"הגורם המממן" או "הבנק המלווה"

<p>כל יחידות המגורים המצויות והבנויות בבניינים הקיימים לרבות חלקן ברכוש המשותף והצמדותיהן.</p>	<p><b>"דירות הבעלים הנוכחיות" או "דירות נוכחיות" או "הדירות הקיימות"</b></p>
<p>כל יחידת בעלים קיימת במתחם שאינה דירת מגורים, אשר ביחס לתמורות ויתר הוראות ספציפיות ביחס אליהן, לרבות היבטי המיסוי, יחולו הוראות נספח נפרד שיחתם מול בעלי היחידות האחרות ויגבר על הוראות הסכם זה בעניינים שפורטו בנספח.</p>	<p><b>"יחידה אחרת קיימת"</b></p>
<p>דירות הבעלים החדשות שייבנו ע"י היזם בעבור הבעלים, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, לרבות לפי התוכניות, היתר הבנייה, טבלת התמורה והוראות הדין ובכפוף לאילוצי תכנון ואישור הרשויות, ולרבות אך לא רק, כל ההצמדות שיוצמדו לדירות אלה ככל ויוצמדו (כגון - חניות ו/או מרפסות והכל בכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו) ולרבות חלקן היחסי במקרקעין וברכוש המשותף בהתאם להוראות הסכם זה ואשר תהווה את התמורה המוסכמת, הסופית והמוחלטת בגין מכירת הממכר ליזם.</p> <p>מוסכם כי חישוב השטחים של דירות הבעלים הקיימות והחדשות ו/או שטחי דירות היזם החדשות לצרכי הסכם זה, יעשו בהתאם להגדרת המונח "שטח דירה" בצו מכר דירות (טופס של מפרט), (תיקון) תשס"ח-2008 (לעיל ולהלן): <b>"צו המכר דירות"</b>, כאשר בשטח הדירה הקיימת יובאו בחשבון אך ורק שטחים שלגביהם ניתן היתר כדין, בהתאם למדידה בפועל, שתבוצע בהתאם להוראות הסכם זה, בכל יחידות הבעלים ע"י מודד מוסמך ובהתאם לכללי המדידה המקובלים.</p> <p>ככל שמספר/שטח דירות הבעלים יגדל עקב שינויי תכנון ו/או תוספת זכויות שתנוצלה בפרויקט כאמור בהסכם זה — כי אז מובהר כי הגדרת דירות הבעלים תיקרא ככוללת את התוספת.</p> <p>דירות הבעלים החדשות ייבנו בהתאם למפרט העקרוני המצורף להסכם זה, לגביו מוסכם שלא יפחת מהמפרט הטכני המוצע לדירות היזם (לא כולל דירות היזם המיוחדות, כהגדרתן להלן, לא כולל שינויים / תוספות שיבוצעו בתשלום ולא כולל מבצעי קידום מכירות מיוחדים (להלן: <b>"מפרט טכני עקרוני"</b>)).</p>	<p><b>"דירת הבעלים החדשה או "דירות הבעלים החדשות"</b></p>
<p>יחידה אחרת חדשה כפי שתוגדר במסגרת הנספח בקשר ליחידות שאינן יחידות מגורים.</p>	<p><b>יחידה אחרת חדשה</b></p>
<p>כלל הדירות בבניין החדש אשר אינן דירות הבעלים החדשות והצמוד להן, לרבות שטחי מסחר ושטחים ביעודים אחרים ככל ויאושרו לפי היתרי הבניה אשר יהיו שייכות ליזם, וכן חלקים יחסיים מהרכוש המשותף, מחסנים חניות, שטחי גן שיוצמדו לדירות הגן, מרפסות, גגות וכל הצמדה אחרת בהתאם להסכם זה כפי שיוקצו ויוצמדו לדירות אלה (ככל ויוצמדו), אשר יבנו על ידי היזם במסגרת הפרויקט ואשר תיועדנה ותיוחדנה ותהיינה שייכות ליזם שיהא רשאי למוכרן לרוכשים מטעמו.</p>	<p><b>"דירות היזם"</b></p>
<p>דירות גן או מיני פנטהאוז או דופלקס / פנטהאוז שיוקמו בקומות העליונות או בקומת הקרקע של הפרויקט.</p>	<p><b>"דירות היזם המיוחדות"</b></p>
<p>כל היתרי ההריסה ו/או הבנייה ו/או היתר חפירה ודיפון, שיינתנו ליזם על ידי הרשויות המוסמכות לביצוע העבודות ואשר יצורף <b>כנספח יט'</b> להסכם זה.</p>	<p><b>"היתר הבניה"</b></p>

<p>הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז דרום, ו/או הועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל).</p>	<p>"הוועדה המחוזית"</p>
<p>הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית גת או ועדת משנה לה, או רשות הרישוי שלה, הכול לפי העניין.</p>	<p>"הוועדה המקומית"</p>
<p>חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, על כל תוספותיו ושינויו מעת לעת.</p>	<p>"חוק המכר הבטחת השקעות"</p>
<p>חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, על כל תוספותיו ושינויו מעת לעת.</p>	<p>"חוק הרשות להתחדשות עירונית"</p>
<p>חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, על כל תוספותיו ושינויו מעת לעת.</p>	<p>"חוק מיסוי מקרקעין"</p>
<p>חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, על כל תוספותיו ושינויו מעת לעת.</p>	<p>"חוק המכר"</p>
<p>חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, על כל תוספותיו ושינויו מעת לעת.</p>	<p>"חוק מע"מ"</p>
<p>חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, על כל תוספותיו ושינויו מעת לעת.</p>	<p>"חוק המקרקעין"</p>
<p>חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו-2006, על כל תוספותיו ושינויו מעת לעת.</p>	<p>"חוק פינוי בינוי"</p>
<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, על כל תוספותיו ושינויו מעת לעת.</p>	<p>"חוק התכנון והבניה"</p>
<p>המועד בו יחתום היזם על הסכם זה, לעניין זה, מתחייב היזם לחתום על ההסכם, תוך 14 ימים ממועד חתימת הרוב המיוחס מבין הבעלים, כהגדרתו בחוק פינוי בינוי בגין כל בניין ובניין.</p>	<p>"המועד הקובע"</p>
<p>חברת יגאל אלון ניהול והשקעות בע"מ ח.פ. 515166726 וחברת פרו הנדסה אלון את ערך מ.ע. 558383170. היזם יישא בשכר טרחת המפקח כפי שיסוכם בין המפקח ליזם מראש</p>	<p>"מפקח בעלי הדירות" או "מפקח מטעם הדיירים"</p>
<p>הבניינים התמרים 1-13, הרימון 42-54, הזית 33-39 ו-הדקל 17-3, מגדים 1א, הדקל, הידועים כגוש 1913 חלקות 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 61, 64, 65, 66, 99 וכן כל בניין אחר שיצטרף ויהווה חלק מהפרויקט. ידוע כי המתחם יכול וישתנה בהתאם לדרישת הרשויות ו/או התב"ע החדשה ו/או לפי הוראות הסכם זה לרבות בדרך של גריעת בניינים מהמתחם.</p> <p>למען הסר ספק, צירוף חלקות סמוכות יתאפשר על פי שיקול דעתו הבלעדי של היזם ובלבד ולא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות ותמורות הבעלים בהתאם להסכם זה ובפרט שלא יגרום לעיכובים בפרויקט.</p> <p>במקרה בו, עד תום המועד האחרון להתקיימות התנאי המתלה הראשון יחתם ההסכם על ידי הרוב הדרוש בחלק מהבניינים הקיימים בלבד, יהיה רשאי היזם לגרוע חלק מהבניינים מהמתחם והוראות הסכם זה יחולו על הבניינים הנותרים בשינויים המחויבים. במקרה כאמור בעלי הזכויות בבניינים שנגרעו מהמתחם, מוותרים על כל טענה ו/או תביעה בעניין זה כלפי היזם, יתר בעלי הזכויות במתחם וכל אחד הקשור באלה.</p> <p>מוסכם כי בהתאם לשיקול דעת היזם, ובהתאם למגבלות שייקבעו בתב"ע החדשה ולהליכי החתימות של בעלי הזכויות בבניינים, ניתן יהיה לחלק את המתחם למתחמי משנה ו/או מתחמים ברי ביצוע, אשר יקודמו ע"י היזם והוראות הזכר זה יחולו ביחס לכל מתחם בר ביצוע ו/או מתחם משנה בנפרד, ככל ואלו יפוצלו.</p>	<p>"המתחם"</p>

<p>כל תכנית בניין עירונית אשר תערך למתחם ותוגש על-ידי הרשות המקומית בשיתוף עם רמ"י ו/או כל תכנית אחרת שחלה על המקרקעין ו/או כל תכנית שתתקן ו/או שתחליף אותה ו/או כל תכנית אשר תוסיף עליה ואשר מתייחסת למקרקעין ו/או כל תכנית אשר תחול על המקרקעין ו/או כל תכנית שתקודם ע"י היזם, והכל לרבות כל הקלה ו/או תוספת ו/או שינוי לתב"ע כהגדרתה, לרבות כל תכנית מדיניות אשר תאפשר את הגדלת הזכויות ו/או הטבות התכנון במקרקעין, אשר תאפשרנה את הוצאת היתר בניה ואת הקמת הפרויקט ואשר יכול שתכלול, בין השאר, תוכניות איחוד וחלוקה, טבלאות הקצאה ואיזון, תוכניות מפורטות, שינוי יעוד בחלקים מהמקרקעין או מהחלקות הסמוכות, הקצאה לצרכי ציבור וכיו"ב, וכן כל תוספת זכויות ו/או תב"ע נוספת ו/או שינוי תב"ע שיוגשו על-ידי היזם, במתחם ובסביבתו.</p>	<p><b>"התב"ע החדשה"</b></p>
<p>כל תכנית שתיערך על-ידי היזם ו/או יועציו בקשר לפרויקט, ובפרט לשם הוצאת היתרי בניה במתחם, לרבות: תוכניות מפורטות, תוכניות איחוד וחלוקה, טבלאות הקצאה ואיזון, תוכניות בינוי ופיתוח ותוכניות מפורטות לתשתיות שעל-פיהן יוכרז המקרקעין כמתחם ל"פינוי בינוי". מודגש, כי התכניות הסופיות הינן כפי שתאושרנה בפועל על ידי ועדת התכנון בהיתר הבנייה כהגדרתו להלן, והכל בכפוף ובגבול הסטיות המותרות על פי הסכם זה, ובכלל זה הקלות ו/או חריגות שיאושרו ליזם במסגרת היתר הבניה לפרויקט.</p> <p>להסרת ספק "תכנית" בהסכם זה אין משמעותה כהגדרת המושג תוכנית בחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>"התוכניות"</b></p>
<p>מטר רבוע. לעניין מדידה וחישובי שטחים - מוסכם כי כל השטחים הנקובים בהסכם זה ובנספחיו לרבות שטחי דירות הבעלים הנוכחיות ודירות הבעלים החדשות, יחושבו בהתאם לצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), תשס"ח-2008, כנוסחו ביום חתימת הסכם זה (לעיל ולהלן - "צו המכר דירות"). כאשר בשטח הדירה הקיימת יובאו בחשבון אך ורק שטחים שלגביהם ניתן היתר כדון, לרבות מרפסות שנסגרו בהיתר ולרבות מרפסות מקורות שנסגרו ללא צורך בהיתר, וזאת בהתאם למדידה בפועל (בכפוף לכך שמרפסות אלו הינן חלק בלתי נפרד מהדירה ומהקונטור של הדירה והם נלקחו בחשבון במסגרת מכפיל השטח במסגרת התב"ע החדשה), שתבוצע בהתאם להוראות הסכם זה, בכל יחידות הבעלים או בכל הדירות הטיפוסיות במתחם, הכל בהתאם למדידה שתבוצע ע"י מודד מוסמך בהתאם לכללי מדידה כחוק.</p>	<p><b>"מ"ר"</b></p>
<p>האדריכל שיבחר וימונה על ידי היזם ע"פ שיקול דעתו הבלעדי ועל חשבונו של היזם. המתכנן ילווה את כל שלבי התכנון וביצוע העבודות כהגדרתן בפרויקט לרבות הכנת מסמכי התב"ע החדשה והתוכניות.</p>	<p><b>"המתכנן" או "האדריכל"</b></p>
<p>נציגות מטעם בעלי הדירות, אשר הוסמכה על ידי בעלי הדירות לבצע את כל הפעולות הדרושות מהנציגות כמפורט בהסכם זה בכפוף לכל דין. נציגות זו תהא בעלת הסמכות מטעם בעלי הדירות כלפי היזם ובחתימת הבעלים על הסכם זה יאשררו הבעלים את מינוי הנציגות מרגע חתימת הסכם זה ועד להשלמת הפרויקט. הנציגות תהיה רשאית למנות וועד מפקח מטעמה שימנה כ- 5 נציגים, אשר יעבדו באופן שוטף מול היזם וסמכויותיו ייקבעו בפרוטוקול נציגות של מינויים.</p>	<p><b>"הנציגות"</b></p>
<p>כל עבודות הבניה בפרויקט ובכלל זה: פינוי הדירות הנוכחיות, הבניינים הקיימים, הריסתם והקמתם של הבניינים החדשים, בניית דירות הבעלים החדשות, דירות היזם ושטחים משותפים, בהתאם לתב"ע החדשה והיתרי הבניה. מבלי לגרוע מהאמור, העבודות תיכללנה הוצאת טופס 4 ותעודת גמר (טופס 5), ביצוע שינויים פנימיים בדירות הבעלים החדשות בהתאם למוסכם</p>	<p><b>"העבודות"</b></p>

<p>להלן, התקנת מערכות ו/או תשתיות לדירות הבעלים החדשות ו/או לבניינים החדשים וחיבורן חיבור של קבע, לרבות מערכת החשמל, המים, הביוב, האינסטלציה, ויתר המערכות המפורטות במפרט העקרוני, ביצוע פיתוח סביבתי בהתאם לתב"ע החדשה ו/או להיתר הבניה, ביצוע עבודות ותיקונים במסגרת אחריות הבדק והטיב של היזם, וכל עבודה אחרת שתידרש לצורך השלמת הפרויקט כנדרש בהסכם זה ובמפרט העקרוני.</p>	
<p>תכנון קידום ונקיטת כל הפעולות הנדרשות להוצאתו של הפרויקט אל הפועל וביצוע העבודות ובכלל זה – מעורבות ולקיחת חלק פעיל ככל שניתן בהליך הוצאת התב"ע החדשה למתחם, הוצאת היתרי בניה לשם ביצוע פרויקט בניה, שיבוצע במתחם ע"י היזם ובאמצעות קבלן מבצע, הריסת הבניינים הקיימים במתחם, הקמת בניינים חדשים הכוללים את דירות הבעלים החדשות ודירות היזם בהתאם למוסכם, ביצוע מטלות ציבורית, ככל שידרשו, ותיקון ו/או רישום מחדש של הבית המשותף כולל רישום הבעלות בדירות הבעלים החדשות על שם הבעלים, בהתאם להוראות הסכם זה.</p> <p>מוסכם ומובהר, כי הפרויקט שייבנה במתחם צפוי להיבנות בשלבים, וכן יכלול ו/או עשוי לכלול שטחים ביעודים ו/או שימושים שונים ומגוונים, לרבות דירות מגורים, שטחי מסחר שיהיו שטחי מסחר קלים ומקומיים המשרתים בעיקר את המתחם והסובב אותו, ושאינם מהווים מטרדי ריח ו/או רעש ו/או מפגע לבעלי הזכויות במתחם בניגוד לכל חוק ו/או תקנה מחייבת (בכפוף להוראות התב"ע החדשה ולהגבלות ו/או הדרישות הקבועות בה ביחס לשטחים אלו) תעסוקה, דיור בר השגה, שטחי ציבור, משרדים וכיוצ"ב, והכל כפי שיאושר במסגרת התב"ע החדשה.</p> <p>יובהר ויודגש, כי תכנון שטחי המסחר במתחם יעשה כך שתתקיים הפרדה ברורה בין שטחי המסחר לדירות ולרכוש המשותף בכל חלקי המתחם לרבות כניסות הבניינים, ולמעט מעליות החניונים, והחניונים עצמם אשר לגביהם הוסכם, כי תעשה הפרדה באמצעות שערים ו/או פתרון דומה. מוסכם כי היזם מתחייב לעשות כל מאמץ לביצוע הפרדה בין שטחי המגורים לשטחי המסחר במתחם והכל בכפוף למגבלות ו/או הדרישות שייקבעו בתב"ע החדשה בעניין זה.</p>	<p align="center"><b>"הפרויקט"</b></p>
<p>מלוא זכויות הבניה המוקנות למקרקעין מכח כל תכנית אשר פורסמה למתן תוקף וכן מלוא זכויות הבניה שיוקנו למקרקעין מכח התב"ע החדשה כהגדרתה לעיל, וכן לרבות כל שינויי ו/או הקלה ו/או תוספת ו/או עדכון לכל תכנית כאמור, אף אם יאושרו בעתיד לאחר החתימה על הסכם זה ועד לקבלת טופס 4 האחרון בפרויקט.</p>	<p align="center"><b>"זכויות הבניה"</b></p>
<p>מלוא זכויות הבעלים במקרקעין וביחידות הנוכחיות, לרבות זכויות הבעלים ברכוש המשותף ומלוא זכויות הבניה, כהגדרתן לעיל, והכל בכפוף לבנייתן של יחידות הבעלים וההצמדות שיוצמדו להן בהתאם להוראות הסכם זה ומסירתן לבעלים, למעט ביחס לבעלים אשר לא זכאים לפטור מלא ממס שבח בהתאם לפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, לגביהם לפי שיקול דעת היזם כמפורט בסעיף 5 ינוסח הממכר כמכר חלקי.</p> <p>לאחר קבלת טופס 4 סופי לבניין החדש האחרון במתחם, הזכויות הנוספות שיתקבלו ו/או זכויות שלא מומשו במסגרת היתר הבניה (ולא נוידו על ידי היזם עד להשלמת הפרויקט ורישום הבית המשותף בהתאם להוראות הסכם זה) תהיינה של כלל בעלי הזכויות בבניינים החדשים, הן הבעלים והן היזם ו/או רוכשי יחידותיו, על פי חלקם היחסי של כל אחד מהם ברכוש המשותף בבניין החדש.</p>	<p align="center"><b>"הממכר"</b></p>
<p>קבלן ביצוע מטעם היזם אשר עומד בתנאים שלהלן: (1) רשום בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969</p>	<p align="center"><b>"הקבלן המבצע"</b></p>

ובעל הסיווג הנדרש לביצוע פרויקט זה; (2) בעל הניסיון והידע הדרושים לביצוע פרויקטים מסוג זה ובהיקף דומה; (3) בעל איתנות פיננסית לעמוד בכל התחייבויותיו לפי ההסכם.	
הוא "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" כהגדרתו בחוק פינוי בינוי ו/או כל תיקון עתידי שיחול בו ככל שיחול על ההתקשרות נשוא הסכם זה. דהיינו, רוב שיוגדר בחוק פינוי בינוי כמספק לצורך פניה לבית המשפט או לכל ערכאה אחרת לצורך ניהול הליכים משפטיים מול בעלים סרבנים.	<b>"הרוב הדרוש"</b>
עו"ד אליאור וקנין ו/או כל עו"ד אחר ממשרד אליאור וקנין ושות'.	<b>"ב"כ הבעלים"</b>
עוה"ד אבי אדרי ו/או קובי מיכאל ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עורכי הדין מיכאל, אדרי, שטקל ושות' ו/או מי מטעמו.	<b>"ב"כ היזם"</b>
אדריכל או מהנדס אשר ימונה בהסכמת ב"כ הצדדים ובהיעדר הסכמה ע"י יו"ר לשכת המהנדסים, ויכריע במחלוקות בנושאים תכנוניים ו/או הנדסיים, כמפורט בסעיף 39.1 להלן.	<b>"מהנדס הפוסק"</b>
שמאי מקרקעין שימונה על-ידי הצדדים, בהתאם לקבוע בסעיף 33 להלן. שכרו של השמאי המכריע, ישולם בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף.	<b>"השמאי המכריע"</b>
מר עופר אודלס, ממשרד השמאים אודלס קינן שמאי מקרקעין שמונו ע"י הנציגות ואשר שכרו ישולם על ידי היזם, בשיעור כפי שיסוכם בין השמאי ליזם ובלבד ויהיה בהתאם לעלויות השוק.	<b>"שמאי הבעלים"</b>
שמאי מקרקעין שימונה ע"י היזם, שכרו של היזם ישולם על ידי היזם בשיעור כפי שיסוכם בין השמאי ליזם.	<b>"שמאי היזם"</b>
בעל דירה בבית המשותף העונה להגדרת קשיש ע"פ בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין.	<b>"דייר קשיש"</b>
<p>חרף האמור לעיל ובכל מקום בהסכם, מוסכם כי היזם יהא רשאי לדחות את מועד סיום ביצוע העבודות ו/או מועדים אחרים שנקבעו בהסכם זה בקרות כל אחד מן המקרים שלהלן (שאינה רשימה סגורה), ובכל מקרה בו חל עיכוב שאינו נעוץ ביזם וליזם לא הייתה שליטה עליו ו/או מכוח עליון ובלבד שקיים קשר סיבתי וישיר בין האירוע לבין דחייה, שהיזם אינו אחראי במעשה או מחדל לאירוע, שהיזם נקט בכל צעד סביר לשם הסרת העיכוב ו/או צמצום השפעתו וכן מסר הודעה על קרות האירוע לבעלים ו/או ב"כ הבעלים תוך 90 ימים מעת שהוא התרחש, ובלבד ובמועד התרחשותו ניתן היה לדעת כי הוא גורם לעיכוב:</p> <p>א. הוראת חיקוק (לרבות תקנה וצו), מלחמה או פעולות איבה מעין מלחמתיות, בהיקף ניכר אשר יש בהן כדי לשבש באופן מהותי את הפעילות בענף הבניה באזור הפרויקט, גיוס כללי, סגרים, פגעי טבע באזור בו מתבצעת הבניה, שביתות ו/או עיצומים בענף הבניה, מחסור ארצי בחומרי בניה או ציוד בניה בשוק/או הובלה, מחסור ארצי בפועלי בניין, עיכובים הנעוצים בגופים ורשויות כגון עיריית קריית גת, תאגיד המים, חברת החשמל ובזק, איסור ו/או הגבלה על בניה ע"י רשות מוסמכת ו/או הוראות רשויות מוסמכות ו/או הקפאת בניה עפ"י דין ו/או גילוי עתיקות ו/או קברים ו/או זיהומי קרקע ו/או מי תהום ו/או עקב בחירות ארציות ו/או מקומיות ו/או התפשטות נגיף בישראל</p>	<b>"עיכוב מוצדק" או "כוח עליון"</b>

<p>ו/או מגפה לאומית ו/או עולמית, שהוכרה ככזו על ידי משרד הבריאות ו/או ארגון הבריאות העולמי אשר יש בהם על מנת לעכב בפועל את ביצוע העבודות.</p> <p>ב. בשל עיכוב שנגרם, בין במישרין ובין בעקיפין, מהפרה של מי מיחידי הבעלים את הוראות ההסכם ובלבד ש: <b>א.</b> יש בהפרה כדי לעכב את קידום הפרויקט; <b>ב.</b> ניתנה הודעה בכתב לנציגות ו/או ב"כ הבעלים על העיכוב; <b>ג.</b> במקרה בו פנו הצדדים אל המהנדס הפוסק ו/או הבורר, לפי העניין, לשם הכרעה במחלוקת, והפוסק / בורר קבע בהכרעתו כי אין למנות את ימי העיכוב במניין הימים העומדים לרשות היזם לפי הסכם זה.</p>	
--	--

**3. הצהרות הבעלים והתחייבויותיהם**

כל אחד מיחידי הבעלים מצהיר בזאת כדלקמן:

- 3.1. כי הוא רשום ו/או זכאי להירשם כבעלים, בלשכת רישום המקרקעין באר שבע, של הדירה הנוכחית, כמפורט בנסח הרישום המצ"ב להסכם זה **כנספח א'** וכי הרישום המופיע בנספחים הנ"ל הינו נכון ומדויק ביחס לדירתו הנוכחית וכי הוא אינו מחזיק בדירה בנאמנות עבור צד ג'.
- 3.2. כי ככל שזכויות הבעלות כמפורט בנסח הרישום **נספח א'** אינן רשומות על שמו כראוי, הינו מתחייב להשלים את רישום זכויות הבעלות בדירה הנוכחית על שמו ולשאת בכל תשלום בקשר לכך, עד ולא יאוחר מחלוף 18 חודשים מהמועד הקובע וככל וחתומת יחיד הבעלים הנ"ל תתבצע לאחר המועד הקובע, אזי בתוך 18 חודשים ממועד חתימתו ובכל מקרה לא יותר מ- 6 חודשים ממועד הפקדת התב"ע החדשה (להלן ביחד "מועד הסדרת הרישום"). מבלי לגרוע מהאמור, הינו מסמיך את באי כוחו ו/או באי כוח היזם לפעול בשמו, ובמקומו, ככל שיידרש, לצורך השלמת רישום והעברת הזכויות בדירה הנוכחית על שמו, ככל שאלה לא יושלמו בחלוף מועד הסדרת הרישום כי מסרו בכתב לעוה"ד הבעלים וליזם את כל המידע והפרטים בקשר עם זכויותיהם ופרטיהם ו/או דבר קיומה של מניעה, ו/או התחייבויות שאינן מופיעות בנסח הרישום המצורף להסכם **כנספח א'**. יובהר כי הסדרת הרישום תכלול גם תשלום דמי היוון לרמ"י ככל שמדובר בחכירה שאינה מהוונת ו/או הקניית בעלות וביצוע כל תשלום שיידרש ע"י הבעלים על מנת שזכויותיו יירשמו כבעלים בתת החלקה. ככל והיזם יישא בתשלום זה, יחול על האמור הוראות ההסכם ביחס לחוב בעלים ליזם כהגדרתו בסעיף 38 להלן.
- 3.3. כי אין הסכם פינוי בינוי בתוקף ו/או הסכם קומבינציה ו/או הסכם למכירת זכויות בנייה במקרקעין ו/או הסכמים לארגון עסקת התחדשות עירונית ו/או כל עסקה נוגדת אחרת, בתוקף, אשר יש בהם כדי לסתור את העסקה הנוכחית או למנוע את מימושה, וזאת למעט השכרת דירות הבעלים הנוכחיות בשכירות שאינה מוגנת.
- 3.4. כי דירתו הנוכחית אינה מוחזקת על-ידי דייר מוגן בהתאם לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, ולא נטענה בעבר כל טענה בקשר עם החוק האמור. ככל שלאחר חתימת הסכם זה, תועלה טענה בעניין דיירות מוגנת, יעשה יחיד הבעלים כל פעולה שתידרש לצורך פינוי הדייר כאמור, ובכלל זה נקיטת הליכים משפטיים מתאימים ותשלום דמי פינוי, והכל על מנת שבמועד הפינוי ומסירת החזקה בדירות הבעלים הנוכחיות ליזם, יהיו הדירות פנויות.
- 3.5. כי ישלם ויפרע במועדים הקבועים בחוק ו/או בהסכם זה, כל התחייבות שנטל על עצמו ו/או כל חוב ו/או התחייבות החלים על דירתו הנוכחית, אשר אינו מוטל על היזם מכוח הסכם זה. כי לפי מיטב ידיעתו כל המיסים והתשלומים בגין רכישת הזכויות בדירה על ידו ו/או ההחזקה בה וכל הקשור והנובע מכך שולמו במלואם, וככל שלא שולמו, ישולמו על ידי יחיד הבעלים בתוך 12 חודשים מרגע הפקדת התוכנית בוועדה המחוזית או ממועד שנודע לו על אי התשלום, לפי המאוחר. ידוע לבעלים כי ככל ויחול עיכוב בפועל בשל אי השלמת הרישום כאמור, יראו הצדדים בעיכוב שייגרם בשל האמור במועד הגשת הבקשה להיתר בניה לוועדה

המקומית לתכנון ובניה ו/או להגשת התב"ע כעיקוב מוסכם שמניינו ינוכה מהמועדים המוקצים לזים להשלמת התחייבויותיו בהתאם להוראות הסכם זה.

3.6 כי בכפוף להתחייבויות הזים וקיום התנאים המתלים, ימכור לזים את הממכר שכולל כאמור את מלוא זכויותיו בדירתו הנוכחית, כשהיא נקייה מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או עיקול ו/או הערה ו/או זכויות צד שלישי כלשהו (לרבות זכות שכירות מוגנת כאמור לעיל), למעט הערה על איסור העברה לזרים, כאמור בנסח טאבו, ולמעט שעבוד בגין הלוואה מובטחת במשכנתא שנטל בקשר לדירה הנוכחית, אשר הסרתה תבוצע בהתאם להוראות סעיף 22 להלן, ולמעט הערה לטובת הזים אם וככל שתירשם (להלן – "הערות מוסכמות") וזכויותיו כאמור תשארנה במצבן זה עד למועד רישום הזכויות בדירתו החדשה בלשכת המקרקעין ובכפוף לזכותו של הבעלים למכור ו/או להעביר זכויותיו בדירה בהתאם להוראות הסכם זה. ככל שתירשם לאחר מועד חתימת הסכם זה הערה כאמור לעיל על זכויות מי מהבעלים בנסח הרישום, מתחייב הבעלים להסירה עד לשלושה חודשים טרם מועד הליווי, ובלבד ולא יהיה בהערה בכדי למנוע את קידום הפרויקט בשלב בו הוא מצוי. ככל ולא תוסר ההערה, הזים יהיה רשאי להסירה ויחולו הוראות סעיף 38 להלן.

3.7 כי למיטב ידיעתו, לא קיים לדירתו צו הריסה ולא ידוע לו על חריגת בניה בדירתו. על אף האמור, ככל וחרף ההצהרה שלעיל, יתגלה בטרם אושרה התב"ע, כי קיים צו הריסה ו/או חריגת בניה אשר מונעים על-פי הוראות הרשויות את הוצאת התב"ע החדשה ו/או היתר הבניה ו/או פוגע בזים בכל דרך אחרת, אזי מתחייב יחיד הבעלים הרלוונטי להסדירם בתוך 12 חודשים ממועד הודעת הזים על כך, ובמקרה בו יוסדר צו ההריסה ו/או חריגת הבניה בתוך 12 חודשים כאמור, לא יהווה הדבר הפרה של הסכם זה.

מבלי לגרוע מהאמור, מוסכם כי מדידת שטח הדירות הקיימות, לצורך קביעת שטח הדירות החדשות, תתבסס בכל מקרה, אך ורק על שטחים אשר נבנו כדין על-פי היתרי בניה, לרבות מרפסות שנסגרו בהיתר ולרבות מרפסות מקורות שנסגרו ללא צורך בהיתר אשר מהוות חלק בלתי נפרד מהדירה ומקונטור הבנין (יובהר, כי לעניין זה קונטור הבנין מהווה את חזיתות הבנין ולא כולל את גג הבנין), וזאת נכון למועד חתימת הדייר הראשון על גבי הסכם זה. על אף האמור לעיל, מוסכם כי בעלי דירות אשר ביצעו חריגת בניה בדירתם, יוכלו להסדיר את חריגת הבניה בדרך של החלטת ועדה ו/או קבלת היתר כדין ("לגליזציה") עד 12 חודשים ממועד חתימת הדייר הראשון על הסכם זה, וככל שיעשו זאת, השטח הבנוי הנוסף יחשב במדידת שטח דירתם לצורך קביעת שטח הדירה החדשה.

3.8 כי ככל שדרושה ו/או תידרש הסכמת אפוטרופוס ו/או בית משפט ו/או צד שלישי כלשהו להתקשרותו בהסכם זה (למעט הערות בדבר הצורך בהסכמה ו/או הימנעות מעשיית עסקה, אשר הסכמת מוטב הערת האזהרה תינתן במועד חתימת יחיד הבעלים על הסכם זה), יהיה הסכם זה כפוף לאישורו של אותו גוף, ויחיד הבעלים מתחייב להשיגו, על חשבוננו, עד ולא יאוחר מחלוף 6 חודשים ממועד הודעת הזים על הפקדת התב"ע החדשה לפרויקט. הזים מתחייב לסייע בתקציב של עד 3,000 ₪ בתוספת מע"מ (לא כולל אגרות) לכל דייר שמונה לו אפוטרופוס לשם אישור ההסכם בבית משפט. ככל שלא יתקבל אישור ביהמ"ש עד למועד הנ"ל ידחה בהתאמה מועד קיומן של התחייבויות הזים התלויות בהשלמת הרישום מבלי שלבעלים תהיה כל טענה בקשר לכך כלפי הזים, אלא אם הבקשה לאישור ההסכם תסורב על ידי בית המשפט. יחיד הבעלים מתחייב לפעול בשקידה ראויה לצורך קבלת אישור בית המשפט. ואולם, ככל שלא יתקבל אישור בית המשפט המאפשר ביצוע הפרויקט אזי יהיה הזים רשאי להאריך את המועד בהתאמה או לבטל את התקשרותו בהסכם ולא יהיה באמור משום הפרה.

למען הסר ספק מובהר, כי ככל שדרושה הסכמת ו/או אישור אפוטרופוס ו/או בית משפט להתקשרות מי מהבעלים בהסכם זה ו/או לביצוע הוראה כלשהי מהוראותיו ולרבות מקרה בו טרם הועברו זכויות הבעלות בהתאם לצו ירושה או צוואה למי מהירשים של הזכויות ו/או כי זכויותיהם בדירה כפופות לתנאי צוואה, מתחייבים הבעלים לפעול ככל הניתן לשם קבלת ההסכמה ו/או האישור כאמור, לפי העניין, במועד שלא יגרום לעיכוב בקיום התחייבויותיהם בהתאם להסכם (ככל שהדבר תלוי בהם ו/או במי מטעמם), והכל על חשבונם ובאחריותם הבלעדיים.

- 3.9. כי זכויותיו בדירה הנוכחית נקיות וחופשיות מכל חוב ו/או עיקול ו/או שיעבוד ו/או משכון ו/או זכות צד שלישי (להלן – "מניעה"), למעט משכנתא הרשומה על שמו, שלגביה יחולו הוראות סעיף 22 להלן ולגבי הערות אשר מופיעות בנסח טאבו נכון למועד חתימת הסכם זה, שלגביהן יחולו הוראות סעיף 3.6 לעיל.
- 3.10. כי ימסור לידי היזם את החזקה בדירתו הנוכחית במועד הנקוב בהודעת הפינוי, כשהיא נקייה מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או היטל ו/או זכות צד שלישי, למעט הערות או משכנתאות מוסכמות וזכויותיו כאמור תשארנה במצבן זה עד למועד רישום הזכויות בדירתו החדשה בלשכת המקרקעין הבעלים יחתום מול היזם על נספח כ"ב- אישור בדבר פינוי הדירה והריסתה וזאת במועדים האמורים בהסכם זה.
- 3.11. כי במקרה ובו תתגלה מניעה כהגדרתה לעיל, ידאג יחיד הבעלים הרלוונטי לסלקה, על חשבונו, בתוך 120 ימים, למעט משכנתאות שלגביהן יחולו הוראות סעיף 22 להלן. ידוע לו, כי האמור בסעיף זה וסעיף 3.2 לעיל, מהווה תנאי לקבלת מימון לפרויקט מהגורם המממן ולהמצאת הערבויות המפורטות להלן.
- מבלי לגרוע מהתחייבות יחיד הבעלים לסלק את המניעה, מוסכם כי ככל שיתבקש היזם על-פי פנייה מאת ב"כ הבעלים, יפעל היזם בתום לב למול הגורם שהטיל את המניעה, בניסיון לסייע לסלק את המניעה והיזם ינסה להגיע להסדר שיפתור את המניעה פגיעתו בבעלים תהיה פחותה ככל שניתן.
- 3.12. כי אין לו בן/ת זוג או ידועה/ה בציבור וכי אין עוד אדם בגיר הזכאי להתגורר עימו ביחידה, לרבות בן או בת זוג ו/או הורים ו/או ילדים מעל גיל 18 ו/או ידועה/ה בציבור ו/או צד שלישי אחר כלשהו שאינו רשום כבעל זכויות ביחידה הנוכחית בלשכת רישום המקרקעין והעלול לטעון לזכויות ביחידה הנוכחית ו/או במקרקעין ו/או העלול לעכב או לפעול כנגד ביצוע הסכם זה, שאינו רשום כבעל זכות בדירה הנוכחית, בהתאם להצהרה המצורפת **כנספח יז** ולחילופין, ככל וליחיד הבעלים יש בן/ת זוג או ידועה/ה בציבור שאינו רשום כבעל זכות, מתחייב יחיד הבעלים לדאוג לחתימתו/ה של בן/בת הזוג או הידועה/ה בציבור על הסכמתם לשיעבוד ו/או להסכם זה בהתאם לנוסח המצורף **כנספח יח**. ככל שיתברר בעתיד כי קיים צד שלישי כאמור לעיל ו/או במקרה שידרוש זאת הבנק המלווה כהגדרתו לעיל, מתחייב כל אחד מיחיד הבעלים לפעול ככל יכולתו, לאלתר וללא כל דחוי, להסרת כל מניעה, תביעה, דרישה ו/או עיכוב כאמור, וזאת לרבות החתמת בן הזוג ו/או את הצד השלישי כאמור על כל מסמך מקובל ורלוונטי לעניין זה שידרוש הבנק המלווה, בנוסח המקובל בבנק המלווה ולאחר שיאושר ע"י ב"כ הבעלים, בתוך 45 ימים ממועד קבלת דרישה בכתב מהיזם. מובהר כי התקופה החל ממועד המניעה, התביעה, הדרישה ו/או העיכוב ועד הסרתה תגרום לדחיית המועדים לקיום התחייבויות היזם ו/או התנאים המתלים בהתאם להסכם, בהתאמה, לפרק זמן זהה אשר לא יימנה במועדי ההסכם לקיומם.
- 3.13. כי ידוע לו, שבכל הנוגע למשכנתא הרובצת על הדירה הנוכחית, יעמיד היזם ערבות בנוסח שיוסכם עם הבנק הממשכן (כהגדרתו להלן) לצורך סילוק ו/או גרירת השיעבוד מדירתו הנוכחית, כמפורט בסעיף 21.11 להלן, כאשר כל יתר התחייבויותיו כלפי הבנק הממשכן, יוותרו על כנן, לרבות התחייבותו לשאת בתשלומים החודשים והוא מתחייב במקרה כאמור להמשיך ולשלם את תשלומי המשכנתא במלואם ובמועדם.
- 3.14. כי למיטב ידיעתו לא מתנהלים הליכים משפטיים בקשר לדירתו הנוכחית ו/או הרכוש המשותף, ולא ידוע לו, כי התקבלה התראה ו/או הודעה על כוונה לפתוח בהליכים כאמור.
- 3.15. בוטל.
- 3.16. כי ידוע לו, שב"כ הבעלים מייצגים את הבעלים בלבד במסגרת פרויקט זה, כמפורט בהסכם התקשרות המצ"ב **כנספח יב'** להסכם זה, וכחלק מהתשלומים בהם נושא היזם, משלם היזם את שכר טרחת ב"כ הבעלים, כנהוג בפרויקטים מסוג פינוי בינוי.
- 3.17. כי החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד רישום הדירה החדשה כיחידה נפרדת על שמו, לא ימכור ולא יעביר את זכויותיו בדירה הנוכחית לצד אחר (להלן - "הנעבר"), אלא בהתאם להוראות סעיף 34 להלן ובלבד שהקונה ייכנס בנעלי יחיד הבעלים לכל דבר ועניין כלפי היזם,

ייטול על עצמו את כל התחייבויות יחיד הבעלים על פי הסכם זה ויחתום על ההסכם, לרבות כל נספחיו ובדגש על ייפוי הכוח לטובת היזם מכוחו, וכן על כל מסמך נלווה נוסף לקיום האמור, שידרוש היזם לביצוע האמור בהתאם להוראות הסכם זה ולשמירה על זכויות הצדדים וימסור לבי"כ היזם את כל המסמכים ואישורי המס בקשר עם העסקה לרכישת/מכירת הדירה כמפורט בסעיף זה (לפי העניין) הדרושים לרישום הזכויות לשם הנעבר ולשם היזם, והכול בכפוף לכך שלא יהיה בהעברה כאמור כדי לפגוע בפטור ו/או הפחתה כלשהם מתשלום מס כלשהו החל על מכירת הזכויות במקרקעין ליזם בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות פטור מתשלום מס שבח ו/או היטל ההשבחה. כל האמור לעיל חל במצטבר ובכפוף להוראות בהסכם וכתנאי לזכות הבעלים למכור את זכויותיהם בדירה הקיימת ובמקרקעין. מבלי לגרוע באמור לעיל, ובכפוף להתחייבות הבעלים והנעבר כאמור לעיל, היזם לא יסרב להעברת הזכויות ע"ש הנעבר ומתחייב לחתום על כתב הסכמה להעברת זכויות ע"ש הנעבר לרבות רישום משכנתא לטובת הבנק המלווה את הנעבר וזאת לא יאוחר מ- 30 ימים מיום שנדרש לכך ולאחר מילוי התחייבויות הבעלים והנעבר כאמור.

למען הסר כל ספק מובהר במפורש כי היזם לא יישא ולא יהיה אחראי לתשלום היטל ו/או מס כלשהו בגין מכירת זכויותיו של מי מיחיד הבעלים לצד שלישי כאמור לעיל וכי הבעלים והצד השלישי אשר רכש את הזכויות מהבעלים הרלוונטי, יהיו האחראים הבלעדיים לתשלום כל המיסים ו/או ההיטלים הנובעים מהמכירה לצד השלישי כאמור בהתאם לדרישת רשויות המס ובכל מקרה במועד שלא יגרום לעיכוב כלשהו בקיום התחייבויותיהם בהתאם להוראות ההסכם, והכל בכפוף לאמור בסעיף 20.6.

כל עסקה אשר תבוצע על ידי הבעלים כאמור לעיל, תעשה בהתאם לאמור בהסכם זה ולהוראות כל דין החל לגביה ובאופן אשר לא יהא בו כדי למנוע ו/או לעכב באופן בלתי סביר את ביצוע הפרויקט ו/או כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות היזם על פי הסכם זה. מובהר כי ככל שהזכויות הנמכרות משועבדות ו/או ישועבדו על ידי הנעבר לבנק ו/או לכל מוסד פיננסי אחר אזי ימציא המוכר ו/או הקונה מיחיד הבעלים (להלן: "**הנעבר**") כל מסמך שיידרש על ידי היזם ו/או מי מטעמו בקשר לעסקה ביניהם לרבות ביחסים אל מול הבנק הממשכן בהקדם האפשרי וללא שיהוי.

לשם הבטחת האמור לעיל והתחייבויות נוספת של הבעלים, יחתום יחיד הבעלים במעמד חתימת הסכם, זה על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת היזם, בדבר העסקה וכן ייפוי כוח לרישום הערת אזהרה. המסמכים הנ"ל יוחזקו בידי בי"כ הבעלים, ויועברו לידי היזם בהתאם למפורט בסעיף 23 להלן ובכפוף לכך שהומצא לבי"כ הבעלים, ייפוי כוח נוטריוני למחיקת הערת האזהרה המצורף **כנספת ח'** ופרוטוקול דירקטוריון היזם הנדרש למחיקת הערת אזהרה בנוסח המצ"ב **כנספת ה'**, כמפורט בסעיף 24.6 שלהלן.

3.18. כי הוא נותן בזאת את הסכמתו לתכנון הפרויקט ולחתימת בי"כ היזם ו/או היזם ו/או בי"כ הבעלים על מסמכי התביע החדשה, התוכניות ובקשות היתר הבניה, בכפוף לעמידת היזם בהוראות סעיפים 12 ו-13 שלהלן.

3.19. כי הוא משלם באופן שוטף את כל התשלומים והחובות הקשורים בדירה הנוכחית, לרבות מיסים עירוניים, תשלומי חשמל, משכנתא וכיוצ"ב, והוא ימשיך לנהוג כך עד מועד מסירת החזקה, כשגם לאחריה ימשיך לשלם את תשלומי המשכנתא.

3.20. כי במקרה ויתגלה על קיומו של חוב שחל על יחיד הבעלים שאותו יחיד הבעלים נמנע מלשלם ואשר קשור בדירה הקיימת ו/או בדירת הבעלים החדשה (להלן – "**חוב הבעלים**"), יהיה היזם רשאי (אך לא חייב), לאחר קבלת החלטה מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, למתן היתר בניה בתנאים (או במועד מוקדם יותר ככל והחוב גורם עיכוב כלשהו בקידום הפרויקט), לשלם את חוב הבעלים, זאת לאחר מתן הודעה בכתב 30 ימים מראש לבעלים ו/או לבי"כ הבעלים, אולם ככל ומתן הודעה מראש כאמור תסב ליזם נזק ו/או תגרור עיכוב בלוחות הזמנים, יהא היזם רשאי לאחר קבלת החלטת ועדה למתן היתר, לשלם את חוב הבעלים, ללא מתן הודעה מראש.

במקרה כאמור, יהא היזם רשאי לגבות ו/או לקזז את חוב הבעלים, בהתאם להוראות סעיף 38 שלהלן.

- 3.21. כי ימסור את החזקה בדירתו הנוכחית לידי היזם כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ (שאינו מחובר בחיבור של קבע לדירות הבעלים הנוכחיות), ויחתום מול היזם על **נספח כב'** אישור בדבר פינוי הדירה והריסתה וזאת במועדים האמורים בהסכם זה, ובכפוף לאישור ב"כ הבעלים. כי למיטב ידיעתו, אין כל מניעה מכוח הסכם ו/או עפ"י דין להתקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פיו ואין בחתימתו על ההסכם משום הפרת כל דין ו/או הסכם ו/או התחייבות אחרת כלשהי אשר תמנענה מן היזם לבצע התחייבויותיו בהסכם זה.
- 3.22. כי אם ישכיר או יעניק כל זכות שהיא בדירה הנוכחית לאחר חתימתו על הסכם זה, יהיה הדבר אך ורק באמצעות חוזה בכתב, לשכירות בלתי מוגנת בלבד. מוסכם לעניין זה, כי במקרה וחווה השכירות ייחתם לאחר אישור התבי"ע להפקדה להתנגדויות, יכלול יחיד הבעלים הצהרה שלפיה ידוע לשוכר על קיומו של הסכם זה וכן סעיף שלפיו השוכר מתחייב לפנות את הדירה הנוכחית, בהתראה של 90 ימים מראש ובכתב ו/או לחלופין יחתים הבעלים את השוכרים על כתב התחייבות שוכרים המצורף להסכם זה **כנספח כג'**.
- 3.23. כי בכפוף להוראות הסכם זה, יחתום מיד עם קבלת דרישה ראשונה מאת היזם, על כל מסמך הנדרש לשם ביצוע הפרויקט לפי הסכם זה, ובלבד שנוסח המסמך אושר ע"י ב"כ הבעלים ו/או הנציגות ו/או מפקח בעלי הדירות לפי העניין ושאין במסמך כאמור כדי להטיל עליו אחריות ו/או חובות כלשהי שלא לקח על עצמו במפורש בהסכם זה.
- 3.24. כי יבצע כל פעולה לצורך קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות חתימה על בקשה/ות לרישום הערת אזהרה לטובת היזם, מסמכי/הסכמי המימון הבנקאי (בהתקיים התנאים הקבועים לכך בהסכם זה להלן), בקשות ותוכניות היתרי הבניה, טפסי המקרקעין הרלוונטיים לרבות בקשות לשינוי/מחיקת הרישום הקיים בספרי המקרקעין, וכל מסמך רלוונטי אחר הקשור בפרויקט, ובלבד שהאמור מוסדר בהסכם זה. להבטחת כל התחייבויות הבעלים בהסכם זה, יחתום כל אחד מיחיד הבעלים על יפוי כוח המצורפים כנספחים להסכם זה.
- 3.25. כי הוא קרא והבין את הסכם זה על כל נספחיו, וכי לאחר שקיבל הסברים מתאימים, והבין את מהות וטיב העסקה, מצא את כל אלה כמתאימים לו ולמטרותיו, ועל סמך זאת חותם על הסכם זה בהבנה מוחלטת ובנפש חפצה, בכפוף לנכונות הצהרות היזם בהסכם זה.
- 3.26. כי לא תהיה לו כל דרישה ו/או טענה כלפי היזם בגין אי ביצועו של הסכם זה עקב אי חתימת כל בעלי הזכויות במקרקעין ו/או במתחם על הסכם זה (לרבות בדרך של קבלת החלטות הערכאות הרלבנטיות כנגד דיירים סרבנים, ככל שיהיו כאלו, כמפורט בהסכם זה להלן) ו/או בשל אי קיום הוראות הסכם זה על ידי מי מהבעלים, באופן המונע את קיומו של הסכם זה, וכן במקרה שאיזה מהתנאים המתלים המפורטים להלן, לא התקיימו, ובלבד שהיזם פעל כיוזם סביר בשקידה ומקצועיות הראויים, לשם התקיימות התנאים המתלים הנ"ל ו/או לשם החתמת כל הבעלים על הסכם זה, לרבות בדרך של הגשת תביעות כנגד דיירים סרבנים.
- 3.27. מוסכם ומובהר כי זכות היזם לביטול ההסכם בעקבות הפרה כאמור של מי מיחיד הבעלים, תעמוד בתוקף, וזאת עד מועד פינוי דירות הבעלים. לאחר שפוננו כל דירות הבעלים, לא יוכל היזם לבטל הסכם זה מפאת הפרה של מי מיחיד הבעלים ובכל מקרה תעמוד ליזם זכות תביעה וכל סעד אחר אל מול אותו יחיד מהבעלים שהפר את ההסכם.
- 3.28. כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר ומתחייב שהוא ימלא את כל הפרטים להם הוא נדרש בשאלון המיסוי (המצורף **כנספח י'** להסכם זה), במועד חתימתו על ההסכם, באופן נכון, מלא ומדויק. כמו כן, כי ברור לבעלים כי שאלון המיסוי לעיל כולל הצהרות ומצגים ביחס לחבויות המס ו/או התשלומים שיוטלו עקב הסכם זה וכי היזם מסתמך באופן מהותי על הצהרותיו ומצגיו כאמור בהתקשרותו בהסכם זה, וכי ידוע לו כי במידה ויתברר כי הצהרתו אינה נכונה ו/או אינה מדויקת ו/או חלקית, אזי תשלום המס החל על הבעלים שנוצר בגין המס העודף (בין המס שאמור היה לחול בהתאם לנתונים שמילא יחיד הבעלים בשאלון, לבין המס שנדרש בפועל) – לרבות מס שבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ ו/או מס הכנסה וכן במע"מ בגין שירותי בנייה ו/או בגין מע"מ בגין יחידת הבעלים החדשה – יחול על הבעלים וישולם על ידם במועדים בהתאם להוראות הדין.

- 3.29. כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר ומתחייב בנוסף לעדכן את היזם בכל שינוי ביחס לתשובות שנתנו על ידו בשאלוני המס וכן בהצהרות שנתנו על ידו בסעיפים 3.30-3.37 להלן ולחתום על כל מסמך מתאים במועד החתימה על הסכם זה. להסרת כל ספק מודגש כי היזם אחראי על דיווחי העסקה לרשויות המס, עבור כל אחד מיחיד הבעלים.
- 3.30. כי יחידת הבעלים הנוכחית היא יחידתנו היחידה במתחם וכי לא ירכוש יחידה נוספת במתחם עד למועד התקיימות התנאים המתלים לפי הסכם זה.
- 3.31. כי יחידת הבעלים הנוכחית לא פוצלה למספר יחידות והיא בנויה כולה לפי היתר, וכן – כי יחידת הבעלים הנוכחית אינה מהווה איחוד של מספר יחידות וכי הם מקבלים רק יחידה חדשה כנגד יחידה קיימת אחרת.
- 3.32. כי יחידת הבעלים הנוכחית אינה מהווה "מלאי עסקי" בידיו כהגדרת מונח זה בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "פקודת מס הכנסה"), וכן, כי מכירתה אינה חייבת ולא תחויב בתשלום מס הכנסה לפי פקודת מס הכנסה.
- 3.33. כי הוא מוכר את מלוא זכויותיו ביחידת הבעלים הנוכחית (אלא אם הורה לו אחרת היזם בכתב), וכי ככל ומדובר בדירת מגורים, דירת הבעלים הנוכחית שימשה למגורים במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות לפני מועד חתימתו על הסכם זה ובמשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות סמוך לפני ההכרזה על המתחם כמתחם לפינוי ובינוי, וכי היא תמשיך לשמש למגורים עד למועד התקיימות כלל התנאים המתלים בהסכם זה, כל ומדובר ביחידה אחרת, כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין, היא שימשה כיחידה עצמאית ונפרדת לאורך כלל התקופות כאמור.
- 3.34. כי יחידת הבעלים הנוכחית לא התקבלה במסגרת חילוף זכויות במקרקעין לפי פרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין.
- 3.35. כי על יחידת הבעלים הנוכחית לא חלו הטבות מכוח חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959.
- 3.36. כי היחידה הנוכחית לא התקבלה בהעברה פטורה ממס "מקרוב", לרבות בדרך של פירוק חברה, בתקופה המתחילה 24 חודשים שקדמו לחתימת הסכם זה ועד להתקיימות יום המכירה הנדחה, אלא אם גם ה"קרוב" מקיים את כל התנאים לפטור הספציפי.
- 3.37. כי למיטב ידיעתו, דירתו הקיימת, נבנתה בהתאם להיתר הבניה. מובהר, כי מרפסת שנסגרה ללא היתר והינה חלק מקונטור הקומה/הדירה, לא תהווה כהצהרה לא נכונה.
- 3.38. כי ידוע לו כי התנאים המפורטים בסעיפים 3.3-73.28 לעיל, הינם תנאים הכרחיים לקבלת הפטור ממס לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "התנאים לפטור הספציפי" ו-"הפטור הספציפי", לפי העניין), וכי הוא מתחייב כי לאורך התקשרותו בהסכם זה (ועד להתקיימות התנאים המתלים בו, בפרט), הוא ימשיך לעמוד בתנאים כאמור.
- 3.39. ככל ויחיד הבעלים מסר הצהרה לא נכונה ו/או שקרית וכתוצאה מכך חויב אותו יחד בעלים במס ולא ישלם את מס השבח ו/או מס הרכישה ו/או מס ההכנסה ו/או המע"מ ו/או כל תשלום מס אחר שיחול עליו, יהיה היזם רשאי, אך לא חייב, לאחר מתן הודעה של 30 יום מראש, לשלם את מס השבח ו/או מס הרכישה ו/או מס ההכנסה ו/או המע"מ ו/או כל תשלום מס אחר שיחול בעצמו וזאת על חשבון אותו יחיד בעלים. כל תשלום שיישא בו היזם לצורך האמור בסעיף זה, ינוכה מתוך התמורה המגיעה ליחיד הבעלים הרלוונטי, לרבות מדמי השכירות כהגדרתם בסעיף 18 להלן, ובלבד שהיזם הציג בפני אותו יחיד בעלים רלוונטי אישור על תשלומי המס כאמור.
- 3.40. כי הוא מתחייב להשתמש ולהעמיד לרשות היזם כל הטבת מס ו/או פטור ו/או הקלה או הנחה ו/או קיזוז ו/או ניכוי ו/או זיכוי ובלבד שלא תגביל את הבעלים בתקופת מכירת יחידתם ו/או חישוב מס שבח ליניארי מוטב מכוח סעיפים 48א(2) ו-3ב) לחוק מיסוי מקרקעין, במצטבר, שהוא זכאי להם, ככל שהוא זכאי להם, על פי דין ביחס לתשלום כל מס ו/או היטל ו/או תשלום שחובת התשלום בגינם חלה על היזם על פי הסכם זה, לרבות אך לא רק, פטור מתשלום מס שבח ו/או מס רכישה ו/או חישוב מס מופחת לפי כל אחד מסעיפי חוק מיסוי מקרקעין ו/או פקודת מס הכנסה ו/או חוק מע"מ, ותקנות מיסוי מקרקעין (שבח

ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974, והוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין ו/או הקלה לעולה בהתאם לתקנות מס רכישה בהתאם לכל הוראת חוק אחרת ו/או מכוח כל הוראת שעה המאושרת ו/או שתאושר בעתיד, אשר מוקנים לו על פי כל דין ו/או שיינתנו לו בעתיד על פי כל דין ויעמדו בתוקפם במועד הרלוונטי, ולרבות בהתאם לכל תיקון ו/או עדכון ו/או תוספת לחוק מיסוי מקרקעין ו/או בהתאם לכל הוראת דין אחרת (להלן יכוננו כלל אלו, יחדיו: "**הפטורים, ההנחות ו/או ההקלות**"), למעט פריסה של השבח בהתאם להוראות מיסוי מקרקעין ו/או פקודת מס הכנסה, קיזוז הפסדים, הטבות בגין גיל ו/או נכות ו/או סטטוס ו/או כל הטבה המוענקת מספר מוגבל של פעמים, לרבות הטבות לפי תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(מס רכישה), התשל"ה – 1974 וכן למעט שימוש בפטור ממס שבח לפי פרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן ביחד: "**ההקלות האחרות**"), כשביחס להקלות האחרות מוסכם כי שימוש בהן ייעשה ע"פ בקשת היזם אשר תופנה ליחיד הבעלים 60 ימים ממועד פינוי היחידה הנוכחית, וככל שלא יהא בהן כדי לגרום לאותו יחיד בעלים רלוונטי משום חיסרון כיס ובתנאי שיחיד הבעלים לא הודיע תוך 30 ימים על התנגדותו, ואם הודיע – ובלבד שהתנגדותו תהא מטעמים סבירים בלבד. כל שימוש בפטורים ו/או ההנחות ו/או ההקלות ו/או ההקלות האחרות ייעשה בתנאי שהיזם יישא בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש בהם.

חיובים הנובעים משימוש בהקלות האחרות שנשא בהם הבעלים ולא היו אמורים לחול עליו לפי דין אלמלא השימוש בהקלות האחרות יוחזרו לבעלים בכפוף להצגת אסמכתאות על חסרון הכיס שנגרם לבעלים כתוצאה משימוש היזם בהקלות האחרות.

3.41 ידוע לבעלים והם מסכימים כי היזם ו/או מי מטעמו יהיה רשאי להגיש בשם הבעלים הודעות ו/או דיווחים ו/או בקשות ו/או השגות ו/או עררים ו/או ערעורים ו/או תביעות בגין חיובים במיסים ו/או היטלים ו/או תשלומי חובה אחרים, וזאת, ככל שמדובר במיסים ו/או בהיטלים ו/או בתשלומי חובה אחרים שחלים על היזם בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף להוראות סעיף 3.28 לעיל.

3.42 בהמשך להתחייבות הבעלים דלעיל, כל אחד מן הבעלים מתחייבים לשתף פעולה באופן מלא עם היזם לשם קבלת הפטורים, ההנחות ו/או ההקלות ובכלל זה לחתום על כל מסמך לרבות (אך לא רק) בקשה ו/או להמציא מסמכים ו/או אסמכתאות שידרש, שניתן להשיגם באופן סביר, לרבות מסמכים ו/או אסמכתאות ביחס ליום ושווי רכישת יחידת הבעלים הנוכחית ו/או השבחתה, צו ירושה, תצהירי מתנה וכיו"ב, וכן הבעלים מתחייבים לא לעשות כל פעולה אשר עשויה לפגוע בזכאותו לפטורים, להנחות ו/או להקלות.

3.43 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם יורשה לנצל בשם הבעלים פטור מארנונה בגין נכס ריק, ככל והוא קיים ובר ניצול, החל ממועד הפינוי של הבעלים ועד למועד ההריסה של הבניין הקיים והבעלים מתחייבים במידת הצורך לשתף עמו פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לכך. בזיקה לאמור, היזם יורשה אף לנצל פטורים מתשלום היטלי השבחה בשם הבעלים לרבות הפטור/ הנחה מתשלום היטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ג)2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 והבעלים מתחייבים לחתום תוך **14 ימים** ממועד דרישת היזם על תצהיר בקשר לכך. מובהר בזאת כי כל חיוב בתשלום אשר יוטל על מי מיחיד הבעלים ואשר נובע מפניית היזם בבקשות לקבל הנחות ו/או פטורים, יחולו על היזם וישולמו על ידו מיד עם דרישה.

3.44 כי הוא מתחייב שלא להתנגד לכל הליך ו/או היתר ו/או בקשה שיוגשו על ידי היזם לצורך ביצוע הוראות הסכם זה ובלבד שבקשה כאמור הינה כפופה להוראות הסכם זה וממלאת אחר תנאיו לרבות קבלת כל התמורות להן התחייב היזם בהסכם זה בכפוף למנגנונים הקבועים בהסכם זה, וכן הוא מתחייב כי ישתף פעולה בתום לב עם ב"כ הבעלים, באי כוח היזם, היזם וכל מי שיפעל מטעמו, לצורך הוצאתו לפועל של הסכם זה, לרבות בכל הנוגע להגשת בקשה להיתר בנייה ו/או לייזום כל הליך תכנוני שידרש על פי הסכם זה, וכי לא יפעל לשינוי המצב התכנוני של המקרקעין, לא יגיש התנגדויות או תביעות לפיצוי בגין הסכם זה, ולא יעב את ביצוע הפרויקט, ובכלל זה יחתום על המסמכים שידרשו, ככל שידרשו, לצורך קידום הליכי התכנון והבניה של הפרויקט, לרבות היתרי בניה לבניית הבניין החדש – והכל בכפוף להתאמה להוראות הסכם זה.

3.45. כי יאפשר לנציגי היזם ו/או למי מטעם היזם ו/או לנציגי הרשויות הנוגעות בדבר, לבקר מעת לעת ו/או לבצע מדידות ובדיקות במקרקעין ו/או בדירתו הנוכחית ו/או בדירת הבעלים החדשה, לצורך ביצוע הפעולות הנחוצות ע"פ הוראות הסכם זה, כל זאת בכפוף לכך שהביקור ופרטיו יתואמו עימו זמן סביר מראש ויבוצע בשעות סבירות.

3.46. כי יאפשר ליזם לפרסם את דבר ביצוע הפרויקט ו/או מכירת יחידות היזם בכל דרך ומדיה ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היזם ועל אחריותו המלאה, אולם הצבת שילוט במתחם, תתאפשר רק לאחר חתימת 40% מהבעלים במתחם ו/או במתחם המשנה, ובכפוף להוצאת רישיון כדין ככל הנדרש ותשלום אגרת שילוט בידי היזם (אם ישנה חבות). מובהר, כי הצבת שילוט תעשה במיקום שיתואם מול נציגות הדיירים בכפוף לכך שהשלט לא יחסום פתחים בבניינים הקיימים ולא יצור מטרד לבעלים. היזם יהיה אחראי לכל נזק שיגרם ו/או קנס ו/או חיוב ביחס להצבת השלט. מוסכם כי לאחר פינוי כלל הבעלים, היזם יהיה רשאי לשים שלט בכל מיקום ו/או גודל בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף להנחיות הרשויות. השלט יוסר על ידי היזם בתוך 14 ימים ממועד מסירת דירת התמורה האחרונה לבעלים או, תוך 14 ימים מהודעת אחד הצדדים להסכם בדבר אי כניסתו לתוקף או ביטולו של הסכם זה.

מוסכם כי היזם יהיה רשאי להציב בגמר הפרויקט שלטי מיתוג על הבניינים ו/או בלובי ו/או בשטח המתחם לאחר השלמתו, ובכפוף להוצאת רישיון כדין ככל הנדרש ותשלום אגרת שילוט בידי היזם (אם ישנה חבות).

3.47. כי הוא מסכים לכך שהיזם יפנה לרשויות המוסמכות לצורך הכרזת המתחם כמתחם לפינוי בינוי או חידוש ההכרזה.

3.48. כי קיימות במתחם יחידות בבעלות מדינת ישראל באמצעות חברה משכנת מטעמה, כגון: עמידר, עמיגור וכד', האפוטרופוס הכללי וכיוצא"ב, היזם רשאי לחתום על כל הסדר עם מדינת ישראל ו/או כל גוף אחר המייצגה ביחס לאותן יחידות, ויחיד הבעלים יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד היזם, בשל כך, ובפרט בכל הכרוך ו/או קשור לתמורה.

3.49. כי ידוע וברור לו, שכל הפרה יסודית של הסכם זה. עלולה לגרום ליזם ו/או ליתר הבעלים ו/או לצדדים שלישיים, נזקים חמורים, לרבות נזקים כספיים ו/או עיכובים.

3.50. כי הוא מאשר ליזם לעשות שימוש, לפי שיקול דעתו הבלעדי של היזם, בפטור מהיטל השבחה העומד לזכותו עפ"י חוק התכנון והבנייה, ככל והוא זכאי לפטור, למעט במקרה בו קבלת הפטור מותנית בהוצאות ו/או תשלומים ו/או בהגבלות כלשהן החלים ו/או שיחולו על הבעלים. עוד מוסכם כי ביחס לפטורים ו/או הנחות היטל השבחה מכל סוג שהן שלא הוסדרו במפורש בהסכם זה, ומטילים על הבעלים הוצאות ו/או תשלומים ו/או הגבלות כלשהן החלים ו/או שיחולו על הבעלים היזם יהיה רשאי לעשות בהם שימוש, בכפוף לנשיאה בעלויות אלו ו/או ביחס להגבלות לבעלים, לעשות שימוש בכפוף להתחייבות היזם כי במקרה של אי עמידה במגבלה היזם יישא בתשלום.

במקרה שבו היזם יחליט להשיג או לערור על שומת היטל השבחה, אזי ידאג היזם לעיכוב הליכי גביה, עד למועד האחרון לתשלום שומת היטל השבחה.

מבלי לגרוע מהאמור, מוסכם כי לאחר קבלת החלטת ועדה ולפי בקשת החברה, יחתמו הבעלים המתגוררים בבניין כיום וכן הבעלים שבכוונתם להתגורר בדירות החדשות על בקשות ו/או תצהירים לוועדה המקומית בדבר כוונתם להתגורר בדירות החדשות, אשר יאפשרו ניצול פטורים מהיטל השבחה. הבעלים יחתמו על הבקשות וייפויי הכוח כאמור, אך ורק כנגד קבלת ערבות בנקאית אוטונומית צמודת מדד בגובה היטל השבחה הנחסך ע"י שימוש בפטור במועד פינוי הדירה או בכפוף להצגת אישור על תשלום היטל השבחה. ככל היזם לא ישלם את מלוא סכום השומה מכל סיבה שהיא, לרבות בקשה לקבלת פטור כאמור, יפקיד היזם ערבות אצל הרשות המקומית או אצל ב"כ הבעלים, בהתאם לעניין, ביחס לסכום היטל השבחה שלא שולם על-ידו. הערבות הנ"ל תישאר בתוקף עד שהפטור יהיה חלוט. כל האמור לעיל, בכפוף לכך כי עומדת למי מהבעלים זכות לפטור כאמור.

3.51. כי ידוע לו, שבמקרה בו ישהה בחו"ל במועד בו נדרשת חתימתו, יאלץ להגיע לקונסוליה / שגרירות / מדינת ישראל, על חשבונו, על מנת לחתום על המסמכים הדרושים ו/או לצורך

אימותם, אם וככל שתידרש חתימה מאומתת כאמור, וכן יידרש למסור במקרה כאמור, את המסמכים לב"כ היזם באמצעות חברת בלדרות בשליחות. יחיד הבעלים יהיה רשאי לחלופין, למסור ייפוי כוח נוטריוני, חתום ומאומת כדין, על-פי דיני הראיות החלים בישראל, ולהסמך באמצעות מי מטעמו ו/או את ב"כ הבעלים לחתום בשמו על כל המסמכים הנדרשים כאמור.

3.52 במקרה ובו יחיד הבעלים מהווה חברה בע"מ, החברה מצהירה ומאשרת כי היא נתאגדה כדין בישראל וכי החלטתה להתקשר בהסכם זה, התקבלה כדין וע"פ מסמכי ההתאגדות של החברה. מסמכי ההתאגדות ופרוטוקול החברה להתקשרות בהסכם, יימסרו לב"כ הבעלים במעמד חתימת ההסכם. במקרה בו קיימת חברה כאמור שמחזיקה ביחידות הקיימות, אזי כל יפויי הכוח שיימסרו מטעם החברה יהיו יפויי כוח נוטריונים.

3.53 כי הוא מתחייב שלא להתנגד לכל הליך ו/או בקשה שתוגש על ידי היזם לצורך ביצוע הוראות הסכם זה ובלבד שבקשה כאמור הינה כפופה להוראות הסכם זה וממלאת אחר תנאיו וכן הוא מתחייב כי ישתף פעולה בתום לב עם ב"כ הבעלים, באי כוח היזם, היזם וכל מי שיפעל מטעמו, לצורך הוצאתו לפועל של הסכם זה, לרבות בכל הנוגע להגשת בקשה להיתר בנייה ו/או לייזום כל הליך תכנוני שיידרש על פי הסכם זה, וכי לא יפעל לשינוי המצב התכנוני של המקרקעין, לא יגיש התנגדויות או תביעות לפיצוי בגין הסכם זה, ולא יעכב את ביצוע הפרויקט, ובכלל זה יחתום על המסמכים שיידרשו, ככל שיידרשו, לצורך קידום הליכי התכנון והבניה של הפרויקט, לרבות היתרי בניה לבניית הבניין החדש – והכל בכפוף להתאמה להוראות הסכם זה.

3.54 כי לא יגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 או לפיצוי אחר בגין התוכניות ו/או בגין שינויים והקלות שיבקש היזם לצורך הקמת הפרויקט על פי הוראות הסכם זה.

3.55 כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר בזאת כי ימסור ליזם את כל המידע וכל המסמכים הרלוונטיים שנמצאים בחזקתם או הניתנים להשגה במאמץ סביר ושנתבקשו מאת היזם, בקשר עם זכויותיו במקרקעין ו/או בדירה הקיימת.

3.56 כי בכפוף למילוי התחייבויות היזם על פי הסכם זה, לרבות התמורות הנקובות בו חתימתו על הסכם זה מהווה הסכמה מפורשת לביצוע העבודות בפרויקט כאמור בהסכם זה, לרבות הריסת הבניין, ביטול צו הבית המשותף, בניית בנין חדש על המקרקעין, רישום הדירות החדשות ורישום הבניין החדש כבית משותף ומעידה על קבלת החלטה כאמור על ידי כל הבעלים בבית המשותף, תקפה ומחייבת על פי כל דין, ולרבות בהתאם לדרישות סעיף 71 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 וסעיף 7 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (הוראת שעה), התשס"ז-2007.

3.57 כי למיטב ידיעתם הגג ו/או הקרקע ו/או זכויות הבנייה לא הוצאו מהרכוש המשותף, למעט החלקים שכן הוצמדו בהתאם לקבוע בנסח מלשכת רישום המקרקעין או באמצעות היתרי בניה, לא הוצמדו ו/או שויכו לדירה כלשהי ולא ניתנה על ידם זיקת הנאה או כל זכות אחרת לצד ג' כלשהו. כי למיטב ידיעתם האמור בנסח הרישום ובתשריט הבית המשותף משקף את המציאות וכי כל החלקים בבניין שאינם צמודים במפורש למי מהדירות - לרבות חלק משטחי הגג בבניין, שטחי חצר שאינם מהווים חניה מוצמדת, קירות הבניין ושטחי הלובי וחדר המדרגות - מהווים רכוש משותף, השייך לכל הבעלים בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף.

3.58 כי ידוע לבעלים שהיזם ו/או בעלי השליטה ביזם ו/או תאגידים בשליטתם (כולם ביחד בסעיף זה: "**קבוצת היזם**"), הינם בגדר תאגיד מדווח ו/או חברה ציבורית (כהגדרת מונחים אלו בחוק החברות, תשנ"ט-1999), וכי ככאלו חלות עליהם חובות בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ותקנותיו, לרבות חובות דיווח לציבור ולרבות חובות עריכת ופרסום דוחות כספיים רבעוניים ושנתיים (בין היתר לפי תקני IFRS), דיווחים מיידיים שוטפים, וכן מתן וגילוי פרטים ומידע נוספים בקשר עם הפרויקט, פרטיו, פעילות היזם בו, והוראות הסכם זה. על כן, הבעלים בחתימתם על הסכם זה, מצהירים, מסכימים ומתחייבים בזאת לשתף פעולה עם קבוצת היזם ו/או מי מטעמה, למסור את כל המידע הנדרש כאמור ולסייע

ככל שיידרש, על מנת שקבוצת היזם תעמוד בחובותיה כאמור, במלואם ובמועד, לרבות לצורך הכנת דוחות כספיים רבעוניים ושנתיים במועד לפי דין, במתכונת ולפי כללי גילוי החלים על קבוצת היזם, ככל שיהיה בכך צורך.

#### 4. הצהרות היזם והתחייבויותיו

היזם מצהיר ומתחייב בזאת, כדלהלן -

4.1. כי הינו חברה שנתאגדה כדין בישראל, כי נתקבלו במוסדותינו החוקיים כל ההחלטות, האישורים וההסכמות הנדרשים עפ"י דין ועפ"י מסמכי ההתאגדות שלו להתקשרותו בהסכם זה כאמור **בנספח ה'** להסכם זה, ולקיום התחייבויותיו על פיו כך שאין לו כל מניעה ו/או מגבלה להתקשרותו בהסכם זה.

4.2. כי לא ידוע לו כי נפתחו כנגדו ו/או מי מבעלי השליטה בו ו/או המנהלים שלו ו/או של חברת האם ו/או חברות קשורות הליכי פירוק, כינוס נכסים, או הליכים דומים ולא ידוע לו על הליכי בקשות לפירוק ו/או כינוס מכסים או הליכים דומים, לא התקבלו התראות בקשר לכך במען החברה.

כמו כן לא מתנהלים נגדו ו/או נגד בעלי השליטה בו ו/או נגד חברת האם הליכים פליליים ו/או אזרחיים שיש בהם כדי להשפיע או לדחות את התחייבויותיו.

היזם מתחייב לעדכן את ב"כ הבעלים והנציגות בכל שינוי בהצהרה הנ"ל ועד למועד חתימה על הסכם מימון מול הבנק המממן, לבעלים תעמוד הזכות לבטל את ההסכם, בכפוף לכך שמפקח הבעלים אישר בכתב כי קיימת סכנה ממשית לפרויקט עקב התרחשות אחד מן המקרים המפורטים בסעיף זה, והיזם לא תיקן את ההפרה בתוך 180 ימים, מקבלת התראה בכתב. במקרה של מחלוקת בדבר עמדת המפקח כאמור, יחולו הוראות סעיף 39 בדבר מהנדס פוסק.

4.3. כי יש לו את הניסיון, הידע, היכולת, הכישורים המקצועיים והאמצעים הכספיים הדרושים לביצוע התחייבויותיו עפ"י הוראות הסכם זה.

4.4. כי לא קיבל כל מצג ו/או התחייבות כלשהי מהבעלים לעניין אפשרויות הבנייה במקרקעין ו/או האפשרות לקבל את הסכמת צדדים שלישיים ו/או באשר להיקפי הבניה שיהיו מותרים במקרקעין, וכי בדיקת המקרקעין וכדאיות העסקה עבורו נעשתה על ידו, ללא כל מצג מצד הבעלים.

4.5. כי טרם התקשרותו בהסכם זה, ביצע ו/או התאפשר לו לבצע את כל הבדיקות הדרושות בקשר למקרקעין ובכלל זאת, הוא ובדק ו/או ניתנה לו האפשרות לבדוק בעצמו ו/או באמצעות מומחים ואנשי מקצוע מטעמו, את המקרקעין, החלקה, סביבתם ודרכי הגישה אליהם, וכן את זכויות הבעלים בהם ואופן רישומן; בחן את מצבם הפיסי, התכנוני (לרבות התב"ע החלה על המקרקעין), ההנדסי, הרישוי והמשפטי של המקרקעין והבנוי עליהם, לרבות הדירות הנוכחיות; בדק את היתכנות ביצוע הפרויקט וכדאיותו, לרבות ההיבטים הכלכליים והשמאים בקשר למצב הקיים ו/או המתוכנן, ועל סמך בדיקותיו מצא את כל אלה מניחים את דעתו ומתאימים למטרתו ובכפוף תנאים המתלים ונכונות הצהרות הבעלים, והוא מוותר על כל טענה כלפי הבעלים, לרבות טענת טעות ו/או אי התאמה.

4.6. כי הוא בעל יכולת פיננסית לביצוע העסקה והפרויקט שהוא הסכם זה ויש לו (ו/או למו מטעמו לרבות בעלי השליטה בו) את היכולת, הניסיון, הידע המקצועי, המיומנות, הכישורים, האמצעים הכספיים, הטכניים והארגוניים הדרושים לקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ובכלל זה לעמוד בכל התחייבויותיו עד לקבלת ליווי בנקאי ובין היתר לשלם לאנשי המקצוע ונותני השירותים בפרויקט (עוה"ד, אדריכלים, מפקחים, שמאים, יועצים, וכל הוצאה אחרת נדרשת) ולהעמיד את ההון העצמי שיידרש על ידי הבנק המלווה.

4.7. כי לא ירשום בגין זכויותיו על פי הסכם זה, על אף הוראות כל דין, כל הערת אזהרה ו/או הערה אחרת ו/או שעבוד ו/או משכון על החלקה ו/או על זכויות מי מהבעלים, בין אם בלשכת רישום המקרקעין בין אם אצל רשם המשכונות ובין אם אצל כל רשות מוסמכת אחרת על פי דין, אלא בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם.

- 4.8. כי לא ידוע לו על מניעה בדין ו/או על פי הסכם, להתקשרותו בהסכם זה ולקיום מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 4.9. כי כל מי שיועסק מטעמו בפרויקט ו/או ייתן שירותים עבורו או עבור מי מטעמו, יהיה בעל רישיון ישראלי בתוקף כדין (ככל שדרוש רישיון כאמור), וכי יהיה מוסמך על פי כל דין לבצע את הפעולות שהוא נדרש לבצען ו/או בעל הניסיון הדרוש לביצוע הפעולות כאמור.
- 4.10. כי יישא בכל העלויות הדרושות לקידום הפרויקט ולהוצאתו אל הפועל ובכלל זאת עלויות התכנון, אדריכל, קבלנים, נותני שירותים, יועצים מקצועיים, כגון יועץ תנועה, תברואה וכדומה. להסרת ספק, אין באמור בכדי להכפיף על היזם, נשיאה בעלויות הקשורות בתוספות ו/או שינויים בדירות הבעלים, מעבר למפורט ומוסכם בהסכם זה ונספחיו. למען הסר ספק יובהר כי היזם לא יישא בכל חבות מס שהיא מחוץ לישראל בקשר לעסקה זו.
- לעניין זה, מוסכם כי הבעלים לא ידרשו לשאת בהוצאות הפרויקט, למעט עלויות שלגביהן נקבע במפורש בהסכם זה, כי יחולו על הבעלים. מובהר ומודגש בזאת, כי תנאי יסודי לחתימת הבעלים על הסכם זה, כי אלו לא ישאו בכל תשלום ו/או אגרה ו/או חוב ו/או היטל ו/או מס בקשר להסכם זה, אלא אם כן לא עמד מי מהם בתנאי הפטור ע"פ חוק ובתנאי הסכם זה.
- 4.11. כי יקדם וייבנה את הפרויקט בייעילות וברצף (ככל שהדבר תלוי בו כמפורט להלן בהסכם זה), הכול בכפוף לקיום התנאים המתלים וליתר תנאי הסכם זה.
- 4.12. כי יסייע בהתאם לצורך, לבא כוח הבעלים, להחתים את כלל הבעלים על הסכמי פינוי בינוי, ויישא בעלות שכ"ט ב"כ הבעלים, על פי הסכם שכה"ט שנחתם עם ב"כ הבעלים, הפרת הסכם שכ"ט הבעלים יהווה הפרה של הסכם זה היות והיזם מתחייב לשלם לב"כ את שכרו בשמם של הבעלים.
- 4.13. כי יפעל בשקידה, ברציפות לקידום הפרויקט והקמת הבניינים החדשים בהתאם להוראות הסכם זה. ככל ולא תהיה דרישה מצד הרשויות לצירוף חלקות נוספות, אזי היזם לא יצרף חלקות נוספות למתחם שיש בצירופם בכדי לעכב את הפרויקט ללא הסכמת הנציגות.
- 4.14. כי הקבלן אשר יקים עבורו את הפרויקט (להלן - "**הקבלן המבצע**"), (בין אם ה"קבלן" יהיה היזם עצמו ובין אם לאו) יהא קבלן רשום בפנקס הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, וכי יהא מורשה על פי סיווגו ועל פי דין להקמת הפרויקט בהתאם להיקפו ולביצוע כל העבודות נשוא הסכם זה, בעל ניסיון, איתנות פיננסית, ידע ומוניטין טובים בתחום, וכן כי יהיה מבוטח בביטוח קבלנים בהיקף התואם את העבודות המבוצעות על ידו במשך כל תקופת העבודות, בהתאם לאמור ולמפורט בסעיף 30 להלן. מובהר כי אין במינוי קבלן מבצע כדי לגרוע בדרך כלשהי מהתחייבויות היזם ו/או מאחריותו על פי הסכם זה ועל פי כל דין. היזם יודיע לב"כ הבעלים ולנציגות על זהותו של הקבלן ויצרף להודעה את האישור בדבר סיווג הקבלן המתאים להוראות סעיף זה..
- 4.15. כי ידאג לכך שהקבלן המבצע מטעמו יעסיק עובדים, מנהל עבודה מוסמך ומיומן לפי הדין ו/או נוהל ו/או הוראה מחייבת. מוסכם כי היזם לא יהיה רשאי להעסיק, בין בעצמו ובין באמצעות קבלנים מטעמו, עובדים שאינם חוקיים ו/או עובדים ששהייתם בישראל אסורה על-פי כל דין.
- 4.16. כי העבודות בפרויקט יבוצעו בהתאם להוראות הדין, התקנים הרלוונטיים וכל הוראות וכללי עיריית קריית גת ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית גת או הועדה המחוזית לתכנון ובניה של העיר קריית גת (דרום), תוך הקפדה על קיום התנאים שבהיתר הבנייה ובתב"ע שתאושר.
- 4.17. כי הפרויקט ייבנה בהתאם לתקן הישראלי הנדרש, ותקופת הבדק והאחריות בגין עסקה זו יהיו בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר.
- 4.18. בוטל.

- 4.19. הוא ידווח לממונה על חוק המכר במועד הנדרש על פי דין אודות מכירת הזכויות ליזם ו/או ההתקשרות נשוא הסכם זה, והכל בהתאם להנחיות הממונה על חוק המכר.
- 4.20. כי הוא יבצע את הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי סגור באמצעות הבנק המלווה, כהגדרתו לעיל, וכי בכפוף לחתימת הבעלים על מסמכי ליווי מקובלים, אין מניעה ידועה כיום ליזם שייחתם הסכם ליווי ו/או יינתן ליווי בנקאי לפרויקט ויונפקו ביטחונות כמתחייב על פי הסכם זה.
- 4.21. כי ידוע לו ומוסכם עליו, עד למועד הפקדת התב"ע החדשה לאחר המלצת הוועדה המקומית, הבעלים יהיו רשאים לשעבד את זכויותיהם בדירות הנוכחיות, או להגדיל את קרן/סכומי ההלוואה הקיימת המובטחת במשכנתאות ו/או לרשום משכנתה מדרגה ראשונה (או שניה) על זכויותיהם בדירה הקיימת, עד לגובה של 75% משווי הדירה הנוכחית הרלוונטית כפי שייקבע על ידי שמאי הבנק הממשכן. יובהר בהקשר זה, כי הגדלת המימון כפופה להוראות הסכם זה ולחתימת הבנק על תנאי היזם שיהיו תנאים נהוגים ומקובלים.
- 4.22. כי החל ממועד הפקדת התב"ע החדשה לאחר המלצת הוועדה המקומית ועד להודעת היזם בדבר קבלת החלטת ועדה למתן היתרי בניה (בתנאים) בצירוף ההחלטה או ההחלטות, לפי העניין, הבעלים יהיו רשאים לשעבד את זכויותיהם בדירות הנוכחיות, או להגדיל את קרן/סכומי ההלוואה הקיימת המובטחת במשכנתאות ו/או לרשום משכנתה מדרגה ראשונה על זכויותיהם ביחידה הקיימת, עד לגובה של 50% משווי הדירה הנוכחית הרלוונטית כפי שייקבע על ידי שמאי הבנק הממשכן. יובהר בהקשר זה, כי הגדלת המימון תבוצע בהתאם לתנאים שבסעיף 4.21.
- לאחר המועד בס"ק זה, היינו לאחר קבלת החלטת ועדה, לא יהיו רשאים הבעלים לשעבד את דירותיהם ו/או להגדיל את סכומי ההלוואה הקיימת המובטחת במשכנתא, למעט בהתאם לאמור בסעיף 4.23 להלן.
- 4.23. במקרים מיוחדים ו/או עקב סיבות רפואיות מיוחדות בטרם שליחת מסמכי המימון לב"כ היזם כאמור בסעיף 4.25 להלן, יהיה זכאי יחיד הבעלים לפנות ליזם וככל וניתנה הסכמתו, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובתום לב, יהיה רשאי יחיד הבעלים לרשום משכנתאות חדשות ו/או להגדיל את סכום המשכנתא הרשומה במועד חתימת הסכם זה (ככל ורשומה) ללא הגבלה ו/או תנאי כלשהו.
- 4.24. לצורך ביצוע האמור בסעיפים 4.22-4.23, יחתום היזם על כל בקשה לרישום / הגדלת משכנתה בכפוף לכך שנוסח הבקשה אושר מראש על ידו לעניין זה, מתחייב היזם למסור התייחסותו למסמכי הבקשה לרישום או לאשרה, תוך 14 ימי עסקים מיום קבלת כל המסמכים הנדרשים.
- 4.25. כי יחתום על כל בקשה להעברת הזכויות בדירות הבעלים הקיימות והזכויות מכוח הסכם זה לידי רוכש דירות הבעלים הקיימות לרבות מתן הסכמה לרישום הערת אזהרה לטובת הנעבר ולרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק שיעמיד הלוואה לנעבר לטובת הרכישה ו/או לצורך השלמת הרישום באיזו מבין דירות הבעלים הקיימות על שם הנעבר ומשכנתא לטובת הבנק שיעמיד לו הלוואה לרכישת דירות הבעלים הקיימות, בכפוף לחתימת הנעבר על הסכם זה וכל נספחיו ולאמור בסעיף 34 להלן.
- מוסכם בין הצדדים כי צד ג' שירכוש את דירת הבעלים בכל שלב עד לאחר החלטת ועדה להיתר בתנאים לא יהיה מוגבל בגובה המשכנתא
- לאחר שליחת מסמכי המימון לב"כ היזם ותחילת המו"מ בין היזם לבנק המלווה, העברת זכויות בדירה לא תתאפשר אלא באישור היזם והגורם המממן, בהתאם לנהלי הבנק המלווה באותה עת, ובכפוף לתשלום מלוא העלויות הכרוכות בכך על-ידי יחיד הבעלים שמעוניין למכור את הדירה הקיימת, לרבות עלות הסבת הערבויות (ככל שהגורם המממן יסכים לכך).
- 4.26. כי לא יתקשר בכל עסקה המאפשרת הצבת אנטנות סלולאריות או אחרות בעלות קרינה מייננת בתחומי הפרויקט, ובכלל זה על גג הבניין החדש ו/או בתוך אחת או יותר מדירות היזם ו/או הבעלים וכן כי לא ישכיר ולא יאפשר הצבת אנטנות סלולריות בפרויקט בעלות

קרינה מייננת בשום תנאי ובשום מקרה. היזם מתחייב לכלול איסור זה בהסכמים עם רוכשים ו/או נעברים ו/או שוכרים מטעמו וכן בתקנון הבית המשותף של הבניינים החדשים, בכפוף לאישור הרשויות. מובהר כי במקרה שבו עמד היזם בהתחייבותו בסעיף זה, וחרף האמור הוצבה אנטנה סלולרית בניגוד לאמור לעיל, וזאת לא על-ידי היזם או מי מטעמו, אזי במקרה כאמור לא תועלה כל טענה כנגד היזם מצד הבעלים.

4.27. כי טרם תחילת ביצוע העבודות, ימסור למפקח מטעם הבעלים את המפרט הטכני לצורך בדיקת התאמתו למפרט העקרוני המצ"ב כנספח כ'. ככל ולמפקח מטעם הבעלים יהיו הערות בדבר חוסר התאמה, ימסור המפקח מטעם הבעלים הודעה מסודרת לזים תוך 10 ימים מיום קבלת המפרט הטכני מהיזם, בה יפרט את הסתייגותיו. במקרה של מחלוקת בין המפקח לזים בדבר התאמה בין המפרטים, המהנדס הפוסק יכריע האם אכן קיימות אי התאמות, בין המפרט העקרוני למפרט הטכני. בכפוף להוראות המפקח מטעם הבעלים, כי קיימים אי התאמות כאמור, ובמקרה שלא תהיה מחלוקת בין הצדדים, היזם יתקן את המפרט הטכני תוך 14 יום וימסור ליחיד הבעלים את המפרט הטכני הסופי, ערוך בהתאם לחוק המכר (להלן - "המפרט הסופי"). מובהר כי המפרט הסופי לא יפחת ברמתו מהמפרט העקרוני.

4.28. כי היחידות אשר ייוחדו לבעלים בבניין החדש (יחידות הבעלים החדשות) לא ישמשו כיחידות דוגמה ו/או כמשרד מכירות של היזם ו/או מי מטעמו.

4.29. כי לא יעשה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, שימוש בייפוי כוח כלשהו אשר נמסר לו מכוח הסכם זה, לצורך חתימה על מסמך כלשהו בשם הבעלים, אלא בכפוף להוראות הסכם זה. חתימת הצדדים על גבי הסכם זה מהווה מתן הרשאה לעוה"ד לפעול על פי האמור בהסכם זה, בהתאם לסעיף 8 לחוק השליחות, תשכ"ה-1965.

בכל מקרה היזם ו/או ב"כ היזם לא יעשו כל שימוש בייפוי הכוח לפני מתן הודעה על כך לב"כ הבעלים.

4.30. כי ידווח בכתב לב"כ הבעלים ולמפקח מטעם הבעלים בהקדם ועד לא יאוחר מ-90 ימים, על כל מקרה ו/או אירוע אשר יש בו בכדי להשפיע באופן מהותי על קידום הפרויקט ו/או על חיובי היזם עפ"י הוראות ההסכם. כמו כן יעביר כל מידע בעניינים אלה על פי דרישתם של אלו בכתב, תוך זמן סביר מקבלת דרישה.

4.31. כי לא נתן ולא ייתן למי מיחיד הבעלים תמורה נוספת מעבר לתמורה המופיעה בהסכם זה ובמפרט, לרבות כספים, שינויים ושדרוגים בדירות וכל טובת הנאה שהיא מבלי שנתן זאת לכל יחיד הבעלים כולם בהתאם לחלקיהם או מבלי שקיבל את הסכמת הנציגות בכתב. מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, מוסכם כי בין היזם לבין כלל הבעלים במתחם עמם יתקשר היזם, ייחתם הסכם בנוסח אחד בלבד, ובלא שמי מהבעלים יהיה זכאי לתוספות ו/או הטבות כלשהן, מכל סוג שהן אלא אם ההטבה אושרה על-ידי הנציגות.

היה ועל אף האמור, העניק היזם הטבה ו/או תמורה נוספת לאחד מן הבעלים, ייחוב היזם במתן אותה הטבה גם לכל יתר הבעלים שבעלי אותם מאפיינים, אלא אם מדובר בהטבה הקבועה בחוק ו/או בדין ו/או התאמה לבעל מוגבלת ו/או נתקבל אישור הנציגות להטבה / תמורה נוספת. יובהר כי ההוראות סעיף זה לא יחולו לגבי הגופים בקבועים בסעיף 3.37 לעיל.

מובהר לעניין זה, כי ייעוץ וסיוע בפתרון במציאות דיור חלופי ו/או בעיות מס לרבות תכנון מס ו/או נשיאה מלאה או חלקית בנטל המס /או מתן תמורה נוספת ו/או מיוחדת במסגרת הליך משפטי מול דייר סרבן, לפי שיקול דעת היזם, לא יחשבו כהטבה ו/או תמורה נוספת לפי סעיף זה.

4.32. כי ידוע לו, שחלק מבעלי הדירות הקיימות אינם דוברי עברית ואינם יודעים לקרוא בעברית ובמידה שיתבקש, ימסור עותק מתורגם של עיקרי העסקה בהתאם להוראות הדין, לשפת האם של כל אחד מיחיד הבעלים ובלבד שמדובר באחת מן השפות הבאות: אנגלית, רוסית, ערבית ואמהרית. כמו כן, מתחייב היזם לממן מתרגם לטובת פגישות או כנסים במידת הצורך.

- 4.33. כי ימסור לבעלים הודעה בכתב לפחות 21 ימים מראש, בכל מקרה בו יידרש לזמנם לצורך חתימה על מסמכי הפרויקט, לרבות מסמכים למול רשויות וגופים ולצורך התקנת מונים ו/או חיבורים לבניין החדש ו/או דירות הבעלים החדשות. בנוגע לכנס חתימות על הסכם זה, ימסור לבעלים הודעה בהתאם למועדים הקבועים בחוק פינני בינוי.
- 4.34. כי יעמיד עבור הבעלים, בימי החתימות המרוכזים (חתימת הסכם זה וחתימה מול הבנק המלווה), משרד מתאים בעיר קרית גת.
- 4.35. כי אין במינוי הנציגות, שמאי, המפקח ב"כ הבעלים ו/או בסמכויות ו/או בזכויות שניתנו להם במסגרת הסכם זה כדי לגרוע מאיזו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 4.36. היזם מצהיר בזאת כי חברת האם הציבורית בשרשור הינה הבעלים של שטח בגודל של כ- 32,000 מ"ר המצוי ברחוב שדרות הדרום בקריית גת, הידוע גם כגוש 1907 חלקה 38. היזם מבהיר בזאת כי הגיע להסכמות עם בעלת הקרקע המשלימה בדבר נכונות לעשות שימוש בחלק משטח הזה כשטח משלים לצורך ביצוע הפרויקט, ובהתאם לגודל השטח שיידרש ע"י הרשויות, ככל שיידרש.

## 5. העסקה

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שלהלן, הצדדים מתקשרים בעסקה מסוג "פינני בינוי", לפיה הבעלים מוכרים ליזם את הממכר, בתמורה לזכות הבעלים לקבל את דירות הבעלים החדשות על הצמדותיהן לאחר קבלת טופס אכלוס (טופס 4), הכול כמפורט בהסכם זה לעיל ולהלן וכן למעט זכויות בניה נוספות שיאושרו לאחר השלמת הפרויקט.

על אף האמור, היזם יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לראות ב"בממכר" כמכר חלקי, לפיו הבעלים מוכרים ליזם את מלוא זכויותיהם במקרקעין ובחלקות הנובעות ו/או הקשורות ביחידות הנוכחיות, לרבות זכויות הנובעות ו/או שינבעו מהתב"ע החדשה ולמעט חלק המקרקעין וזכויות הבניה לבניית יחידות הבעלים החדשות כהגדרתן אשר יישארו בבעלות הבעלים, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.

## 6. התמורה

בתמורה למילוי התחייבויות הבעלים על-פי הוראות הסכם זה, ובכלל זאת, מכירה והעברת הזכויות בממכר לידי היזם, מתחייב היזם לתכנן ולהקים את הפרויקט במלואו וכן לבנות על חשבונו את הבניינים החדשים ואת דירות הבעלים החדשות, בתנאים ובתמורות המפורטות להלן:

### 6.1 דירת התמורה

6.1.1. היזם יבנה את הבניינים החדשים ואת דירות הבעלים החדשות, בהתאם למפרט ולהיתר הבניה, במיומנות, במקצועיות ומחומרים טובים, וימסור את דירת הבעלים החדשה, לכל אחד מיחיד הבעלים, כשהיא נקייה מכל עיקול, שעבוד או זכות צד שלישי שמקורם ביזם, למעט משכנתא לטובת הבנק המלווה אשר תוחרג, וכשהיא ראויה לשימוש בהתאם להוראות הסכם זה ולמעט זיקות הנאה במקרקעין ולמעט משכנתאות ושעבודים שיירשמו על זכויות הבעלים לבקשתם ו/או שהיו קיימים טרם מועד חתימת הסכם זה וטרם נפרעו במלואם.

6.1.2. **התוספת לדירות התמורה** - דירות הבעלים החדשות יהיו בשטח הדירות הקיימות בתוספת שטח של 15 מ"ר (להלן: "**התוספת לדירה**") וזאת עפ"י שיטת המדידה הקבועה בצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008 (להלן: "**צו המכר**") (שייכלל בו ממ"ד תקני כולל מערכת סינון אוויר) כמו כן, כל דירת בעלים חדשה תכלול בין היתר חלק בלתי מסוים ברכוש המשותף. למען הסר כל ספק, מובהר ומודגש בזאת כי התוספת לדירה הינה סופית ואינה מותנית ו/או כפופה ברווחיות ו/או תכנון, בכפוף למנגנון סטיות מותרות הקבועות בהסכם זה.

6.1.3. **מרפסת שמש**: לכל דירה תוצמד מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר על פי שיטת המדידה הקבועה בצו המכר, והכל בכפוף לאישור הרשויות והגורמים

הרלוונטיים. שטח המרפסת לא יפחת משטח המרפסת של דירות היזם הדומות (מאותו טיפוס) ובאותה הקומה והפאה לדירות הבעלים.

6.1.4 שטח דירות הבעלים הקיימות יקבע על בסיס מדידה שתבוצע ע"י היזם בהתאם לדרישת הרשויות ו/או הגופים הרלוונטיים, לצורך קידום התב"ע ו/או ותערך עד לאחר אישור התב"ע ולכל המאוחר עד למועד הגשת תוכניות הבקשה להיתר בניה. המדידה תעשה ע"י מודד מוסמך בהתאם לכללי המדידה הקבועים בסעיף 6 לצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008, כאשר מובהר כי בחישוב שטח דירות הבעלים הקיימות, יובאו בחשבון שטחים שלגביהם ניתן היתר כדין (דהיינו לא יובאו בחשבון חריגות בניה) וכן יכללו שטחים מקורים, לרבות מרפסות מקורות שנבנו על פי היתר בניה כדין, המוצמדות פיזית לדירה וקיימת אליהן כניסה ישירה מהדירה ולרבות מרפסות מקורות שנסגרו ללא צורך בהיתר. בעלי דירות כאמור שבנו ו/או הוסיפו שטחים (מרפסת, חניה, מחסן, פרגולה) לדירתם בהיתר כדין, יהיו זכאים לתוספת מטרים בשטח עיקרי לדירתם על פי מקדם שיקבע בין שמאי הבעלים לשמאי היזם. גובה המקדמים בעבור כלל סוגי השטחים יקבע בהסכמה באמצעות שמאי הבעלים ובאישור שמאי היזם, ובמקרה של מחלוקת תועבר ההכרעה לשמאי המכריע כהגדרתו לעיל. שטחי המדידה יושלמו על גבי העמודה הרלוונטית בנספח ב'. כמו-כן, תוצאות המדידה יובאו לעיון הנציגות, טרם השלמת העמודה כאמור כאשר בכל מקרה החלטת המודד הינה סופית.

6.1.5 **מיקום דירות התמורה**: כל אחת מדירות הבעלים החדשות תמוקמה לפחות 5 קומות מעל הקומה הנוכחית בבניינים רבי קומות (בניינים בני יותר מ-20 קומות) ובשליש האמצעי בבנייה מרקמית (בניינים בני 9 קומות ומטה), ותהא בעלת **שני** כיווני אוויר מלאים (ולא דירות כלואות) כשהכיוון אוויר העיקרי יישמר, בהתאם לטבלת הבעלים המצורפת בנספח ב'. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעלי זכויות שיהיו מעוניינים לבחור את דירת התמורה בבניין החדש הקרוב ביותר למיקומו של הבניין הקיים, יהיו זכאים לעשות כן, הכל בהתאם ובכפוף למנגנון הניקוד השמאי המפורט בסעיף 6.1.8.1 להלן.

6.1.6 החל מהמועד בו הועדה המקומית תאשר את הבקשה להיתר בניה לבניין החדש בתנאים ובטרם ימכור היזם איזה מדירות היזם, יודיע היזם לב"כ הבעלים אילו מבין הדירות בבניין החדש הן דירות הבעלים לבחירה על הצמדותיהן (להלן – "הודעת היזם").

6.1.7 להודעת היזם תצורף הבקשה להיתר בניה (כולל תשריט ההיתר), על גביה יסומנו דירות הבעלים. המפרט הסופי אשר יהיה ערוך בהתאם לצו מכר דירות, ועל בסיס המפרט העקרוני המצורף בנספח כ' יצורף ככל הניתן עד למועד קבלת שובר אגרות והיטלים להיתר. מובהר, כי המפרט הסופי לא יפחת ברמתו, בכל מקרה, מרמת המפרט הטכני של דירות היזם (למעט דירות מיוחדות ו/או שדרוגים בתשלום ו/או הטבות שיינתנו, ככל שיינתנו, במסגרת מבצעי קידום מכירות של דירות היזם כמפורט בהסכם זה).

#### 6.1.8 **מנגנון ניקוד שמאי – אופן חלוקת דירות הבעלים:**

6.1.8.1 בסמוך להודעת היזם, וככל הניתן בתוך עד 120 ימים ממועד זה, יעריך שמאי הבעלים את שווי הדירות בבניין הקיים (או הבניינים הקיימים) ביחס לכל קטגוריית שטח של יחידות הבעלים הקיימות בהתאם לכללי שמאות מקובלים (להלן: "השמאות"), של כל אחת מהדירות הקיימות, כך שהדירות הקיימות ינוקדו לפי סדר יורד, מהדירה בעלת השווי הגבוה ביותר עד לדירה בעלת השווי הנמוך ביותר ביחס לכל קטגוריית שטח (כל אחת מהטבלאות תכונה להלן: "טבלת ניקוד") תוך שיובאו בחשבון נתוני הדירה כמפורט להלן לרבות: שטח הדירה, קומת הדירה, כיווני אוויר של הדירה, הצמדות, מיקום, מצב פיסי וכד'.  
24

יובהר כי פרמטרים אלו יובאו בחשבון לאחר שיבחנו ע"י השמאי וככל ויידרשו ויהיו רלוונטיים.

ניקודה של כל דירה יבטא את שוויה באופן יחסי לדירות הנוכחיות האחרות (מאותו טיפוס) ולפי העניין באופן שיחס הניקוד ביניהן יהיה שווה ליחס שבין שוויין. לאחר עריכת טבלת הניקוד ישלח שמאי הבעלים עותק ממנה ליזם ולב"כ הבעלים.

בעל דירה שיקבל את הניקוד הגבוה ביותר לדירתו יבחר ראשון, ובעל דירה שקיבל את הניקוד הנמוך ביותר יבחר אחרון (להלן – "סדר הבחירה"). בעלי הזכויות יהיו זכאים לבחור את דירת התמורה ובהתאם לסדר הבחירה, מכל הבניינים החדשים כאמור באותו השלב, וביחס לדירות המוקצות ע"י היזם במסגרת הודעת היזם.

6.1.8.2. אם לא תינתן לשמאי הבעלים גישה לדירה קיימת, על מנת לאמוד את שוויה, ינקד השמאי את הדירה על פי תכונותיה החיצוניות בלבד ועל פי המידע הגלוי שבידי שמאי הבעלים.

6.1.8.3. סדר הבחירה שיקבע על ידי שמאי הבעלים, יהיה סופי ויחייב את הבעלים לכל דבר וענין, ללא זכות ערעור ו/או השגה. הבעלים מותרים על כל טענה ו/או תביעה כלפי היזם ו/או ב"כ הבעלים ו/או שמאי הבעלים ו/או מי מטעמם בכל הנוגע לניקוד הדירות ו/או הליך החלוקה והבחירה. כל בעלים מאשר בחתימתו על הסכם זה את טבלת הניקוד וכפועל יוצא את סדר הבחירה בבניינים החדשים.

6.1.8.4. במקרה בו דירות יזכו לניקוד זהה, סדר הבחירה בין אותן דירות יקבע על פי הגרלה שתיערך ע"י ב"כ הבעלים.

6.1.8.5. היזם יקצה "פול" של דירות לבעלים הקיימים, אשר גם בגינן יערוך שמאי הבעלים טבלת ניקוד. טבלת הניקוד תתבסס על היתר הבניה וזאת מתוך "פול" דירות הבעלים החדשות שיוקצו על ידי היזם.

6.1.8.6. שמאי הבעלים יערוך שיבוץ של הבעלים בדירות החדשות בהתאם לטבלת התמורות וטבלאות הניקוד כאמור מעלה.

6.1.8.7. מיד לאחר פרסום השיבוץ של הבעלים בדירות החדשות, יוזמנו כל הבעלים לחתימה על מסמך המאשר את בחירת דירות התמורה כאמור. במסגרת הפגישה לה יוזמנו תהיה להם אפשרות לשנות את שיבוץ הדירה בהתאם לתמורות ולניקוד שקיבלו (לפי סדר הבחירה האמור מעלה).

כמו כן, תוענק להם אפשרות לשדרג את הדירות או לשנמך אותן כאמור בהסכם זה.

6.1.8.8. הבעלים מתחייבים להתייצב במועד הנקוב בהודעת היזם כאמור בסעיף 6.1.8.7 ושלא יפחת מ-21 ימים ממועד הודעת היזם כאמור (להלן – "מועד הבחירה").

6.1.8.9. לא יתייצב מי מהבעלים ו/או מיופה כוח מטעמו לשם בחירת דירת הבעלים החדשה במועד הבחירה, יבחר בעבורו שמאי הבעלים את הדירה, ובחתימתם על הסכם זה מסמיכים הבעלים את שמאי הבעלים לבחור עבורם את דירת הבעלים החדשה כאמור. הבעלים יהיה רשאי להתייצב באמצעות מיופה כוח ובלבד שטרם מועד הפגישה נמסר לב"כ הבעלים ייפוי כח נוטריוני במקור המייפה את כוחו של מיופה הכח לפעול בשם הבעלים לבחירת הדירה, החניה או המחסן בנוסח שאושר על ידי עו"ד הבעלים.

6.1.8.10. בכפוף לאישור הרשויות ואילווצי התכנון, מלאי דירות הבעלים החדשות שיוקצו, מכל טיפוס, יכלול כמות דירות הגדולה ב-15% ממספר דירות הבעלים הרלוונטיות לאותו טיפוס (להלן: "פול הדירות"). הכל בכפוף לעמידת היזם בתנאי הסכם זה ובתמורות שהתחייב לתת לדיירים כאמור מעלה.

למען הסר ספק מובהר, כי הבעלים לא יוכלו לבחור כדירות חדשות את "הדירות המיוחדות" בבניינים החדשים, כהגדרתן לעיל, כגון מדגם פנטהאוז, מיני פנטהאוז ודירות גן ככל שיהיו, ולמען הסר ספק אלו לא יכללו כחלק ממקבץ הדירות החדשות המיועדות לבעלים ואלו גם לא יכללו במסגרת השדרוג של דירות התמורה, אלא בהתאם לשיקול דעת היזם ובכפוף להסכמתו.

6.1.8.11. במועד הבחירה יחתום הבעלים על הודעה/תצהיר בדבר אשרור פינוי הדירה הקיימת במועד הקבוע לכך בהסכם זה וכן, לבקשת היזם, על כל מסמך הדרוש לשם קבלת פסק דין של פינוי (בהסכמה) כנגד הבעלים, להבטחת פינוי הדירה הקיימת בהתאם להוראות ההסכם.

מובהר, כי הבעלים עשויים להידרש לחתום במעמד זה, על מסמכי הליווי של הפרויקט, בכפוף להוראות סעיף 22.1 להלן.

6.1.8.12. בסיומו של הליך הבחירה יחתמו ב"כ הבעלים ונציג היזם על פרוטוקול שיבוץ ובו פירוט של הקצאת דירות הבעלים החדשות, וזה יצורף **כנספה נא'** להסכם זה. עותק מפרוטוקול שיבוץ כלל הדירות חתום על ידי הבעלים ומאומת באמצעות בא כוחם יועבר ליזם לא יאוחר מ-7 ימים מיום חתימתו. מובהר כי ממועד העברת הטופס ליזם, תהיה הבחירה סופית ובלתי ניתנת לשינוי שכן היזם מסתמך על החלטת הבעלים ובהתאם לכך מוכר את דירותיו לצד ג'.

6.1.8.13. מובהר כי, היזם אינו אחראי לחלוקת דירות הבעלים החדשות ו/או לניקוד שמאי הבעלים בין יחיד הבעלים ולא תשמע כלפיו ו/או כלפי מי מטעמו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין כל עוד "פול" הדירות שסיפק מספק מענה לכל הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.

6.1.8.14. חילוקי דעות בין הבעלים לבין עצמם, כולם או מקצתם, בכל הנוגע ליישום מנגנון בחירת הדירות החדשות יוכרעו על ידי שמאי הבעלים תוך 14 יום ממועד הפניה אליו. הצדדים מסמיכים בזאת את שמאי הבעלים להכריע בעניין זה ומתחייבים לקבל את הכרעתו שתהא סופית ולא ניתנת לערעור או השגה בפני גורם או ערכאה כל שהיא.

למען הסר ספק, אין ולא יהיה בכל מחלוקת בין הבעלים לבינם ו/או בין הבעלים לבין חברי הנציגות ו/או בין חברי הנציגות ו/או בין מי מהאמורים לעיל לבין השמאי ו/או השמאי המכריע ו/או היזם, בכדי לעכב ו/או לפגוע ו/או למנוע ו/או לדחות את קידום הפרויקט ו/או את מכירת דירות היזם ו/או מסירת החזקה בהן לרוכש היזם. במידה וחלילה יהא עיכוב כאמור, הרי שהוא באחריות הבעלים והמועדים להם מחויב היזם יידחו בהתאמה למועד העיכוב האמור.

## מחסנים

6.2

6.2.1. לכל דירת בעלים יוצמד מחסן בשטח של 4-6 מ"ר.

6.2.2. ככל ובתב"ע החדשה שתאושר, יקבע כי לא יבנו מחסנים בכלל בפרויקט (אף לא מחסן אחד), כי אז לא יהיו זכאים בעלי הדירות למחסן ו/או לפיצוי כספי בגין כך ולא יבואו בכל טענה ו/או דרישה ליזם בעניין זה. היזם מתחייב לדרוש בניית מחסנים כבר מהשלב הראשון.

6.2.3. ככל והתביע החדשה תקבע שמספר המחסנים שיבנו לא יעלה על מספר הדירות הקיימות, אזי כל המחסנים שייבנו יוקצו לבעלים בהתאם לסדר דירוגם בניקוד השמאי. סדר בחירת המחסנים ליתר הבעלים יהיה בהתאם לניקוד שיקבע לדירותיהם ע"י שמאי הבעלים כאמור בסעיף 6.1.8.8 לעיל. כמו כן, במקרה בו מספר המחסנים יהיה נמוך ממספר הדירות הקיימות, ולא יותרו מספיק מחסנים ליתר הבעלים, כי אז יקבלו פיצוי מהיזם בגובה של מחיר מכירת מחסן בגודל 6 מ"ר (לא כולל מע"מ) שיקבע ע"פ הערכת שמאי הבעלים כאשר עלויות המס במקרה כאמור תחול על יחיד הבעלים.

### 6.3. חניה

6.3.1. לדירות הבעלים החדשות יוצמד מקום חניה אחד קונבנציונאלי, ללא שימוש במכפיל/מתקן חניה אוטומטי, ככל ולמי מהבעלים יש חניה מוצמדת הרשומה בלשכת רישום החברה תעשה את כל המאמצים להצמיד לו חניה טורית עוקבת, הכל בכפוף לאילוצים תכנוניים ולאישור הרשויות.

6.3.2. ככל והיזם ידרש מבחינה תכנונית לבנות מספר חניות במכפיל חניה, יובהר כי החניות אשר יוצמדו לדירות הבעלים לא יהיו במכפילי חנייה והם לא יישאו בהוצאות אחזקתן.

### 6.4. הליך חלוקת / בחירת חניות ומחסנים:

6.4.1. ראשית, יוצמדו חניות נכים למי מהבעלים של הדירות הנוכחיות, שהנו נכה ומחזיק בתו נכה כדין הזכאי לחניית נכים על פי דין (לרבות קרובי משפחה מדרגה ראשונה שהינם נכים בעלי תו נכה כדין והמתגוררים עם הבעלים בדירה בדרך קבע). האמור כפוף להנחיית הרשויות לרבות לגבי מקרה בו הרשות לא תאשר הצמדת חניית נכה אלא הותרתה כרכוש משותף.

באם אין נכים מקרב הבעלים, אז האמור יחול ביחס לנכה שיקנה דירה חדשה בבניין, ויהיה זכאי לחניית נכים על פי דין.

ככל שיהיו יותר נכים מקרב הבעלים ממספר חניות הנכים שתוכשרנה לפרויקט כולו, אזי תיערך הגרלה בין הבעלים של הדירות הנוכחיות שהנם נכים, ביחס לחניות הנכים שתוכשרנה והכל בכפוף לאישור הרשויות ולאפשרות להצמיד חניות נכה לבעלים ספציפי – ככל ולא ניתן יהיה להצמיד חניית נכה, אזי חניות אלו ישמשו את הנכים ולא יוצמדו לדירה מסוימת.

6.4.2. במקרה בו לא יהיו מספיק חניות נכים כאמור לעיל, אזי היזם יצמיד לבעלים שלא זכו בהגרלה כאמור, חניה גדולה בפרויקט וקרובה ככל האפשר למעליות, וזאת טרם עריכת הגרלת חניות בין הבעלים. בעצם חתימת הסכם זה, נותנים הבעלים הסכמתם להעדפה כאמור ולא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה ליזם בהקשר זה.

6.4.3. שנית, בכפוף למיצוי זכות בחירת חניות נכים כאמור, יבחר היזם מקומות חניה ומחסן לכל אחת מהדירות המיוחדות (גן, מיני פנטאהוז, פנטאהוז) כהגדרתן לעיל, לפי 2 מקומות חניה ומחסן אחד לכל דירה מיוחדת.

6.4.4. שלישית, לאחר הצמדת חניות הנכים ובחירת היזם את חניות ומחסני דירותיו המיוחדות, סדר בחירת החניות והמחסנים ליתר הבעלים יהיה בהתאם לניקוד שנקבע לדירותיהם ע"י שמאי הבעלים כאמור בסעיף 6.1.8.8 לעיל.

6.4.5. רביעית, כל החניות והמחסנים שנתרו לאחר בחירת החניות כאמור ע"י הבעלים יוצמדו לדירות היזם.

6.4.6. ככל שהועדה המקומית ו/או העירייה תדרוש מקומות חנייה למבנה הציבור, אזי ישויכו ויוצמדו המקומות הנדרשים למבנה הציבור בלבד על פי דרישת העירייה. מובהר כי החניות הציבוריות יהיו מופרדות ככל והניתן ובכפוף לאילוצי תכנון מחניות הבעלים ואופן הפרדת החניות יהיה בהתאם לדרישת רשויות התכנון.

6.4.7. לבעלים לא תהיה במקרה כאמור, כל טענה ו/או דרישה כלפי היזם בכל הנוגע להקצאת ו/או לסדר בחירת החניות והמחסנים על ידי הבעלים ו/או מנגנון הבחירה, וכי הנ"ל נמצא באחריותם הבלעדית של הבעלים.

6.4.8. כל יתר החניות והמחסנים שיוותרו לאחר ההקצאה לבעלים כאמור לעיל יוקצו ליזם, שיהיה רשאי להצמידם לכל אחת מדירות היזם, לפי שיקול דעתו הבלעדי. ככל שיוותרו מחסנים וחניות לאחר שיוך מחסנים וחניות לדירות המיוחדות, דירות הבעלים ודירות התמורה של היזם כאמור לעיל ולא תהא מניעה רישומית לכך, תינתן לבעלי הדירות האפשרות לרכוש חניה ו/או מחסן נוספים בעלות כפי שייקבע במחירון יזם, הנכון לאותה עת, ובהנחה של 5%, כאשר הבעלים יישא בכל מס שיחול בגין רכישת המחסן/חניה, ככל שיחול.

## 6.5. קרן תחזוקה/ קרן דמי ניהול

6.5.1. היזם יישא בעלות תשלום ההפרש בין דמי הניהול/וועד הבית המשולם כיום לבין דמי הניהול השוטפים (עד לסכום של 500 ₪ לחודש) עבור דמי הניהול בבניין החדש, לתקופה של 10 שנים, ממועד מסירת החזקה בדירות הבעלים החדשות או עד התקופה שהבעלים יחדל להתגורר בדירה החדשה, לפי המוקדם, ביחס לבעלים ו/או קרובים מדרגה ראשונה אשר מתגוררים במתחם במועד חתימת עסקת פינוי בינוי ראשונה וימשיכו להתגורר עד למועד הפינוי וכן יחזרו להתגורר לאחר הפרויקט בדירות החדשות, בהתאם לתצהיר שעליו יחתמו והמאשר זאת (להלן בהתאמה: "**הבעלים הזכאים**" ו- "**תקופת דמי הניהול**").

6.5.2. להסרת ספק, הזכות להשתתפות בדמי הניהול היא אישית וחלה רק לגבי מי שחתם על הסכם זה, קיים את מלוא התחייבויותיו לפיו במלואן ולא נוהל כנגדו הליך משפטי מסוג תביעת דייר סרבן או תביעה לתשלום מכל סוג, וזכאי למימון כאמור. הזכות לא ניתנה להעברה ו/או להורשה ו/או בהסכם ו/או בדין ו/או בכל דרך אחרת. לצורך השתתפות היזם בעלות דמי ניהול יפקיד היזם לפני מסירת הדירות החדשות סכום כספי כולל מע"מ (להלן: "**סכום הבסיס**") בקרן מיוחדת אשר תנוהל על ידי עו"ד או חברת נאמנויות שתשמש כנאמן, בהתאם להוראות הנציגות עד למועד מסירת הדירה הראשונה בפרויקט. סכום הבסיס יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד חתימת ההסכם ועד למועד ההפקדה בפועל (להלן: "**כספי הקרן**"). סכום ההשתתפות של כספי הקרן בדמי הניהול של הבעלים יעמוד על סכום קבוע מראש בגובה השתתפות בעלות דמי הניהול לבעלים הזכאים כהגדרתם לעיל לתקופה של 120 חודשים.

6.5.3. ההשתתפות בדמי ניהול אינה כוללת השתתפות בהוצאות אשר אינן בגדר של הוצאות שוטפות רגילות כגון שיפוצים ו/או תיקונים ו/או השקעות ו/או השתתפות בהוצאות תביעה וכדומה אשר הן יחולו אך ורק על הבעלים. אין בהוראה זו בכדי להפחית מחבותו של היזם על פי חוק המכר ואין בכך בכדי לגרוע מאחריותו לתשלום דמי הניהול.

6.5.4. בכל מקרה מובהר, כי ככל שהיזם יידרש לשאת בעלות נשיאת הוצאות בבית משותף לבעלים הזכאים לכך בהתאם להוראות סעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית ו/או יידרש לשאת בעלות נשיאת הוצאות בבית משותף מכוח דרישה של רשות מוסמכת, יראו בסך שישולם על ידי היזם מכוח חוק הרשות הממשלתית או מכח הקרן ההונית או מכוח כל דרישה של רשות מוסמכת כאמור, כסכומים חופפים ולא מצטברים באופן שבו לא יידרש היזם להעמיד הן את סכום הקרן ההונית והן כספים שידרשו מכוח דרישת רשות מוסמכת ו/או חוק הרשות הממשלתית. ובלבד שהבעלים יהיו זכאים להעמדתה כאמור (ישובו להתגורר בפועל בדירת התמורה).

6.5.5. דמי תחזוקה לבניינים הקיימים - היזם יקצה לכל בניין קיים סך של 20,000 ₪ (תשלום חד פעמי) למימון של תחזוקה שוטפת של הבניין/נים עד לפינויים בהתאם

להוראות הסכם זה ובלבד והסכם הפינני בינוי נחתם ע"י הרוב החוקי המיוחס כחוק. למען הסר ספק יובהר כי הסיוע יינתן רק ביחס לבעלים אשר חתמו על ההסכם בפועל.

6.5.6 **מבנה מסוכן:** במקרה של הכרזה על מבנה מסוכן מאת הרשות המקומית, מתחייבת החברה להסיר כל הכרזת מסוכנות ו/או דרישה לביצוע תיקונים הנדרשים לצורך כך, באמצעות קבלן לביצוע עבודות כנ"ל וזאת עד לסכום של 100,000 ₪ לבניין בהתאם להנחיות של הרשות המקומית בלבד ובכפוף לכך שנחתם ההסכם ע"י הרוב החוקי המיוחס כחוק. למען הסר ספק יובהר כי הסיוע יינתן רק ביחס לבעלים אשר חתמו על ההסכם בפועל. יובהר כי ליזם לא תהיה כל אחריות חוזית, נזיקית או אחרת ו/או אחריות לטיב ורמת ביצוע העבודות שיבוצעו ע"י קבלן העבודות, והקבלן העבודות יהיה אחראי בלעדי לעבודות שבוצעו.

## 6.6 הוצאות כרוכות

6.6.1 היזם יממן לבעלים דיור חלופי, בכפוף לפינני בפועל של הדירה הנוכחית, החל מחלוף 45 יום ממועד שליחת הודעת הפינני (שתינתן לבעלים לפחות 90 ימים בטרם מועד הפינני) ועד מסירת הדירה החדשה לידי הבעלים, כמפורט בסעיף 18.1 להלן. היזם יפעל ככל שניתן לסייע לדיירים לאתר דירה חלופית לשכירות בין באמצעותו ובין באמצעות מנהלת מטעמו לצורך עמידה במועד הפינני, ולפעול בתום לב למציאת דירה חלופית.

6.6.2 היזם יממן את עלויות ההובלה מהדירות הקיימות לדיור החלופי, וכן מהדיור החלופי בחזרה לדירות הבעלים החדשות, כמפורט בסעיף 18 להלן. עוד מוסכם כי בכפוף לאישור ב"כ הבעלים שנדרש מעבר נוסף בעלי דירות הנ"ל שיעברו דירה פעם נוספת במהלך בצוע העבודות יהיו זכאים למימון דמי הובלה ע"י היזם ובהתאם לדמי הובלה ריאליים או באמצעות חברת הובלה שישכור היזם. למען הסר ספק מדובר בהובלה **אחת** נוספת בלבד, ככל ותידרש.

## 7 תנאים מתלים

7.1 מוסכם בזאת כי הסכם זה כפוף ומונתנה בקיומם של כל התנאים כדלקמן, במצטבר (לעיל ולהלן כולם ביחד: "**התנאים המתלים**"):

### 7.2 תנאי מתלה ראשון: חתימת הבעלים

7.2.1 בתוך 24 חודשים מהמועד בו יחתם הסכם זה על-ידי ראשון הבעלים, יחתם הסכם זה על-ידי הרוב הדרוש כהגדרתו לעיל.

7.2.2 מובהר כי "חתימת הבעלים" על הסכם זה, הינה בכפוף לקבלת צווי ירושה ו/או צווי קיום צוואה ו/או אישורי בימ"ש ו/או הוצאה לפועל ו/או אפוטרופוס ו/או כל מסמך או אישור אחר הנדרש לשם השלמת החתימה של כל הבעלים על ההסכם, בין אם באופן אישי מכח הסכמתם ובין מי מהבעלים כך שתהיה תקפה לצרכי כל האמור בהסכם זה, לרבות השלמת רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין על שם הבעלים אשר הזכויות בדירה הקיימת טרם נרשמו על שמם. היזם יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לוותר על כך.

7.2.3 מי מיחידי הבעלים שחתם על הסכם זה, לא יהיה רשאי להסיר/למחוק/לבטל חתימתו החל ממועד חתימתו ועד למועד האחרון להשגת הרוב הדרוש כאמור בתנאי מתלה זה.

7.2.4 היזם יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להאריך את התנאי המתלה הראשון בהתאם לשיקול דעתו ו/או לוותר על תנאי מתלה זה ולחתום על ההסכם גם במקרה בו לא חתם הרוב הדרוש מבין הבעלים, ובמקרה כאמור מועד חתימתו של היזם על ההסכם יהווה את "המועד הקובע".

7.2.5 יובהר כי חתימה על הסכם זה משמעה חתימה של כל בעלי הזכויות בכל דירה לרבות כל גורם או אדם מטעם הבעלים אשר חתימתו נדרשת לצורך תיקופו של הסכם זה (ובכלל האמור - מוטב הערת אזהרה, אפטרופוס, נאמן וכיו"ב) ומסירת כל מסמך נדרש מטעם הבעלים לצורך תיקופו של הסכם זה.

7.2.6 ככל והתנאי המתלה הנ"ל לא התקיים בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הדייר הראשון על הסכם זה, יהיה רשאי היזם להודיע בכתב לנציגות הבעלים כי לאור אחוז החתימות הנמוך הוא אינו מעוניין בקידום הפרויקט ובמקרה כזה יראו את הדבר כאילו התנאי המתלה הראשון לא התקיים וליזם תהא הזכות לסגת מהסכם זה מבלי שתהיה למי מן הצדדים טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי משנהו. מובהר בזאת כי כל עוד היזם לא שלח הודעה בכתב לנציגות הבעלים כאמור, יחשב היזם כמי שהאריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון.

### 7.3 תנאי מתלה שני: הכרזה

7.3.1 המתחם הוכרז כ"מתחם פינני בינוי" בהתאם לאחת החלופות על פי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, וניתן לגביו צו הכרזה כמשמעו בסעיף 14 לחוק הרשות להתחדשות עירונית או בהתאם לכל מסלול אחר והכרזה בתוקף, לכל הפחות 24 חודשים מהיום שניתן לעשות זאת על פי דין ו/או הוראות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית וניתן לעשות שימוש בפטורים הקבועים בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין או שימוש בכל פטור ייעודי אחר בפרויקטים מסוג זה, לגבי כל הבעלים במתחם ולפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975. היזם רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לוותר על התקיימות תנאי מתלה זה. היזם יהא רשאי, אך לא חייב, לפנות לרשויות המס ולבקש "פרה רולינג" בעניין זה והבעלים ישתפו פעולה עם היזם ככל הנדרש לצורך זה.

7.3.2 מוסכם בזאת כי במקרה ואישור הפרויקט כ"מתחם" כאמור לעיל ו/או אישור הפטורים הקבועים בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, יותנה בתנאים שקיומם יוביל לכך שתפגע הרווחיות המינימאלית בהתאם להגדרתה בהסכם זה ובשל כך לא תאושר התב"ע, אזי תוך 60 יום מיום הכרזת המתחם כ"מתחם" כאמור ו/או מיום קבלת ההחלטה, לפי המאוחר מביניהם, ליזם תהא הזכות לסגת מן העסקה מבלי שתהיה למי מן הצדדים טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הצד השני ובמקרה שכזה יראו את הדבר כאילו לא התקיים התנאי המתלה השני.

7.3.3 למרות האמור לעיל, אם לא יתקיים תנאי זה במלואו או בחלקו, יהיה היזם רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לראות את התנאי המתלה השני כאילו התקיים, ובלבד שיישא בתשלום כל המסים הכרוכים בכך לפי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מע"מ. בחר היזם לעשות כן, ייתן על כך הודעה בכתב לבי"כ הבעלים בתוך פרק הזמן שנועד לקיום התנאי.

### 7.4 תנאי מתלה שלישי: אישור התב"ע

אשרה התב"ע החדשה, ופורסמה למתן תוקף ברשומות באופן שהמקרקעין ו/או הפרויקט יוכרזו כמתחם "פינני בינוי" בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה בהתאם לאבני הדרך שלהלן:

7.4.1 תוך 18 חודשים מהמועד הקובע או ממועד רישום הפרצלציה במתחם (ככל ויידרש רישום פרצלציה ע"י הרשויות לקיום תב"ע), לפי המאוחר מביניהם, תתקבל המלצת הוועדה המקומית להפקיד את התב"ע החדשה בוועדה המחוזית או לחילופין תוגש התב"ע החדשה לוועדה המחוזית ללא המלצת הוועדה המקומית (להלן: "מועד קבלת ההמלצה או ההגשה לוועדה המחוזית").

7.4.2 המועד האמור לעיל עשוי להתארך מטעמים שאינם קשורים ביזם. לפיכך, מוסכם על הצדדים כי אם תוך 18 חודשים מהמועד הקובע לא תתקבל המלצת הוועדה המקומית להפקיד את התב"ע החדשה בוועדה המחוזית או שלא תוגש התב"ע

החדשה לוועדה המחוזית ללא המלצת הוועדה המקומית, יהא היזם רשאי להאריך את המועד לקבלת ההמלצה או ההגשה לוועדה המחוזית בתקופה שאינה עולה על 18 חודשים נוספים וזאת במתן הודעה לבי"כ הבעלים אודות הארכה כאמור. לא תינתן אורכה נוספת אלא באישור נציגות הבעלים.

7.4.3. תוך 18 חודשים ממועד קבלת ההמלצה או הגשה לוועדה המחוזית להפקדה תאושר התבי"ע החדשה למתן תוקף לרבות פרסום ברשומות (להלן: "**מועד אישור התבי"ע**"). למרות האמור, אם התבי"ע החדשה לא תפורסם למתן תוקף במועד זה, אולם קיים סיכוי סביר שהתבי"ע החדשה תאושר, אזי יוארך המועד הנ"ל בתקופה נוספת, על פי שיקול דעתו של היזם, שלא תעלה על 6 חודשים כל פעם, ובלבד ועדיין מתנהלים הלכים תכנוניים מול הרשויות המוסמכות להפקדה ו/או אישור התבי"ע החדשה והיזם פועל בשקידה ראויה לקידומה.

7.4.4. מובהר כי במקרה בו ננקטו הליכי התנגדויות, השגות, עררים, ערעורים, ו/או עתירות מכל מין וסוג שהוא בפני כל גוף או רשות לרבות לוועדת המשנה הארצית לתכנון ולבניה ו/או לערכאות שיפוטיות אחרות במסגרת הליכים משפטיים, מנהליים ו/או תכנוניים, ו/או כל עיכוב שמקורן בנסיבות הפוטרת מכוח עליון כהגדרתן לעיל, בקשר עם התבי"ע החדשה (להלן: "**ההליך**"), ולאחר שהיזם פעל בשקידה ועשה כל הנדרש כדי לאשר את התבי"ע במועד, הרי שפרק הזמן החל ממועד הגשת ההליך ועד למתן החלטה סופית וחלוטה בהליך ו/או בנסיבות הפוטרות, לא יימנה במניין הזמנים לקיומו של התנאי המתלה השלישי והתקופה למימוש התנאי המתלה הרביעי תדחה בהתאמה עד לסיום ההליך בקבלת החלטה סופית וחלוטה.

7.4.5. מוסכם בזאת כי במקרה שאישור התבי"ע החדשה יותנה בתנאים לרבות דרישה מהיזם ליזום תבי"ע נוספת בקרבת החלקה ו/או ביצוע מטלות ציבוריות באופן שתפגע ברווחיות המינימאלית בהתאם להגדרתה בהסכם זה ובשל כך לא תאושר התבי"ע החדשה, אזי תוך 90 יום מקבלת החלטת הוועדה המחוזית בדבר התנאים לאישור התוכנית, תהא ליזם הזכות לסגת מהעסקה, מבלי שתהיה למי מהצדדים טענה ו/או תביעה כלפי משנהו, ובמקרה כזה יראו את הדבר כאילו לא התקיים התנאי המתלה השלישי ובכפוף לכך שהיזם הודיע על כך למפקח מטעם הבעלים ולבי"כ הבעלים.

7.4.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם ידרשו הרשויות הכנסת תיקונים בתבי"ע החדשה, שיהיו שינוי לעומת התבי"ע כפי שהוגשה ע"י היזם, ו/או במקרה של התניית קידום אישור התבי"ע החדשה בתנאים שלא הוסכמו מראש בהסכם זה ו/או במקרה של אילוצים חיצוניים בלתי נצפים שיתגלו תוך כדי ביצוע העבודות (כגון גילויין של בארות, עתיקות, קברים וכיו"ב) ואשר בגינם יידרשו התאמות מסוימות, יהיה היזם רשאי לתת הסכמתו לשינוי הנדרש, והתבי"ע כפי שתאושר תהווה את התבי"ע החדשה לצרכי הסכם זה ובלבד שלא ייפגעו זכויות הבעלים על פי הסכם זה.

7.4.7. כי היזם יהיה רשאי לקדם את התכנית במסגרת הוועדה המחוזית או במסגרת הוותמ"ל, על פי שיקול דעתו. במידה ובמסגרת הליכי התכנון וקידום התבי"ע יידרש אישור מאת הנציגות ו/או המפקח ו/או הבעלים לתכניות ו/או מסמכים לא תבוא במניין הימים התקופה שחלה עד לקבלת האישור.

7.4.8. חרף כל האמור לעיל, ככל והתבי"ע החדשה תקודם במסלול רשויות, אזי לוח הזמנים שלעיל יוארך עד לאישור התבי"ע החדשה שמקודמת באמצעות הרשויות כאמור. היזם יפעל בשיתוף פעולה מול הרשויות ככל שניתן על מנת לקדם את אישור התבי"ע בלוח הזמנים הקצר ביותר בנסיבות העניין.

## 7.5. תנאי מתלה רביעי: קבלת היתר

7.5.1. קבלת היתר בנייה לפרויקט ו/או לשלב בפרויקט (ככל ובהתאם להוראות התבי"ע ו/או לשיקול דעתו של היזם יש לבצע את הפרויקט בשלביות) מותנה בתשלום שוברי אגרות והיטלים עד חלוף 24 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בניה וקליטתה

במערכת הרישוי של העירייה וקבלת מספר בקשה (להלן - "המועד לקיום התנאי המתלה הרביעי"), בנוסף ל-6 חודשי גרייס, אשר כפופים לאישור ב"כ הבעלים, ככל וזה יתרשם כי עד לשלב בו נתבקש הגרייס, פעל היזם בשקידה וקידם את הליך הוצאת ההיתר.

מובהר בזאת, כי כל הליכי ההתנגדות ו/או העררים ו/או עתירות מנהליות כנגד הליך הבקשה להיתר הבניה וכן עיכובים בקבלת אישור לתוכניות מאת הבעלים ו/או עיכובים ברשויות ו/או ניהול הליכים מול סרבנים, לא ייספרו לעניין מועד קיום תנאי המתלה השלישי ו/או הרביעי, והם יאריכו את מועד זה בפרק זמן זהה לתקופת העיכוב. כמו כן, עיכוב בשל אי חתימה של דיירים או מתן צו שיפוטי בעניין ההיתר לא ייחשב וכן כל עיכוב מצד הבעלים או הרשות שאינו בשליטת היזם.

7.5.2. היזם יעדכן בכתב את הנציגות וב"כ הבעלים, בסמוך לאחר שנודע, על קיום הליכי התנגדות ו/או הליכים משפטיים המפורטים בסעיף זה.

7.5.3. יובהר למען הסר ספק, כי בשלב זה תנאי מתלה ייחשב כתנאי שלא התקיים ככל וחלפו המועדים, רק ככל ויוכח לב"כ הבעלים והנציגות שהיזם אינו מקדם את היתר הבניה בשקידה ראויה ונטש את קידום הפרויקט. בכל מקרה אחר בו היזם מקדם את הפרויקט, ואת ההיתר בשיתוף פעולה עם מפקח הבעלים ופועל בשקידה ראויה לשביעות רצון ב"כ הבעלים והנציגות, יוארכו המועדים מעת לעת.

#### 7.6. תנאי מתלה חמישי: חתימת הסכם ליווי

7.6.1. נחתם הסכם ליווי עם גורם מממן לצורך מימון ביצוע הפרויקט; הועמדו בפועל ערבויות חוק המכר לבעלים; נתקבלה הסכמת כל בעלי השעבודים ו/או בעלי המשכנתאות ו/או מוטבי ההערות הרשומות על זכויות הבעלים הרלוונטיים, ככל שקיימים, להסיר את השעבוד ו/או ההערה ו/או המשכנתה בלשכת רישום המקרקעין ונרשמו שעבודים ומשכנתאות מדרגה ראשונה לטובת הגורם המממן, על כל דירות הבעלים כשהן נקיות מזכויות צד ג', וזאת לא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד קבלת שובר לתשלום אגרות והיטלים לצורך קבלת היתר הבניה לפרויקט (להלן - "המועד קיום התנאי המתלה החמישי"). עיכוב בחתימת הבעלים על מסמכי המשכנתה ו/או מסמכים נלווים בהתאם למועדים שניתנו בהסכם וכן תקופת המו"מ בקשר למסמכי הליווי מול ב"כ הבעלים (שיפעלו להשלמת המו"מ בתוך 30 ימים ממועד קבלת מסמכי הליווי), יאריכו בהתאמה את המועד לקיום תנאי מתלה זה, ואת התחייבויות היזם הנוספות הקשורות בכך. יובהר כי היזם יהיה רשאי לדחות את ביצוע תשלום האגרות וההיטלים עד למועד קבלת ליווי פיננסי לפרויקט וביצוע התשלום מתוך כספי הליווי.

7.7. לא התקיימו התנאים המתלים דלעיל במועדים הנ"ל, יהיה כל צד זכאי לבטל את ההסכם בהודעה בכתב שימסור לצד השני, בכל מועד לאחר חלוף המועד לקיום התנאי וכל עוד לא התקיים התנאי בגינו מבוקש הביטול, ובכפוף לזכות בלעדית של היזם לבטל את ההסכם כמצוין באופן ספציפי בסעיף זה לעיל.

7.8. מובהר, כי היזם יעשה כמיטב יכולתו לפעול לקידום הפרויקט באופן שיוביל להתקיימות התנאי המתלה. עוד מוסכם כי החלטה על ביטול כאמור מצד הבעלים, תתקבל כדין אך ורק אם נתקבלה על-פי הרוב הדרוש.

7.9. במקרה של ביטול כאמור לעיל, לא תהיה לצד טענה כלשהי כלפי משנהו, הכול בכפוף לביטול כל הערת אזהרה שנרשמה לזכות היזם או מי מטעמו על זכויות הבעלים והגשת מסמכי ביטול בידי שני הצדדים, ככל שנדרש, לרשויות המס.

7.10. ככל שהתקיים התנאי המתלה הראשון, כהגדרתו לעיל, והיזם הודיע על ביטול ההסכם עקב אי התקיימות אחד או יותר מהתנאים המתלים שלעיל (ולא עקב הפרה יסודית של אחד או יותר מהבעלים), הרי שאז היזם מתחייב להעביר לחזקתם הבלעדית של הבעלים, את כל תוצרי התכנון, אשר הוצאו ו/או נערכו ו/או הוגשו על ידי היזם ו/או מי מטעמו במסגרת הפרויקט עד למועד שליחת הודעת הביטול, כל זאת בכפוף לתשלום יתרת ההתחייבויות

הכספיות בגין מוצרי התכנון ליועצים הרלוונטים ולהם בלבד ובכפוף להסכמתם. הדיירים מתחייבים כי ימסרו את תוצרי התכנון ליזם אחר, אם בכלל, לשם שימוש, רק בתנאי כי היזם האחר השיב ליזם את הוצאותיו הישירות בגין התכנון.

7.11 היזם ימסור מעת לעת, לבקשת ב"כ הבעלים, דיווח על התקיימותם ו/או אי התקיימותם של התנאים המתלים.

7.12 מובהר בזאת כי עד לחתימת 100% מהבעלים וכן עד להסדרת כל המניעות התלויות בבעלים לרישומה של משכנתה לטובת הבנק המלווה, החברה לא תהא מחויבת להוציא את היתר הבניה והדבר לא יהווה הפרה של הוראות הסכם זה וידחה את כל המועדים בהתאמה.

7.13 על אף האמור לעיל ולהלן ולאחר שהיזם פעל ככל הנדרש ממנו מטעם רשויות התכנון, מוסכם כי אם לא יתקיימו כל התנאים המתלים במועדים הקבועים לעיל בגין הסיבות המפורטות להלן יידחה המועד להתקיימות התנאי הרלבנטי בהתאמה:

7.13.1 פרק הזמן ממועד הגשת התביעה לבית המשפט המוסמך ועד פסק דין סופי וחלוט של בית המשפט לביצוע הפרויקט בשם דייר סרבן, וכן לפינוי בפועל של דירת הדייר הסרבן.

7.13.2 פרק הזמן מן המועד האחרון להגשת התנגדויות, השגות, עררים, ערעורים, ו/או עתירות מכל מין וסוג סוג שהוא, אם וככל ותוגשנה, לרשויות התכנון המוסמכות ועד למתן החלטת אותה רשות תכנון/רישוי/שיפוט מוסמכת.

7.13.3 פרק הזמן מן המועד האחרון להגשת ערר ו/או עתירה מנהלית ו/או הליך משפטי, אם וככל ויוגשו על החלטת רשויות התכנון ו/או ועדות הערר ועד למועד מתן פסק הדין בעתירה המנהלית ו/או בערעור עליה לבית המשפט העליון.

7.13.4 פרק הזמן ממועד הגשת צווי מניעה בקשר עם הפרויקט ועד למועד החלטת בית המשפט בקשר לצו.

7.13.5 עיכובים התלויים במשרד האוצר ו/או בגין סיבות התלויות בגורמי התכנון השונים ו/או שר הפנים.

7.13.6 עיכובים שמקורם ב"כוח עליון" כהגדרת מונח זה לעיל.

7.13.7 עיכובים שמקורם בנציגות ו/או במפקח ו/או בדיירים, יחד ו/או לחוד, לרבות באם נדרש קבלת אישור כלשהוא ממי מהם.

7.14 על אף האמור לעיל, במקרה בו ננקטו הליכי התנגדויות, השגות, עררים, ערעורים, ו/או עתירות מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הבקשה להיתר בניה ו/או הליכים משפטיים, מנהליים ו/או תכנוניים ו/או כל עיכוב מטעם הבעלים ו/או כל עיכוב שמקורן בנסיבות הפוטרת כהגדרתן לעיל (להלן: "ההליך" ו/או "העיכוב"), הרי שפרק הזמן החל ממועד הגשת ההליך ו/או העיכוב ועד למתן החלטה סופית וחלוטה בהליך לא יימנה במניין הזמנים לקבלת היתר בניה דלעיל. מובהר, כי לצורך חישוב תקופת העיכוב, תחל תקופת העיכוב במועד הגשת ההתנגדות/ ההשגה/ הערר/ הערעור/ העתירה ו/או העיכוב יסתיים במועד שבו ניתנה החלטה סופית וחלוטה על ידי הגוף שבפניו נידון איזה מההליכים האמורים.

## 8. זכות היזם לביטול העסקה

8.1 מבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם והדין, רשאי היזם - אך לא חייב - לפי שיקול דעתו הבלעדי, לבטל הסכם זה מבלי שתהא למי מן הצדדים טענה או תביעה כלפי משנהו (לעיל ולהלן - "ברירת הביטול") בכל אחד מבין המקרים המפורטים להלן בלבד (וזאת גם אם התקיימו התנאים המתלים שבסעיף 7 לעיל), בכפוף לכך שהיזם פעל במרץ ובשקידה על מנת לקיים את התנאים המתלים וכן למסירת הודעה בכתב 30 ימים מראש לב"כ הבעלים:

8.1.1. ככל ועד חלוף 36 חודשים מהמועד בו הסכם זה נחתם על-ידי ראשון הבעלים במקרקעין, לא נחתם ההסכם ע"י הרוב הדרוש כהגדרתו לעיל.

אם תוארך התקופה לקיום התנאי המתלה הראשון כאמור בסעיף 7.2 לעיל, אזי תעמוד ליזם ברירת הביטול לפי סעיף זה כל עוד לא התקיים התנאי המתלה הראשון.

8.1.2. עד למועד חתימת הסכם הליווי עם הגורם המממן, הפרויקט לא הוכרז כ"מתחם" פיננסי בינוי כהגדרתו בסעיף 49יט' לחוק מיסוי מקרקעין או לפי סעיף 14 לחוק הרשות להתחדשות עירונית או לפי חלופה אחרת שתהיה בחקיקה לעניין התחדשות עירונית, באופן המאפשר מכירת הזכויות ו/או הדירות הקיימות ליזם בפטור מלא ממס שבח ורכישת הדירות החדשות ע"י הבעלים בפטור מלא ממס רכישה במגבלות החוק.

8.1.3. ככל שדו"ח השמאי המוסכם שיתבקש להנפיק לפי דרישת היזם לאחר אישור התב"ע החדשה (ו/או במהלך קידומה ככל ותהיה וודאות בקשר לתנאיה) יראה רווחיות פחותה מהרווחיות המינימאלית (כהגדרתה להלן) או ככל ובמועד קבלת חשבון אגרות והיטלים לקבלת היתר בניה חוות דעת שמאית עבור הגורם המממן (דו"ח אפס'), קבעה כי הפרויקט אינו ראוי לליווי פיננסי מקובל מחמת חוסר רווחיות / העדר כדאיות כלכלית, קרי; במקרה בו דוח האפס משקף רווחיות נמוכה מ- 16% (להלן: "הרווחיות המינימאלית").

8.2. ברירות הביטול המפורטות לעיל תבטלנה בחלוף המועד הנקוב בכל אחד מסעיפי ברירת הביטול בסעיף 8.1 לעיל ובכל מקרה לא יאוחר ממועד חתימת הסכם הליווי עם הגורם המממן.

8.3. החליט היזם שלא לממש את ברירת הביטול, תיחשב העסקה עפ"י הסכם זה כתקפה לכל דבר ועניין, ובמקרה כאמור יישא היזם בכל עלות הנובעת מכך, והכל מבלי גרוע מהאמור בסעיף 7.7 לעיל.

8.4. בוטל הסכם זה כדין עקב אי קיום של אחד או יותר מהתנאים המתלים המפורטים בסעיף 7 לעיל או במקרה אחר של ביטול כקבוע בהסכם זה ובהתאם לדין לרבות בהתאם לזכותו של היזם בסעיף 8 זה (שלא בשל הפרתו על ידי היזם/הבעלים) לא יהיו לצדדים טענות ו/או דרישות ו/או תביעות האחד כלפי משנהו (בכפוף לקיום התחייבויות היזם והבעלים בכל הקשור לביטול ההסכם) והצדדים יחתמו על כל מסמכי הביטול הדרושים לצורך ביטול העסקה נשוא הסכם זה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, על תצהיר ביטול עסקה בנוסח הנדרש על ידי מנהל מיסוי מקרקעין וכן על בקשות לביטול/מחיקת כל הערת אזהרה שנרשמה לטובת היזם על זכויות הבעלים במקרקעין כאשר בנוסף, יגיש היזם דיווחים מתאימים לרשויות המס בגין ביטול העסקה. היזם יישא בכל העלויות הנדרשות בקשר עם ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מזכות היזם לתבוע את יחיד/י הבעלים שהפרו את ההסכם, אם בכלל.

עם ביטול העסקה נשוא הסכם זה כאמור, הבעלים יהיו רשאים להתקשר עם כל יזם אחר להקמת הפרויקט כאמור וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.10 לעיל, והיזם מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך, למעט זכאותו לקבלת החזר בגין הוצאותיו מאת היזם החדש שיבחר.

## 9. זכות הבעלים לביטול העסקה

9.1. בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, תהיה לנציגות הבעלים לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף להחלטת הבעלים ברוב מיוחס, רשאית להודיע ליזם על ביטול החוזה (מבלי לפגוע בצורך באישור בית המשפט), וזאת בהודעה של 30 (שלושים) יום מראש ובכתב:

9.1.1. אם ימונה כונס נכסים ליזם ו/או מונה מנהל מיוחד ו/או מפרק קבוע על החברה ו/או על כל חלק מהותי ממנה (באופן שעלול להביא את החברה להליך חדל"פ),

ו/או אם ניתן צו הקפאת הליכים נגדה, שלא לבקשת הבעלים, ומינוי זה לא בוטל בתוך 180 (מאה ושמונים) יום ממועד המינוי.

9.1.2. היה וכנגד היזם יתנהלו הליכים על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי ו/או הליכי פירוק ו/או מינוי מנהל מיוחד ו/או מינוי נאמן קבוע, והליכים אלה לא בוטלו או הוסרו תוך 180 (מאה ושמונים) יום מיום שנפתחו.

9.1.3. אם היזם הסב את זכויותיו, שלא עפ"י הוראות הסכם זה, והיזם לא תיקן הפרה זאת תוך 30 ימים מיום מתן ההתראה על ידי הבעלים ו/או ב"כ הבעלים.

9.1.4. אם היזם הפר הפרה יסודית את ההסכם, עד מועד חתימה על הסכם עם הבנק המלווה, וההפרה לא תוקנה לאחר משלוח התראה מראש בת 120 יום.

9.1.5. אם היזם יפסיק את עבודות הבניה לפרק זמן רצוף של 120 ימי עבודה, למעט במקרים שאינם בשליטת היזם ו/או במקרים של כוח עליון.

9.2. מובהר בזאת במפורש, כי זכות הביטול לפי סעיף 9.1 לעיל, כפופה להסכמת הבנק המלווה ולתנאים שיסוכמו מולו, ככל ומועד הביטול נעשה לאחר חתימת הסכם ליווי לפרויקט.

9.3. כן מובהר, כי אין בהוראות סעיף זה לעיל כדי לגרוע מכל זכות, סעד וזכות אחרים העומדים לרשות הבעלים ו/או היזם על-פי דין ו/או הסכם זה במקרה של הפרת התחייבות כלשהי של הצד האחר, ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הזכות לפיצויים אחרים ו/או נוספים לפי הסכם זה ו/או לפי הדין ו/או זכות הבעלים למימוש ערבות חוק המכר בהתקיים העילות הקבועות בה.

9.4. בכל מקרה של מימוש זכות ביטול לפי סעיף 9 זה או יתר הוראות ההסכם, מתחייבים הבעלים לשלם ליזם, בעצמם או באמצעות צד ג', במקרה בו יעשו שימוש בתוכניות שהוכנו ע"י היזם בקשר למתחם, את מלוא הוצאותיו בקשר עם הכנת התוכניות ואף לכלול בכל הסכם שיערך, ככל שיערך עם יזם צד ג', הוראה זו שלפיה כל הוצאות היזם ישולמו, כתנאי לקבלת התוכניות ו/או תוצרי התכנון לידי הבעלים ו/או היזם צד ג'.

9.5. במקרה של ביטול ההסכם ע"פ סעיף זה לעיל יגישו הבעלים את הדיווחים הנדרשים לרשויות המס.

## 10. הגשת תובענה כנגד "דייר סרבן"

10.1. בהקדם האפשרי, לאחר התקיימות כל התנאים הקבועים בהסכם זה ו/או בדין, יחל היזם לפעול, על חשבונו, להגשת תובענה כנגד אותם בעלי זכויות במתחם שסירבו לחתום על הסכם פיננסי בינוי (להלן – "דייר סרבן").

10.2. לשם כך, יעמיד היזם, על חשבונו, עורך דין אשר ייצג את הבעלים החתומים על הסכם זה, ואשר יגיש בשמם ועבורם, בתוך 90 ימים מהמועד בו התקיימו התנאים לכך, תביעה נגד הדיירים סרבן/נים.

10.3. היזם מתחייב לנהל את תובענות נגד דיירים סרבנים בצורה המיטבית והמהירה ביותר, ולהימנע מעיכובים מיותרים. בכפוף לכך, הבעלים מאשרים ומסכימים כי התביעה תנוהל לפי שיקול דעתו של היזם וכן לפי שיקול דעתו המקצועי של עורך דין ששירותיו ישכרו לשם כך, אשר ימונה לנהל את התביעה בשם הבעלים. הסכמת הבעלים לניהול תביעה כאמור, הנה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול אלא אם יבוטל ההסכם כולו כדין.

10.4. הבעלים מורים בזאת באופן בלתי חוזר לב"כ היזם לעשות שימוש בייפוי הכוח המצורף כנספח ו' לחוזה זה לצורך הגשת התביעה האמורה וניהולה.

10.5. הבעלים ישתפו פעולה במסגרת החוק בהגשת תביעות על פי חוק פיננסי בינוי כנגד אותם דיירים סרבנים, בכול דרך ומסלול בו יבחר היזם, ובלבד שהיזם יפעל באופן סביר.

10.6. כל צד יעשה את כל הדרוש ממנו, יחתום על כל מסמך, תצהיר, ייפוי כוח, כתב תביעה ו/או בקשה, ויתייצב (לרבות לשם מתן עדות) בכל מקום ככל שיידרש, לרבות חתימה על ייפוי כוח

נוסף/אחר לניהול ההליכים האמורים לטובת ב"כ היזם, לאחר שהמסמך הוגש לעיון ב"כ הבעלים. הודעה על מועדי התייצבות לדיון (ככל ויידרש) ימסרו לב"כ הבעלים ללא דיחוי, ומיד עם קבלת זימון.

10.7. הבעלים מסכימים ומאשרים, כי חתימתם על ייפוי הכוח המצורף **כנספח ו'**, מוגבלת לצורך הגשת תביעה כנגד דייר סרבן (וכל הליך הנגזר ממנה), והיא אינה יוצרת יחסי שליחות בין הבעלים לבין עורכי הדין המפורטים בייפוי הכוח, אלא יחסי שליחות מוגבלים בלבד.

10.8. הבעלים לא יוכלו לחזור בהם מהגשת התביעה מכל סיבה שהיא, אלא אם ניתנה הסכמת היזם לכך. התחייבות הבעלים בעניין זה היא גם לטובת צד ג' - יתר הבעלים.

10.9. הואיל וזכויות כלל הבעלים תלויות בייפוי הכוח האמור מוסכם כי חתימת הבעלים עליו הינה בלתי חוזרת, הבעלים מוותרים באופן בלתי חוזר על זכותם לפנות בעצמם לבית המשפט או לכל ערכאה אחרת בקשר עם העניינים המוסדרים בסעיף 10 זה. הבעלים מתחייבים כי תביעה בעניין "דייר סרבן" תוגש ותנוהל אך רק על פי המוסדר בסעיף 10 זה ואם לא יעשו כן ו/או יתיימרו לבטל את חתימתם על ייפוי הכוח, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה של אותו יחיד בעלים.

10.10. היזם יישא בכל הוצאות התביעה ויישא בכל התחייבות ו/או חבות שתנבע ממנה.

10.11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם במפורש, כי במסגרת ניהול התביעה, יהיה ב"כ היזם רשאי בכל עת לפי שיקול דעתו הבלעדי להגיע לכל הסדר פשרה עם הדייר הסרבן שמטרתו להביאו לידי חתימה על ההסכם, ובלבד שהפשרה לא תגרום לפגיעה כלשהי במי מיחיד הבעלים ובכפוף לאמור בסעיף 4.31 לעיל.

10.12. היזם יפעל למימוש כל פסק דין שיתקבל כאמור ככל האפשר וההוראות הבלתי חוזרות בקשר עם ייפוי הכוח יחולו גם על ההליכים למימוש פסק הדין.

10.13. היזם ישפה את הבעלים בגין כל הוצאה ו/או נזק שייגרם להם כתוצאה ישירה מניהול הליכים כאמור ובכל מקרה יישא בכל הוצאה שתיפסק נגדם במסגרת תביעה נגד דייר סרבן.

10.14. כל סכום שיפסק כנגד הדייר הסרבן בהליכי ביניים או בפסק דין סופי יתחלק כדלקמן - ראשית ישולמו ליזם כל הוצאותיו הנוגעות לתביעה וכן ישולם לו כל שכר טרחת עו"ד שיפסק וכל ההוצאות בגין הנזקים שנגרמו לו בין במישרין בין בעקיפין ו/או כל הוצאה ישירה ו/או עקיפה בקשר לתביעה ו/או לפרויקט בין אם התקיים ובין אם לא התקיים, ולאחר מכן תתחלק יתרת הסכום בחלקים שווים בין היזם לבין כלל בעלי הזכויות שחתמו על ההסכם ובשם הוגשה התביעה. החלוקה בין בעלי הזכויות לבין עצמם תבוצע לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

10.15. מובהר, כהוראה גוברת על אף האמור בכל מקום אחר - כי עיכובים בפרויקט, לרבות במניין הימים להתקיימות התנאים המתלים ו/או למניין המועדים להם התחייב היזם, אשר נובעים עקב "דייר סרבן", לא יובאו בחשבון ויתווספו ללוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה, בכפוף לכך שהיזם פעל לפי הוראות סעיף זה, וקידם באופן סביר ומקובל את הגשת התביעה וניהולה.

10.16. מבלי לגרוע האמור, סירוב מצד מי מיחיד הבעלים לקחת חלק בתביעה נגד דיירים סרבנים על בסיס "דעת רבנים" כתובה, לא יהווה הפרה של הסכם זה ובלבד, שהדבר לא ימנע מהיזם למלא את התחייבותו לעניין הגשת תביעה נגד דיירים סרבנים, באמצעות יתר הבעלים וכן שהם לא יעלו טענה המסכלת את סיכויי התביעה בהליך זה.

10.17. מוסכם כי דיירים אשר חיים אורח חיים דתי, יוכלו שלא לקחת חלק בתביעה כנגד דיירים סרבנים מטעמים הלכתיים על בסיס "דעת רבנים" כתובה, שהדבר לא ימנע מהיזם למלא את התחייבותו לעניין הגשת תביעה נגד דיירים סרבנים, באמצעות יתר הבעלים וכן שהם לא יעלו טענה המסכלת את סיכויי התביעה בהליך זה.

### תביעה נגד פולש

- 10.18. הבעלים ממחים ליזם את זכותם להגיש תביעה על פי כל דין כנגד כל מי שתפס ו/או יתפוס חזקה במקרקעין שלא כדין ו/או באיזה חלק מהם לרבות כל חלק ברכוש המשותף וזאת החל ממועד מסירת החזקה במקרקעין לידי היזם (להלן - "פולש").
- 10.19. במסגרת תביעה כאמור יהיה רשאי היזם לתבוע סילוק יד ו/או שכר דירה ו/או שכר ראוי ו/או כל סעד אחר כנגד הפולש וכן יהיה רשאי להגיע לכל הסדר לפי שיקול דעתו עם פולש כאמור.
- 10.20. כל הוראות סעיפים 10.1 - 10.14 לעיל יחולו על תביעה נגד פולש, בשינויים המחוייבים.
- 10.21. היזם יהיה רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח **נספח ו'** גם לצורך הגשת תביעה נגד פולש כאמור לעיל והוא יהיה רשאי לעשות כן בשם הבעלים ישירות ו/או על פי המחאת הזכויות האמורה בסעיף 10.18 לעיל לפי שיקול דעתו הבלעדי של היזם.
- 10.22. לאחר פינוי הדירה הנוכחית ומסירתה ליזם, בהתאם להוראות הסכם זה, יהא היזם אחראי לשמירה על הדירה הנוכחית כך שלא ייכנסו אליה פולשים ולפיכך הבעלים שפינה את דירתו לאחר קבלת הודעת הפינוי, לא יהא אחראי לפינוי פולש שפלש לדירה לאחר פינוי הדירה והעברתה לרשות היזם כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ, למעט מחוברים בחיבור קבע.
- 10.23. מבלי לגרוע מהאמור, מוסכם כי עיכובים בפרויקט, לרבות במניין הימים להתקיימות התנאים המתלים, אשר נובעים עקב פולש, לא יובאו בחשבון ויתווספו ללוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה, בכפוף לכך שהיזם פעל לפי הוראות סעיף זה, וקידם באופן סביר ומקובל את הגשת התביעה וניהולה.
- 10.24. מבלי לגרוע האמור, סירוב מצד מי מיחיד הבעלים לקחת חלק בתביעה נגד פולש על בסיס "דעת רבנים" כתובה, לא יהווה הפרה של הסכם זה ובלבד, שהדבר לא ימנע מהיזם למלא את התחייבותו לעניין הגשת תביעה נגד פולש, באמצעות יתר הבעלים.

## 11. הנציגות

- 11.1. בחתימתם על הסכם זה מאשררים הבעלים את מינוי חברי הנציגות, ומאשררים לה לפעול בשםם בהתאם להוראות הסכם זה כמפורט ב**נספח כז'**.
- 11.2. אין באשרור הנציגות כדי לפגוע בהחלטות של האסיפות הכלליות בבניין הקיים בדבר מינוי נציגות ו/או שינוי חברי נציגות ו/או בכל עניין אחר ו/או בתוקפן של החלטות הנציגות שקדמו למינוי זה, והבעלים מאשררים בזאת את כל שבוצע והוחלט בידי הנציגות קודם לחתימתם על הסכם זה.
- 11.3. חברי הנציגות יכהנו לכל אורך תקופת הפרויקט וכל עת שהסכם זה בתוקף.
- 11.4. אם נבצר מאחד מחברי הנציגות להמשיך ולכהן בתפקידו, יערכו בעלי הדירות הקיימות בחירות למינוי חבר חלופי במקומו, ואולם גם בהעדרו של נציג אחד או יותר יהיו רשאים יתר החברים לקבל החלטות.
- 11.5. הנציגות תמלא את התפקידים המנויים בהסכם זה ותהא מוסמכת לפעול, לפי שיקול דעתה, בין היתר, בכל האמור להלן:
- 11.5.1. לנהל מו"מ עם היזם לגבי תוכן ונוסח הסכם פינוי בינוי לרבות כלל נספחיו, וכל המסמכים הנלווים הנוגעים לביצוע הפרויקט.
- 11.5.2. לסייע בריכוז נתונים רלוונטיים לפרויקט, לרבות מידע לגבי הבעלים ולהעבירו לידי היזם וב"כ הבעלים, וזאת מבלי להטיל על הנציגות כל חובה בעניין זה.
- 11.5.3. להחליט ולייעץ לב"כ הבעלים לגבי נושאים שונים הקשורים בפרויקט.
- 11.5.4. לבחור את שמאי הבעלים לפי הוראות סעיף 33 להלן;
- 11.5.5. לאשר בשם הבעלים, על כל מסמך תכנוני ו/או אחר הדרוש לקידום הפרויקט, לרבות תוכניות, בקשות היתר וכיוצ"ב ובלבד שאין מדובר בהסכמה להפחתה

ו/או גריעה בתמורות הבעלים בניגוד להסכמתם. הבעלים ו/או ב"כ הבעלים באמצעות ייפוי כוח יחתמו על כל המסמכים הנדרשים לקידום הפרויקט לרבות תוכניות.

- 11.5.6. להאריך ליזם מועדים שונים בהסכם.
- 11.5.7. להיפגש עם היזם לפגישות עדכון ודיווח, בידיעת ב"כ הבעלים.
- 11.5.8. למנות בתיאום עם ב"כ הבעלים את היועצים השונים עבור הבעלים כקבוע בהסכם זה.
- 11.5.9. לקבל החלטה בדבר תמורות עודפות למי מבעלי הזכויות בבניין לאור נתונים מיוחדים.
- 11.5.10. לקבל החלטה בדבר הסבת הפרויקט כולו או חלקו בהתאם להוראות סעיף 34 להלן.
- 11.5.11. כל החלטה אחרת אשר נתונה לבעלים מכוח הסכם זה (אלא אם נכתב במפורש שהחלטה זו נתונה אך ורק לבעלים).
- 11.6. לשם קבלת החלטות בנציגות תהא רשאית זו - אך לא חייבת - הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקיים אסיפה כללית של הבעלים בבניין קיים בהתראה של 5 ימי עסקים ו/או משאל טלפוני ו/או משאל מדלת לדלת ו/או בדואר אלקטרוני ו/או באמצעות יישומון הווטסאפ בין בעלי הדירות בבניין. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם הנציגות ולהיות זמינים לנציגות באורח רציף באחד מאמצעי הקשר הנ"ל - בין בעצמם ובין באמצעות נציג מטעמם.
- 11.7. חבר נציגות שנבצר ממנו לבצע פעולה כלשהי, רשאי יהיה להסמיך באמצעי מתועד חבר נציגות אחר לבצע את הפעולה בשמו ובמקומו.
- 11.8. הנציגות תפעל בנאמנות עבור הבעלים.
- 11.9. מובהר, כי חברי הנציגות הם מתנדבים ואינם אנשי מקצוע בתחום, כי לא יהיה במינוי הנציגות כדי להטיל על חבריה אחריות כלשהי, חוזית, נזיקית או אחרת, לרבות בקשר עם פעילותם במסגרת הפרויקט ו/או בנוגע לתוצאותיו, ובכלל זה לא תהא לבעלים כל טענה כלפי הנציגות או מי מחבריה בנוגע לטיב ורמת הביצוע של העבודות, עמידת היזם ו/או מי מטעמו בלו"ז, איכות ודיוק המידע שסיפק והתמורות שניתנו לבעלים עפ"י הסכם זה ו/או לבעלי הזכויות האחרות במתחם.
- 11.10. הבעלים מוותרים באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי חברי הנציגות בנוגע לפעילותם במסגרת הנציגות ובלבד והם יפעלו בתום לב ובסבירות לטובת כלל הבעלים.
- 11.11. החלטות הנציגות, בתום לב כאמור, בנושאים להם הוסמכה באסיפות הכלליות ו/או על פי הסכם זה יחייבו את הבעלים ללא תנאי וסייג.
- 11.12. הבעלים יהיו רשאים להחליף את חברי הנציגות, כולם או חלקם, בכל שלב, בהחלטה שתתקבל ברוב של הבעלים שחתמו על הסכם זה. לאחר החלפת נציג, תועבר על ידי ב"כ הבעלים הודעה בכתב ליזם בדבר החלפת הנציגות תוך ציון זהות הנציגים החדשים.
- 11.13. הנציגות לא תהיה רשאית לקבל החלטה לאחר חתימת הסכם זה בדבר שינוי ו/או פגיעה בתמורות המוסדרות בהסכם זה או בכל עניין אחר המסור לפי הסכם זה או על פי דין לבעלים עצמם, אלא אם נתקבל אישור מאת כל הבעלים החתומים על הסכם זה.
- בכל מקרה שהנציגות ו/או כל אורגן אחר של הבעלים או בעל מקצוע מטעמם, לא ישיבו לפניות היזם באחד מבין אלה: (1) במועדים האמורים בהסכם זה – לאחר מתן התראה של 7 ימים נוספים במהלכם לא ישיבו כאמור ו – (2) בהיעדר קביעת מועד לתגובה כאמור בהסכם זה – תוך 10 ימי עסקים – ולא ייעשה כן גם לאחר מסירת הודעה בכתב בת 10 ימי עסקים ימים נוספים לב"כ הבעלים ולאחריה פניה נוספת בת 5 ימי עסקים נוספים – יהיה

היזם רשאי לפעול באותו עניין לפי שיקול דעתו ובלבד שפעולותיו כאמור לא תגרום לקיפוח ו/או פגיעה בזכויות יחיד בעלים בנפרד לפי הסכם זה ובלבד שטרם פעולת היזם באותו עניין, יפנה לב"כ הבעלים בכתב לעניין תגובת הנציגות. להסרת ספק, סירוב בכתב לפניית היזם בהתאם להוראות הסכם זה, לא תהווה התעלמות ולא תגבש את זכות היזם לפעול לפי שיקול דעתו כאמור.

11.14. החלטות הנציגות יתקבלו, בהתאם לסמכותה, ברוב קולות רגיל, ויחייבו את הנציגות ואת כל הבעלים.

11.15. נציג מנציגות הבעלים שלא יחתום על הסכם זה עד 30 ימים ממועד חתימת ראשון הבעלים תבוטל חברותו כנציג בעלים והבעלים יבחרו נציג חדש תחתיו. וזאת בכפוף לכל דין.

## 12. הליכי תכנון

12.1. עם חתימת הרוב הדרוש או לאחר אישור התב"ע החדשה לפי שיקול דעת היזם, יחל היזם לפעול לקבלת הכרזה על המקרקעין כ-"מתחם פיננסי בינוי" כמשמעות המונח בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 ובפרק החמישי בחוק מיסוי מקרקעין, ו/או כל דין דומה אשר יתווסף ו/או יחליף אותם.

12.2. הבעלים מצהירים ומאשרים כי ככל והתב"ע החדשה תקודם על ידי עיריית קריית גת ו/או רשות אחרת ("מסלול רשויות") והרי שבמקרה כזה אין ליזם שליטה בעניין לוחות הזמנים לקידום ואישור התב"ע החדשה ו/או בעניין התכנון שיאושר בסופו של דבר במסגרת התב"ע החדשה, ולפיכך לא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם בקשר עם כך ובלבד שהיזם מתחייב לפעול בשקיפה, ככל שהדבר בידי, לקידום התב"ע החדשה ובכלל זה הגשת התנגדויות ו/או עררים ו/או עתירות מנהליות ככל שיהיה צורך לשם עמידה בהוראות הסכם זה ובלבד שהיזם פעל בהתאם להוראות הסכם זה והכול מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה לרבות ביחס למועדי התנאים המתלים.

12.3. התב"ע החדשה המוצעת, על כל מסמכיה, תימסר למפקחי הבעלים לאחר מסירתה כאמור, המפקח מטעם הבעלים, יוכל להעיר בשם בעלי הזכויות הערות בקשר לתכנית **ככל שהן מתייחסות לסתירה להתחייבויות היזם על פי הסכם זה וככל שהן אפשריות בהתאם לדרישות הרשויות** והן יועברו בכתב ליזם בתוך 21 ימים מיום מסירתה, והיזם יתקן את התכנית ככל הניתן וככל שיידרש לצורך התאמתה לאמור בהסכם זה. אם לא תועברנה הערות בכתב עד המועד הנ"ל, ייחשב הדבר כאילו נתקבלה הסכמת הדיירים לתב"ע החדשה ובלבד שטרם פעולת היזם באותו עניין, יפנה לב"כ הבעלים בכתב לעניין תגובת הנציגות. ככל ותהא מחלוקת על התאמת התכנית להוראות הסכם זה, יפנו הצדדים למהנדס הפוסק, והכרעתו תהיה סופית ומוחלטת ואינה ניתנת לערעור.

12.4. מבוטל.

12.5. הבעלים מסכימים לכך שבמסגרת התב"ע החדשה ו/או תוכניות היתר הבניה, יתכן וייכללו הוראות להקצאת שטחים לצרכי ציבור ו/או מבני ציבור, לדיוור בר השגה, לרישום של זכויות מעבר, זיקות הנאה, זכויות לרשויות ו/או צדדים שלישיים, ולשינוי תכנית הבינוי, הכול בהתאם לדרישות הרשויות, והם מייפים את כוחו של ב"כ היזם לחתום בשמם על כל מסמך ו/או שטר לצורך ביצוע האמור, ובלבד שזכויות הבעלים בדירות הבעלים החדשות לא תפגענה.

12.6. ככל שבמסגרת התב"ע החדשה ו/או היתר הבניה יידרש היזם לבנות שטחי מסחר, אזי ידאג היזם, ככל הניתן, לקיום הפרדה ברורה בין שטחי המסחר לשטחי המגורים בפרויקט, לרבות כניסה נפרדת, מעליות ושטחי אשפה נפרדים, והכל בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון.

12.7. בכפוף לקיום מלוא התחייבויות היזם לפי הסכם זה, הבעלים מוותרים בזה מראש על כל זכות תביעה, ככל שתעמוד להם, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (או כל עילה חוקית דומה אחרת), בקשר להיתר בניה שיתקבל במסגרת הפרויקט ומתחייבים כלפי היזם שלא להגיש תובענה כאמור. ככל שהבעלים יפרו התחייבות זו ויגישו תובענה כאמור חרף

התחייבותם זו, מסכימים הבעלים מראש, שהיזם יוכל להיפרע כל נזקיו והוצאותיו בשל הגשת תובענה כאמור.

12.8. כל זכויות הבניה הקיימות והזכויות שיאושרו במסגרת התב"ע החדשה ו/או כל תוכנית שתאושר בקשר למקרקעין ו/או הפרויקט, וזאת עד למועד השלמת עבודות הבניה בפרויקט, לרבות הקלות ושינויים שיתבקשו על-ידי היזם, למעט הזכויות הנדרשות לצורך בניית דירות הבעלים החדשות והרכוש המשותף שיוצמד להן כולל גגות, חדר/י טרנספורמציה, מחסנים, חניות וכיוצ"ב, יהיו שייכות ליזם בלבד והוא יהיה רשאי לנצלן על פי כל דין לפי שיקול דעתו, ובכלל זה להצמיד שטחים לבעלים ו/או לרוכשי דירות היזם (לעיל ולהלן – "זכויות הבניה של היזם"). יובהר, כי זכויות בניה שלא ינוצלו עד לסיום בניית הפרויקט וקבלת טופס 4 לבניינים שיבנו במסגרתו ואלו לא נויידו ע"י היזם עד למועד רישום הבית המשותף, יהיו שייכות לכלל בעלי הזכויות במתחם בהתאמה ולפי העניין.

12.9. ידוע ומוסכם על הבעלים, שבמסגרת הליכי התכנון, עשוי היזם לבצע פעולות תכנון באמצעות ייפוי הכוח המצורף **כנספת ו'**, ובהן שינוי חלוקת המתחם לחלקות במסגרת תצ"ר, באופן זה שחלקם בחלקות החדשות יירשם באורח שישקף את זכויותיהם היחסיות במקרקעין (לרבות במושע). במקרה כאמור, גם זכויות היזם בפרויקט יירשמו באופן יחסי, בכפוף להשלמת מלוא העבודות ומסירת החזקה בדירות הבעלים החדשות, על-פי המוסכם.

12.10. ככל שבמסגרת התב"ע ו/או היתר הבניה תדרוש רשות מוסמכת חתימה על הסכמי פיתוח ו/או מטלות ו/או כל מסמך נוסף אזי הבעלים נותנים את הסכמתם לכך מראש ובכתב, בהתאם לנוסח שיסוכם בין היזם לרשות, ואשר יחתם מכוח ייפוי הכוח המצורף **כנספת ו'**, וכן נותנים את הסכמתם לרישום הערת אזהרה לטובת הרשות בגין האמור.

12.11. היזם מתחייב לקחת חלק פעיל ככל שניתן בקידום התכנון ולייצג את האינטרסים של הבעלים הקיימים בתכנון העתידי.

12.12. יובהר ויודגש כי במקרה שהסכם זה לא ייכנס לתוקף והבעלים יבחרו לעשות שימוש במסמכי התב"ע החדשה בין בעצמם ו/או באמצעות יזם אחר יהיה היזם האחר ו/או הבעלים רשאים להמשיך ולקדם את התב"ע החדשה שיוזם היזם, אך ורק בכפוף לכך שישלם/מו ליזם את ההוצאות ששולמו בפועל על ידי היזם בגין הכנת התב"ע החדשה על פי אסמכתאות (חשבוניות) שימציא היזם וכן ייכנס/ו בנעלי היזם בכל הנוגע לכתב שיפוי בגין התכנית, ככל שנחתם והומצא על ידי היזם לוועדה המקומית ו/או לעירייה, וזאת באופן שיבוטל כתב השיפוי אשר נחתם על ידי היזם. יובהר ויודגש כי במקרה שההסכם לא יכנס לתוקף בשל אי התקיימותם של התנאים המתלים ולאחר שהיזם פעל כדי לקיימם, תוצרי התכנון ישארו בידי היזם וככל ובעלי הזכויות יבחרו להתקשר עם יזם אחר, ימכור היזם את תוצרי התכנון הקיימים ליזם החדש. אולם, ככל וההסכם לא נכנס לתוקפו ו/או בוטל, בעטיו של היזם, כי אז תוצרי התכנון יועברו לידי בעלי הזכויות ללא כל תמורה ו/או תוספת תשלום.

12.13. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, הבעלים מסכימים בחתימתם על גבי הסכם זה ולא יתנגדו, שבמסגרת התב"ע החדשה תכללנה הוראות להקצאת ולרישום של זכויות מעבר, זיקות הנאה וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים, לשינוי תכנית הבינוי לפני ואחרי אישור התב"ע החדשה ומייפים את כוחו של ב"כ היזם לחתום על כל מסמך ושטר בנוגע לכך, ובלבד שלא תהיינה פגיעה בזכויותיהם על פי הסכם זה.

## 13. היתר הבניה

13.1. היזם יוציא את היתר הבניה במועד הקבוע בסעיף 7.5 לעיל, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים ולהשגת 100% חתימות של הבעלים על הסכם זה ולקבלת תיק מידע, יגיש היזם את הבקשה המקוונת לוועדה לקליטת הבקשה להיתר בוועדה המקומית לתכנון ולבניה בקשה עם הפרויקט ובתנאי שהתב"ע החדשה ומצב חתימות הבעלים יאפשרו זאת. ככל שיחול עיכוב שלא בשליטת היזם, לרבות בשל נסיבות הקשורות במי מהבעלים ו/או סיבות של כח עליון או בשל סיבות התלויות ברשויות הרלוונטיות ו/או שביתות ו/או עיצומים ו/או השבתת פעילות ו/או סגר ו/או עקב מגפה ארצית או כלל עולמית או אירוע בטחוני אשר יש

בהם כדי לשתק את המשק או גורמים אחרים שאינם בשליטת היזם ו/או עקב אילוצים הקשורים בדיירים יוארך פרק הזמן בהתאמה והלוי להוצאת היתר הבניה

13.2. תוך 8 חודשים ממועד קבלת תיק המידע, ו/או ממועד השלמת כל ההליכים המקדמיים לפי התב"ע החדשה (לרבות תכנית בינוי ו/או תכנית עיצוב ו/או כל תנאי אחר הנדרש לפי התב"ע שהיזם יפעל להשלימם בתוך 9 חודשים ממועד אישור התב"ע) לפי המאוחר, יגיש היזם לעיון הבעלים והמפקח מטעם הבעלים את תוכניות הבקשה להיתר בניה וזאת טרם הגשתן לרשויות. הנציגות, לרבות באמצעות המפקח מטעם הבעלים, תהא רשאית למסור את הערותיה לתוכניות ההגשה להיתר הבניה, בתוך 30 ימים מיום קבלת התוכניות, ככל שזו עומדת בניגוד להוראות הסכם זה ונספחיו.

לא מסרה הנציגות הערותיה לתוכניות הנ"ל בתוך מועד זה, ייחשב הדבר כאילו אין לבעלים הערות לתוכניות הנ"ל.

13.3. מסרה הנציגות הערות לתוכניות ההגשה להיתר הבניה, יבצע היזם את ההתאמות הנדרשות, ככל שאושרו על-ידי האדריכל, כך שהתוכניות תתאמנה להוראות ותנאי הסכם זה, לדרישות הדין ודרישות הרשויות המוסמכות. לאחר הטמעת השינויים, יגיש היזם את תוכניות ההגשה לעיון חוזר של נציגות הבעלים, בתוך 30 ימים.

13.4. חלקו הצדדים ביחס בסוגיה הקשורה בתוכניות, לרבות בעניין בקשת הנציגות להכנת שינויים בתוכניות, יחולו הוראות סעיף 39 להלן, ובמקרה כזה מניין הימים לתיקון התוכניות יחל ממועד פסיקת המהנדס הפוסק.

13.5. עם המצאת תוכניות ובקשות (לרבות בקשה להיתר שינויים) התואמות את הוראות הסכם זה ואת דרישות הדין והרשויות, יחתמו הבעלים, בעצמם ו/או באמצעות בא כוחם, על כל מסמך תכנוני לרבות תצהיר, תכנית ובקשה, ככל שיידרשו, בתוך 14 ימים מיום המצאת התוכניות הרלוונטיות לב"כ הבעלים או לנציגות. הבעלים נותנים בזאת את אישורם מראש לחתימה מכוח יפויי הכוח לב"כ הבעלים ו/או היזם, על כל מסמכי התכנון הנדרשים לרבות מסמכי הבקשה להיתר בניה לאחר אישור המפקח מטעם הבעלים.

13.6. כל שינוי ו/או תיקון ו/או עדכון לתוכניות ההגשה להיתר הבניה שיידרשו על ידי ועדת התכנון ו/או רשות מוסמכת אחרת ו/או על פי הוראות כל דין, יחייבו את הצדדים ולא יהוו שינוי ו/או סטייה ו/או סתירה כלשהי מהוראות ההסכם ונספחיו. לפיכך, היזם יהיה רשאי לבצע גם שינויים המתחייבים מכך, ללא צורך בהסכמת הבעלים ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הבעלים ובתמורות להם זכאים הבעלים על-פי הסכם זה.

13.7. **סטייה בתכנון** - על אף האמור, סטייה ו/או שינוי בתכנון של עד 2% בין שטח הפלדלת של יחידות הבעלים ו/או סטייה של עד 5% בין שטח מרפסות, כתוצאה משינויים שנדרשו על ידי רשויות התכנון תהיה מותרת. תנאי לביצוע השינוי הוא הצגת השינוי הנדרש בפני הנציגות, המפקח מטעם הבעלים וכל אחד מיחיד הבעלים שיש בשינוי בכדי לפגוע בזכויותיו, ואישור בכתב ממשד האדריכלים, כי השינוי האמור נובע עקב דרישות מצד הרשויות וכי אין אלטרנטיבות תכנוניות אשר עשויות להוביל לפגיעה פחותה (להלן: "**הסטייה המותרת**").

במקרה שתחול סטייה בשטח של יחידות הבעלים ו/או בשטח המרפסת של דירות הבעלים העולה על הסטייה המותרת כהגדרתה לעיל (היינו - מעל 2% לשטח היחידה ו/או מעל 5% לשטח המרפסת) ושאינה עולה על 5% משטחי יחידות הבעלים כהגדרתן לעיל ו/או שאינה עולה על 20% משטחי המרפסות של יחידות הבעלים, יהיה זכאי אותו יחיד בעלים שחלה ביחידתו סטייה כאמור לפיצוי בשווי מ"ר (או חלק יחסי בגין חלק ממ"ר) מכירה בהתאם לדו"ח אפס שאושר ע"י הבנק המלווה לצורך הליווי (להלן: "**הסטייה המותרת בפיצוי**"). הפיצוי יינתן באמצעות שדרוג המפרט הטכני (ככל שהדבר אפשרי מבחינת מועד גילוי הסטייה), ו/או בכסף מזומן, כאשר כל מס שיחול בגין הסטייה המותרת בפיצוי, יחול על הבעלים, וינכה במקור.

במקרה שתחול סטייה ו/או שינוי ביחידות הבעלים ובמרפסות של יחידות הבעלים, מעבר לסטייה המותרת בפיצוי, יהיו זכאים הבעלים שחתמו על ההסכם, בהחלטת רוב מיוחס מבין הבעלים הנ"ל, להודיע ליזם בכתב על ביטול חתימתו על ההסכם תוך 45 ימים ממועד הודעת

היזם על הסטייה הנ"ל. ככל ולא בוטל הסכם זה כאמור, אזי ישולם לאותם בעלים, פיצוי בשווי כאמור בסטייה המותרת בפיצוי.

על אף האמור לעיל, יכול שבשל צרכים טכנוניים יאוחדו טיפוסי יחידות חדשות בכפוף וכמפורט להלן: [1] איחוד טיפוסי דירות יתאפשר רק בגין יחידות שהפער בין טיפוסי דירות לא יעלה על 8 מ"ר [2] היזם יציג בפני מפקח הבעלים את התכנון ואת מנגנון איחוד טיפוסי הדירות המוצע על ידו ומפקח הבעלים יאשר כי לא מדובר בסטיות כמפורט לעיל [3] בגין הפחתה בשטח דירה במסגרת מנגנון איחוד טיפוסי הדירות כאמור – יהיה זכאי יחיד הבעלים הרלוונטי לפיצוי כספי בהתאם לקביעת השמאי בהתאם למנגנון "סטייה מותרת בפיצוי" [4] בגין תוספת לשטח הדירה במסגרת מנגנון איחוד טיפוסי הדירות כאמור, לא יחול כל איזון שמאי והבעלים לא ידרשו לשאת בכל תשלום נוכח הרחבת שטח דירת התמורה.

13.8. מבלי לגרוע מחובת הבעלים להתייצב במשרדי בא כוחם או משרדי היזם, בתוך 14 ימים ממועד קבלת זימון, לצורך חתימה על מסמכי התכנון, הבעלים מסמיכים את היזם ו/או ב"כ היזם, לחתום באמצעות יפוי הכוח התכנוני המצורף **כנספת ו'**, על כל מסמך תכנוני, בכל מקרה בו ימנעו מלחתום על מסמכי התכנון בתוך 14 ימים, בכפוף לכך שמסמכי התכנון תואמים להוראות הסכם זה.

13.9. ככל ותתגלה מחלוקת בין מפקח הבעלים לבין היזם, לשאלה אם תוכניות ההגשה להיתר הבניה תואמות את הוראות ההסכם ונספחיו, יפנו הצדדים ליישוב המחלוקת אצל המהנדס הפוסק כאמור בסעיף 39 להלן. מובהר בזאת, כי תוכניות ההגשה להיתר לא ייחתמו ולא יוגשו עד לקבלת הכרעה בעניין המחלוקת בין הצדדים כאמור.

13.10. הבקשה להיתר יכול אף שתכלול בקשות להקלות שונות, הכול לפי שיקול דעת היזם ובכפוף לקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה. הבעלים מתחייבים שלא להתנגד לבקשות למתן הקלות שיוגשו על ידי היזם, ובלבד שהדבר לא יפגע בזכויות הבעלים לפי הסכם זה ונספחיו והמועדים לקיום הסכם זה לא יידחו.

13.11. גם לאחר קבלת היתר הבניה, רשאי יהיה היזם ליזום ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתו בתכנון ובניית הפרויקט לרבות שינוי במספר יחידות המגורים שייבנו במתחם ובבניין החדש (לרבות הפחתת או הוספת יחידות דיור, תוספת או הפחתת קומות, שינוי בגובה הקומות או שטחי הקומות, שינוי בקווי הבניין וכיוצ"ב) ובלבד: א. השינוי לא יגרום לפגיעה ישירה בזכויות הבעלים לפי הסכם זה; ב. השינויים תואמים לאמור בהסכם זה; ג. השינויים לא יגרמו לעיכובים בלוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה.

13.12. כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב לאפשר ליזם להיכנס לחלקה ובמידת הצורך, לדירה הנוכחית, בכפוף לכך שהביקור יתואם זמן סביר מראש, וייערך בשעות מקובלות, על מנת לבצע את המדידות הנדרשות להכנת התוכניות.

13.13. היזם יהיה רשאי להקים בכל אחד מהבניינים החדשים ו/או בסמוך להם, ככל ויידרש כן על-ידי הרשויות ו/או חברת חשמל ו/או חברות התקשורת, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וכן צוברי גז ו/או יחידה לצרכי תקשורת ו/או תקשורת מחשבים ו/או טל"כ. היזם יהיה רשאי לרשום יחידות אלה כיחידות נפרדות במסגרת רישום הבית המשותף ולהעניק את הזכויות בהן לחברת חשמל ו/או לחברת הגז ו/או לחברת בזק ו/או לחברת תקשורת לפי העניין. כל תשלום שיתקבל מאלו מהרשויות הנ"ל יהיה של היזם. כמו כן היזם יהיה רשאי להעניק לגורמים אלה וכן לרשויות ציבור אחרות לפי דרישתן, זכויות מעבר לביצוע עבודות אחזקה ותיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה וכל זכות אחרת שתידרש על ידם בכפוף לכך שהדבר לא יפגע בזכויות הבעלים ובשימוש הסביר בדירותיהם החדשות ובדרכי הגישה אליהן.

13.14. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שהפרויקט יבוצע בשלבויות בהתאם להחלטת רשויות התכנון ו/או לפי שיקול דעת היזם (ובלבד והדבר אפשרי בהתאם לתב"ע החדשה), מתחייב היזם לפעול לקבלת היתר בניה לביצוע כל אחד מהשלבים בנפרד (קרי, היתר בניה ביחס לשלב הבא), עד 12 חודשים מהמועד בו התקבל טופס אכלוס (טופס 4) לשלב הקודם. היזם יפעל, ככל שהדבר

יתאפשר ויאושר על-ידי הרשויות ו/או על-ידי הבנק המלווה ו/או בהתאם לתוכנית העסקית של היזם וקצב מכירות היחידות היזם בפרויקט, לבצע את כל שלבי הפרויקט ברציפות אחד אחרי השני.

13.15. היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בביצוע הליכי התכנון והרישוי וקבלת היתרי בניה, לרבות פרסומים, דיונים בהתנגדויות (ככל שיהיו), תשלומי אגרות, היטלים, הוצאות, מיסים וכל תשלום מכל מין וסוג, יהא מקורם אשר יהא בקשר לתכנון ולרישוי. הבעלים לא יישאו בכל אחריות ו/או כל חבות ו/או הוצאה כספית בקשר לפעולות התכנון ו/או הגשת הבקשה להיתר בניה ו/או קבלת היתר הבניה, למעט חובות עבר של הבעלים שאינם קשורים לפרויקט ולמעט תשלומים שהוטלו על הבעלים במפורש בהסכם זה.

13.16. ככל שיוגשו התנגדויות ו/או עררים ו/או הליכים משפטיים או מנהליים אחרים בקשר עם התב"ע החדשה ו/או היתר הבניה, יוארכו לוחות הזמנים המפורטים בפרק זה ופרק 12 לעיל, למשך תקופת העיכוב / דחיה הנגרמת בשל אותם הליכים.

13.17. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם, כי אם וככל שהיזם יידרש, כתנאי לקבלת היתר הבניה, לבצע תשלום שלפי הבנתו אינו מעוגן בדין ו/או להעמיד ערבות שלפי הבנתו אינה מעוגנת בדין, יהיה רשאי להתנגד לדרישה ולנהל הליכים לביטולה או שינויה ובלבד שהדבר לא יעכב בצורה בלתי סבירה את הוצאת ההיתר. במקרה שכזה, יהיה היזם רשאי להפקיד ערבות ו/או להגיע עם הרשות להסדר אחר, וזאת מבלי לגרוע מזכויותיו. היה ויושב לדיירים תשלום ששולם על ידי היזם ביתר, מתחייבים הם להשיב אותו ליזם מיד עם קבלת התשלום.

#### 13.18. חדר טרנספורמציה

היזם מביא לידיעת הבעלים, שעפ"י תנאי היתר הבניה ודרישת חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל") עשויה להיות מותנית אספקת החשמל לבניינים החדשים בהקמת חדר/חדרי טרנספורמציה בתחום המקרקעין.

חדר הטרנספורמציה (אם יוקם), ימוקם בהתאם להוראות חברת החשמל. החברה מתחייבת למגן (ככל שיידרש) את קירותיו של חדר הטרנספורמציה מפני קרינה עפ"י הנחיית חברת החשמל. החדר ירשם כיחידה נפרדת בפנקס הבתים המשותפים בבעלות היזם ו/או חברת החשמל, כנגד תשלום ליזם כמקובל בחברת החשמל.

בתקנון המוסכם שירשם לגבי הבניין, ייכללו הוראות לגבי חדר הטרנספורמציה לפי דרישות חברת החשמל, לרבות הענקת זכויות לחברת החשמל לשימוש ומעבר לחדר הטרנספורמציה דרך חלקים מהרכוש המשותף והתחייבויות בעלי הדירות בבניינים כלפי חברת החשמל וכלפי חדר הטרנספורמציה, הכול כפי שייקבע ע"י חברת החשמל.

הבעלים מסכימים כי ככל ויידרש על ידי חברת חשמל, תרשם לטובתה הערת אזהרה על זכויותיהם בקשר עם חדר הטרנספורמציה.

החברה תהא רשאית לחתום על כל הסכם ו/או אישור ו/או בקשה שתידרש על ידי חברת החשמל מכוח ייפוי הכוח המצ"ב כנספת ו' להסכם זה.

האמור לעיל יחול בהתאמה גם במקרה של דרישה לחדר תקשורת וכיו"ב.

#### 14. לוחות זמנים ועבודות הבניה

14.1. היזם מתחייב להתחיל בעבודות ההריסה והבניה, בתוך תשעים (90) ימים מיום פינוי כל הדירות מהמקרקעין ומסירת החזקה במקרקעין לידי וכן קבלת אישור הרשות לתחילת העבודות (בכפוף לכך שהיזם פעל באופן סביר לקבלת אישור הרשות כאמור), וזאת בכפוף להתקיימות האמור בסעיף 19.1 להלן (להלן - "יום תחילת ביצוע העבודות").

במהלך 90 (תשעים) הימים הנ"ל, היזם רשאי לבצע פעולות התארגנות במקרקעין לביצוע העבודות (בעצמו ו/או באמצעות קבלן מבצע מטעמו) עד ליום תחילת ביצוע העבודות.

14.2. פינוי הדירות משמע פינוי כל הדירות הנוכחיות ומסירת החזקה בהן ליזם כשהן נקיות מכל אדם ו/או חפץ (למעט מחוברים בחיבור של קבע), היעדר הערות אזהרה נוגדות ו/או

מגבילות, שעבודים, עיקולים, משכונות, משכנתאות וזכויות צד ג' המונעות את ביצוע הפרויקט ו/או את רישום השעבודים לטובת הגורם המממן למעט משכנתאות קיימות לגביהן יחול האמור בסעיף 21.11 להלן.

14.3. היזם מתחייב לבנות בצורה רציפה, לסיים את העבודות ולמסור לבעלים את החזקה בדירות החדשות, בהתאם לאמור בסעיף 25 להלן, וזאת עד חלוף 48 (ארבעים ושמונה) חודשים מיום תחילת העבודות לבניית 16 קומות. ככל ומספר הקומות יעלה מספר הקומות הנקוב בסעיף זה לעיל, תוארך תקופת הבנייה ארבעה שבועות לכל קומה נוספת, ו-10 שבועות בגין כל קומת מרתף והכל בכפוף לדחיות המותרות המפורטות בהסכם זה (להלן - "תקופת ביצוע העבודות ו/או מסירת דירות התמורה"). על אף האמור, ככל ובמסגרת התב"ע או בשל דרישת הבנק המלווה ו/או לפי שיקול דעת היזם כמפורט בסעיף 13.14 לעיל, יידרש היזם לבצע את עבודות הבניה בפרויקט בשלבים, מפקחי הצדדים יסכימו ביניהם על מועדים חדשים באשר לתקופת ביצוע העבודות, על בסיס פרויקטים בעלי מאפיינים זהים. במקרה של מחלוקת בעניין, תקופת ביצוע העבודות תיקבע על-ידי המהנדס הפוסק.

14.4. "סיום העבודות" השלמת כל העבודות בבניינים החדשים (או במקרה של בניה שלבית, בכל בניין חדש) ובדירות הבעלים החדשות, ומסירתם לידי הבעלים בהתאם למפרט ולתוכניות המאושרים, לאחר קבלת אישור אכלוס (טופס 4), כשהם ראויים למגורים ומחוברים למערכות החשמל, הביוב, המים, הגז, והטלפון (בכפוף לחתימת הבעלים על חוזה אספקה עם הגופים המתאימים), כשקיימת גישה נוחה וסבירה עבור הולכי רגל וכלי רכב, וכאשר מעלית אחת לפחות פועלת בכל אחד מהבניינים החדשים.

14.5. מבלי לגרוע מהאמור, מוסכם כי עיכובים בביצוע עבודות הבנייה, הנובעים מהפרות של בעלים או מכוח עליון, כהגדרתו בסעיף 37.8.1 להלן, אשר משפיעים על ביצוע הבניה באופן ישיר ושללא נגרמו בשל מעשה או מחדל של היזם, לא יכללו במניין הימים לסיום העבודות ומשך כל עיכוב כאמור, ככל שיחול, יתווסף לתקופה העבודות, ובלבד שהיזם יפעל באמצעים סבירים למניעה או צמצום השפעתם, ויודיע לב"כ הבעלים בכתב בגין העיכוב, תוך זמן סביר ממועד קרות האירוע המעכב וישלם לכל הבעלים שלא גרמו לעיכובים, את דמי השכירות בגין תקופת ההתארכות ובכפוף לכך שהיזם פעל ככל הנדרש על מנת לעמוד במועדים הקבועים בהסכם זה.

14.6. בנוסף על האמור, במקרה שבו יתגלו עתיקות ו/או מי תהום ו/או זיהומי קרקע ו/או פינוי אסבסט וכיו"ב במהלך עבודות ההריסה ו/או החפירה, אזי ככל ותיעצר תקופת הבניה תיעצר, ומניין ימי הבניה לא יובאו בחשבון עד תום ביסוס המבנה, זאת מבלי לגרוע מחובת היזם לשלם דמי שכירות לבעלים, גם עבור תקופת עיכוב זו.

14.7. היזם יהיה רשאי לקצר את תקופת ביצוע העבודות, ולמסור לבעלים את הפרויקט במועד מוקדם יותר.

14.8. היזם ימסור לבעלים הודעה בכתב על מועד המסירה הצפוי, 90 ימים לפחות טרם סיום תקופת ביצוע העבודות. כמו כן, 30 ימים טרם המסירה, ימסור היזם הודעה בכתב לכל אחד מיחיד הבעלים, על המועד הספציפי למסירת דירתו.

14.9. עם קבלת הודעה על הסיום הצפוי לביצוע העבודות בפרויקט, עליהם למסור הודעה לבעלי הדירה אותה שוכרים, ככל וישכרו דירה חלופית, על מועד העזיבה הצפוי.

14.10. על אף האמור לעיל, היזם יהא רשאי להשלים את עבודות גמר, תיקונים, עבודות הפיתוח במקרקעין ובסביבתם ובשטחים ציבוריים בתב"ע תוך 12 חודשים ממועד השלמת כל בניין בפרויקט, וכן יהיה רשאי היזם, בכל עת גם לאחר השלמת הבניה כאמור לעיל, בכפוף לכך שלא תיפגע הגישה הסבירה והשימוש ביחידות החדשות, לבצע השלמות בדירות החדשות של היזם.

15. המפקח מטעם הבעלים

- 15.1. המפקח מטעם הבעלים יהיה מהנדס בנין בעל ניסיון בפיקוח על פרויקטים דומים בהיקף דומה לפרויקט וכן בעל כישורים מתאימים, שימונה ע"י נציגות הדיירים, לצורך בדיקת התאמת מסמכי התב"ע, בקשות היתרי הבנייה והתוכניות, להוראות הסכם זה.
- 15.2. כמו כן, יבדוק המפקח מטעם הבעלים, את עמידת היזם בלוחות הזמנים, את איכות ביצוע הפרויקט והתאמתו למפרט הטכני הסופי, להוראות הסכם זה, ולתוכניות של אדריכלים ויועצים.
- 15.3. כמו כן, המפקח ילווה את הבעלים, בעת הליכי התכנון ובעת תקופת ביצוע הבניה ומסירת הרכוש המשותף בפרויקט, דירות הבעלים החדשות לדיירים ולאורך תקופת הבדק.
- 15.4. שכרו של המפקח ישולם ע"י היזם, בהתאם למוסכם בהסכם ההתקשרות המצורף **כנספח יג'**, שנערך בין הבעלים לבין המפקח מטעם הבעלים, ואשר עליו חתום היזם.
- 15.5. הנציגות תהיה רשאית להחליף את המפקח מטעם הבעלים (לעיל ולהלן) - "**המפקח מטעם הבעלים**" וזאת בתיאום עם היזם ובלבד ששכרו יהיה בטווח המקובל לעבודות כגון אלה.
- 15.6. לצורך ביצוע תפקידו יהיה רשאי המפקח מטעם הבעלים לבקר באתר הבניה ולעייין בכל מסמכי התכנון, ובלבד שימלא אחר כל הוראות הבטיחות על פי דין ועל פי הוראות מנהל האתר.
- 15.7. היזם ומנהל הפרויקט מטעמו ישתפו פעולה עם המפקח מטעם הבעלים, יעדכנו את המפקח מטעם הבעלים על פי בקשתו, ויאפשרו לו לבקר באתר הבניה כאמור לעיל, לבדוק את התוכניות ומצב העבודות בשטח. כמו כן, היזם ו/או מנהל הפרויקט יספקו למפקח מטעם הבעלים, ע"פ דרישתו, העתק מכל תכנית ו/או תרשים ו/או רשימת גמר ו/או מסמך אחר ו/או כל מידע אחר בקשר לעבודות הבניה, הן בהדפסה פיזית צבעונית ע"פ קנ"מוהן באופן דיגיטלי כקובץ ממוחשב בפרומט PDF או DWF. מובהר לעניין זה כי בכל עדכון או שינוי בחומרים יועברו עותקים כאמור בסעיף זה למפקח ע"פ דרישתו.
- 15.8. המפקח מטעם הבעלים ייעץ לבעלים בכל הקשור (בתחום המסור לו) להתנהלותם עם היזם אך לא תהא לו כל סמכות להורות ליזם ו/או למטעמו כל הוראה שהיא בקשר לבניה הקשורות בדירות היזם. עם זאת, ככל שיהיה סבור המפקח מטעם הבעלים כי בתהליך הבנייה מתרחש פגם ו/או עיכוב ו/או סטייה מחוק ו/או סטייה מתקן ו/או סטייה מכללי בטיחות ו/או תהליך העלול להוביל לפגיעה בפרויקט ו/או פגיעה בתמורות המגיעות לבעלים לפי חוזה זה, ישגר באופן מיידי ליזם, למפקח הבנייה ולקבלן המבצע, לנציגות ולב"כ הבעלים הודעה המפרטת את הליקויים ואת אופן התיקון הראוי לפי דעתו.
- במקרה כאמור, היזם ימסור למפקח מטעם הבעלים את תגובתו בכתב, תוך פרק זמן סביר שלא יעלה על 14 ימי עסקים.
- 15.9. אין במינוי המפקח מטעם הבעלים כדי להטיל על הנציגות, על הבעלים או ב"כ הבעלים חבות ו/או אחריות כלשהן בקשר לפרויקט, ובכלל זה בקשר לביצוע העבודות המוטלות על היזם, איכות הבניה וטיבה.
- 15.10. הימנעות ממינוי המפקח מטעם הבעלים ו/או אי גילוי פגם ו/או חבות אחרת, לא יגרע מזכויות הבעלים ומחובות ואחריות היזם לפי הסכם זה, ולא תהווה מניעות ו/או השתק כנגד כל טענה או תביעה בקשר עם כל עניין הקשור בהסכם זה.
- 15.11. בקשה שניתנה על ידי המפקח מטעם הבעלים כמוה כבקשה שניתנה על ידי הנציגות או הבעלים (לפי העניין) והיא תחייב אותם לכל דבר ועניין.

## 16. שדרוגים בדירות הבעלים

לאחר הליך בחירת דירות הבעלים החדשות כאמור בסעיף 6.1.8 לעיל וטרם יחל היזם בפריסייל (מכירה מוקדמת), תינתן לבעלי הדירות תקופה של 40 ימים, על מנת לפנות ליזם בבקשת שדרוג או שנמוך, בהתאם למפורט להלן.

### שנמוך דירת התמורה :

- 16.1 בעל דירה יהיה זכאי לשנמך את דירת הבעלים החדשה קרי, להחליף את דירה התמורה לה הוא זכאי לדירה אחרת בעלת שווי נמוך יותר (דירה בקומה נמוכה יותר או דירה קטנה יותר מדירת התמורה לה זכאי הבעלים במסגרת הסכם זה). במקרה כאמור, יהיו זכאים ל"הפרש התמורה בגין שנמוך הדירה" בניכוי מע"מ, אלא אם יחיד הבעלים רשום כ"עוסק מורשה" ו/או מלכ"ר ו/או מוסד כספי לענין חוק מע"מ, לענין הדירה הנוכחית, ואז ההפרש ישולם כשהוא כולל את המע"מ שחל לגביו, כנגד המצאת חשבונית מס כדין ו/או טופס עסקת אקראי מאת יחיד הבעלים כאמור (להלן: "**הפרש כספי בגין השנמוך**").
- 16.2 ההפרש הכספי בגין השנמוך כהגדרתו לעיל יקבע בהתאם לדו"ח אפס ובהיעדר התייחסות לכך בדו"ח אפס, בהתאם למחירון היזם אשר יהיה ידוע במועד בקשת השנמוך.
- 16.3 ההודעה על שנמוך דירת התמורה תשלח ליזם בכתב, עד 40 ימים ממועד בחירת הדירה החדשה במסגרת הליך בחירת הדירות כאמור בסעיף 6.1.8 לעיל.
- 16.4 הסכם השנמוך בנוסח מקובל ייחתם תוך 21 ימים ממועד חתימת הבעלים על טופס הבקשה לשנמוך. לאחר חתימת הצדדים על הסכם השנמוך, שנמוך דירתם תהיה סופית ולא תהיה ניתנת לשינוי.
- 16.5 כל המיסים שיחולו בגין שנמוך דירת התמורה (ככל ויחולו) יחולו על הבעלים. לענין זה, מוסכם כי היזם יהיה רשאי לנכות במקור את החבות הכספית של כל אחד מיחיד הבעלים.
- 16.6 הפרש התמורה בגין שנמוך דירת התמורה, ישולם על-ידי היזם לבעלים במועד מסירת היחידה המשונמכת ללא הפרשי הצמדה וריבית.
- 16.7 עד למועד מסירת היחידה המשונמכת ותשלום הפרש התמורה, היזם יעמיד לבעלים ערבות חוק מכר בגובה שווי הדירה החדשה לפני ההודעה על שנמוך.
- 16.8 מובהר כי היזם יהיה רשאי למכור את דירת התמורה המקורית של הבעלים אשר בחר לשנמוך את דירתו, לאחר חתימת הצדדים על הסכם שנמוך ועל כן לא ניתן יהיה לחזור מהחלטה זו.

#### **שדרוג דירת התמורה:**

- 16.9 כל אחד מבעלי דירות הבעלים יהיה רשאי להמיר את הדירה החדשה שתבחר על-ידו, ביחידה מיחידות היזם, משודרגת מבחינת שטח, קומה וכיוצ"ב (להלן - "**היחידה הגדולה**") בכפוף לכך שישלם ליזם עבור "תוספת התמורה בגין שדרוג" כהגדרתה בסעיף 16.11.116.11.1 להלן. מובהר כי ביחס לדירות המיוחדות זכות השדרוג תהא נתונה לשיקול דעתו הבלעדי של היזם וכפופה להסכמתו.
- 16.10 שווי הדירה החדשה לצורכי קביעת שווי ערבות חוק המכר לפי סעיף זה, יהיה כשווי היחידה הגדולה, בכפוף לכך שהבעלים שילם את התמורה בגין השדרוג. הודעה רצון הבעלים לבצע שדרוג, תימסר ליזם על גבי טופס בקשת רכישה, עד 30 ימים ממועד בחירת דירות הבעלים החדשות או ממועד קבלת הודעה מהיזם/מחלקת שינוי דיירים על אפשרות לשדרג, לפי המאוחר מבין השניים.
- 16.11 ביצוע השדרוג כפוף לעמידה במלוא התנאים שלהלן במצטבר:
- 16.11.1 בעל הדירה ישלם ליזם, כתנאי לשדרוג, את ההפרש שבין שווי היחידה המשודרגת לבין שווי הדירה הקיימת של יחיד הבעלים, לפי מחירון השיווק של היזם באותה העת בהנחה של 5% מההפרש (לעיל ולהלן) - "**תוספת התמורה בגין שדרוג**".
- 16.11.2 תוספת התמורה בגין השדרוג, תשולם בהתאם להסכם שדרוג שייחתם בין הצדדים (להלן - "**הסכם השדרוג**"). מובהר בזאת כי לא תתאפשר נטילת משכנתה לטובת תשלום תוספת התמורה בגין השדרוג כאמור.
- 16.11.3 הסכומים יהיו צמודים למדד תשומות הבניה כשמדד הבסיס הוא מדד חתימת הבעלים על בקשת השדרוג.

- 16.11.4. נוספת לערבות חוק המכר שתסופק לפי שוויה של דירת הבעלים החדשה, ויחיד הבעלים יהיה זכאי גם לערבות לפי חוק המכר (הבטחת השקעות), בגין כל תשלום שישולם עבור תוספת התמורה בגין השדרוג, בניכוי רכיב המע"מ.
- 16.11.5. לא שולמה התמורה בהתאם להוראות הסכם השדרוג כי אז - מבלי לגרוע מכל זכות העומדת ליזם במקרה זה בשל ההפרה, יהיה היזם זכאי לפעול בהתאם להוראות סעיף 38 להלן.
- 16.11.6. הסכם השדרוג ייחתם תוך 21 ימים ממועד חתימת הבעלים על טופס הבקשה לשדרוג. לאחר חתימת הצדדים על הסכם השדרוג, שדרוג דירתם תהיה סופית ולא תהיה ניתנת לשינוי.
- 16.11.7. מובהר כי היזם יהיה רשאי למכור את דירת התמורה המקורית של הבעלים אשר בחר לשדרג את דירתו, לאחר חתימת הצדדים על הסכם השדרוג ועל כן לא ניתן יהיה לחזור מהחלטה זו.
- 16.11.8. השדרוג יבוצע בכפוף לכל מגבלה על פי דין.
- 16.11.9. בעל הדירה יישא במס הרכישה שיחול (ככל ויחול) בגין השדרוג וכן בתשלום המע"מ וכל מס נוסף שיחול (ככל שיחול באותה העת) בגין השדרוג.
- 16.11.10. בכל מקרה שמספר בעלי הזכויות הרוצים לשדרג יעלה על מספר הדירות הקיימות במלאי, יקבע סדר הזכאות בין בעלי הזכויות, על בסיס "כל הקודם זוכה".
- 16.11.11. הבעלים יבחרו את הדירה החדשה מבין דירות הבעלים החדשות בבניין החדש, אשר נותרו פנויות במועד בחירת דירות הבעלים.
- 16.12. מעבר לזכות השנמוך או זכות השדרוג, כל אחד מיחיד הבעלים יהיה זכאי להנחה של 5% ממחירון היזם בכל עת במקרה בו יבקש לרכוש יחידה אחת נוספת מדירות היזם, ומהמלאי שיהיה קיים באותה עת אצל היזם. מובהר כי כפי שצוין לעיל, שדרוג לדירת יזם מיוחדת יותר בכפוף לכך שדירות אלו יהיו בשיווק באותה העת, כאשר הבעלים יישא בכל מס שיחול, ככל שיחול.
- 16.13. היחידות שישודרגו/ישונמכו על ידי הבעלים בהתאם לסעיף זה תחשבנה לכל דבר ועניין כ"דירות הבעלים החדשות" ויחולו לגביהן כלל הוראות הסכם זה.
- 16.14. מוסכם, כי על אף האמור לעיל וכהוראה גוברת, כי ככל ורשויות המס יראו את השדרוג/שנמוך כעסקת חליפין, יהיה רשאי מי מהצדדים להודיע על ביטול השדרוג/שנמוך ולצד האחר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כנגד הצד המבטל.

## 17. דירימ קשישים וחולה הנוטה למות

- 17.1. מי מיחידי הבעלים, שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי על-ידי ראשון הבעלים, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 70 שנים והתגורר שנתיים בדירה הנוכחית טרם מועד חתימת הסכם זה על-ידי ראשון הבעלים וכן התגורר בדירה הנוכחית במועד בו חתם בעצמו על הסכם זה או שבמועד חתימת הסכם זה על-ידי ראשון הבעלים הוא זכאי לגמלת סיעוד לפי סעיף 224(א)(5) או (6) לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה - 1995, יהיה זכאי לבחור בחלופות הניתנות לבני 75 ומעלה בהתאם להוראות הדין.
- 17.2. האמור לעיל יחול אף ביחס לחולה הנוטה למות כהגדרתו בחוק החולה הנוטה למות, התשס"ו-2005.
- 17.3. למען הסר ספק, מוסכם כי במקרה בו החלופות הקבועות בחוק פינוי בינוי כאמור, מתקיימת אך ורק ביחס לאחד מבני הזוג, ובני הזוג מתגוררים בדירתם, אזי ההטבה

הקבועה בחוק לפי סעיף זה, תחול אף ביחס לבן הזוג, בכפוף לעמידת שני בני הזוג בהוראת סעיף 17.1 לעיל.

17.4. החלטת הקשיש ביחס לחלופה, בהתאם להוראות החוק, תבחר בהתאם למועדים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין, על מנת לעמוד בהוראות הפטור ממס בנוגע לחלופות המוצעות, והכל בהתאם לנספח הקשיש המצ"ב **כנספח כה'** להסכם זה.

#### 17.5. סטיות בבנייה, שינויים ותוספות

17.6. לעניין סטיות בבניית דירות הבעלים החדשות, יחולו ההוראות הבאות:

17.6.1. סטייה של עד 2% (כולל) משטח דירת הבעלים החדשה – לא תהווה הפרה של הוראות ההסכם ובעלים לא יהיו זכאים לכל פיצוי.

17.6.2. סטייה העולה על 2% (קרי 2.01 ומעלה) ועד 4% (כולל) משטח דירת הבעלים החדשה תזכה את יחיד הבעלים הנפגע בפיצוי ממחיר מכירת כל מ"ר משווי דו"ח 0 וזאת החל מהמ"ר הראשון ו/או חלק ממנו, ככל שיחול מס בגין קבלת התשלום כאמור, יחול המס וישולם על ידי היזם בלבד.

17.6.3. ככל שסטייה תעלה על 4% (כולל) יחולו הוראות חוק המכר בעניין זה.

17.6.4. יובהר כי הסטיות בביצוע יחושבו במצטבר עם הסטיות בתכנון.

#### שינויים בדירה ללא תשלום לבקשת הבעלים

17.7. הבעלים רשאים לבקש מהיזם ולקבל עריכת שינויים פנימיים במחיצות הפנים, לרבות הזזת והסרת קירות (למעט קירות נושא או שמהווים קירות תמך) ו/או הזזת שקעי חשמל/ נקודות מים/גז/ קווי תקשורת בדירה החדשה ללא תוספת תשלום, ללא דחיה במועד המסירה וללא תשלום עמלת פתיחת תיק שינויים, בכפוף לתנאים המצטברים שלהלן:

17.7.1. השינויים אושרו מראש ע"י מנהל הפרויקט, אשר קבע כי השינויים אפשריים ואינם דורשים היתר בנייה ו/או שינויי בהיתר הבניה שניתן לפרויקט ו/או שאינם פוגעים בתכנון או באיכות הביצוע של הפרויקט וכן אינם כרוכים בתוספת עלות ואינם מעכבים את לוחות הזמנים של הפרויקט. במקרה של מחלוקת בדבר היתכנות השינויים המבוקשים, רשאים הבעלים, באמצעות מפקח הבעלים, למסור הסבר מדוע השינויים אפשריים ובמקרה של סירוב לקבל את עמדתם, רשאים הבעלים לפנות למהנדס פוסק. וכן בתנאי שבקשת הבעלים לביצוע השינויים כאמור, תומצא ליזם בכתב בתוך **75** (שבעים וחמישה) ימים מיום שהוזמן הבעלים בכתב על ידי היזם עם העתק למפקח מטעם הבעלים ולנציגות, למסור את בקשותיו לשינויים בדירות הבעלים וזאת, לכל המוקדם לאחר אישור הועדה המקומית על קבלת היתר בניה בתנאים, ובכפוף לתנאים הבאים:

(1) השינויים לא יצריכו שינויים של איזה מן המערכות המרכזיות של הבניין החדש (מים, חשמל, מיזוג אוויר, ביוב, גז ותקשורת) ו/או בקונסטרוקציה של הבניין החדש (הזזת קירות תומכים / מיקום ממ"דים ומטבח/ דלתות כניסה לדירה); (2) השינויים לא פוגעים בחזית הבניין החדש ו/או ברכוש המשותף ו/או מורידים את סטנדרט הבניה של דירות היזם בבניין החדש (3) לא יגרום עיכוב ו/או דחיה בלוח הזמנים של הפרויקט (4) השינויים לא יצריכו את היזם לקבל אישור מרשויות התכנון בדבר השינויים לרבות לאשר שינוי להחלטת הועדה ו/או להיתר הבניה (5) השינויים עומדים בתנאי החוק ו/או בתקן הרלוונטי ו/או בתנאי המפרט הבין משרדי (6) השינוי לא יצריך חציבה בקירות ו/או בתקרה ו/או ברצפה (7) השינוי המבוקש לא יחייב שינוי במיקום/בגודל הדירות ו/או תעלות מיזוג האוויר ו/או בגודל חדרים רטובים (8) השינוי המבוקש לא יגרום לשינויים בשטחי כיבוי אש / ספרינקלרים. מוסכם כי היזם יבחן כל מקרה לגופו ובמידה והשינוי המבוקש יעמוד בכל התנאים דלעיל אך יהיה בו בכדי לגרום לעיכוב רק בדירתו הספציפית של

יחיד הבעלים, יבחן היזם את הבקשה לשינוי וככל ויאשרה יוסכם בכתב עיכוב השלמת הדירה של אותו יחיד הבעלים ביניהם.

17.7.2 השינויים לא כוללים הוספת מחיצות קשתיות ו/או בקווים מעוגלים ו/או מחיצות הדורשות אלמנטים עיצוביים (כגון נישות וכד') או שינויים הדורשים העסקת בעלי מקצוע מיוחדים אשר אינם מועסקים דרך קבע באתר.

17.7.3 בקשת השינויים הוגשה באופן מפורט וסופי תוך 75 יום מהמועד בו הודיע היזם לבעלים את פרטי הקשר על מתאם שינויים הנקוב בסעיף 17.13, ובלבד שהודעת היזם לבעלים נשלחה לאחר קבלת היתר בניה בתנאים.

17.7.4 מובהר, כי עד למועד מסירת הדירות החדשות לא יהיו הבעלים זכאים לבצע בדירות החדשות שינויים ו/או תוספות אלא באמצעות היזם בלבד, ולאחר קבלת הסכמתו בכתב וחתימת מסמך הזמנה כמפורט לעיל.

17.8 מבלי לגרוע מהאמור, לגבי שדרוגים ו/או תוספות שיבקשו הבעלים שאינם מהסוג הנזכר בסעיף 17.7 (על כל תתי סעיפיו) ככל שישכים היזם לבצעם. מובהר, כי לעניין סעיף זה – "שינויים" ייחשב כל דרישה להתקנת ו/או ביצוע כל סוג אביזר או אלמנט שאינו מופיע במפרט דירות הבעלים הרצ"ב להסכם זה ו"תוספת" תיחשב כל הוספת כמויות לאביזרים או לאלמנטים המפורטים במפרט כאמור מרשימת ו/או קטלוג ספקים עמם התקשר היזם לביצוע השינויים. מובהר לעניין זה כי שדרוג אצל ספקי הפרויקט שהוא דומה או תואם למוצרים שהציע היזם (לדוגמא שדרוג אריח ריצוף לאריח דומה במידותיו) לא יחייב את הבעלים בעלות עבודה נוספת אך ייתכן שתחול עלות נוספת אך ורק מול הספק.

**שינויים בתשלום** - הבעלים רשאים להזמין שינויים פנימיים ו/או תוספות בדירה החדשה שאינם פטורים מתשלום, על פי תכנית סופית ומפורטת שתוגש על ידם תוך לא יאוחר מ- 90 יום מהתחלת העבודות באתר, בתנאים שלהלן: {א} מדובר בשינויים ו/או תוספת אשר לא יפגעו באינסטלציה הכללית, בחשמל, במערכות ובקונסטרוקציית המבנה. {ב} השינויים ו/או התוספת לא יגרמו לשינוי במיקום העמודים והפתחים החיצוניים של דירת הבעלים החדשה. {ג} השינויים ו/או התוספת אינם טעונים תיקון של היתר הבניה. {ד} לא יהיה בשינויים ו/או תוספת כדי לעכב את המהלך הרגיל של ביצוע הבניה למעט במקרה האמור בסעיף 17.9 להלן {ה} יועצי הפרויקט אישרו את השינויים ו/או התוספת המבוקשים.

17.9 ככל שישכים היזם לבצעם וכתנאי לביצועם ישלם יחיד הבעלים מראש עבור השינויים ועבור התוספת את מחיר השינויים ו/או התוספת על פי מחירון "דקל שינויי דיירים" בהנחה של 5% ובתוספת מע"מ ככל ויחול במסגרת הזמנת שינויי דיירים, שתיערך בכתב, ובה יקבע מועד המסירה החדש של אותה דירה, עקב דחיית מסירת החזקה בה, אם וככל שיש בשינויים כדי לגרום לשינוי במועד מסירת החזקה.

17.10 השינויים בתשלום ידחו בהסכמה את מועד המסירה בהתאם למועדים שיקבעו על ידי היזם שיצוינו בבקשת השינויים בתשלום שתהא חתומה על ידי הבעלים. לא צוין בכתב דבר דחיית מועד המסירה - לא יהיה שינוי במועד המסירה.

17.11 ככל שיהיה שינוי במועד המסירה בגין הזמנת השינויים ו/או התוספות כאמור ומסיבה זו בלבד, לא יישא היזם בתשלומי דמי השכירות בגין תקופת הדחייה בכפוף לכך שהצדדים יחתמו על תקופת עיכוב במעמד הזמנת השינויים ו/או התוספת. מובהר, כי במקרה שבו יהיה צורך בדחיית מסירת אילו מדירות הבעלים בעקבות הזמנת שינויים ו/או תוספות על ידי הבעלים הרלוונטי, אזי לא יהא הבעלים הרלוונטי זכאי לדמי שכירות בגין תקופת הדחייה המוסכמת וערבות השכירות (ככל ותונפק ערבות ספציפית) לגביו תוחזר ליזם במועד המסירה המקורי, והכל בלבד שבמועד זה מסר היזם את דירות הבעלים החדשות שלא הוזמנו לגביהן תוספות או שינויים הכרוכות בדחייה, או יופחת שוויה של הערבות שתונפק לכלל הבעלים הכל בהתאם לקבוע בהסכם השינויים שיחתם בין היזם או הקבלן המבצע לבעלי הזכויות.

- 17.12. בקשת הבעלים כאמור תוגש ליזם חתומה בכתב לביצוע השינוי ו/או התוספת האמור, על גבי תשריט הדירה, במועד הנקוב בסעיף 17.7.3 לעיל, באמצעות מחלקת שינויי דיירים אותה יעמיד היזם לרשות הבעלים.
- 17.13. לצרכי הגשת בקשת שינויים ו/או התוספת בהתאם לסעיף 17.12 - 17.8 לעיל, יהיו זכאים הבעלים לממש 3 פגישות ייעוץ ועד- ל-6 (שש) שעות ייעוץ עם מחלקת שינויי דיירים של היזם במצטבר, ללא תוספת תשלום, כאמור לעיל.
- 17.14. לפחות 14 ימים לפני פגישת הייעוץ הראשונה יישלחו לכל יחיד בעלים (באמצעות דוא"ל) סט תוכניות של דירתו הכוללים לפחות אדריכלות, חשמל, אינסטלציה, מיזוג אוויר ומטבחים על מנת להתכונן לפגישה.
- 17.15. מובהר ומוסכם כי כל תכנון ואו שינוי שיזמינו הבעלים באמצעות מתאם השינויים ואושרו על ידי מתאם השינויים יהיה מראש מוסכם ומקובל על הקבלן המבצע וכי הבעלים לא יידרשו לשכור שירותיו של מתכנן חיצוני נוסף (בכפוף לבנק השעות).
- 17.16. פניה ליועצי הפרויקט, ככל שתידרש כזו, תיעשה ע"י מתאם השינויים בלבד ובכל מקרה לא ע"י הבעלים או על חשבונם.
- 17.17. בחירת חומרי גמר לדירות הבעלים תתבצע בהלימה למועד הזמנת שינויים על ידי הבעלים ובמקביל למועד זה על מנת לאפשר לבעלים לתכנן שינויים בדירותיהם.
- 17.18. מובהר כי בגין השינויים ו/או התוספת המפורטים בסעיף זה, רשאי היזם להפנות את הבעלים ישירות למתאם/מתאמת שינויים מטעם הקבלן המבצע את הפרויקט מטעמו.
- 17.19. מובהר כי הבעלים, בין אם יבקשו לבצע שינויים ו/או תוספת בדירה החדשה ובין אם לאו, יהיו חייבים להגיע למשרדי הפרויקט, בתוך 30 ימים ממועד שזומנו בכתב לעשות כן, לצורך פתיחת "תיק דייר" ואישור פריטים/מוצרים לדירה מתוך המפרט הטכני. לא הגיעו הבעלים במועד אליו זומנו, כי אז יהיה רשאי היזם לבצע את בניית הדירה על פי מפרט הסטנדרט, לפי שיקול דעתו הבלעדי. עוד מובהר כי רק חתימת הבעלים על מסמך ההזמנה ותשלום מלא של הבעלים בעבור השדרוג ו/או התוספת, יחייבו את היזם בביצוע השדרוג ו/או התוספת.
- 17.20. במקרה בו יחיד הבעלים יוותר על פריט מתוך המפרט הטכני, יינתן לו על ידי היזם זיכוי בהתאם למפרט הטכני. באם הבעלים יחליף פריטים ו/או מוצרים אשר להם הוא זכאי עפ"י המפרט הטכני באחרים, יבצע היזם את התקנת הפריטים ו/או המוצרים ללא תוספת תמורה. מועד הזיכוי באם יגיע כנ"ל יהא במועד גמר חשבון סופי.
- 17.21. היזם מתחייב כי ככל ויהיה צורך, על פי בקשת מי מהבעלים, פגישות הייעוץ עם מתאם השינויים יהיו בנוכחות מתרגם לשפה הרוסית או השפה האמהרית, ובלבד שפגישות עם מתורגמנים כאמור, יערכו בימים מרוכזים.
- 17.22. מוסכם בזאת, כי אי עמידה בתאריך היעד הסופי הנקוב דלעיל ו/או כפי שיתווה היזם לבעלים לצורך מסירת רשימת שינויים ושדרוגים סופית חתומה לביצוע; תשחרר את היזם מהתחייבויותיו לעמוד בשינויים ובשדרוגים מבלי שהדבר יהווה הפרה.
- 17.23. מוסכם כי ככל ומי מהבעלים יזמין פריטים אשר מקורם אינו בספקים איתם עובד היזם, היזם רשאי שלא להסכים להתקנתם אלא לאחר מסירה ושיותקנו על ידי הבעלים ובכל מקרה, לא תהיה ליזם כל אחריות בקשר לפריטים אלו לרבות בקשר לבנייתם ו/או הבאתם ו/או שמירתם ו/או ליקויים בתקופת הבדק והאחריות ויחיד הבעלים שהזמין אותם לא יפנה כל אחריות לנזק כלשהו ביחס לפריטים אלו כנגד היזם ו/או מי מטעמו. היזם רשאי שלא להסכים להזמנת פריטים אשר מקורם אינו בספקים עמם הוא עובד על פי שיקול דעתו הבלעדי אך מטעמים סבירים ובין היתר טעמים של עיכוב לוח זמנים, אי ידיעת טיב ואיכות המוצרים וכיו"ב.
- 17.24. מובהר במפורש כי עד למועד המסירה לא יורשו הבעלים ו/או מי מטעמם לרבות אנשי מקצוע ו/או נותני שירות מטעמם להיכנס לאתר הבניה ו/או לבניין החדש שיוקם, להכניס

אליו פריטים או לעשות כל שימוש או שינויים בדירה החדשה, אלא בתיאום מראש עם היזם ו/או עם הקבלן הראשי מטעמו.

17.25. מסירת הדירה ליחיד הבעלים מותנית בין היתר בקבלת כלל התמורה המלאה והסופית בתוספת מע"מ כדין מאת יחיד הבעלים ליזם בעבור ביצוע השינויים ו/או התוספות בדירה כרשום במסמך ההזמנה. עיכוב בביצוע התשלום יקנה ליזם את הזכות לעכב את המסירה עד לסילוק יתרת החוב העומדת ליחיד הבעלים ולבנק המלווה את הזכות לעכב את הנפקת מכתב ההחרגה.

17.26. מוסכם במפורש, כי על היזם תחול אחריות כלפי יחיד הבעלים בקשר עם ו/או בגין הדירה והשינויים המפורטים בסעיף זה לעיל, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעניין חוקיותו, טיב (ככל והפריטים הוזמנו דרך ספקי היזם) ומועדי ביצועו (כפי שסוכם במסמך ההזמנה), תיקונים בתקופת הבדק והאחריות ו/או אחריות אחרת כלשהי.

17.27. ככל שיתעוררו חילוקי דעות בין הבעלים לבין היזם ביחס לשינויים ו/או ביחס לסירובו של היזם ו/או קבלן הראשי מטעמו לבצע שינוי כלשהו ו/או ביחס למחירם, יכריע במחלוקת הפוסק כהגדרתו בסעיף 38 להלן והכרעתו תהיה סופית.

## 18. דמי שכירות והובלה

### 18.1. קביעת דמי השכירות ותקופת השכירות

18.1.1. היזם ישלם לבעלים סכום חודשי בגין דמי שכירות, החל מחלוף 45 ימים ממועד שליחת הודעת הפינוי שתנתן לבעלים לפחות 90 ימים בטרם מועד הפינוי (בכפוף לפינוי הדירה בפועל וחתימת הבעלים על מסמכי שעבוד) ועד 14 ימים לאחר מועד מסירת החזקה בדירה החדשה או עד 14 ימים לאחר המועד בו היה נקוב בהודעת הזימון (ובהודעת הזימון החלופית ככל והבעלים לא הגיע לקבל את הדירה) על פי הסכם זה, למעט אם הבעלים פעל בניגוד להוראות ההסכם ולא קיבל את החזקה בדירה החדשה ו/או למעט אם מועד מסירת הדירה נדחה עקב בקשת הבעלים לביצוע שינויים בדירה.

למען הסר ספק יובהר כי בעלים שפינו דירותיהם טרם מועד הפינוי כהגדרתו בסעיף 19.2 לא יהיו זכאים לקבלת דמי השכירות המוסכמים מהיזם וזאת גם אם פינו את דירתם בפועל.

18.1.2. גובה דמי השכירות לו זכאי כל אחד מהבעלים יהיה בהתאם לקביעת שמאי הבעלים, ובכל מקרה לא יפחתו דמי השכירות שייקבעו מדמי השכירות שמקבל בפועל אותו בעלים משוכר דירתו לפי חוזה שכירות שנחתם בתנאי שוק מקובלים 12 חודשים לפחות לפני מתן הודעת הפינוי, ככל שהשכיר דירתו, ובכפוף לכך שהציג ליזם העתק מהסכם השכירות האמור והתקבולים בפועל לפיו, והשוכר הרשום בו אינו בעל קירבה משפחתית או בעל יחסים מיוחדים לבעלים המשכיר. אולם במידה והפער בין הערכת שמאי הבעלים לבין הסכום הקבוע בהסכם השכירות עולה על 10% מהערכת השמאי, שאז דמי השכירות שיקבעו יהיו לפי הערכת שמאי הבעלים בתוספת של 10% (להלן: "דמי השכירות"). ככל שלא יימצאו דירות חלופיות במעגלי ההיצע הסמוכים למתחם הפינוי, ייקבעו דמי השכירות הראויים בהתאם לרמות המקובלות בשכונות סמוכות, ואף ביישובים קרובים המספקים חלופת מגורים ראויה. זאת, תוך התחשבות במאפייני הדירה הקיימת ובמצבה כפי שהיה במועד הפינוי, לרבות גודלה, מיקומה ותנאי המחיה שהיא סיפקה. במסגרת הערכת דמי השכירות, תינתן עדיפות לחלופות העונות על צרכי הדיירים ותואמות ככל האפשר את איכות החיים שסופקה בדירתם המקורית.

18.1.3. דמי השכירות ייקבעו שלושה חודשים קודם למועד הפינוי של הבעלים.

- 18.1.4. הקריטריונים לשמאות ע"י שמאי הבעלים יהיו על פי דמי שכירות ממוצעים הנהוגים לגבי דירה דומה בשטחה, לפי כיווני האוויר, קומה, מצבה הפנימי של הדירה הנוכחית באזור בו מתבצע בפרויקט (בנטרול פרויקטים של התחדשות עירונית) ובהתחשב בתנאי השוק החופשי וכיוצ"ב.
- 18.1.5. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ויעודכנו אחת לשנה, כאשר מדד הבסיס יקבע בהתאם למדד הידוע במועד מתן הודעת הפינוי.
- 18.2. במידה והבעלים פינו בפועל את הדירה החל מתום 45 יום ממועד קבלת הודעת הפינוי, הם יהיו זכאים לדמי שכירות (החל ממועד הפינוי בפועל) וזאת בלבד שהתקיימו הוראות סעיף 19.4 להלן לענין שמירת ערבויות הבעלים בנאמנות ע"י ב"כ הבעלים.
- 18.3. חובת היזם לשלם לבעלים דמי שכירות כאמור אינה מותנית בכך שהבעלים ישכרו דירה חלופית בפועל בכפוף למילוי התנאים של כל יחיד בעלים בקשר עם פינוי דירתו הקיימת. מוסכם כי היזם יסייע ליחיד הבעלים המוגבלים ו/או קשישים (המתגוררים בנכס במועד הפינוי), כהגדרתם בהסכם זה, שיבקשו זאת בהובלה, אריזה, פריקה והרכבה מורחבים הכוללים, סידור מלא של הדירה הזמנית והדירה החדשה לאחר מסירתה לרבות סיוע באיתור דירה חלופית לכלל בעלי הזכויות המתגוררים במתחם ויתקשו למצוא דירה חלופית, לרבות באמצעות מימון דמי תיווך בעלות של חודש שכירות אחד.
- 18.4. דמי השכירות בגין תקופת השכירות, כאמור בסעיף זה, ישולמו לבעלים בהתאם להוראות שלהלן:
- 18.4.1. במעמד פינוי הדירה הנוכחית יעביר היזם המחאות עבור דמי השכירות המוסכמים בגין 3 חודשי השכירות הראשונים מראש או בדרך אחרת בהתאם להוראות הבנק המלווה כאמור להלן ובכל רבעון לאחריו מראש.
- 18.4.2. 7 ימים לפני תום כל שנה, יעביר היזם לבעלים 4 המחאות בגין כל רבעון לשנת השכירות העוקבת אשר מועד פירעוןן של כל אחת מהמחאות הוא ליום הראשון בחודש של אותו רבעון או בהעברה בנקאית לחשבון שאת פרטיו ימסרו הבעלים בכתב בכל תחילת רבעון עבור הרבעון העוקב.
- 18.4.3. הבעלים ישיבו ליזם את דמי השכירות ששולמו להם בגין התקופה שלאחר מועד המסירה בפועל (ככל ששולמו ביתר), כתנאי למסירת הדירה החדשה.
- 18.4.4. על אף האמור לעיל, היזם יהא רשאי לבצע את תשלום דמי השכירות בהעברות בנקאיות מאת הבנק המלווה ובהתאם למדיניות הבנק המלווה.
- 18.5. הבעלים יפעלו כמיטב יכולתם להכליל בהסכם השכירות של הדירה שבה הם יתגוררו בתקופת ביצוע העבודות, סעיף המאפשר להם לקצר את תקופת השכירות בהודעה של 60 (שישים) יום מראש.
- 18.6. בעלים שגרו בדירות הנוכחיות נכון למועד שליחת הודעת הפינוי, ויידרשו לשלם דמי שכירות עבור תקופה העולה על 60 ימים כאמור, יהיו זכאים לתשלום מהיזם עבור עד 30 ימי שכירות נוספים, זאת בכפוף להצגת אסמכתאות בדבר תשלום דמי שכירות.
- 18.7. במקרה בו לאחר מסירת מועד ספציפי על מסירת דירת הבעלים החדשה כאמור בסעיף 14.8 לעיל, תחול דחיה במסירת הדירה, שאינה נעוצה בבעלים, ואותו יחיד לא יוכל להאריך את תקופת השכירות בדירה החלופית שאותה שוכר, אזי יהיה זכאי אותו יחיד בעלים, לקבל מהיזם תשלום עבור דמי אחסנה לתקופת הדחיה כן עלות עבור פתרון לינה ראוי וסביר בנסיבות העניין.
- 18.8. ככל שהיזם לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום דמי השכירות ולא יעשה כן אף לאחר חלוף 14 ימים ממועד קבלת התראה בכתב ליזם ולבא כוחו, כי אז יהיו הבעלים רשאים לחלט את ערבות השכירות, בגין סכום דמי השכירות שלא שולם בלבד.

18.9. במקרה של מימוש חלק מהערבות כאמור, תוקטן הערבות בהתאם או שתומצא ערבות בנקאית חדשה על יתרת דמי השכירות המובטחים. מימוש חוזר כלפי אותו יחיד בעלים של ערבות דמי השכירות יהווה הפרה יסודית מטעם היזם ויזכה את הבעלים למימוש מלוא ערבות דמי השכירות (למעט אם יוכח כי דובר בתקלה טכנית שתוקנה לאלתר).

18.10. הובלה- במידה והבעלים ו/או בן משפחה מקרבה ראשונה של אותו יחיד בעלים, מתגורר/ים (במועד חתימת הסכם זה ועובר למועד הפינוי) בדירה הנוכחית בפועל או במקרה שנשאר מיטלטלין בדירה השייך לבעלים, היזם יספק לבעלים ו/או לבני משפחתם כאמור לעיל שירותי הובלה ע"י חברת הובלות מבוטחת בכל הביטוחים המקובלים ובעלת ניסיון לרבות שירותי אריזה לבעלי הדירות המתגוררים במתחם אשר מבקשים זאת, לצורך פינוי מיטלטלי הבעלים ורכושם מהדירה הנוכחית לדירה אחרת (או למחסן), יספק היזם לבעלים חברה/חברות הובלה, בעלות ניסיון וכל הביטוחים המקובלים בענף, עמן הוא יגיע להסדר על הובלת מטלטלי הבעלים, והבעלים יהיה רשאי לתאם את ההובלה רק עם אחת החברות הללו במישרין, על חשבון היזם.

18.11. היזם מתחייב לממן ולסייע לדיירים במציאת דירות חלופיות לשכירות במקום הדירות הנוכחיות בין אם באמצעות מארגן הדיירים ובין אם באמצעות חברת תיווך מקומית.

## 19. פינוי הדירה הנוכחית

19.1. היזם ימסור לידי הבעלים הודעה בכתב על מועד הפינוי בסמוך למועד קבלת היתר בניה מותנה (בכפוף לתשלום אגרות והיטלים) ולאחר חתימה על מסמכי הבנק המלווה ורישומה של משכנתא על-ידי הבנק המלווה, ובכל מקרה 90 (תשעים) ימים מראש לפחות (להלן - "הודעת הפינוי"). "מסמכי הבנק המלווה" לצורכי הסכם זה, משמע - מסמכים המקובלים בעסקאות נשוא הסכם זה, אשר יאפשרו את שעבוד המקרקעין במשכנתא ראשונה בדרגה שתירשם לטובת הבנק המלווה בתמורה לליווי פינוי ומימון הפרויקט.

19.2. החל מחלוף 45 (ארבעים וחמישה) ימים ממועד קבלת הודעת הפינוי ובכל מקרה עד חלוף 90 (תשעים) ימים מקבלת הודעת פינוי, מתחייב כל אחד מיחיד הבעלים לפנות את הדירה הנוכחית (להלן - "מועד הפינוי") כלומר, למסור את דירתם הנוכחית ליזם, כשהיא ריקה ופנויה מכל אדם וחפץ (למעט מחוברים של קבע), תוך הצגת אישורים על ניתוקה מחשמל ומים מהרשויות הרלוונטיות וכן לחתום על **נספח כב'** המצ"ב להסכם זה- אישור בדבר הפינוי והריסתה.

19.3. מתן הודעת פינוי יתאפשר רק לאחר התקיימות התנאים הבאים, במצטבר:

19.3.1. התקיימות התנאים המתלים בהסכם זה ובהסכם הליווי. לעניין היתר הבנייה, מוסכם כי אף אם טרם התקבל היתר בנייה אולם להודעת הפינוי צורף אישור מאת המפקח מטעם הבעלים או בקר הבנק המלווה, לפיו היתר הבנייה יתקבל לאחר תשלום אגרות והיטלים שתשלומם יבוצע ע"י הבנק המלווה, יראו בכך כאילו התקיים התנאי המתלה לעניין הוצאת היתר בניה.

19.3.2. רישום שעבוד מדרגה ראשונה לטובת הגורם המממן על זכויות הבעלים.

19.3.3. אישור על קיום הערבויות מאת ב"כ הבעלים ולחילופין אישור בכתב מאת הגורם המלווה, לפיו אין מניעה להנפקת הערבויות המפורטות בסעיפים 19.4.5 - 19.4.3 להלן, עד למועד הנקוב בסעיף 20.4 להלן כשהן בתוקף וניתנות למימוש בהתאם לתנאיהן.

19.3.4. הפקדת עלויות ההובלה בידי ב"כ הבעלים או הצגת אישור התקשרות עם חברת הובלה אשר תבצע את הובלת דירות הבעלים, לרבות פרטי ההתקשרות עמה עבור הזכאים להובלה כאמור בסעיף 18.10 לעיל.

19.3.5. בוצעה העברה בנקאית ו/או הועברו שיקים בגין דמי השכירות, כאמור בסעיף 18.4.1 לעיל.

- 19.4 45 יום קודם למועד הפינני שנקבע, ישלח היזם לב"כ הבעלים הודעה נוספת אשר אליה יצורפו כל האישורים והמסמכים הבאים (ככל שלא צורפו קודם לכן):
- 19.4.1 אישור מאת הגורם המבטח על התקשרות לביצוע הביטוחים הנדרשים לשם ביצוע עבודות הבניה, כקבוע עפ"י הסכם זה (הפעלת הביטוחים בפועל רק מיום תחילת העבודות). אישור ביצוע הביטוחים בפועל יומצא לב"כ הבעלים (עבור כל הבעלים) לאחר הפינני וקודם לתחילת ביצוע העבודות;
- 19.4.2 המחאה לפקודת הבעלים או אישור על הוראת קבע, עבור תשלום דמי השכירות לשלושת חודשי השכירות הראשונים, אשר תחזק בנאמנות על ידי ב"כ הבעלים ותימסר לבעלים על ידי בא כוחם לאחר קבלת אישור היזם על פינני הדירה הנוכחית בפועל;
- 19.4.3 ערבות חוק המכר כשהיא בתוקף וניתנת למימוש בהתאם לתנאיה או התחייבות הבנק להעמידה בכפוף לפינני דירות הבעלים;
- 19.4.4 ערבות המיסים כשהיא בתוקף וניתנת למימוש בהתאם לתנאיה או התחייבות הבנק להעמידה בכפוף לפינני דירות הבעלים;
- 19.4.5 ערבות השכירות כשהיא בתוקף וניתנת למימוש בהתאם לתנאיה או התחייבות הבנק להעמידה בכפוף לפינני דירות הבעלים;
- 19.4.6 ערבות לניהול הליכים משפטיים כשהיא בתוקף וניתנת למימוש בהתאם לתנאיה או התחייבות הבנק להעמידה בכפוף לפינני דירות הבעלים.
- 19.4.7 מכתב החרגה מותנה כמפורט בסעיף 21.17 להלן בנוסח הקבוע לכך בחוק המכר, על פיו בכפוף להשבת הערבויות (ככל שלא נעשה בהן שימוש), יתרת המחאות דמי השכירות (ככל שנתרו) של כל אחד מיחיד הבעלים ופירעון כל חוב של כל אחד מיחיד הבעלים לבנק המלווה (ככל שיהיה) ומסירת הדירה בפועל לידי יחיד הבעלים תוחרג דירתו של אותו יחיד הבעלים מהמשכנתא לטובת הבנק המלווה;
- 19.4.8 תימחקה כל המשכנתאות ו/או העיקולים ו/או השעבודים ו/או ההערות (ככל שלא נמחקו עד למועד זה), באמצעות הסרת השעבודים על הדירות הקיימות הכל בהתאם להנחיות הבנק המלווה – תנאי זה ניתן לויתור ע"י היזם.
- 19.5 על אף האמור לעיל, מוסכם כי במקרה בו יחול עיכוב בהנפקת הערבויות המפורטות בסעיפים 19.4.3-19.4.5 לעיל, יהיה היזם רשאי למסור לידי הבעלים מכתב התחייבות בלתי מותנה מאת הגורם המממן, שלפיו הגורם המממן מתחייב להמציא את כל הערבויות כאמור כשהן בתוקף וניתנות למימוש בהתאם לתנאיהן, עד 10 ימים לאחר מועד הפינני.
- 19.6 מבלי לגרוע מחובת הבעלים לפינני דירותיהם הנוכחיות כאמור, היזם יהיה רשאי לפנות ולבצע כל פעולה (לרבות השמדתו או מכירתו) של כל רכוש שיוותר ו/או יימצא בדירה הנוכחית לאחר פינני כל המקרקעין ע"י הבעלים.
- 19.7 במועד הפינני יחתמו נציג היזם והבעלים על פרוטוקול מסירה בו יצוינו פרטי הדירה הנוכחית, תאריך הפינני וקריאות מוני חשמל, גז ומים וכן על **נספח כב'** אישור בדבר פינני הדירה והריסתה.
- 19.8 היה ומי מהבעלים לא יפנה את דירתו הנוכחית במועד, ידחו בהתאמה למשך תקופת העיכוב, כל המועדים הקבועים בהסכם זה, למילוי התחייבויות היזם, בצירוף 30 ימי התארגנות.
- 19.9 מובהר, כי כל עוד לא יושלם פינני כלל הדירות הנוכחיות, שפינוין נדרש לביצוע אותו שלב, אין היזם חייב להתחיל בביצוע עבודות בינוי ו/או הריסה מכל סוג שהוא, אלא רק בחלוף 90 (תשעים) ימים ממועד פינני אחרונת הדירות שפינוין נדרש לשם ביצוע אותו שלב בפרויקט, ובכפוף לכך שהיזם פעל ומיצה כל הליך חוקי לפינני אותם בעלי זכויות שטרם פיננו את דירותיהם.

19.10. אחריות הבעלים לפינוי הדירה הנוכחית הינה מוחלטת ולא תפחת אף מחמת היות הדירה הנוכחית תפוסה, כדין או שלא כדין, ע"י כל צד ג' שהוא. כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב להודיע ליזם בכתב ללא דיחוי, בדבר כל חשש לאי-פינוי הדירה הנוכחית וכן בדבר כל הליך הננקט על ידו לשם ביצוע הפינוי.

19.11. במקרה בו יחול עיכוב במסירת הדירה הנוכחית, כתוצאה מאי הגעת מוביל, יהיו הבעלים פטורים מאחריות לעיכוב בפינוי דירתם, אלא אם הוסכם בכתב כי ההובלה תיעשה באמצעות חברה עימה התקשר הבעלים ישירות.

19.12. לאחר פינוי הדירה הנוכחית ע"י הבעלים, ובתקופה שבין הפינוי בפועל לבין תחילת ביצוע העבודות, יהא היזם אחראי באופן בלעדי על הדירה הנוכחית עד מועד הריסתה, לרבות ביחס לפינוי פולשים ותשלומי החזקה שוטפים.

19.13. במקרה שבמועד הפינוי לא יפנה יחיד הבעלים את הדירה הנוכחית כאמור בסעיף 19 זה, הרי שלאחר מתן התראה בת 7 ימים לפינוי הדירה, יהיה יחיד הבעלים חייב לשלם ליזם בגין כל יום איחור במסירת החזקה בדירה הנוכחית, פיצוי מוסכם בסך 3,000 ₪ (שלושת אלפים ₪) ליום, עבור כל יום איחור, ולאחר 7 (שבעת) הימים הראשונים לאיחור יעמוד הפיצוי על סך של 7,000 ₪ (שבעת אלפים שקלים חדשים) עבור כל יום איחור עד למועד הפינוי בפועל, והכל מבלי שיש בכך כדי ליתן הרשאה כלשהי לאיחור בפינוי ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדים ליזם לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין. מובהר לצדדים כי הפיצוי החריג לכל יום איחור נובע מהעובדה שהפרת סעיף זה ע"י הדיירים תגרום לנזקים אדירים ליזם והוא משקף, בהסכמת והבנת הצדדים, את שיעור הנזק הצפוי בגין הפרה זו. בכל מקרה היזם יהיה רשאי לתבוע כל סכום מיחיד הבעלים אף מעבר לסכום הפיצוי, בהתאם לנזקים בפועל, ואין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תביעה או סעד לו הוא יהיה זכאי לפי כל דין.

19.14. הצדדים מסכימים כי הפיצוי האמור הוא הפיצוי המינימאלי בגין הנזקים העצומים שייגרמו ליזם ולכל יתר הבעלים שפינו את דירותיהם ולפיכך, מנוי וגמור עימם שלא לטעון כי מדובר בקנס ו/או בפיצוי מוגזם.

19.15. היזם יהיה רשאי לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לאותם בעלים בהתאם להוראות הסכם זה (למעט 40% משווי דמי השכירות לו זכאים הבעלים) לרבות בדרך של גריעת שטחים והצמדתם לדירות סמוכות, ככל שהדבר אפשרי, וכן לעכב את מסירת דירתו החדשה של אותו יחיד בעלים, עד להסדרת החוב כאמור.

#### הגשת תביעה לפינוי

19.16. כל אחד מהבעלים מתחייב כי במועד הפינוי כאמור לעיל, יהיו הבניין הקיים ודירתו הקיימת פנויים מכל אדם וחפץ שבבעלותו. האחריות לפינוי מחזיקים / שוכרים שאינם מפנים את הדירה בבניין הקיים, לרבות נקיטת כל פעולה ונשיאה בכל עלות שתידרש לצורך הבטחת הפינוי במועד, ובכלל זה הגשת תביעה לבית המשפט המוסמך לסילוק יד שוכרים שאינם מפנים את הדירה / מחזיקים, חלים על כל אחד מיחיד הבעלים, ביחס לדירתו בלבד ועל היזם לא חלה ולא תחול חובה כלשהי לעניין זה אולם להבטחת הפינוי במועד למקרה בו הבעלים לא יעשה כן, ייפוי הכח לנקיטת הליכים המצורף **כנספח ו'** להסכם זה יאפשר ליזם להגיש תביעות לפינוי מושכר או פינוי מחזיקים או פולשים בהתאם לסעיף 16 לחוק המקרקעין. עלויות ההליך המשפטי יחולו על יחיד הבעלים הרלוונטי, אף במקרה בו היזם ינהל את ההליך, שאז עלויותיו, לרבות שכר הטרחה של ב"כ היזם, ישולמו על ידי יחיד הבעלים הרלוונטי בהקדם ותוך 14 יום מדרישתו. שילם היזם את העלויות של ההליך, יורשה הוא להיפרע מהן באמצעות קיזוז התשלומים המגיעים לאותו יחיד בעלים בהתאם לקבוע בהסכם זה. מובהר כי החל ממועד מסירת החזקה בדירות הבעלים הקיימות ניהול הליכים משפטיים לפינוי פולשים ו/או מי מטעם היזם שישכון בדירות הבעלים הקיימות יחול על חשבון היזם ובאחריותו.

19.17. מבוטל.

- 19.18. הבעלים מייפים את כוחו של היזם לנקוט בשמם בהליכים כלפי בעלי זכויות במתחם שלא יפנו את דירותיהם הנוכחיות בהתאם להוראות הסכם זה, והוראת סעיף 10 לעיל יחולו בהתאמה גם בקשר לתביעה לפי סעיף זה. מובהר כי אין במתן ייפוי כוח ו/או העמדת בא כוח מטעם היזם לצורך ניהול הליך משפטי נגד דייר סרבן, בכדי לשחרר את הבעלים מאחריות לפינוי השוכר.
- 19.19. כל אחד מהבעלים מצהיר, כי ידוע להם שהפרת התחייבויותיו על פי סעיפים לעיל, עלולה להביא לדחיית הפרויקט, להפרת התחייבויות היזם כלפי צדדים שלישיים, לרבות הקבלן הראשי ורוכשי דירות מהיזם, ולגרום ליזם לנזקים כבדים ביותר, ממוניים, תדמיתיים ואחרים, וכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שיגרמו בעטיה של הפרה מצידו, תושט עליו בלבד לרבות כלל הנזקים שנגרמו לכלל הבעלים אשר קיימו את הוראות הסעיפים הנ"ל שהיזם יורשה אף לתבוע מיחיד הבעלים אשר הפר את התחייבותו כאמור את הנזקים אף בשמם, אלא אם פעל יחיד הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.
- 19.20. מוסכם בזאת, כי במידה ומי מיחידי הבעלים לא יפנה את דירתו הקיימת במועד הפינוי בניגוד למתחייב בהסכם זה, יהווה אי הפינוי הפרה יסודית של ההסכם על ידי אותו יחיד בעלים שלא פינה ומאותו מועד יידחו כל המועדים שבהסכם לענין קיום התחייבויות היזם כלפי כל יחידי הבעלים, לרבות יחידי הבעלים שפינו את דירותיהם, עד להסדרת ההפרה האמורה. מוסכם בזאת, כי בעל דירה המשכיר את דירתו לשוכר וזה לא פינה אותה לאחר שבעל הדירה פעל בכל הדרכים החוקיות העומדות לרשותו, לא יחשב הדבר כהפרה של הוראות הסכם זה על ידי אותו יחיד בעלים, ובמקרה כזה יהא חייב היזם לפעול על חשבונו לצורך מימוש החלטה שיפוטית לפינוי אותו שוכר בכפוף לכך שבעל הדירה יטמיע הערה בהסכם שכירות ביחס לפינוי (פינוי בכפוף להודעת יזם של 90 ימים) ו/או יחתים את השוכרים על נספח התחייבות שוכרי דירות המצ"ב להסכם זה.
- 19.21. אם התוצאה בהליך המשפטי בהתאם לפסק דין חלוט תהיה שבעל הזכויות המפר לא יצטרך לפנות את דירתו - יהיה היזם רשאי לבטל את החוזה, ע"י מתן הודעה בכתב לב"כ הבעלים ולנציגות, מבלי שתהא למי מהצדדים, לרבות לבעלים שפינו את דירתם הנוכחית במועד וכנדרש, טענה ו/או תביעה כלשהי כלפי היזם, ובלבד שהיזם לא החל בפעולות הריסה ו/או בניה.
- במקרה בו בוטל ההסכם עקב פסק דין הקובע כי תביעת הפינוי נדחתה, לאחר המועד שבו הבעלים פינו את דירותיהם הנוכחיות, אזי היזם ימשיך לשלם דמי שכירות בגין 90 ימים נוספים, ככל והבעלים יידרשו לשאת בעלות שכירות לתקופה זו, בכפוף להוכחת תשלום דמי שכירות בפועל. כמו כן, ישלם היזם את עלות ההובלה חזרה.
- בעניין זה מובהר שוב, כי על הבעלים לעשות כל שבאפשרותם לאפשר סיום מוקדם של הסכם השכירות בהתראה של 3 חודשים.
- 19.22. תנאי לכניסת הביטול לתוקף הוא, שהיזם ישיב לבעלים שפינו את הדירה הקיימת, כשהיא באותו מצב כפי שנמסרה ליזם מבחינה פיזית ומשפטית, כשהיא ראויה למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ (למעט חפצים שהותיר הבעלים) ונקיה מכל זכות נוגדת לרבות ה"א. למעט השעבודים והערות האזהרה שנרשמו על זכויות הבעלים ללא קשר להסכם זה ושאינם לטובת היזם ו/או מי מטעמו. ולאחר שהיזם פעל בכל דרך חוקית על מנת לפנות את בעלי הדירות ו/או המחזיקים מהמתחם.
- 19.23. באותו מועד יהיה גם הרכוש המשותף בבניין שלם ותקין, כפי שהיה בעת פינוי ראשון בעלי הזכויות בבניין, למעט פגמים הנובעים מבלאי סביר.
- 19.24. לאחר מחיקת הערות האזהרה ומסירת החזקה בדירות הנוכחיות לבעלים, ישיב ב"כ הבעלים ליזם את כל הערבויות שהופקדו בידיו עד אותו מועד, ויראו בסעיף זה הוראה בלתי חוזרת ובלתי מסויגת מטעם הבעלים לב"כ הבעלים לנהוג כאמור. מוסכם כי אותו יחיד בעלים שלא פינה את דירתו הקיימת במועד כאמור לעיל, יחויב בכל ההוצאות והנזקים שנגרמו ליזם ו/או ליחידי הבעלים שעמדו בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה, עקב אי פינוי דירתו הקיימת במועד, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, דמי שכירות

וכן עמלות של הנפקת ערבויות שהוצאו לטובת יחידי הבעלים כאמור, הוצאות שוטפות בגין הדירות הקיימות והוצאות ההובלה שהיו לזים בקשר עם יחידי הבעלים שפינו את דירותיהם הקיימות במועד, וכן יישא הוא בכל ההוצאות הנובעות מביטול ההסכם עקב ההפרה שביצע כאמור לעיל, לרבות עלויות תכנון הפרויקט, עלויות מימון וכל הוצאה נוספת שהוציא הזים בקשר עם הפרויקט ולרבות הפסד רווח עתידי הצפוי מהפרויקט נשוא הסכם זה וכן שיפוי מלא בגין כל נזק ו/או הוצאה שתיגרם לזים בעקבות ביטול ההסכם כאמור

19.25. מובהר ומודגש כי התחייבות הבעלים לפנות את הדירה הנוכחית הינה אף התחייבות לטובת צד שלישי, קרי - לטובת כל הבעלים במתחם החתומים על הסכם פינוי בינוי, אשר מימוש ההסכם עימם נדחה או עלול להתבטל עקב הפרת ההסכם על ידי הבעלים. הדיירים מצהירים כי ידוע להם כי פינוי הדירות הנוכחיות במועד הפינוי מהווה תנאי יסודי ומהותי להסכם זה וכי אי פינוי במועד של הדירות הנוכחיות עלול לגרום לעיכובים חמורים בביצוע הפרויקט ובמימוש זכויות הזים על פי הסכם זה, וכן לפגיעה בצדדים שלישיים אשר האחריות הבלעדית להם תחול על יחיד הדיירים המפר/ הדייר המסרב.

19.26. מובהר כי עד למועד פינוי כל הדירות הקיימות והרכוש המשותף בבניין הקיים, חל איסור על הבעלים לפרק מחוברי קבע אשר בדירה הקיימת וברכוש המשותף, כגון ארונות מטבח ואמבטיה, מזגנים, מתקני אינסטלציה לרבות אסלות, כוורים, מקלחונים, אלומיניום, וכו'. לאחר פינוי כל הבניין הקיים ולפני הריסתו, תודיע החברה לבעלים על 7 ימים מראש שבמהלכם יוכלו הבעלים לפרק את המחברים ככל שיבחרו בכך. על אף האמור, ככל ומי מהבעלים יחליט לפרק את המחברים קבע חרף האמור, הרי שהוא יהא אחראי בלעדי להשבת המצב לקדמותו.

## 20. מיסים ותשלומים

20.1. בכפוף לנכונות הצהרות הבעלים ומבלי לגרוע מהן וכן בכפוף להתחייבויות הבעלים בסעיף 3 לעיל, ולכך שהבעלים מילאו את שאלוני המיסוי באופן נכון, שלם ומדויק, הזים יישא בכל התשלומים, הוצאות, המיסים, למעט מס הכנסה ולמעט מע"מ בעד שימוש לצורך עצמי, ככל ויחולו, ולמעט מיסים שלגביהם צוין בהסכם זה כי הבעלים יישאו בהם, וכן יישא בהיטלים החלים ו/או שיחולו בקשר לפרויקט. יובהר כי בקשר עם בעלי יחידות מסחריות ייחתם נספח להסכם שיבטא את חבויות המס על מי המצדדים.

20.2. היה והבעלים לא יהיה זכאי לפטור מחמת אי נכונות הצהרותיו בשאלון מיסוי (נספח י') ו/או ההצהרות האמורות בסעיף 3 לעיל, ישלם הבעלים את מלוא המיסים שיחולו עליו בגין עסקה זו הנובעים מהפרטים השגויים כאמור, וזאת חרף כל הוראה אחרת בהסכם זה. מובהר כי בכפוף לנכונות הצהרות הבעלים, האחריות לדיווח הסכם זה לרשויות המס הינה באחריות הזים בלבד.

### 20.3. מס שבח, מס רכישה ומע"מ

20.3.1. הבעלים יחתמו על ייפוי כוח לצורך טיפול מול רשויות המס לטובת ב"כ הזים ולטובת יועצי המס מטעם הזים (נספח ט') וכן יחתמו על טפסי דיווח לרשויות המס במועדים הקבועים ע"פ חוק וכן יחתמו על כל טופס ו/או בקשה ו/או מסמך ו/או הודעה שיתבקשו בכפוף להוראות הסכם זה. הזים מתחייב להודיע למנהל מיסוי מקרקעין על ההסכם, באופן ובתנאים האמורים בסעיף 49כא(א) בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963. כן ידווח הזים, בשם הבעלים, למנהל מיסוי מקרקעין, על מכירת הממכר וקבלת הדירה החדשה, בהתאם להוראות הפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963. מובהר, כי לבעלים לא תהיה כל תביעה ו/או טענה כלפי הזים ו/או יועץ המס של הזים, לא בקשר עם אופן הדיווח ו/או אופן חישוב השומה העצמית בה ו/או השומות שתנפיק רשות המיסים ובלבד ופעלו בהתאם להוראות הסכם זה.

20.3.2. יועץ המס יהא רשאי לערוך שומות מס שבח ומס רכישה בשם יחידי הבעלים ולהגישן לרשויות מיסוי מקרקעין, ויחידי הבעלים מתחייבים לשתף פעולה

עימו ועם היזם, לחתום על כל מסמך ו/או הצהרה ו/או טופס ו/או הודעה ו/או בקשה ו/או להמציא כל מסמך שיידרש בהתאם לשיקול דעתו של היזם, וכן למסור ליזם את כל המידע הדרוש כדי לתמוך בשומה ולמזערה ככל שניתן, בדגש על מסמכים ואסמכתאות הנדרשים להוכחת יום ושווי רכישה, ככל שהם בידי הבעלים ואם הם לא – אזי ככל שניתן להנפיקם בעלות סבירה, וזאת, גם לאחר החתימה על ההסכם והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

20.3.3 הבעלים ישתפו פעולה ככל שיידרש על ידי היזם כדי למצות את זכאותם לפטורים, ההנחות ו/או ההקלות ו/או ההקלות האחרות (כהגדרת מונחים אלה בסעיף 3.28 לעיל) בגין התקשרותו עם היזם בהסכם זה, כשלעניין זה, בין השאר, כל יחיד בעלים ימלא את שאלון המיסוי (נספח י') וכן יחתום במעמד חתימת הסכם זה על בקשה לפטור ממס שבח לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין ועל הודעה אודות דחיית יום המכירה לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין וכן על טופס הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת (טפסים 7005/ב ו 7009), הצהרה לצורך חיוב במס שבח מקרקעין במכירת דירת מגורים מזכה חייבת (טופס 7914) ובמקרה של תושב חוץ – בקשה להנפקת מספר זיהוי (בצירוף צילום של דרכון ו/או תעודה מזהה שהופקו מאת מקום מושבו הזר), וזאת, כדי שיעשה בהם שימוש לצרכי קבלת הפטורים ו/או ההנחות ו/או ההקלות ו/או ההקלות האחרות ביחס להסכם זה, והיזם יהיה רשאי להשתמש בייפוי הכוח **נספח ט'** גם למטרה זו, בלי לגרוע מחובת כל יחיד בעלים לעשות כל פעולה כאמור בעצמו. לא שיתף פעולה יחיד הבעלים בהתאם להוראות סעיף זה – יישא יחיד הבעלים בכל חבות מס שתיווצר בגין אי שיתוף הפעולה מצידו (בגובה חבות המס שהייתה יכול להיחסך אילו הבעלים היה משתף פעולה) – בין שהיא חלה או תחול, לפי דין, עליו, ובין שהיא חלה או תחול, לפי דין, על היזם.

20.3.4 היזם מתחייב לעשות שימוש בפטור לפי פרק חמישי 4 לפני שימוש בפטורים, ההנחות ו/או ההקלות ו/או ההקלות האחרות. ככל ויחיד הבעלים אינו זכאי לפטור לפי פרק חמישי 4 יודיע יועץ המס מטעם היזם לאותו יחיד בעלים על כוונתו לעשות שימוש בפטורים, ההנחות ו/או ההקלות ו/או ההקלות האחרות (כהגדרת מונחים אלו לעיל), והוא יעשה בהם שימוש בכפוף להוראות סעיף 3.28 לעיל. ביחס להקלות האחרות – מוסכם, כי שימוש בהן ייעשה ע"פ בקשת היזם אשר תופנה ליחיד הבעלים 60 ימים ממועד פינוי היחידה הנוכחית, וככל שלא יהא בהן כדי לגרום לאותו יחיד בעלים רלוונטי משום חיסרון כס וכתנאי שיחיד הבעלים לא הודיע תוך 30 ימים על התנגדותו, ואם הודיע – ובלבד שהתנגדותו תהא מטעמים סבירים בלבד. כל שימוש בפטורים, ההנחות ו/או ההקלות ו/או ההקלות האחרות ייעשה בתנאי שהיזם יישא בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש בהם.

חיובים הנובעים משימוש בהקלות האחרות שנשא בהם הבעלים ולא היו אמורים לחול עליו לפי דין אלמלא השימוש בהקלות האחרות יוחזרו לבעלים בכפוף להצגת אסמכתאות על חסרון הכיס שנגרם לבעלים כתוצאה משימוש היזם בהקלות האחרות.

20.3.5 היזם יהיה זה שיטפל בפנייה לרשויות מיסוי מקרקעין וכן בהליכי השומה, ההשגה, הערר והערעור הנחוצים לשם קבלת או מיצוי הפטורים, ההנחות ו/או ההקלות ו/או ההקלות האחרות ביחס לבעלים. היזם מתחייב לשכור את שירותיו של עורך דין, מומחה בתחום מיסוי המקרקעין, לצורך ליווי הטיפול הכרוך בהיבטים השונים של מיסוי מקרקעין העולים מהסכם זה ומההתקשרות הגלומה בו, החל משלב הדיווח אודות העסקה לרשויות מיסוי מקרקעין.

20.3.6 היזם ישלם את מס הרכישה החל עליו בגין העסקה נשוא הסכם זה.

20.3.7 כל אחד מן הצדדים ידווח על העסקה נשוא הסכם זה לרשויות מס ערך מוסף, בהתאם להוראות הדין. הבעלים יישא בחבות המע"מ שתחול על היזם, ככל שתחול, בגין שירותי הבנייה שיספק היזם לבעלים ביחס ליחידות הבעלים

החדשות ו/או בגין מכירת יחידות הבעלים החדשות, אלא אם נקבע אחרת בהוראות הסכם זה.

ביחס לבעלי יחידות המסחר הנוכחיות – במקרה שבו הבעלים הינו "עוסק מורשה" ו/או מלכ"ר ו/או מוסד כספי לעניין חוק מע"מ, במועד מסירת החזקה במקרקעין ליזם, יוציא כל אחד מן הצדדים – הבעלים והיזם, לפי העניין, חשבונית מס ו/או טופס עסקת אקראי, והצדדים יחליפו ביניהם חשבוניות מס ללא מעבר מזומן בפועל ביניהם אלא אם יידרש אחרת לפי הוראות הדין. ככל שהבעלים אינו "עוסק מורשה", אותו יחיד בעלים יעשה את כל הדרוש מצידו לשם פתיחת תיק "עוסק מורשה" טרם מועד מסירת החזקה במקרקעין לידי היזם. לא נרשם יחיד הבעלים כ"עוסק מורשה" עד למועד מסירת החזקה כאמור, יוציא היזם חשבונית מס עצמית בעד רכישת הממכר מאת יחיד הבעלים, ויחיד הבעלים יישא בחבות המע"מ החלה על היזם בגין שירותי הבניה ביחס ליחידת הבעלים החדשה ו/או בגין מכירת יחידת הבעלים החדשה.

20.3.8. מובהר כי בעלים שאינו מקיים מי מתנאי הפטורים יוכל להעביר ליזם שומה עצמית מטעמו לשם הגשתה לרשות המיסים. ככל ולא יעביר שומה עצמית מטעמו עד 5 ימים לפני המועד האחרון לדיווח על העסקה, יערוך יועץ המס שומה עצמית בשם הבעלים על סמך המידע כפי שיהיה בידיו באותה עת ולבעלים לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד היזם ו/או יועץ המס. בעלים שיבקש להגיש השגה ו/או ערר על שומה שהונפקה לו והוא חייב בתשלומה, יעשה כן בעצמו ועל חשבונו.

20.3.9. מובהר בזאת, כי ככל ולא יחול/יאושר פטור לפי הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין למי מיחיד הבעלים, בגין מכירת היחידה הנוכחית ליזם ו/או או בגין רכישת היחידה החדשה מהיזם, וזאת בשל אי עמידת הבעלים בהצהרותיו ובהתחייבויותיו לפי הוראות סעיפים 3.28-3.37 לעיל וזאת מכל סיבה שהיא (לרבות בשל אי קיום התחייבות שיש ליחיד הבעלים בקשר עם עמידה בתנאי החוק מיסוי מקרקעין ו/או חוק מע"מ לקבלת כל פטור או הקלה ממס כאמור), אזי אותו יחיד בעלים רלוונטי יידרש, ככל ויחולו מס שבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ לרבות מע"מ שירותי בניה ו/או מע"מ בעד יחידת הבעלים החדשה, לשאת במלוא מיסים אלו לפי המועדים הקבועים בדין. יחיד הבעלים יישא בכל חבות מס שתידרש בגין הדיווח כאמור ובסמוך לו לרבות הפרשי הצמדה וריבית וקנסות. ככל שיבקש יחיד הבעלים להגיש השגה ו/או ערר על שומה או חיוב שהוצאו לו והוא חייב בתשלומם, הוא יעשה כן בעצמו ועל חשבונו.

20.3.10. היזם ינכה מס במקור בעד תשלומים שחלה לגביהם חובת ניכוי בהתאם להוראות הדין, אלא אם המציא יחיד הבעלים הרלוונטי אישור לפטור מניכוי/אישור לניכוי בשיעור מסוים.

20.3.11. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 20.1 לעיל, מובהר כי גם כל קנס, ריבית, הפרשי הצמדה או כל תשלום אחר שיחול בגין אי דיווח או דיווח באיחור ו/או אי תשלום במועד, יחול על היזם וישולם על ידו, ובלבד שהללו לא יגרמו עקב מעשה או מחדל של הבעלים.

20.3.12. באם הבעלים יבצעו שינויים בדירה החדשה ו/או שדרוג של הדירה החדשה, אשר עפ"י הוראות חוזה זה יחויבו בתשלום ליזם, אזי יחול תשלום מע"מ כדין בגין התשלום, וזה ישולם במלואו על-ידי הבעלים במועד שיוסכם. כמו כן, במקרה של שנמוך, ישולמו התשלומים לדיירים בניכוי מע"מ, כמפורט בסעיף 16 לעיל.

20.3.13. מובהר כי לגבי בעלים של יחידה מפוצלת (ככל וישנה כזו במקרקעין), אזי ככל ויחולו מיסים בגין כך יישא בהם בעלים כאמור.

20.3.14. ככל שהבעלים ירכשו שטחים נוספים בפרויקט בין אם על דרך הגדלת הדירה החדשה ובין אם בכל דרך אחרת יהיה עליהם (על אותם בעלים) לשאת במס הרכישה הנובע מכך ובמע"מ ו/או כל מס אחר כתוצאה מרכישה זו.

20.3.15. כל מס שיחול בגין מכירת יחידות היזם, יחול וישולם ע"י היזם ו/או רוכשי יחידות היזם, לפי העניין ובהתאם להוראות הדין.

20.3.16. יחידי הבעלים לא יידרשו לשלם מס שבח ו/או מס רכישה ככל ויחולו בגין עסקת פינוי בינוי למעט אם נקבע אחרת בהסכם זה, זאת בכפוף לנכונות הצהרותיהם לרבות אלו בשאלון המס. עם זאת, בכל הנוגע לחבות בגין מס הכנסה ו/או מס רווחי הון ו/או מס יסף ו/או חבות מס שהיא מחוץ לישראל בקשר לעסקה זו, ככל ותחול, הרי שזו תחול על יחידי הבעלים הרלוונטיים.

#### 20.4. אגרות ותשלומים

20.4.1. בכפוף להוראות הסכם זה, לרבות סעיפים 16 ו-20 לעיל, ולנכונות הצהרות הבעלים וקיום התחייבותיהם, ולמעט אם נכתב מפורשות אחרת במסגרת הסכם זה, מוסכם כי תנאי יסודי בהתקשרות הבעלים בהסכם זה הוא שכל המיסים והתשלומים, מכל מין וסוג שהוא, בקשר לפרויקט ובקשר להסכם זה והנובע מהם, יחולו על היזם, לרבות אגרות והיטלים, היטלי השבחה ופיתוח ביחס לתב"ע והיתר הבניה, מס רכישה, מס שבח, מע"מ, אם וככל שיחולו והכול בכפוף להוראות הסכם זה. הבעלים לא יידרשו לשאת ולא יישאו בתשלום כלשהו הנובע מההתקשרות בהסכם זה ו/או בקשר עם ביצועו לרבות תשלומים ו/או פיצויים לחברה לשימור. האמור לעיל לא יחול ביחס לתשלומים שלגביהם הוסכם במפורש כי יחולו על הבעלים. למען הסר ספק מובהר ומודגש בזאת כי תנאי לחתימת הבעלים על הסכם זה היא כי בעלי הזכויות לא ישאו בכל תשלום ו/או הוצאה בקשר לפרויקט זה למעט תשלומים המוטלים עליהם בהתאם להוראות ההסכם.

20.4.2. היזם יישא על חשבונו בכל תשלום, ככל שיידרש, על מנת לטפל מול הרשויות בכל הקשור בהכרזת הפרויקט כפרויקט פינוי ובינוי או בחידוש ההכרזה כאמור.

20.4.3. הבעלים יישאו כסדרם ובמועדם בכל תשלום שוטף או מס אשר הושת ו/או יושת עליהם ו/או על הדירה הנוכחית או בקשר אליה עד למועד הפינוי (למעט כל תשלום הנובע מהליכי התכנון והרישוי שיבצע היזם כאמור בהסכם זה), כגון תשלומי ארנונה, חשמל, מים, חשבונות צריכה שונים, ותשלומים הקשורים בהסדרת רישום זכויותיהם בדירה הנוכחית ככל שרלוונטי עבור הבעלים, ובמועדים הקבועים בדין ו/או בהסכם זה. ממועד הפינוי יחול כל אלו על היזם עד למועד מסירת דירת הבעלים החדשה.

20.4.4. למען הסר ספק, ועל אף כל המשתמע מכל הוראה אחרת, כל המיסים, האגרות, ההיטלים הארנונות ותשלומי החובה, עירוניים ו/או ממשלתיים, תשלומי וועד הבית ו/או תשלומים אחרים המשולמים על בסיס תקופתי, החלים ו/או אשר יחולו על הדירה הנוכחית ו/או המחזיקים בה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלומים עבור מים, חשמל, גז, טלפון (להלן - "תשלומי החובה") לתקופה שעד מועד הפינוי בפועל יחולו על הבעלים וישולמו על ידם, ואילו תשלומי החובה לתקופה שממועד הפינוי בפועל ואילך, ככל שיחולו, יחולו על היזם וישולמו על ידו, בכפוף לכך שהבעלים ימסרו ליזם במועד הפינוי אישורי הרשויות על ניתוק הדירה מחשמל וממים.

20.4.5. כל תשלומי החובה, לרבות הוצאות פיתוח, תיעול והיטלי השבחה אשר יחולו על דירות הבעלים החדשות, לתקופה שעד למועד מסירת דירות הבעלים החדשות לידי הבעלים, בהתאם להוראת ההסכם, יחולו על היזם וישולמו על ידו, ואילו תשלומי החובה, לרבות הוצאות פיתוח, תיעול והיטלי השבחה אשר יחולו על הדירה החדשה ממועד מסירת הדירה החדשה לידי הבעלים ואילך, יחולו על הבעלים. על אף האמור לעיל, מוסכם כי ביחס לדמי הניהול יחולו הוראות סעיף 6.5.1 לעיל.

- 20.4.6. כל העלויות הכרוכות ו/או הנדרשות לשם ביצוע הפרויקט, הקשורות בגורם המממן, לרבות עמלות הבנק, עמלת ערבויות ו/או הארכתן, ריביות וכיוצא ב יחולו על היזם וישולמו על ידו, למעט עמלות ותשלומים אשר הוטלו על הבעלים במפורש בהסכם זה.
- 20.4.7. הזיכויים ו/או ההטבות בכסף ו/או בשווה כסף, ככל שיגיעו ו/או יוענקו על פי כל דין ו/או הסדר בגין הבניין הקיים ו/או הריסתו (לרבות עקב קיומו של חיבור חשמל לבניין הקיים ו/או זיכוי כנגד סכומים שידרשו בגין אגרות בניה ו/או חיבור מים ו/או היטלי פיתוח), יהיו קניינו של היזם.
- 20.4.8. היזם יישא בתשלום בגין חיבור הדירה החדשה למערכות המים, החשמל והגז, דהיינו התשלום הנדרש בגין התקנת מונים, לרבות הפיקדונות (כנגד מתן הרשאה ע"י הבעלים לקיזוז פיקדונות קיימים) וכל תשלום אחר הכרוך בכך, ישירות לרשויות הרלוונטיות ובהתאם לחשבון שיוצא על ידם. חיבור הבניין לתשתיות האמורות יבוצע ע"י היזם ועל חשבונו למעט הפקדת פיקדונות.
- 20.4.9. היזם או רוכשי יחידות היזם ישלמו את כל המיסים, ותשלומי החובה השוטפים, לרבות הממשלתיים והעירוניים וכן את דמי הניהול והוצאות ניהול הבית המשותף, שיחולו בגין יחידות היזם. חרף האמור מוסכם, כי היזם יהיה פטור מתשלום דמי הניהול בגין יחידות היזם שטרם אוכלסו וזאת במשך 6 חודשים ממועד מסירת הרכוש המשותף לנציגות כפי שיפורט להלן, ובלבד ועלויות אלו לא "יגולגלו" על הבעלים הקיימים, שלא יישאו בשום עלות בגין דירות היזם שלא אוכלסו.
- 20.5. בכל מקום שבהסכם זה חלה על היזם חובה לשאת בשכרם של יועצים לבעלים ו/או בשכרם של בוררים, שמאים, פוסקים וכיוצא בזה (להלן - "היועצים"), התשלום יבוצע כנגד הצגת אישור ניהול חשבון וקבלת חשבוניות עסקה כדין, לפקודת היזם. למען הסר ספק מובהר כי היזם יישא בעלות יועץ המס שייתן ייעוץ לבעלי הדירות בכל עניין בקשר עם הסכם זה.
- 20.6. לעניין **היטל השבחה** אשר עלול לחול על הבעלים, יחול הסדר כלהלן:
- 20.6.1. ככל שיתקיימו כל התנאים המתלים יישא היזם בהיטל השבחה הקשור בפרויקט (לרבות חיוב בגין היטל השבחה שנוצר עקב ביטול הפטור לו זכאים יחידי הבעלים שחזרו לדירותיהם כאמור לעיל). מובהר, כי היטל השבחה בגין זכויות בניה שנוצלו בפועל בידי הבעלים בדרך של בניה, יחול וישולם על-ידי יחידי הבעלים שניצלו את זכויות הבניה כאמור.
- 20.6.2. לאחר אישור התבי"ע החדשה ופרסומה למתן תוקף וטרם התקיימות יתר התנאים המתלים יחולו ההוראות הבאות:
- 20.6.2.1. אם בעת מכירת הדירה הנוכחית לאחר אישור התבי"ע, תדרוש העירייה תשלום בגין היטל השבחה שנובע מהתוכנית שאושרה בגין הפרויקט הנ"ל, ולא תסכים לדחות את תשלום היטל השבחה עד למועד הפקדת היתר הבניה אזי במקרה כאמור יישא בה, תחילה יחיד הבעלים.
- 20.6.2.2. הבעלים יידרשו לעדכן את היזם באופן מיידי על החלטתם למכור את הדירה הנוכחית ולפעול לפי הנחיות היזם, ולסייע לו בכל הנדרש על מנת לדחות את התשלום כאשר היזם יפעל לצורך דחיית תשלום היטל השבחה מול העירייה.
- 20.6.2.3. על אף האמור לעיל, אם הבעלים ישלם את ההיטל בניגוד להנחיות היזם או ב"כ היזם אזי לא יהיה הבעלים זכאי לכל החזר מהיזם, למעט אם הרשות המקומית החלה בהליכי גבייה ו/או הליכים משפטיים כנגד הבעלים.
- 20.6.2.4. אם יחיד הבעלים פעל בהתאם להנחיות ב"כ היזם/היזם, והיזם קיבל זיכוי מהוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין הסכום ששולם

על ידי יחיד הבעלים, יהא הדייר זכאי בעצמו להחזר היטל ההשבחה ששילם (ללא ריבית והצמדה). ההחזר יושב למי שיהיה הבעלים של הדירה הנוכחית הנוגעת (או הדירה החדשה הרלוונטית) בתוך שלושים יום ממועד שבו היזם יקבל בפועל את הזיכוי בגין התשלום, אלא אם ימסרו הנחיות תשלום אחרות מאת יחיד הבעלים.

## 21. הליווי הבנקאי- בטחונות ומימון

21.1. היזם מתחייב להתקשר עם גורם מממן כהגדרתו לעיל, בהסכם ליווי פיננסי "סגור" לפרויקט, למטרת הבטחת מימון הפרויקט ולמתן הבטוחות לבעלים עפ"י הסכם זה, זאת כתנאי לשעבוד זכויות הבעלים בדירה הנוכחית ובמתחם, ולפינוין.

לצורך ההתקשרות כאמור, מתחייבים יחיד הבעלים לחתום על הסכם הליווי /"ההסכם המשולש" ומסמכי הליווי הנלווים, כפי שידרשו על ידי הבנק המלווה, בנוסח מקובל כפי שיאושר על ידי ב"כ הבעלים.

21.2. להבטחת התחייבויות היזם בקשר להסכם זה, ימציא היזם לבעלים ובכפוף להוראות ולתנאים כמפורט מטה, את הביטחונות כמפורט להלן:

21.2.1. "ערבות חוק המכר";

21.2.2. "ערבות מיסים";

21.2.3. "ערבות השכירות";

21.2.4. "ערבות הבדק"; ו"ערבות הבדק לרכוש המשותף";

21.2.5. "ערבות רישום";

21.2.6. "ערבות לניהול הליכים משפטיים".

אין בהעמדת הערבויות או במימושן, כדי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי דין והסכם זה.

21.3. כל ההוצאות, האחריות וההתחייבויות בקשר עם קבלת האשראי מהגורם המממן וחוזו הליווי וכל הכרוך בכך, יחולו בשלמותם על היזם, באופן שעל הבעלים לא תחול כל חבות בקשר לפרויקט, שאינה מפורטת במפורש בהסכם זה.

21.4. למעט ערבות חוק מכר (אשר תועבר ליחיד הבעלים לאחר פינוי המקרקעין בשלמותם) יוחזקו הערבויות בידיו הנאמנות של ב"כ הבעלים, אשר יהיה רשאי לפעול בשם הבעלים למימוש הערבויות, בהתאם להוראות הסכם זה וכן בהתאם לכתב הוראות לנאמן המצורף כנספח יד' להסכם זה.

### ערבות חוק המכר, ושעבוד זכויות הבעלים במקרקעין:

21.5. ערבות חוק מכר שימציא היזם לבעלים על בסיס נוסח הערבות המצורפת כדוגמה בלבד כנספח כח' להסכם, תהיה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בנוסח ובתנאי חוק המכר שתונפק על-ידי הגורם המממן לפי סעיף (1)2 או פוליסת ביטוח לפי סעיף (2)2 לחוק המכר הבטחת השקעות, בנוסח שיהיה נהוג בליווי פרויקטים של בניה ובהתאם להוראות התוספת לתקנות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירה) (ערבות בנקאית), תשע"א-2010, או כל דין אחר שיבוא במקומן - בסכום של מלוא שווי הדירה החדשה (לרבות מרכיב הקרקע והמע"מ) כפי שיקבע על ידי שמאי הגורם המממן בדוח אפס שיאושר על ידי הגורם המממן דוח האפס יהיה הדוח שאושר במסגרת אישור וועדת האשראי של הגורם המממן בעת אישורו את מימון הפרויקט (לעיל ולהלן) - "ערבות חוק המכר". הבעלים זכאים להעביר שאלות הבהרה לשמאי הגורם המממן, אשר יהיה חייב לתת תשובות מנומקות לכל השאלות והחלטתו תהא סופית ובלתי ניתנת לערעור.

21.6. סכום הערבות יהיה צמוד למדד תשומות הבניה החל מיום הנפקתה הידוע ביום שהוצאה בשווי ערכה המלא (כולל מע"מ) של דירתו של כל יחיד בעלים בהתאמה, במועד מתן

- הערבות בפועל, בסכום כפי שיקבע על ידי השמאי מטעם הבנק המלווה שהיזם יישא בשכרו, ושתערך/ תעודכן לא יאוחר מ-6 חודשים לפני מועד הפינוי.
- 21.7. הערבות תהא ניתנת למימוש בהתאם לעילות שיפורטו בה כפי נוסחן בחוק המכר, במועד הנפקתן.
- 21.8. ככל וקרן המע"מ הממשלתית תבטיח מפורשות גם את רכיב המע"מ בפרויקט, לא תכלול ערבות חוק המכר את רכיב המע"מ.
- 21.9. כנגד הפרש התמורה הכספי בגין השדרוג, תונפק לבעלים ערבות נוספת, בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.
- 21.10. ערבות חוק המכר תימסר לב"כ הבעלים ותועבר ליחיד הבעלים רק לאחר פינוי המקרקעין בשלמותם. תחילה יעביר היזם באמצעות הבנק המלווה את כל ערבויות המכר לידיו הנאמנות של ב"כ הבעלים ולאחר פינוי כלל המתחם מבעלי הזכויות ו/או מהמחזיקים של הדירות, ימסור ב"כ הבעלים את הערבויות הנ"ל לידי הבעלים, בהתאמה.
- 21.11. ככל שחלק מהדירות הנוכחיות משועבדות למוסד פיננסי כלשהו (לעיל ולהלן) - **"הבנק הממשכן"** או **"המוסד הפיננסי"**, ינהל היזם ו/או מי מטעמו מו"מ מול המוסד הפיננסי וידאג למחיקת המשכנתה ו/או הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי, על דרך של הסבת חלק מערבות חוק המכר, בסכום היתרה הבלתי מסולקת למוסד הפיננסי, ולחלופין, הנפקת ערבות בנקאית אוטונומית בהתאם להוראות סעיף 22 להלן, או כל אמצעי אחר. בכל מקרה בו יידרש היזם להעמיד ערבות בנקאית לצד ג' (כדוגמת חברת מימון חוץ-בנקאית) שהוא אינו מוסד פיננסי כגון בנק ו/או חברת ביטוח, יוכל היזם, על פי שיקול דעתו הבלעדי להפקיד את הערבות הבנקאית האוטונומית בידי של נאמן שייבחר על ידי הצדדים בהסכמה. הנאמן יפעל על פי כתב הוראות לנאמן אשר יאפשר לו לשחרר את הערבות הבנקאית בהתקיימות התנאים המאפשרים לגורם מממן שהוא בנק או חברת ביטוח לממש את הערבות האוטונומית. שכר טרחת הנאמן ישולם על ידי היזם בלבד. על אף האמור, מובהר כי היזם לא יידרש להעמיד ערבות בנקאית לצד ג' שהוא אדם פרטי.
- 21.12. ככל שחלק מהדירות הנוכחיות משועבדות למוסד פיננסי כלשהו (לעיל ולהלן) - **"הבנק הממשכן"** או **"המוסד הפיננסי"**, ינהל היזם מו"מ מול המוסד הפיננסי וידאג למחיקת המשכנתה ו/או הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי, על דרך של הסבת חלק מערבות חוק המכר, בסכום היתרה הבלתי מסולקת למוסד הפיננסי ולחלופין, הנפקת ערבות בנקאית אוטונומית בהתאם להוראות סעיף 22 להלן, או כל אמצעי אחר. בכל מקרה בו יידרש היזם להעמיד ערבות בנקאית לצד ג' (כדוגמת חברת מימון חוץ-בנקאית) שהוא אינו מוסד פיננסי כגון בנק ו/או חברת ביטוח, יוכל היזם, על פי שיקול דעתו הבלעדי להפקיד את הערבות הבנקאית האוטונומית בידי של נאמן שייבחר על ידי הצדדים בהסכמה. הנאמן יפעל על פי כתב הוראות לנאמן אשר יאפשר לו לשחרר את הערבות הבנקאית לטובת הגורם המממן. לפיכך, הבעלים מתחייבים לחתום על כל המסמכים שידרשו לטובת שעבוד הדירות הקיימות והמקרקעין, בנוסף שיקבע הגורם המממן, תוך 21 ימים ממועד קבלת הודעה מאת ב"כ הבעלים, בדבר אישור נוסח מסמכי המימון.
- 21.13. במקרה כאמור, ינכה היזם מסכום ערבות חוק המכר שתימסר ליחיד הבעלים, את סכום הערבות שנמסרה לידי המוסד הפיננסי.
- 21.14. מוסכם על הבעלים, כי תנאי להוצאת ערבות חוק המכר, הוא שעבוד כל הדירות הקיימות והמקרקעין לטובת הגורם המממן. לפיכך, הבעלים מתחייבים לחתום על כל המסמכים שידרשו לטובת שעבוד הדירות הקיימות והמקרקעין, בנוסף שיקבע הגורם המממן, תוך 21 ימים ממועד קבלת הודעה מאת ב"כ הבעלים, בדבר אישור נוסח מסמכי המימון.
- 21.15. רישום השעבודים על זכויות הבעלים יעשה אך ורק לאחר התקיימות התנאים שלהלן:
- 21.15.1. הגורם המממן המציא התחייבות בלתי חוזרת (להלן - **"כתב ההתחייבות"**) לפיה 10 ימים לאחר מועד הפינוי הנקוב בהודעת הפינוי, כאמור בסעיף 19.1 לעיל,

יעמיד את ערבות חוק המכר, לב"כ הבעלים בנאמנות. התחייבות הבנק לא תהיה מותנית בתנאים או סייגים למעט האמור בהסכם זה.

21.15.2. כתב ההתחייבות יכול שיהיה גורף לכל הבעלים או ספציפי לכל אחד מיחיד מהבעלים.

21.15.3. ערבות המכר תוחזק בנאמנות אצל ב"כ הבעלים, עד להשלמת רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה ופינוי הדירות הנוכחיות.

21.15.4. ב"כ הבעלים יהיה רשאי לנהל משא ומתן למול הגורם המממן, ולהעיר הערות סבירות למסמכי הגורם המממן בתוך 14 ימים מהיום שהגורם המממן פנה אליו, ובכל מקרה להגיע לנוסחים סגורים וסופיים לחתימה מול הבנק המממן בתוך 30 ימים מהיום שהגורם המממן פנה אליו.

21.16. הגורם המממן יהיה רשאי להיפרע מהבעלים, אך ורק באמצעות מימוש השעבוד שיירשם לטובתו על הדירות הקיימות והמקרקעין, ולא תוטל על הבעלים, בשום מקרה, כל חבות ו/או אחריות כלשהי כלפי הגורם המממן, בגין חובות היזם. למען הסר ספק, מובהר כי הגורם המממן לא יהא רשאי לגבות את חובות היזם מאת הבעלים או מנכסים שבעלותם (למעט הדירה הנוכחית שמושכנה), לרבות במקרה בו לא יהיה בפדיון מכירת זכויות היזם כדי לכסות את חובותיו ("Non-recourse").

21.17. כתנאי לשעבוד זכויות הבעלים במקרקעין ולפינוי הדירות הקיימות ע"י הבעלים, יתחייב הבנק המלווה להמציא לבעלים "מכתב החרגה מותנה" לפיו מתחייב הגורם המממן כי כנגד מסירת הדירה החדשה והשבת ערבויות חוק המכר, תוחרג הדירה החדשה מתחולת השעבוד לגורם המממן, כך שהדירה החדשה תהיה חופשית מכל שיעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון לטובת הגורם המממן. מכתב החרגה יהיה בנוסח חוק המכר הבטחת השקעות.

21.18. ערבות חוק המכר תושב לידי היזם, ביחד עם ערבות דמי השכירות וערבות המיסים (ככל שלא הושבה או פקעה במועד מוקדם יותר) בכפוף לתנאים המצטברים שלהלן: {1} דירת הבעלים גמורה, מושלמת וראויה למגורים ולאחר שהתקבל טופס 4 ביחס לדירה ולבניין והיזם מסר לידי יחיד הבעלים את הדירה החדשה כאשר הזכויות בדירה נקיות מכול חוב, שעבוד, עיקול וזכות צד ג' כלשהי, למעט המשכנתא לבנק המלווה (בכפוף למתן מכתב החרגה), הע"א לטובת היזם, הערות שנרשמו על המקרקעין, לצורכי הפרויקט שנדרשות על ידי רשויות התכנון והעירייה ובכלל זה זיקות הנאה ו/או הערה על פי תקנה 27 וכן זכויות צד ג' שמקורן בקונה לו מכר הבעלים את הדירה (ככל שמכר) ו/או שמקורן ביחיד הבעלים ו/או אשר נרשמו לבקשתם; ; {2} נמסר לבעלים מכתב החרגה; {3} היזם הפקיד בידי ב"כ הבעלים ערבות בדק, ערבות בדק לרכוש המשותף וערבות רישום.

מבלי לגרוע מהאמור, מוסכם כי היזם לא יהיה רשאי לבטל את ערבות חוק המכר, אלא בהתאם לתנאים הקבועים בחוק.

## ערבות מיסים

21.19. להבטחת תשלומי מס השבח והרכישה (בסעיף זה: "המיסים") החלים על הבעלים בעסקה זו, ככל שחלים, ואשר היזם התחייב לשלם בהתאם להוראות הסכם זה, יפקיד היזם בידי באי כוח הבעלים, במועד המפורט להלן, ערבות בנקאית אוטונומית אשר תשמש כערבות להבטחת תשלומי המיסים כדלקמן:

21.19.1. עד למועד הפינוי בפועל כהגדרתו בסעיף 19.2 לעיל, יציג היזם אישור לב"כ הבעלים על תשלום המיסים (היה ויש בידו האישורים) החלים על הבעלים בקשר עם העסקה נשוא הסכם זה ואשר היזם התחייב לשאת בהם בהתאם להוראות ההסכם, בהתאם לשומות שיתקבלו מרשויות המס, או אישור בדבר פטור מתשלום המיסים כאמור.

21.19.2. ככל שעד למועד הפינוי כאמור תהיינה שומות אשר טרם הונפק לגביהן אישורים כאמור שאז, להבטחת תשלום מס השבח ומס הרכישה של בעלי

הזכויות בגין מכירת מלוא הזכויות לחברה ורכישת הדירות החדשות החל על בעלי הזכויות בעסקה זו, ככל שחל, ואשר היזם התחייב לשלם על פי הסכם זה, יפקיד היזם בנאמנות בידי ב"כ בעלי הזכויות, במועד כמפורט להלן, ערבות בנקאית אוטונומית בגובה הסכומים שיועץ המס של היזם קבע כי הינם גובה שומות המס שיוצאו ע"ש כ"א מבעלי הזכויות בגין תשלומי מס השבח ומס הרכישה החלים על בעלי הזכויות בגין העסקה נשוא הסכם זה צמודה למדד המחירים לצרכן, בתוספת ריבית שנתית של 4%, אשר תשמש כערבות להבטחת תשלומי המיסים (לעיל ולהלן: "ערבות המיסים").

21.19.3 ככל שבמועד זה יתקיים ו/או יחליט היזם לקיים הליך של השגה ו/או ערר או ערעור או כל הליך התנגדות ביחס לקביעת המנהל בשומות כאמור, יציג היזם לב"כ הבעלים אישור כי שילם את המיסים בהתאם לשומות העצמיות שהגיש היזם בשם הבעלים, והיזם יפקיד בידי ב"כ הבעלים עד למועד הפיננסי בפועל ערבות בנקאית אוטונומית בגובה המס בשומות הבעלים השנוי במחלוקת השנוי במחלוקת, ובלבד שהיזם התחייב לשאת בו בשם הבעלים (מכוח הוראות הסכם זה) כשהערבות כאמור תהא לפקודת רשויות מיסוי מקרקעין, והיא תינתן ביחס לכל יחיד בעלים אשר בגינו מתנהל ו/או בכוונתו לנהל הליך ההשגה כאמור, בנפרד.

21.19.4 ככל ועד למועד הפיננסי לא תוצאנה שומות, אזי ערבות המיסים תהא בסך חבות המס הפוטנציאלית של אותו יחיד בעלים בקשר עם הסכם זה כפי שיקבע על ידי יועץ המס (כהגדרתו לעיל) כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן, בתוספת ריבית שנתית של 4%.

21.20 הערבות תוחזק בידי ב"כ הבעלים בנאמנות על פי כתוב הוראות המצורף כנספח יד' להסכם זה, וככל שיבקש היזם לקבל אישור המעיד על היעדר חובות במס השבח להעברת הזכויות בממכר על שמו ו/או לפקודתו, יעביר ב"כ הבעלים את ערבות המיסים ישירות לרשות המס המתאימה בתוך 7 ימים מבקשת היזם כנגד קבלת אישור מס שבח המופנה ללשכת רישום המקרקעין. גובה הערבות יפחת בהתאם לשומות מס שיונפקו בפועל ובניכוי כל סכום ששילם היזם על חשבון השומות ו/או כל ערבות שהעמיד לטובת רשויות מס השבח.

21.21 ערבות המיסים תוחזר ליזם ע"י ב"כ הבעלים במועד קבלת אישור בגין תשלום מס השבח כמפורט בשומות הסופיות שתוצאנה על ידי רשויות המיסים לפיהם סולק מלוא סכומי המס שנדרשו על ידי משרד מיסוי מקרקעין (לרבות הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות פיגורים, אם וככל שיחולו כאלו), או במועד קבלת אישור בגין פטור מתשלום.

21.22 מובהר, כי ערבות המיסים תינתן אך ורק להבטחת תשלומי מס החלים על הבעלים ואשר היזם התחייב לשאת בהם לפי הסכם זה.

21.23 לעניין סעיף זה, יועץ המס יחוב באחריות משותפת כלפי היזם וכלפי הבעלים.

21.24 ערבות המיסים תהיה בתוקף לתקופה של 12 (שנים עשר) חודשים, ותוארך מעת לעת, על פי הצורך, 21 (עשרים ואחד) יום טרם פקיעתה, וזאת עד להמצאת אישורי מס סופיים לפי שומות סופיות – ולאחר מכן תושב לידי היזם.

21.25 הבעלים יהיו רשאים לממש את ערבות המיסים, בכל אחד מהמקרים הבאים: {1} ערבות המיסים לא הוארכה, חרף בקשת הבעלים בכתב, ונותרו פחות מ-21 ימים לפקיעתה; {2} היזם לא עמד בהתחייבותו בקשר לתשלום המיסים כאמור בהגיע המועד החוקי לתשלום ובלבד שניתנה ליזם התראה בכתב לפני נקיטה בהליכי גבייה מרשות המיסים והזדמנות לביצוע התשלום בתוך 14 ימים ולא יאוחר מהמועד הנקוב בהודעת התשלום, ובתנאי שחיובי המס על פי השומות לא הוקפאו. {3} הוטל עיקול ו/או צו ו/או חוב על זכויות הבעלים מרשויות המס אשר נעוצות בפרויקט ו/או ביזם ובלבד שניתנה ליזם התראה בכתב לפני נקיטה בהליכי גבייה מרשות המיסים והזדמנות לביצוע התשלום בתוך 14 ימים ולא יאוחר מהמועד הנקוב בהודעת התשלום, ובתנאי שחיובי המס על פי השומות לא הוקפאו.

- 21.26. מבלי לגרוע מהאמור, תנאי למימוש הוא שקודם לכן נמסרה ליזם התראה בכתב 14 ימי עסקים מראש (ובמקרה בו ניתנה דחיה מרשויות מסמ"ק – אזי בתוספת זמן הדחיה), במהלכם לא שילם היזם את המיסים או לא האריך את תוקף ערבות המיסים, לפי העניין.
- 21.27. הבעלים יהיו רשאים להשתמש בכספי ערבות המיסים, אך ורק לצורך תשלום יתרות חוב פתוחות ברשות המיסים, וכל יתרה שתהיה תושב לאלתר לידי היזם, בצירוף כל הקבלות שהתקבלו כנגד התשלומים כאמור.
- 21.28. ככל ויוחלט על השבת מיסים ששולמו על-ידי היזם, יהיה היזם לבדו, זכאי לקבלת מלוא ההחזרים, והבעלים מתחייבים לשתף עימו פעולה בעניין, בהתאם להנחיות יועץ המס.

#### ערבות דמי שכירות

- 21.29. 30 ימים לפני פינוי הדירה הנוכחית (או בתוך 10 ימים ממועד הפינוי בכפוף לקבלת התחייבות הבנק המממן להנפקתה), ימסור היזם לידי הנאמנות של ב"כ הבעלים, ערבות בנקאית אוטונומית אחת המתייחסת לכל דירות הבעלים הקיימות או ערבות פרטנית עבור כל אחת מדירות הבעלים הקיימות, לפי מדיניות הבנק המלווה, כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן (החל ממועד הנפקתה), ושאינה ניתנת להסבה והניתנת לפירעון מידי עם דרישה, זאת להבטחת תשלום דמי השכירות שעל היזם לשלם לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, בהתבסס על נוסח ערבות השכירות המצורפת **כנספח נח'** להסכם (כדוגמה בלבד) (להלן - "ערבות השכירות").
- 21.30. הערבות הבנקאית הנ"ל, תהא בתוקף בכל תקופת ביצוע העבודות מיום פינוי הדירה הקיימת ועד לקבל דירת התמורה, ביחס לכל דירת תמורה בנפרד. סכום ערבות השכירות יהיה בשיעור השווה לסך גובה דמי השכירות של הבעלים, כפי שיקבע בהתאם להוראות סעיף 18 לעיל, בשיעור של כל תקופת ביצוע העבודות ותקופת הגרייס. היזם יהא רשאי להפחית את גובה ערבות השכירות, בהתאם להתקדמות הפרויקט וקבלת אישור ו/או הסכמה בכתב מטעם מפקח הבנק והמפקח מטעם הבעלים, בדבר חודשי הביצוע שנותרו לסיום העבודות, ובלבד שהערבות לא תופחת מסך השווה ל-18 חודשי שכירות.
- 21.31. ערבות השכירות תוארך מעת לעת, על פי הצורך בכל פעם 12 (מאה ועשרים) יום טרם פקיעתה, וזאת עד למסירת דירות הבעלים החדשות – שאז תושב ליזם, בכפוף להפקדת ערבות בדק וערבות רישום אצל ב"כ הבעלים.
- 21.32. ככל והבנק המלווה יקבע כי ערבות השכירות תהיה ערבות אחת לכלל בעלי הדירות ובשיעור כאמור בסעיף 21.30 לעיל וזו תחזק בנאמנות ע"י ב"כ הבעלים, כי הצדדים מורים לב"כ הבעלים בהוראה בלתי חוזרת, למסור את ערבות השכירות לצורך מימושה בכל אחד מהמקרים הבאים: {1} היזם לא האריך את ערבות השכירות ונותרו פחות מ-21 ימים לפקיעתה על אף הודעה בכתב שהועברה ליזם ולבא כוחו 7 ימים טרם המימוש; {2} הומצא לב"כ הבעלים תצהיר ערוך כדין מהבעלים, וכך אישור על מסירת התראה בכתב ליזם, 7 יום מראש קודם חתימת התצהיר, בדבר אי עמידת היזם בהתחייבותו לשלם את דמי השכירות בניגוד להוראות הסכם זה (3) איחור בתשלום דמי השכירות לתקופה העולה על 14 ימים.

#### ערבות הבדק

- 21.33. להבטחת תיקון ליקויים ו/או אי התאמות ו/או פגמים ו/או טיב הביצוע בדירות התמורה, ימסור היזם לב"כ הבעלים ערבות בדק, שתהא ערבות בנקאית שאינה ניתנת להסבה, ניתנת לפירעון מידי עם דרישה, למימוש בבת אחת או לשיעורין, בסך השווה ל- 20,000 ₪ לכל אחת מדירות הבעלים החדשות, צמודה למדד המחירים לצרכן, הידוע במועד הנפקת הערבות (להלן - "ערבות הבדק").
- 21.34. ערבות הבדק תופקד בידי הנאמנות של ב"כ הבעלים, עם מסירת החזקה בדירת הבעלים הראשונה לידי יחיד הבעלים (אלא אם הבנק המלווה ינפיק כתב התחייבות המופנה לב"כ הבעלים, לפיו הבנק מתחייב כי כנגד השבת ערבויות חוק המכר ומסירת הדירה לבעלים,

נפיק את הערבות הבדק לכלל הבעלים תוך 14 ימים), בכפוף לקבלת אישור בכתב מאת ב"כ הבעלים, שלפיו כלל הבעלים השיבו לידיו את ערבויות חוק המכר.

21.35. ערבות הבדק תהא בתוקף למשך תקופה של 12 (שנים עשר) חודשים ממועד הנפקתה ו/או 12 (שנים עשר) חודשים ממועד מסירת דירת הבעלים החדשה האחרונה באותו השלב למעט דירות שמועד מסירתן נדחה בשל שינויים ו/או תוספות ו/או בשל אי התייצבות הבעלים לקבלת החזקה בדירה, לפי המאוחר מבין השניים.

הבעלים יהיו רשאים לחלט את ערבות הבדק או חלקה, אך ורק בהתקיים אחד מן התנאים שלהלן: {1} המפקח מטעם הבעלים הודיע לב"כ הבעלים כי היזם לא ביצע את תיקון הליקויים ו/או את אי ההתאמות ו/או הפגמים בדירות התמורה אשר מונעים שימוש סביר בדירה ולאחר שזה קיבל ממנו הודעה בכתב ואיפשר לו לתקן את הליקוי בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה. במקרה של מחלוקת יכריע המהנדס הפוסק {2} ערבות הבדק לא הוראה חרף בקשת המפקח מטעם הבעלים. {3} ניתנה הכרעה מאת המהנדס הפוסק, הקובעת כי קיימים ליקויים ו/או אי התאמות שהיזם חייבים בתיקונם, והיזם לא תיקן את הטעון תיקון, בתוך 30 ימים מקבלת דרישה בכתב. {4} במידה והאחריות לתיקון הליקוי ו/או אי ההתאמה חלה על נותני השירותים ו/או קבלני משנה, הבעלים פנו לנותני השירותים ו/או קבלני משנה בדרישה לתיקון הליקוי ו/או אי התאמה, טרם ביצוע האמור בס"ק 3 לעיל, ונותני השירותים לא תיקנו את הטעון תיקון, בחלוף 30 ימים מקבלת דרישה בכתב {5} לא בוצעו תיקוני הבדק בחלוף שנת הבדק באופן כולל לכל בעלי הדירות בבניין.

21.36. חולטה ערבות הבדק וכספים עברו לבעלים כאמור לעיל, משמעות הדבר תהיה שהיזם פטור מלתקן את כל הליקויים בגינם נעשה שימוש בערבות, עד לגובה סכום הערבות והבעלים יתקנו את הליקויים האמורים בעצמם ועל חשבונם. היה שווי תיקון הליקויים גבוה מסכום ערבות הבדק, יתקן היזם את הליקויים לבד מאלו שכוסו בכספי הערבות.

21.37. הבעלים מורים בזאת לב"כ הבעלים, להשיב לידי היזם את ערבות הבדק, ככל וזו לא תמומש, בחלוף המועדים המפורטים בסעיף 21.36 לעיל או לאחר תקופת הארכת ערבות הבדק, ככל וזו תוארך.

21.38. היזם יהיה רשאי למסור לידי הבעלים, באמצעות ב"כ הבעלים, ערבות בדק אחת או ערבויות עצמאיות לכל אחד מיחיד הבעלים. במקרה בו נמסרה ערבות בדק אחת, יהיה רשאי כל אחד מיחיד הבעלים, לממש את נזקיו מתוך ערבות בדק ובכל מקרה, עד לסך של 20,000 ₪.

21.39. במקרה בו הוגשה תובענה בעניין ליקויים ו/או אי התאמות, בין לבית המשפט ובין למהנדס הפוסק, יוארך תוקפה של הערבות מעת לעת, עד קבלת החלטה חלוטה.

#### **ערבות בדק לרכוש המשותף-**

21.40. להבטחת תיקון ליקויים ו/או אי התאמות ו/או פגמים ו/או טיב הביצוע ברכוש המשותף בו בבניינים בהם מצויות דירות התמורה, ימסור היזם בידי ב"כ הבעלים ערבות בדק ע"ס של 70,000 ₪ לבניין. הוראות פרק זה ביחס לערבות הבדק יחולו גם ביחס לערבות בדק לרכוש המשותף, בהתאמה ובשינויים המחויבים לפי העניין.

#### **ערבות רישום**

21.41. היזם ימסור לב"כ הבעלים עם מסירת דירות התמורה לחזקת הבעלים, ערבות רישום על שם כל הבעלים יחדיו, שתהא ערבות בנקאית אוטונומית בסך 4,000 ₪ (בגין כל יחידה) ובנוסף 10,000 ₪ (לכל בניין) להבטחת רישום ככל ולא בוצע רישום צו הבית משותף, לשם הבטחת רישום הבית המשותף וייחוד זכויות הבעלים בדירותיהם החדשות כמפורט בסעיף 27 להלן (להלן - "ערבות הרישום").

21.42. הערבות על פי תנאיה תהיה ניתנת למימוש ככל והיזם לא רשם את הבית המשותף ואת זכויות הבעלים בדירות החדשות, בהתאם להוראות סעיף 6' לחוק המכר.

21.43. המימוש יהיה מותנה בכך שרישום הבית המשותף ורישום דירות הבעלים החדשות לא יושלם עד לאותו מועד, למעט במקרה שבו אי הרישום נבע עקב מעשה או מחדל הנעוץ בבעלים או מי מטעמם (כגון אי המצאת אישורים ומסמכים הנדרשים מהם כדי ליחד את היחידה על שם) או אם אי הרישום הינו בשל נסיבות שאינן תלויות ביזם ובלבד שהיזם שלח אסמכתאות מתאימות על כך לב"כ הבעלים ו/או לנציגות. יובהר כי ככל והבית המשותף נמצא בהליכי רישום והיזם ו/או בא כוחו פועלים בשקידה ראויה להשלמת הרישום אולם אלו טרם הושלמו במועד הנקוב לעיל לאור היקף הפרויקט ו/או תיקונים נדרשים ע"י המפקחת על הבתים המשותפים ו/או כל סיבה מוצדקת אחרת שתוצג לב"כ הבעלים, לא יפעל ב"כ הבעלים ו/או מי מהבעלים למימוש הערבות לשיקול דעתו של ב"כ הבעלים בהתאם למסמכים שהוצגו לו.

21.44. ערבות הרישום תופקד בידי הנאמנות של ב"כ הבעלים, טרם מסירת החזקה בדירות החדשות לידי הבעלים, בכפוף לקבלת אישור בכתב מאת ב"כ הבעלים, שלפיו כלל הבעלים השיבו לידי את ערבויות חוק המכר

21.45. היזם יהיה רשאי להפחית את ערבות הרישום לכדי מחציתה, לאחר רישום בית משותף.

21.46. תוקף ערבות הרישום יוארך מעת לעת, עד להשלמת הרישום ע"ש כל הבעלים, למעט כאלה שלא ניתן לרשום את הדירות על שםם בשל מעשה או מחדל שלהם.

21.47. מבלי לגרוע מעילת המימוש לעיל, וככל שערבות הרישום לא תוארך עד 21 יום לפני מועד פקיעתה, יהיו הבעלים רשאים לממש את ערבות הרישום, בכפוף למתן התראה בכתב 14 יום מראש. במקרה כאמור תמורת המימוש תוחזק בידי ב"כ הבעלים בנאמנות ויחולו עליה הוראות פרק זה בדבר מימוש הערבות ו/או השבתה.

21.48. ככל שתמומש ערבות הרישום היא תשמש את ב"כ הבעלים אך ורק לצורך השלמת הרישום על דרך של תשלום שכרם של בעלי מקצוע והאגרות הדרושות לשם כך. כל תשלום מתוך כספי ערבות זו, ייעשה אך ורק כנגד חשבונות מס/קבלות ערוכות על שם היזם, אשר תימסרנה ליזם מיד עם קבלתן.

21.49. מומשה ערבות הרישום והושלם הרישום (למעט כאלה שלא ניתן לרשום את היחידות על שםם מסיבות הנעוצות בהם כאמור) - תושב כל יתרה שתהיה, ככל שתהיה, לידי היזם.

21.50. הושלם הרישום בדירות הבעלים החדשות ע"ש כל הבעלים בלשכת רישום המקרקעין, למעט כאלה שלא ניתן לרשום את הדירות על שםם בשל מעשה או מחדל שלהם, תושב ערבות הרישום לידי היזם, אלא אם מומשה קודם לכן, שאז במקרה זה יושב סכום הערבות ליזם תוך 7 ימים.

#### **ערבות לניהול הליכים משפטיים**

21.51. לשם הבטחת מימון הליכים משפטיים כנגד היזם במקרה של דרישה לביטול הסכם זה בגין הפרתו היסודית על ידי היזם ו/או במקרה של ניהול הליך משפטי למימוש הערבות להבטחת התחייבויות היזם בלבד לרבות לצורך מחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובתו על זכויות הבעלים, ימציא היזם לידי ב"כ הבעלים בנאמנות במועד פינוי דירות הבעלים הקיימות, ערבות בנקאית אוטונומית בסך של 500,000 ש"ח (חמש מאות אלף שקלים חדשים) או פיקדון כספי שיופקד בידי ב"כ הבעלים.

21.52. מוסכם כי מימוש הערבות/ הפיקדון לניהול הליכים משפטיים מותנה בקבלת החלטה בכתב של הרוב המיוחס במתחם, ובלבד שהבעלים לא מצויים בהפרה של הסכם זה, וככל שמדובר על פתיחת הליכים משפטיים של הבעלים נגד היזם בגין הפרתו היסודית, נפתחו הליכים אלו בפני הבורר/ הפוסק כהגדרתו בסעיף 38 להלן ככל שהליך זה בסמכותו על פי הסכם זה ובכפוף להוראות ולהסכמים מול הבנק המלווה.

21.53. תוקף הערבות/ הפיקדון יהיה ל-12 (שנים עשר) חודשים לפחות, ויתחדש מעת לעת עד למסירת כלל דירות הבעלים החדשות על פי הוראות הסכם זה, ו/או ביחס לאותו השלב. לא ניתן יהיה לממש את הערבות הנ"ל ביחס לבעלי דירות שנמסרה להם דירתם.

21.54. הערבות/הפיקדון תופקד/ יופקד בידי הנאמנות של ב"כ הבעלים כנאמן ובמועד המסירה של דירות כלל הבעלים וכנגד מתן ערבות הבדק והרישום, יחזיר ב"כ הבעלים את הערבות לידי היזם לשם ביטולה ככל שלא מומשה או יעביר ליזם את הפיקדון חזרה.

21.55. עלות הנפקת הבטוחות המפורטות בסעיף זה לעיל, יחולו על היזם והבטוחות יוחזקו בנאמנות בידי ב"כ הבעלים אשר ינהג בהם בהתאם להוראות המפורטות בכתב ההוראות לנאמן, **נספח טז'** לחוזה זה, אשר יחתם ע"י הצדדים במועד חתימת הסכם זה.

## 22. זכויות מגבילות על זכויות הבעלים בדירה הנוכחית

22.1. ככל שבמועד חתימת הסכם הליווי עם הגורם המממן, תהיה רשומה על זכויות הבעלים בדירה הנוכחית משכנתא, או הערה בגין התחייבות לרישום משכנתא (לעיל ולהלן - "**משכנתא**"), לטובת תאגיד בנקאי או מבטח כמשמעותם בחוק הבנקאות (רישום), התשמ"א-1981 (להלן - "**בעל המשכנתא**"), יפעל היזם למחיקת ו/או סילוק ו/או הקפאת המשכנתא (להלן - "**הסדרת המשכנתא**") ובמקרה כאמור, יחולו ההוראות שלהלן:

22.1.1. לבקשת היזם, יפנה הבעלים לבעל המשכנתא לצורך קבלת מכתב כוונות ו/או מכתב גרירה מעודכן.

22.1.2. היזם ימסור לבעל המשכנתא, לפי בקשתו, התחייבות לרישום משכנתא על הדירה החדשה בנוסח שיוסכם בין היזם לבין בעל המשכנתא.

לפי דרישת בעל המשכנתא, היזם יסב את ערבות חוק המכר לטובת בעל המשכנתא, בשיעור היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה, כמפורט במכתב הכוונות, לשם הבטחת זכויותיו ומתן הסכמתו של בעל המשכנתא למחיקת המשכנתא. לחלופין, ובהתאם לדרישת בעל המשכנתא, ימיר היזם חלק מסכום ערבות חוק המכר, בערבות בנקאית אוטונומית בשיעור יתרת החוב לבעל המשכנתא או בסכום שיידרש לשם מחיקתה. וזאת בכפוף לאמור בסעיף 21.11 לעיל. למען הסר ספק, במקרים אלה יופחת סכום ערבות חוק המכר לטובת הבעלים בשיעור הבטוחה שתימסר ו/או תשועבד לבעל המשכנתא. ככל שהמשכנתא של הבעלים תסולק ובעל המשכנתא ישיב את הבטוחה שניתנה לטובתו, יגדל סכום ערבות חוק המכר לטובת הבעלים בסכום שהופחת כאמור, כשהוא צמוד לממד תשומות הבנייה ממועד הוצאת ערבות חוק המכר במקור.

22.1.3. היזם יהיה רשאי להגיע עם בעל המשכנתא לכל הסדר סביר בהתאם לנהלי בעל המשכנתא, לשם הבטחת מחיקת המשכנתא מהדירה הנוכחית ורישומה חזרה על הדירה החדשה, בכפוף לכך שלא תיפגענה זכויות הבעלים ושלא יושתו עליהם עלויות ותשלומים נוספים בגין כך.

22.1.4. הבעלים מתחייבים לשלם כסדרם את כל תשלומי המשכנתא העיתיים בעצמם ועל חשבונם, גם בתקופת הפרויקט ולרבות בתקופת הבניה עצמה, אלא אם הוסכם על סילוק המשכנתא, באופן זמני, או כל הסדר אחר אל מול בעל המשכנתא, אשר אינו כרוך בביצוע תשלומים תקופתיים.

22.1.5. ככל שבעל המשכנתא יסרב להסדרת המשכנתא בשל מעשה או מחדל של הבעלים, כגון פיגורים בתשלום ההחזרים על חשבון המשכנתא וכיוצ"ב, יהיה היזם רשאי, לאחר מסירת התראה בכתב בת 14 יום לבעלים, להגיע לכל הסדר סביר עם בעל המשכנתא ע"י הבעלים (לרבות פירעון ההלוואה), וכל תשלום שיישא בו היזם לפי שיקול דעתו במקום הבעלים, יקוזז מכל סכום שהבעלים זכאים לו מהיזם וזאת מבלי לגרוע מזכותו של היזם להשבה ופיצוי על פי דין ועל פי חוזה לרבות רישום משכנתא לטובתו על זכויות יחיד הבעלים.

22.1.6. במידה ותמומש הערבות שניתנה לבעל המשכנתא, ותיוותר יתרת ערבות, אזי כל עוד לא קיבלו הבעלים את הדירה החדשה, הם יהיו זכאים לערבות חוק מכר בשיעור היתרה שלא מומשה בלבד, מבלי לגרוע מהוראות סעיף 22.1.7 להלן.

- 22.1.7. מומשה הערבות ע"י בעל המשכנתא, יפחית או יקזז היזם את הסך שמומש מהתמורות להן זכאי הבעלים, אלא אם המימוש נעוץ מנסיבות הקשורות ביזם. עד להשבת סכום המימוש במלואו כשהוא צמוד למדד תשומות הבניה, תידחה מסירת הדירה החדשה לבעלים.
- 22.1.8. למעט בנסיבות האמורות בסעיף 22.1.5 לעיל או למעט במקרים המצוינים מפורשות בהסכם זה, בכל מקרה אחר הסדרת המשכנתא בחזרה על שם הגורם המממן, תעשה ע"ח היזם.
- 22.2. בעלים, אשר על זכויותיהם בדירה הנוכחית ו/או בחלקה קיימת הגבלה הרשומה בפנקסי המקרקעין או בכל מרשם חוקי אחר, לטובת צד שלישי, למעט משכנתא כאמור בסעיף 22.1 לעיל, ולמעט הערת אזהרה לטובת מי שרכש את הדירה, מתחייבים לפעול, על חשבונם, להסרת ההגבלה ללא דיחוי ובכל מקרה לא יאוחר מ-6 חודשים ממועד הפקדת התבי"ע בוועדה המחוזית או תוך 90 יום מעת הטלתה (לגבי מגבלה שתוטל לאחר חתימתם על הסכם זה), הכול לפי המוקדם.
- הוראה זו לא תחול על הערות על פי דין שלא ניתן להסירן (כגון הערות תכנוניות או הערה על חסויו) ובמקרה כזה יפעלו הבעלים בשיתוף פעולה עם היזם לצורך קבלת הסכמת בעל ההערה לביצוע העסקה עד למועד האמור לעיל.
- 22.3. היה ולא הוסרה ההערה ו/או העיקול ו/או השעבוד ו/או ההגבלה במועד הנ"ל, יראו בדבר כחוב בעלים ויחולו הוראות סעיף 3.20 לעיל.
- 22.4. במקרה בו בעל המשכנתא יפרע את המשכנתא באמצעות מימוש הערבות שתועמד על-ידי היזם ו/או במקרה כאמור בסעיף 22.1.5 לעיל, אזי יהא היזם רשאי לרשום על אותו יחיד בעלים משכנתא מדרגה ראשונה או מדרגה שניה (לאחר הבנק המלווה) על זכויות יחיד הבעלים הרלבנטי בסכום הערבות שמומשה כאמור לצורך קיזוז חוב הבעלים כאמור בסעיף 22.5 להלן (להלן: "**משכנתת היזם**").
- 22.5. כל סכום שישולם על-ידי היזם על חשבון המשכנתא, לרבות במקרה של חילוט הבטוחה שתופקד על-ידי היזם עבור בעל המשכנתא, יחשב כחוב של יחיד הבעלים ליזם ובלבד והערבות חולטה עקב מעשה ו/או מחדל של יחיד הבעלים הרלוונטי (להלן: "**חוב הבעלים**").
- 22.6. משכנתת היזם תוסר כנגד תשלום החוב במלואו, כמפורט להלן או כנגד רישום של משכנתא לטובת הבנק הממשכן של הבעלים הרלבנטי בסיום הפרויקט, לרבות השבת הבטוחות שיועמדו על-ידי היזם עבור בעל המשכנתא עבור המשכנתא.
- 22.7. מבלי לגרוע מהאמור היזם זכאי לעכב את מסירת הדירה החדשה עד להחזר הסכומים שחולטו ו/או שולמו כאמור בתוספת ריבית בשיעור שיגבה על ידי הבנק המלווה, ולא יחולו על היזם בגין תקופה זו החיובים הנובעים מדמי שכירות לבעלים ו/או כל חיוב הנובע מאי מסירת הדירה במועד.
- 22.8. לא יוחזרו הסכומים ששולמו או חולטו כאמור, בתוספת הריבית שנצברה עליהם, בתוך 180 יום מהמועד שנקבע למסירת הדירה, יהיה היזם רשאי לממש את השעבוד שנרשם לטובתו על הדירה החדשה אולם טרם ביצוע המימוש, יבחן היזם אפשרות למסירת דירה חלופית לאותו יחיד בעלים (לשיקול דעתו הבלעדי של היזם), בשווי יתרת הסכום שתיוותר בידי יחיד הבעלים, לאחר סילוק כל החובות כאמור ולאחר ניכוי כל המיסים הנובעים עקב החלפת הדירה (בין שחלים על יחיד הבעלים ובין שחלים על היזם, ולא היו חלים אלמלא החלפת הדירות כאמור). על אף האמור לעיל, מובהר ומודגש בזאת כי בטרם יפנה היזם לביצוע המימוש, יעשה היזם כל מאמץ כדי לפרוע את החוב מהתמורות להן זכאי בעל הזכויות בהתאם להוראות הסכם זה, ומימוש הדירה יתבצע רק כחלופה אחרונה והיחידה למימוש החוב.
- 22.9. לצורך ביצוע הפעולות שבסעיף זה לעיל, ומבלי לגרוע מחובתם של הבעלים לשתף פעולה ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, מסמכים הבעלים את באי כח הצדדים לפעול

בהתאם לסמכויות המפורטות בנספח ז', ובכלל זאת לפנות בשמם ובמקומם לבנקים למשכנתאות על מנת לקבל את הסכמתם ו/או להגיע עמם להסדרים כאמור בכפוף להוראות הסכם זה.

## 23. הערת אזהרה ורישום זכויות היזם

23.1. לאחר חתימת כל בעל דירה על הסכם זה, יהא היזם רשאי לרשום הערה לטובתו בגין הסכם זה (לפי ס' 126 לחוק המקרקעין - התחייבות לעשיית עסקה). לשם ביצוע האמור, יחתמו הבעלים במעמד חתימת הסכם זה, על טופס בקשה לרישום הערת אזהרה וכן ייפוי כוח לרישום הערות אזהרה לטובת היזם, בנוסח המצורף כנספח ד' להסכם זה.

מובהר כי במידה ולא יתקיימו התנאים המתלים לעניין רוב החתימות הדרוש ו/או קידום התוכנית ברשויות יהיה רשאי ב"כ הבעלים, בהודעה בת 90 ימים למחוק את הערות האזהרה באמצעות ייפוי כוח ופרוטוקול שיימסרו לו מהיזם. ייפוי הכוח והפרוטוקול יימסרו לב"כ הבעלים בטרם ימסרו ליזם הבקשות לרישום הערת אזהרה.

23.2. כתנאי לרישום הערת האזהרה לטובת היזם, יפקיד היזם בנאמנות בידי ב"כ הבעלים את כל המסמכים הבאים: [א] ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה; [ב] פרוטוקול דירקטוריון של היזם בדבר קבלת החלטה לבטל את הערת האזהרה; [ג] העתק נאמן למקור מרשם החברות של תעודת ההתאגדות של היזם ומסמכי ההתאגדות [ד] כל מסמך אחר שיידרש ע"י לשכת רישום המקרקעין במועד רישום הערת האזהרה בהתאם לדין לצורך מחיקת הערת האזהרה וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם להמציא כל מסמך אחר שיידרש אם יידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה כדין לפי הסכם זה. ייפוי הכח יוחזר ליזם לאחר חתימה על הסכם ליווי עם הבנק המלווה

23.3. ב"כ הבעלים יהיה רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח לשם ביטול הערת האזהרה ככל שהסכם זה בוטל כדין בהתאם להוראותיו ולאחר מתן התראה כאמור בסעיף 23.1 לעיל ובכפוף לתנאים שלהלן במצטבר:

23.3.1. יוגש לב"כ הבעלים תצהיר בכתב המאומת כדין, אשר בו יפורטו נסיבות ביטול ההסכם בידי הבעלים (או של מי מבעלי הזכויות האחרים במתחם, לפי העניין) עקב הפרה יסודית של היזם;

23.3.2. 30 יום קודם למחיקה נשלחה ליזם הודעה בכתב בידי ב"כ הבעלים המתריעה על הכוונה למחוק את הערת האזהרה, בצרוף עותק התצהיר האמור לעיל;

23.3.3. הערבויות יישארו בנאמנות אצל ב"כ הבעלים (ככל והופקדו עד למועד הביטול), אשר יעבירם ליזם לאחר מחיקת הערת האזהרה;

23.3.4. ככל והפעולה נעשית לאחר חתימה על הסכם עם הגורם המממן, התקבלה הסכמת הגורם המממן למחיקת הערות האזהרה;

23.4. **רישום זכויות היזם במקרקעין** – עם קבלת אישור בקר / שמאי מטעם הבנק המלווה, שלפיו התקופה שנותרה להשלמת בניית כל הבניינים החדשים בהם ימוקמו דירות הבעלים החדשות, באותו השלב אינה עולה על 6 חודשים, ובכפוף להתחייבות למסירת מכתב החרגה לידי הבעלים והתחייבות למסירת ערבויות הבדק והרישום לידי ב"כ הבעלים בנאמנות, יהיה היזם זכאי לרשום את זכויותיו במקרקעין. להסרת ספק, מובהר כי אין ברישום הבעלות בכדי להעניק ליזם זכויות בעלות בדירות היזם, אשר יוענקו בתום בניית הבניינים החדשים ומסירת דירות הבעלים החדשות, בהתאם למפורט בהסכם זה, לעיל ולהלן.

## 24. ייפוי כוח

הבעלים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בנוסחים המצורפים להסכם זה ואלה יופקדו בידי ב"כ הבעלים עד למועד העברתם לידי היזם בהתאם להוראות שלהלן.

## ייפוי כוח מהבעלים לתכנון, משכנתאות וסרבנים

24.1. הבעלים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ו'**, אשר מייפה את כוחם של ב"כ היזם וב"כ הבעלים, לפעול בשמם ובמקומם של הבעלים לביצוע וקידום פעולות הנוגעות בקידום בפרויקט, כדלקמן: [1] תכנון ורישוי בנוגע למתחם וקידום כל תכנית ו/או היתר בניה הנדרשים לקידום הפרויקט- אשר יימסר לידי ב"כ היזם במועד חתימת כל יחיד בעלים על ההסכם; [2] רישום הערת אזהרה לטובת היזם בגין הסכם זה- אשר יימסר לידי ב"כ היזם במועד חתימת כל יחיד בעלים על ההסכם; [3] לצורך נקיטת הליכים כנגד דיירים סרבנים - הכול כמפורט בהסכם זה- ייפוי הכוח יימסר לב"כ היזם במועד הקובע.

#### **ייפוי כוח מהבעלים לרישום וביצוע הפרויקט:**

24.2. הבעלים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצ"ב **כנספח ז'** על-פיו הבעלים מייפיים את כוחם של ב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם, לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך, שהם חייבים בחתימתו לפי הסכם זה ו/או הדרוש לצורך ביצוע פעולות רישומיות ובהן רישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם ו/או לטובת הגורם המממן, שיעבוד המקרקעין לטובת הגורם המממן, הסדרת המשכנתא או גרירתה, ביטול או מחיקת צו הבית המשותף בנוגע לדירות הנוכחיות, מחיקת זכויות החכירה, הקניית בעלות ללא תמורה, רישום איחוד וחלוקה מחדש של החלקות במתחם, רישום בתים משותפים חדשים, רישום כל הדירות שייבנו בהם (לרבות הדירה החדשה), תיקון תקנון, רישום תקנון מוסכם, ייחוד דירות, רישום הערות אזהרה מכל סוג, זיקות הנאה, זכויות מעבר, ביצוע הפקעות, רישום דירות היזם על שם היזם ו/או כל מי מטעמו, רישום פרצלציות, רישום הצמודות וכל מסמך נוסף הנדרש אצל רשות מקרקעי ישראל ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או רשם התאגידים ו/או משרד הפנים ו/או רשם הירושות טיפול ו/או העירייה ו/או שלטונות המס ו/או הוועדות השונות לתכנון ובניה ו/או המפקח על בתים משותפים.

הבעלים מסכימים מראש לביצוע כל הפעולות הנ"ל וכל פעולה אחרת המנויה בייפוי הכוח עצמו, לפי שיקול דעתם של ב"כ הצדדים, לצורך ביצועו ומימושו של הסכם זה, בכפוף לזכות הבעלים בדירה החדשה ויתר התמורות הקבועות בהסכם זה.

24.3. ייפוי הכוח **נספח ז'**, יופקד בנאמנות בידי ב"כ הבעלים במעמד חתימת הסכם זה והצדדים מורים לב"כ הבעלים באופן בלתי חוזר למסור לב"כ היזם את ייפוי הכוח במועד הקובע, כהגדרתו בהסכם זה, לצורך רישום הזכויות במושע על שם היזם והבעלים בהתאם למוסכם בהסכם זה וביצוע יתר הפעולות מכוחו בהתאם להוראות הסכם זה.

24.4. על אף מסירת ייפוי הכוח במועד הקובע, מוסכם כי היזם לא יהיה רשאי להשתמש בייפוי הכוח לביצוע כל הפעולה מכוח ייפוי הכוח, ללא הסכמת ב"כ הבעלים כמפורט להלן, עד הגשת אסמכתאות על הגשת בקשה לקבלת טופס אכלוס (טופס 4), למעט שימוש לצרכי רישום זכויות היזם והבעלים במושע ו/או הגשת תצ"ר ו/או פעולות הקשורות בשעבוד המקרקעין לגורם המממן ו/או לקיום התנאים המתלים ובלבד שהפעולות הינן בהתאם להוראות ההסכם.

בגין פעולות שנדרש ביצוען, באמצעות ייפוי הכוח, לאחר מועד פינוי יחידות הבעלים ולפני מועד מסירת ייפוי הכוח הנ"ל, יהיה רשאי היזם לפנות לב"כ הבעלים בבקשה לחתום בשם הבעלים וככל שהנדרש תואם את הוראות הסכם זה, מורים הצדדים לב"כ הבעלים לחתום בשמם ובמקומם על המבוקש.

#### **ייפוי כוח מהבעלים למיסוי**

24.5. במעמד חתימת הסכם זה יחתמו הבעלים על ייפוי כוח ליזם וכן ליועצים מטעמו לצורך טיפול בענייני המיסוי בנוסח המצ"ב להסכם זה **כנספח ט'**, ואלה ימסרו לידי היזם במועד הקובע.

#### **ייפוי כוח מהיזם למחיקת הערות אזהרה**

24.6. היזם יחתום במעמד חתימת הסכם זה ובטרם תירשם הערת אזהרה לטובתו, על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ח'**, המאפשר לב"כ הבעלים ולב"כ היזם, לחתום על בקשה למחיקת הערות האזהרה הרשומות על הדירות הקיימות במתחם ו/או על המקרקעין

ולביצוע כל הפעולות הנדרשות בקשר עם ביטול העסקה וכן פרוטוקול חברה מתאים, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספת ה'**

24.7. ייפוי הכוח והפרוטוקול כאמור, יופקדו בנאמנות בידי ב"כ הבעלים, קודם לרישום הערות האזהרה. ב"כ הבעלים יהיה רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח הנ"ל לשם ביטול הערות האזהרה, בכפוף למילוי התנאים וההוראות הקבועים בסעיף 23.3 לעיל.

24.8. ייפוי הכוח **נספת ח'** והפרוטוקול **נספת ה'** לעיל, יושבו ליזם עם מסירת הדירה החדשות לכל הבעלים וקבלת מכתב החרגה סופי מהגורם המממן.

#### **ייפוי לרישום הערות אזהרה**

24.9. במעמד חתימת הסכם זה, יחתמו הבעלים על ייפוי כוח לטובת ב"כ הבעלים וב"כ היזם לצורך רישום הערת אזהרה לטובת היזם, בנוסח במצורף **כנספת ד'** להסכם, כאמור בסעיף 23.1 לעיל וימסרו ליזם במועד חתימת הסכם זה ע"י כל יחיד בעלים.

#### **ייפוי כוח - כללי**

24.10. בחתימתם על הסכם זה, נותנים הבעלים למיפוי הכוח הוראות בלתי חוזרות לעשות שימוש בייפוי הכוח הנחתמים בהתאם להוראות הסכם זה, לשם ביצוע כל פעולה בשם הנוגעת להסכם זה, בכפוף להוראותיו.

24.11. הבעלים פוטרים בחתימתם את ב"כ היזם וב"כ הבעלים מכל אחריות שהיא בקשר לשימוש בייפוי הכוח האמורים, למעט בגין מעשים שנעשו במרמה ו/או בזדון. למען הסר ספק ב"כ היזם ו/או ב"כ הבעלים לא יישאו בכל אחריות שהיא בנוזיקין ו/או בכל עילה אחרת כלפי הבעלים בקשר עם שימוש בייפוי הכוח האמורים.

#### **25. מסירת הדירה החדשה**

25.1. היזם מתחייב להשלים את בניית הדירה החדשה והמוצמדים אליה (חניות ומחסנים), בהתאם להיתרי בניה כדין ולמסור את החזקה בדירות החדשות לידי הבעלים, במועד המסירה, כשהיא מושלמת, ניתנת לאכלוס, פנויה מאדם וחפץ וכן חופשיה משעבוד, עיקול או זכות אחרת כלשהי של צד ג' למעט כאלה שמקורם בבעלים.

25.2. **"השלמת הדירה החדשה"** לענין הסכם זה משמעותה כל אלה במצטבר:

25.2.1. קבלת "טופס 4 לאכלוס" כאשר הדירה ראויה למגורים.

25.2.2. חיבורו של הבניין החדש ודירות הבעלים החדשות בחיבור של קבע למערכות החשמל, הביוב, המים, הגז והתקשורת כאשר מערכות אלו תקינות ופועלות כראוי.

25.2.3. השלמת מלוא העבודות, לרבות דירות הבעלים החדשות בהתאם לתוכניות היתר הבניה למפרט הסופי ולהוראות הסכם זה.

25.2.4. קיומה של גישה סבירה ובטוחה להולכי רגל ולכלי רכב, לפי העניין, להיכנס ולצאת מהבניין החדש, דירות הבעלים החדשות, החניון, חניות ומחסנים.

25.2.5. כשכל מערכות הבניין החדש פועלות ועובדות כראוי לרבות מעלית אחת לפחות בכל בניין (כפוף לחתימת ועד הבניין על הסכם הפעלה עם חברת המעליות או חתימת הבעלים על הסכם הניהול).

25.3. החיבור הדירתי למים, ביוב, חשמל, תקשורת וגז, יהא כפוף לחתימת הבעלים על הסכמי אספקה עם הגורמים המתאימים. עיכוב בחתימת יחיד הבעלים על הסכמים אלו מול הגופים הרלוונטיים, יהא צידוק לעיכוב מסירת החזקה על ידי היזם לאותו יחיד בעלים. עלויות החיבור יחולו על היזם, בכפוף לאמור בהסכם זה, אולם סכומי פיקדונות חברת הגז או פיקדונות אחרים שיידרשו ע"י הרשויות, יופקדו על-ידי הבעלים. בהקשר זה יובהר, כי הבעלים לא יהיו רשאים לשנות את חברת הגז בשנה הראשונה לאכלוס הבניין.

- 25.4. עד למסירת החזקה בדירה החדשה, אסור לבעלים להיכנס למקרקעין ו/או לבניין ו/או לדירה אלא בתיאום מראש עם היזם. מבלי לגרוע מהאמור, היזם מתחייב לאפשר כניסת אנשי מקצוע מטעם הבעלים, לצורך ביצוע מדידות ובדיקות בדירה (ללא כל עבודה בפועל בדירה) ובלבד שיזם ו/או הקבלן המבצע אישר את קיום הביקור והוא תואם עימם מראש.
- 25.5. עבודות פיתוח השטח הצמוד ו/או סביב הבניין, הכלולות במפרט, תוכלנה להימשך אף לאחר השלמת הדירה, ובלבד שתסתיימנה עד חלוף 18 (שמונה עשר) חודשים ממועד מסירת דירות הבעלים.
- 25.6. היזם מתחייב להוציא תעודת גמר לפרויקט (טופס 5), ולפעול בקשר אליה בהתאם להנחיות עיריית קריית גת ולהוראות הדין.
- 25.7. עד 30 ימים לפני מועד המסירה, יזמן היזם את הבעלים לעריכת סיור בדירות הבעלים החדשות, כאשר הן מחוברות לחשמל (גם אם זמני), למים זורמים, לביוב ולניקוז לצורך בדיקתן, כ"א בדירתו, בליווי מפקח הבעלים ו/או כל גורם מקצועי אחר, לצורך בדיקת ליקויים ואי התאמות למפרט הטכני. במהלך הסיור, יערך ויחתם פרוטוקול מסירה ראשוני, בו יצוינו הליקויים ו/או אי ההתאמות ו/או הפגמים, הנטענים על ידי הבעלים (להלן - "פרוטוקול מסירה ראשוני"). יובהר, כי אין ברישום הטענות בפרוטוקול מסירה ראשוני כדי להוות הודאה ו/או הסכמה של היזם ו/או מי מטעמו לנטען על ידי מי מהבעלים. פרוטוקול המסירה הראשוני יחתם על ידי הצדדים ו/או נציגיהם, ויובהר כי אי הסכמת הבעלים על חתימתו לא תגרע מקיומו ומעצם עריכתו בהתאם להוראות הסכם זה.
- 25.8. היזם יפעל עד למועד המסירה, לתיקון הליקויים המונעים שימוש סביר בדירות הבעלים החדשות ו/או שתיקונים מונע שימוש סביר בדירה.
- 25.9. ככל ויתגלעו מחלוקות באשר לשאלה אם הליקויים שצוינו בפרוטוקול המסירה הראשוני, מונעים שימוש סביר בדירה ו/או תיקונים ימנע שימוש סביר בדירה, יכריע בסוגיה המהנדס הפוסק ובהתאם להכרעתו, יישאו הצדדים בתשלומי החזקת הדירה.
- 25.10. לאחר סיום בניית דירות הבעלים, ניקוי הבניין וקבלת טופס 4 (אכלוס), היזם יזמן את הבעלים לקבלת הדירה, באמצעות משלוח הזמנה בכתב, לפחות 30 ימים מראש לכל אחד מיחיד הבעלים. הבעלים, או מי שימונה על ידם בכתב, חייבים להגיע לדירתם במועד שאליו הוזמנו, ולקבל את החזקה לידיהם (להלן - "הודעת הזימון").
- 25.11. לא הגיעו הבעלים במועד האמור, יודיע היזם בכתב לבעלים על מועד חלופי בהתראה של 7 ימים (להלן - "המועד החלופי") ואם לא יתייצבו למועד החלופי, יראו את הדירה החדשה כאילו נמסרה במועד החלופי אשר יהווה מועד מסירה לכל דבר ועניין.
- 25.12. היזם יהיה חייב בתשלום דמי שכירות לבעלים עד למועד מסירת החזקה בדירה החדשה, בהתאם להוראות הסכם זה, אולם במקרה בו נמנעו הבעלים מלקבל את הדירה החדשה גם במועד החלופי אליו הוזמנו כאמור, יהיה היזם פטור מתשלום דמי שכירות וכן מכל יתר התשלומים הנוגעים לדירה החדשה, לרבות ארנונה, ועד בית, מס, היטלים וכיוצ"ב.
- 25.13. במועד מסירת הדירה, כאשר הן מחוברות לחשמל (גם אם זמני), למים זורמים, לביוב ולניקוז לצורך בדיקתן, ייערך בין כל אחד מיחיד הבעלים אשר יהיה רשאי להיות מלווה במפקח הבעלים ו/או גורם מקצועי אחר מטעמו, לבין היזם פרוטוקול אשר יחתם ע"י נציג היזם ויחיד הבעלים (להלן - "פרוטוקול מסירה").
- 25.14. פרוטוקול המסירה יכיל את כל הערות הבעלים וכן כל אי התאמה, ליקוי או פגם שיתגלו ביחידה (אם יהיו) לעומת תיאורם במפרט, הוראות הסכם זה ונספחיו (להלן - "הליקויים ביחידה"). גם כאן יובהר, כי אין ברישום הטענות בפרוטוקול המסירה כדי להוות הודאה ו/או הסכמה של היזם ו/או מי מטעמו לנטען על ידי מי מהבעלים.
- 25.15. חתימת הצדדים על פרוטוקול המסירה, מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה החדשה.
- 25.16. אין בחתימת פרוטוקול המסירה על ידי הבעלים כדי לגרוע מזכותם להעלות טענות לליקויים שלא ניתן היה לגלות בבדיקה סבירה, ואשר לא פורטו בפרוטוקול המסירה.

- 25.17. היזם יהיה רשאי להסתייג, מכל הערה שיכלול הבעלים בפרוטוקול המסירה הראשוני ו/או בפרוטוקול המסירה, וזאת מבלי שהדבר יחשב כראיה לנכונותה או אי נכונותה של אותה הערה ו/או ההסתייגות.
- 25.18. הבעלים יהיו חייבים לקבל את הדירות החדשות לחזקתם, גם אם ימצאו בהן ליקויים שאינם מהותיים, או יוותרו עבודות השלמה לביצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר בדירות הבעלים החדשות ו/או שהתיקונים הדרושים לא ימנעו שימוש סביר בדירות החדשות.
- 25.19. מוסכם בזאת כי היה וניתנה ליחיד דיירים הודעה ובה נתבקש לקבל את החזקה בדירה החדשה והדירה ראויה למגורים,, ואותו יחיד דיירים לא עשה כן - יחשב הדבר כאילו נמסרה החזקה בדירה החדשה לאותו יחיד דיירים במועד מסירת ההודעה, לצורכי כל האמור בהסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייחשב הדבר כמילוי התנאים המזכים את היזם בקבלת הערבות לידיו והיזם יהיה רשאי לבטלה (וככל ולא ניתן לבטלה הדייר יישא בעלויות הערבויות החל מהמועד הנ"ל), והיזם פטור בנוגע לאחריות על תשלום דמי שכירות כאמור ותשלום מיסים בגדן הדירה החדשה. ובלבד שלא הייתה מניעה לקבלת הדירה בשל העדר יכולת לנצלה לשימוש סביר למגורים.
- 25.20. בוטל.
- 25.21. אם יתעוררו חילוקי דעות בין הצדדים בשאלה האם דירות הבעלים החדשות או חלק מהן ראויות למגורים, לצורך מסירתן לידי הבעלים כאמור, יכריע בכך המהנדס פוסק והכרעתו תחייב את הצדדים.
- 25.22. במועד מסירת הדירה החדשה, יימסר לדייר מספר וסוג הצבע בהם נצבעה הדירה החדשה וכן פרטי איש קשר מטעם היזם לטיפול בליקויים ו/או אי התאמות.
- 25.23. היזם יהא רשאי למסור את דירות היזם לרוכשיו במקביל למסירת הדירות החדשות לדיירים ע"פ הוראות הסכם זה.
- 25.24. הבעלים מתחייבים שלא לתפוס חזקה בדירת הבעלים החדשה ולא לעשות בה כל שימוש מכל מין וסוג שהוא, עד למסירתה לידיהם ועד למילוי כל התחייבויותיהם אשר עליהם לבצע לפני וכתנאי למסירה כאמור.
- 25.25. היזם יהיה רשאי למסור את הרכוש המשותף בחלקים, ובלבד שימסור במועד מסירת הדירה הראשונה, מעלית אחת וכן שטחים משותפים החיוניים לשימוש הרגיל של בעלי הדירות בבניין החדש ובלבד שעד חלוף 6 חודשים ממועד המסירה הראשוני, ימסור את כל הרכוש המשותף.
- 25.26. היזם ימסור לנציגות, במועד מסירת הרכוש המשותף, את המסמכים הבאים :
- 25.26.1. טופס 4 (אישור אכלוס) ו/או כל אישור אכלוס אחר הנדרש על פי דין בקשר עם סיום העבודות ואכלוס הבניינים החדשים על כלל הדירות/יחידות שבו.
- 25.26.2. כל תעודת אחריות הניתנת ו/או האמורה להינתן עפ"י הדין ו/או המקובל בענף הבנייה ע"י יצרן ו/או ספק של כל מערכת ו/או מוצר ו/או מתקן בבניין וכל תעודה נוספת אשר נדרשת עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.
- 25.26.3. אישור בוחן מוסמך ממשד העבודה או מכון התקנים המאשר את תקינות המעלית/יות בבניין והתאמתה/ן לדרישות החוק.
- 25.26.4. הוראות ו/או הנחיות תחזוקה בנוגע לשימוש ברכוש המשותף.
- 25.26.5. הוראות ו/או הנחיות בדבר תכונות מיוחדות של פריטים ו/או מוצרים ו/או מתקנים בדירות הבעלים החדשות ו/או ברכוש המשותף.

- 25.27. בעת מסירת הרכוש המשותף כאמור, ייערך פרטיכל מסירה שיחתם ע"י הנציגות וע"י היזם, בו יפורטו גם הליקויים וההסתייגויות מטעם הבעלים בזהה להליך מסירת הדירות החדשות לבעלים ועריכת פרוטוקול מסירה כמפורט לעיל.
- 25.28. מבלי לגרוע מהאמור, היזם יהא רשאי למסור בפועל את עשרת (10) דירותיו האחרונות לרוכשי דירות היזם, אך ורק לאחר מסירת דירות הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, למעט דירות חדשות שמועד מסירתן נדחה בשל בקשת שינויים מטעם הבעלים או דירות שהבעלים נמנעו מלקבל בהן את החזקה, בניגוד להוראות הסכם זה.
- 25.29. הבעלים מתחייבים שלא לתפוס חזקה בדירות הבעלים החדשות ולא לעשות בהן כל שימוש מכל מין וסוג שהוא, עד למסירתן לידיהם ועד למילוי כל התחייבויותיהם אשר עליהם לבצע לפני וכתנאי למסירה.
- 25.30. הבעלים מתחייבים מפורשות כלפי היזם שלא לבצע בדירה החדשה כל פעולת בניה הטעונה היתר בניה או שיש בה בכדי לשנות את אופן רישום הדירה, אף אם ניתן היתר כאמור, וזאת עד לרישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ורישום הדירה החדשה ע"ש הבעלים.
- 25.31. כל פעולת בניה שתבוצע על-ידי הבעלים ותגרום לעיכוב ברישום הבית המשותף, תחייב את יחיד הבעלים המפר, בפיצוי מוסכם של 3,000 ₪ לכל יום עיכוב, לאחר מתן התראה בכתב 30 ימים מראש לתיקון ההפרה וזאת לא תוקנה, זאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המגיע ליזם על פי הסכם זה.

## 26. תיקוני בדק ואחריות

- 26.1. אחריות היזם כלפי הבעלים לגבי דירות הבעלים החדשות, בכל הנוגע לתיקון פגמים ליקויים הנובעים מעבודות הבניה, תהא בהתאם לאמור בחוק המכר ולכל דין. להסרת ספק, היזם לא יחוב בתיקון ליקויים שנגרמו עקב מעשה או מחדל של הבעלים.
- לצורך הסכם זה, "תקופת הבדק" ו"תקופת האחריות" פירושו: תקופת הבדק ותקופות האחריות הקבועות בחוק המכר. מניינה של תקופת הבדק יתחיל מיום מסירת כ"א מדירות הבעלים בהתאם לקבוע בהסכם זה וביחס לרכוש המשותף ממועד מסירת דירת הבעלים הראשונה בבניין החדש. היזם יתקן כל פגם או ליקוי או אי התאמה שנדרש לתקנם, ושהינו אחראי לתקנם כאמור לעיל, כדלקמן:
- 26.1.1. היה הליקוי או הפגם כזה שתיקונו דחוף ואינו סובל דיחוי יתקנם היזם במועד הנדרש לפי נסיבות העניין או הליקוי ובכל מקרה בתוך זמן סביר בנסיבות העניין ממועד קבלת הודעה מהבעלים והכל בהתאם לאופי הליקוי או הפגם.
- 26.1.2. פגם / ליקוי שתיקונו דחוף משמע, פגם או ליקוי אשר יש בהם בכדי לגרום למגורים שאינם סבירים או בטוחים בדירה.
- 26.1.3. כל פגם או ליקוי שאינו בגדר ליקוי או פגם כאמור בסעיף 26.1.1. לעיל, יתוקנו ע"י היזם ו/או מי מטעמו תוך זמן סביר ממועד ההודעה על קיומם, אך בכל מקרה לא יאוחר מאשר תום תקופת הבדק, בכפוף לחוק המכר (דירות).
- 26.1.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם שומר לעצמו את הזכות לבצע תיקונים כאמור, באופן מרוכז בכל או חלק מהדירות בפרויקט, אך לא יאוחר מהמועד האמור 26.1.3 לעיל.
- 26.2. הבעלים מתחייבים למלא אחר הוראות התפעול של הספקים ונותני השרות ולשלם את כל התשלומים בגין האחזקה והשרות ולמלא אחר כל הוראות הספקים כאשר ככל ויגרמו ליקויים בגין תפעול לקוי ו/או אי עמידה בהוראות התפעול שנמסרו, לא יהיה ליזם אחריות בשל הליקוי בכפוף להראות חוק המכר.
- 26.3. הבעלים מתחייבים לאפשר ליזם, או לכל מי מטעמו, להיכנס בכל עת סבירה בתיאום מראש ובשעות סבירות ומקובלות לדירת הבעלים החדשה ו/או לכל חלק בבניין החדש שיוקם לשם ביצוע בדיקות ו/או תיקונים לרבות תיקונים שיהיה הכרח לבצעם מתוך

הדירה החדשה, אף אם מדובר בתיקונים בקשר עם דירות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף ו/או בפרויקט. ככל והיזם יידרש לבצע תיקונים מתוך דירת הבעלים החדשות, הוא מתחייב לדאוג להקטנת אי הנוחות ו/או הטרדה הנובעים מכך, ולהשיב את מצב הדירה לקדמותה בתום התיקונים. יובהר כי אם מי מיחידי הבעלים לא יאפשר את ביקור הבדק בדירתו או במקרה שלא יאפשר ביצוע התיקונים בדירתו, כולם או כל חלק מהם, במועדים שייקבעו על ידי היזם ו/או הקבלן לאחר תיאום מראש - לא יהיה היזם ו/או הקבלן חייב עוד לבצע תיקוני תקופת הבדק בדירתו של הבעלים בתוך תקופת הבדק ויראו את אותו יחיד בעלים כמוותר על כל טענה ו/או תביעה כנגד היזם ו/או הקבלן, לעניין החבות לתקנם.

26.4. בזיקה לאמור לעיל, מוסכם כי הבעלים מתחייבים לפעול על חשבונם ואחריותם, ככל שהדבר יידרש, על מנת לפנות את כל הדרוש מקרבת מקום ביצוע התיקונים, ולפנות את דרכי הגישה בדירת הבעלים וזאת על מנת למנוע, כל הניתן, היווצרות נזקים.

26.5. לא תוקן תיקון דחוף תוך זמן סביר בנסיבות העניין ממסירת דרישת הבעלים בכתב ליזם, יהיה יחיד הבעלים רשאי לתקן את הליקוי בעצמו, ולקבל מהיזם פיצוי כספי בעלות התיקון, בהתאם לקביעת המהנדס הפוסק ולהצגת חשבוניות ליזם בגין התיקון שבוצע.

26.6. מבלי לגרוע מאחריות היזם לתיקון הליקויים, יוכל היזם להמציא לבעלים כתבי התחייבות מקבלני משנה ו/או מהקבלן המבצע שהועסקו בבניית הדירה ו/או הבניין, או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים, בהם יקבלו על עצמם הני"ל אחריות ישירה כלפי הבעלים לגבי העבודות ו/או המתקנים ו/או המערכות ו/או המוצרים ו/או החומרים ו/או הסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו, בהתאם למוסדר בחוק המכר דירות.

26.7. ככל וקיימות תעודות אחריות בגין פריטים / מוצרים שהותקנו בדירות הבעלים החדשות, מתחייב היזם למסורן לידי הבעלים, במועד מסירת החזקה.

26.8. המציא היזם לבעלים כתבי התחייבות או תעודות אחריות כאמור לעיל, יהיו הבעלים מחויבים לפנות תחילה ישירות לקבלני המשנה או לספקים, בכל דרישה בקשר לביצוע התיקונים ולהעביר העתק מפנייתם ליזם. אין באמור כדי לגרוע מאחריות היזם כלפי הבעלים בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), במקרה בו הקבלן המבצע, קבלן המשנה ו/או הספק, לפי העניין, לא ימלאו אחר התחייבותם בכתבי ההתחייבות ו/או בתעודות האחריות.

26.9. בוצעו שינויים או תוספות ע"י הבעלים או מי מטעמם בדירה החדשה ולא באמצעות היזם ו/או קבלן המשנה ו/או ספקים מטעם היזם (להלן - "התוספות"), הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם, יהיה היזם פטור מתיקון הפגמים שיתגלו בדירה החדשה, הנובעים מאותן תוספות ו/או שינויים ו/או במערכות הקשורות בהן וכן היזם לא יהא אחראי על תקופת הבדק והאחריות בגין השינויים או תוספות אשר בוצעו לא באמצעות היזם ו/או מי מטעמו.

26.10. הוראות סעיף 26 זה יחולו בשינויים המחויבים גם על ליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמות ברכוש המשותף.

26.11. תקופות הבדק והאחריות לעניין הרכוש המשותף, תחלנה לאחר מסירת השטחים המשותפים לנציגות בבניין החדש.

26.12. ככל ויידרש ע"י הרשויות כי הבניין החדש ינוהל ע"י חברת ניהול, היזם רשאי לקבוע כי חלף מסירה לנציגות הבית המשותף, תימסר החזקה ברכוש המשותף לחברת הניהול.

26.13. למען הסר ספק, היזם לא יהא חייב בביצוע תיקון של כל פגם, ליקוי או נזק שנגרמו בשל מעשה או מחדל של הבעלים ו/או של חברת הניהול מטעמם בהתייחס לשטח הרכוש המשותף, לרבות בשל אי מילוי נאות של הוראות התחזוקה, ביצוע שינויים בדירה שלא באמצעות היזם, שימוש לקוי בדירה או במתקניה או עקב סירוב הבעלים לאפשר את ביצוע התיקון. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הבעלים מתחייבים לפעול בכל דרך אפשרית

להקטנת נזקיהם בגין הליקויים האמורים. היזם לא יהיה אחראי לליקוי שהבעלים לא הודיעו עליו מיד בהיוודע להם ותוך זמן סביר ו/או לכל החמרה של ליקוי הנובעת מאי מסירת הודעה אודותיו תוך זמן סביר מיום שנודע לבעלים, בהתאם לסוג ואופי הליקוי. עוד מוסכם, כי היה והבעלים לא יאפשרו את בדיקת הליקוי או את ביצוע תיקוני תקופת הבדק והאחריות אחר ניסיון היזם ו/או הקבלן הראשי לתיאום התיקון, כאמור, כולם או כל חלק מהם, במועדים הקבועים בהסכם זה (ובתנאי שאלה יתואמו עם הבעלים עד כמה שהדבר יתאפשר בנסיבות העניין), יידחו התחייבויותיו של היזם והדבר לא יהווה משום הפרת חוק ו/או הסכם.

26.14. הבעלים מתחייבים לחתום, לפי דרישת היזם או הקבלן, על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון, אשר בוצע, והם יהיו רשאים להוסיף את הערותיהם באשר לאופן ביצוע התיקון וטיבו.

26.15. הבעלים מתחייבים שלא לבצע שינויים בחזית/מפתחים וכן בכל חלק של דירותיהם ו/או של הבניין עד רישום הבית המשותף אלא אם קיבלו אישור לכך מראש ובכתב מהיזם. ככל ויגרמו נזקים כלשהם בעקבות השינויים שביצעו הבעלים ו/או מי מהם, הם יישאו בעלות התיקון וישפו את הניזוקים והיזם ככל שיידרש ללא דיחוי.

26.16. היה ויתעוררו בין הצדדים חילוקי דעות בדבר אחריות היזם כאמור בסעיף זה ו/או בכל שאלה טכנית-הנדסית אחרת הנוגעת למסירת דירות הבעלים, תובא המחלוקת להכרעה בפני הפוסק כהגדרתו בסעיף 38 להלן.

26.17. מוסכם בין הצדדים כי בכל טענה מצד הבעלים ו/או מחלוקת ו/או סכסוך הקשורים לפגם, ו/או ליקוי ו/או קלקול ו/או אי התאמה בדירה ו/או עניין הנובע מאחד מאלה, הצדדים יקיימו הליך גישור בפני מגשר שיוסכם ביניהם (ובהיעדר הסכמה ימונה המגשר על ידי יו"ר לשכת עורכי הדין), וזאת בתוך 30 ימים מיום שיבקש זאת אחד מהצדדים ובטרם הגשת תובענה לבית המשפט. הבעלים מצהיר כי ידוע לו שיהיה מנוע מלהגיש תובענה לכל ערכאה שיפוטית מוסמכת בטרם קיום הליך גישור כאמור לעיל, וחתימתו על הסכם זה כמוה כחתימה על הסכם גישור. לא צלח הליך הגישור תוך 90 יום מיום קיומה של הפגישה הראשונה עם המגשר, יהיה זכאי הבעלים למצות יומו בבית המשפט ובכל הליך חוקי.

## 27. רישום הבית המשותף

27.1. לאחר תחילת עבודות הבניה והריסת הבניינים הקיימים, יהא היזם רשאי לפעול לביטול צווי רישום הבית המשותף ורישום זכויות הבעלים במושע.

27.2. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה בכל הקשור לרישום זכויותיהם, ובמידת הצורך יחתמו על כל מסמך דרוש לכך תוך 14 יום ממועד פניית היזם ו/או ב"כ היזם אל ב"כ הבעלים או הנציגות, וככל ויידרש יגיעו המסמכים לחתימה מרוכזת בקרית גת.

27.3. כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב למסור לידי היזם, עד 45 ימים מהמועד בו יתבקש, אישור מאת הרשות העירונית אשר מופנה לרשם המקרקעין, המאשר כי כל המיסים העירוניים, החלים על הדירה לתקופה ממועד המסירה ועד חודשיים לאחריה, שולמו.

27.4. היזם מתחייב לרשום כל אחד מהבניינים החדשים כבית משותף (לרבות בית משותף רב-אגפי) ו/או חלק מבית משותף מורכב יחד עם בניינים אחרים בפרויקט, בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן - "הבית המשותף"), לפי הנחיות והוראות המפקחת על הבתים המשותפים וכן לרשום את זכויות הבעלים בדירות הבעלים החדשות, בתת חלקות או בכל דרך אחרת בה תורה המפקחת על בתים משותפים.

27.5. המועד להשלמת התחייבות היזם לביצוע הרישום, יהיה בהתאם לקבוע בדין.

27.6. עיכובים ודחיות מסיבות שאינן תלויות ביזם, לא יהוו הפרה של הסכם זה, בכפוף להצגת אסמכתאות לב"כ הבעלים בגין הסיבות הנ"ל.

27.7. הבעלים מצהירים כי ידוע להם שביצוע שינויים על ידי הבעלים, הטעוניים היתר, אף אם יתקבל היתר לביצועם, עלול לגרום לעיכוב משמעותי בביצוע פעולות הרישום ולפיכך :

- 27.7.1. הבעלים מתחייבים שלא לבצע כל שינוי כאמור.
- 27.7.2. היזם לא יישא באחריות בשל עיכוב כאמור.
- 27.7.3. הבעלים ישפו ויפצו את היזם מיד עם דרישה ראשונה, בגין כל נזק שייגרם לו, לרבות ביחס להיעדר היכולת לקיום התחייבויותיו לרוכשי הדירות ממנו וליתר הבעלים. התחייבות בס"ק זה הינה התחייבות כלפי צדדי ג' לרבות, אך לא רק כלפי יתר הבעלים, רוכשי דירות היזם, הבנק המלווה וכיוצ"ב.
- 27.8. זכויות הבעלים בדירה החדשה על הצמדותיה ירשמו לזכותם בלשכת רישום המקרקעין, כיחידה נפרדת ועצמאית, כאשר הדירה משוחררת מכל שעבוד או עיקול, פרט לשעבודים שיוטלו עליה בשל חובות הבעלים (לרבות המשכנתא) ופרט לזיקות הנאה שהיזם רשאי לרשום לגבי הרכוש המשותף ו/או חלק ממנו כמפורט בסעיפים 27.9 ו- 27.10 להלן.
- קיומו של שעבוד לטובת הגורם המממן, לא ייחשב כהפרת התחייבות זו, ובלבד שיימסר לבעלים מכתב החרגה מלא, סופי ובלתי מסויג ביחס לדירה החדשה ובלבד ולא תהא מניעה לדיירים למכור את דירת התמורה ו/או לשעבדה.
- 27.9. הבעלים מסכימים לכך שהיזם ירשום בלשכת רישום המקרקעין, זיקות הנאה כמשמעותן בחוק המקרקעין, לזכות המקרקעין ו/או לחובת המקרקעין, וכן הערות שונות לרבות הערת אזהרה על המקרקעין ו/או על הבית המשותף ו/או על הרכוש המשותף, ככל שיידרש הדבר וזאת בין היתר להבטחת זכויות מעבר להולכי רגל ולנוסעים ברכב וכן להבטחת זכויות חניה ו/או שימוש במתקנים ומערכות הפרויקט.
- זיקות הנאה ו/או ההערות יכול שתירשמה לטובת בעלי דירות בבניינים ו/או מגרשים סמוכים, חברת החשמל, בזק או כל צד ג' אחר, לפי שיקול דעת היזם ובלבד, שרישום זכות כאמור לטובת צדדי ג' או בעלי מגרשים סמוכים, יעשה לפי דרישת הרשויות ושלא יהיה באמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים לגישה, שימוש והנאה סבירים בדירות החדשות.
- 27.10. היזם רשאי לייחד לפי שיקול דעתו הבלעדי, בהתאם לצרכי התכנון ו/או דרישות הרשויות, שטחים מהפרויקט לשבילים, שטחי חניה, גינות, ציבורי, גינות, חצרות, ממקיים, חדרי טרנספורמציה, חדרי מיתוג, חדרי מונים, שילוט וכן למערכות מכל מין וסוג שהוא הדרושות לפרויקט, לרבות מערכות תאורה, הסקה, מיזוג אויר, מערכות חשמל, גז, אינסטלציה, ניקוז, ותקשורת. היזם מתחייב שלא לאפשר הקמתם של תחנות ו/או מתקנים סלולריים ו/או פוטו וולטאיים במקרקעין ויצוין איסור זה בתקנון המוסכם של הבית המשותף.
- 27.11. בכפוף לדין, היזם רשאי להוציא לפי שיקול דעתו הבלעדי ממסגרת הרכוש המשותף, חלקים בלתי בנויים של הקרקע, שטחי חניה, שבילים, שטחי גינה, חניות, גגות, עליות גג, גגות המשמשים מרפסות של דירות, חללים, מחסנים, מרתפים, מעברים, מבואות לרבות שטחי קרקע בבניין, שטחי גינה וחצר, במגרש ו/או במתחם ו/או בפרויקט וכן כל חלק אחר שאינו הדירה החדשה ושניתן להוציאו מהרכוש המשותף לפי הוראות הדין.
- הוצאו שטחים כאמור, יהא היזם רשאי לרושםם כדירה נפרדת, או כיחידות נפרדות בבית משותף או להצמידם לדירות אחרות או ליחידות בבית משותף או ליעדם לשימושים אחרים - הכול כפי שהיזם ימצא לנכון על פי שיקול דעתו הבלעדי ובכפוף לכך שלא יהא בכך כדי לפגוע בדירות התמורה והצמוד להן לרבות בחלקי הרכוש המשותף כחוק.
- מובהר כי בכל מקרה חלק הגג העליון ביותר, ישמש לצורך הצבת מתקנים שישרתו את הדירות ויירשם כרכוש משותף.
- על אף האמור לעיל ולהלן, מוסכם בזאת כי החברה תהיה רשאית להצמיד לבעלי דירת/ות היזם את יתרת שטחי הגג העליון בהם לא יוצבו המתקנים המשותפים של בעלי הזכויות בבניינים על פי היתר הבניה, אשר יהיו רשאים לנהוג בהם מנהג בעלים ובכלל זה להציב בהם מתקנים וכו' למעט אנטנה ו/או מתקן סלולרי כלשהו.

- 27.12. היזם רשאי לרשום תקנון מוסכם לבית המשותף ולכלול בו הוראות שיבטיחו להנחת דעתו את קיום הוראות חוזה זה וכן הוראות בדבר השימוש ברכוש המשותף ובדבר הוצאות אחזקתו וניהולו וזאת ללא כל תנאי וללא כל הגבלה, ובלבד ששיעור ההשתתפות של הבעלים ברכוש המשותף יהיה עפ"י חלקו היחסי בכלל שטח הרצפה של הבית המשותף (ללא מרפסות והצמדות), וכן בלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לפגוע ברישום דירות התמורה והצמוד להן ו/או לגרוע מזכויות הבעלים לשימוש בדירה החדשה ובגישה לה. טרם הגשת מסמכי רישום הבית כבית משותף, יועבר עותק מן התקנון המוסכם לאישור ב"כ הבעלים, אשר יהיה רשאי להעיר הערותיו.
- 27.13. מסמכי הרישום לרבות התקנון המוסכם, יועברו לעיון ב"כ הבעלים לפני הגשתם למפקחת על רישום המקרקעין. ב"כ הבעלים יהא רשאי להעיר הערותיו, בתוך 20 יום מיום שקיבל את מסמכי הרישום. התקנון המוסכם יופקד לרישום רק לאחר שזה אושר ע"י ב"כ הבעלים. היעדר תגובה לאחר 20 ימים, תהווה הסכמה.
- 27.14. גם לאחר מסירת הדירה החדשה לבעלים ועד לרישום הבית המשותף ורישום הדירה החדשה על שם הבעלים בלשכת רישום המקרקעין, רשאי היזם, ללא כל צורך בקבלת הסכמת הבעלים ומבלי שזה יהיה רשאי להתנגד לכך, להגיש בקשות לשינוי רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון וההצמדות וכן לשינוי החלק של הדירה ברכוש המשותף ובלבד, שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים עפ"י חוזה זה.
- 27.15. תוך 30 ימים ממועד דרישתו הראשונה של היזם, מתחייבים הבעלים להמציא ליזם כל אישור אחר הדרוש לרישום לרבות שטרי משכנתא וכן תעודות המעידות על היעדר חובות לרשויות המס ולרשות המקומית החלים בגין הדירה החדשה, והמאשרות, כי אין כל מניעה לרישום את הזכות בדירה על שם הבעלים. הבעלים מתחייבים, ככל שהדבר כרוך בחיובים של הבעלים במיסים ו/או בתשלומים כאמור, לשלם כל סכום לאלתר ועם פניה ראשונה בנושא, בכפוף לביצוע כל התשלומים המוטלים על היזם לפי הסכם זה. היזם מצידו יוכל לעשות שימוש בייפוי הכוח לצורך הוצאת האישורים הנדרשים, מבלי לגרוע מהתחייבויות הבעלים כאמור. כן מתחייב כל אחד מהבעלים להמציא לב"כ היזם כל מסמך הנדרש ממנו לצורך הרישום, לרבות שטרי משכנתא חתומים ומאומתים כדן (ככל שנדרש), מסמכי התאגדות (ככל שהינו תאגיד), צילום ת.ז. נאמן למקור וכיוצ"ב, בתוך 14 ימים ממועד שיידרש לכך ע"י היזם ובלבד שלא נתהוו עיכובים שאינם בשליטת הבעלים. למען הסר ספק, היזם יהיה אחראי על רישום משכנתאות הבעלים ו/או כל רישום אחר, ובלבד שהבעלים ימציא ליזם את המסמכים הנדרשים עם דרישה כאמור לעיל.
- 27.16. מוסכם, כי לשם ביצוע הפעולות והרישומים כאמור בסעיף זה לעיל, יהיו ב"כ הצדדים רשאים לחתום בשם הבעלים ובמקומם על כל הבקשות ו/או המסמכים ו/או הסכמות ו/או השטרות ו/או על כל מסמך אחר, הכול כפי שיידרש לשם ביצוע האמור לעיל ובהתאם להוראות הסכם זה.
- 27.17. הבעלים מתחייבים שלא לבצע ושלא להרשות לאחרים לבצע ושלא להסכים לבצע בפרייקט שינויים ברכוש המשותף, בגגות הבניינים, בחזית המרפסות (למעט סורגים, ככל ולא תהיה מניעה לכך בתב"ע החדשה ו/או מדיניות הרשויות) ובכל קיר חיצוני אחר של הבניין, בלי לקבל תחילה את הסכמתו מראש ובכתב של היזם. לאחר רישום הבניין החדש כבית משותף, לא יהיו עוד הצדדים כפופים להוראות סעיף זה, אלא לתקנון הבית המשותף.
- 27.18. בוטל.
- 27.19. הבעלים מתחייבים להופיע בלשכת רישום המקרקעין באר שבע ו/או במשרדי החברה שאליו יוזמנו ולאחר אישורו של ב"כ הבעלים לכך, וכן למלא אחר הדרישות המקובלות הרשויות הרלוונטיות, לשם רישום הזכויות כאמור בפרק זה.
- 27.20. לא התייצבו הבעלים או שלא קיימו את התחייבויותיהם על-פי סעיף 27 זה, גם בחלוף 14 ימים ממועד קבלת התראה בכתב, ירשום ב"כ היזם את אותה דירה חדשה כיחידה נפרדת, אולם רישום הזכויות בדירה ע"ש הבעלים תעשה על ידי הבעלים ובאחריותם ועל חשבונם.

- 27.21. כל אחד מיחיד הבעלים נותן הסכמתו ומצהיר כי ידוע לו שייתכן החברה תתקין על הקיר החיצוני של הבניין החדש שלט עליו יופיע שם החברה וכן שילוט זעיר בלובי כל אחד מהבניינים. גודל השלט וגודל הכיתוב אשר יהיו סבירים, לרבות מיקום השלט ייקבעו על ידי החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי. כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר כי ידוע לו כי סעיף זה יופיע בתקנון רישום הבית המשותף והוא לא יתנגד לכך והוא מוותר באופן בלתי חוזר על כל טענה כנגד החברה בקשר לכך. למען הסק ספק יובהר כי כל ההוצאות הנגזרות בגין התקנת השלט יהיו באחריות היזם ועל חשבונו, לרבות חשמל (ככל והשלט יהיה מואר).
- 27.22. מוסכם, כי ממועד הפיכת הבית המשותף למושע כאמור לעיל ועד למועד רישום זכויות הבעלים במסגרת בית משותף, בהתאם ומבלי לפגוע בהוראות הסכם זה לעיל ולהלן ולכל דין, תחולנה ההוראות הבאות:
- 27.22.1. היזם ו/או מי מטעמו ינהל רישום של זכויות הבעלים וצדדים שלישיים במקרקעין, באופן שישקף את זכויות הבעלים והצדדים השלישיים לדירות החדשות וכן ביחס לכל ההצמדות לדירות אלה.
- 27.22.2. היזם ו/או מי מטעמו יספק על פי דרישה, לכל מוכר המבקש למכור זכויותיו ביחידות הבעלים בכפוף להוראות הסכם זה, אישור בדבר זכויות המוכר בהתאם להוראות הסכם זה.
- 27.22.3. היזם יחתום על התחייבויות לרישום משכנתאות, בנוסח המקובל בבנקים מסחריים ו/או בחברות ביטוח, ובלבד שלא יהיה בחתימה על התחייבויות כאמור להטיל על היזם התחייבות כספית כלשהי לשלם לבנקים מסחריים ו/או חברות ביטוח סכומי כסף כלשהם שלא התקבלו בפועל אצל היזם.
- 27.22.4. על כל אישור או מסמך יורשה היזם לגבות תשלום בהתאם לצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) התש"ס 1999 ולכל דין.
- 27.23. מובהר, כי בשלב שבו יימסרו דירות התמורה לבעלים או לאחר מכן, אך כל עוד טרם נרשם הבניין החדש כבית משותף, יכול שעל זכויות הבעלים בדירות תהיינה רשומות הערות אזהרה (תהיינה מפורטות, המציינות את הדירה שביחס אליה חלה כל הערת אזהרה) לטובת היזם ו/או רוכשי דירות היזם ו/או מי מטעמו, לרבות בנקים שהעמידו להם הלוואות ו/או הבעלים, באופן שאינו מהווה הפרה של הסכם זה, ואולם מובהר כי היזם יתחייב בפני הבעלים, וימציא אישור מאת ב"כ היזם אשר טיפל במכר דירות היזם ומטפל ברישום הבית המשותף, כי הערות האזהרה הנ"ל אינן רשומות בגין דירות הבעלים, וכי בעת רישום הבניין החדש כבית משותף הן תיוחדנה לדירות היזם, במקרה כאמור מוסכם בין הצדדים כי היזם ישמש כחברה משכנת באמצעות בא כוחו.
- 27.24. למען הסר ספק, היזם יהיה רשאי לחתום בשם הבעלים ומכוח יפויי כוח על כתבי התחייבות לרישום משכנתא לטובת צדדי ג', לרבות בנקים שיעמידו הלוואות לרוכשי זכויות מהיזם ועל הסכמה לרישום הערות אזהרה על זכויותיהם לטובת צדדי ג' לרבות רוכשים ולטובת בנקים שיעמידו להם הלוואה והכל בהתאם להוראות הסכם זה, ואולם מובהר כי בכל מקרה התחייבותם של הבעלים כאמור תהא מצומצמת רק לכך שבעת רישום הזכויות ע"ש רוכשי הזכויות, תירשם גם משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש הלוואה, והדבר לא יטיל על הבעלים חבות כספית כלשהי, ובכל מקרה לא תירשם הערת אזהרה לטובת צדדי ג' לרבות בנקים למשכנתאות כאמור, אלא ביחס לזכויות היזם ו/או לזכויות רוכשי הדירות ממנו ולא ביחס לחלקי הבעלים.
- 27.25. על אישורים כאמור לעיל וכן על כל פעולה של העברת זכויות ו/או רישום ירושה וכיוצא"ב יהיה ב"כ היזם מורשה לגבות תשלום בהתאם לצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס – 1999 אלא אם ישתנה הדין ביחס לכך.

היזם מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן :

- 28.1. לבצע את כל העבודות הנדרשות לשם מימוש הפרויקט ובפרט עבודות הבניה, תוך ציות לכל דין ובכלל זה, חוקים, תקנות, הוראות צווים או חוקי עזר.
- 28.2. להבטיח, לרבות באמצעות קבלן הביצוע, את קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות לשם שמירת שלומם של העובדים מטעמו ו/או של כל אדם אחר מטעמו שימצא במתחם ובסביבתו במהלך ביצוע העבודות.
- 28.3. כי הוא ו/או הקבלן המבצע מטעמו מכיר את כל החוקים החלים על ביצוע העבודות ובכלל זה, חוק ארגון הפקוח על העבודה, התשי"ד-1954, פקודת הבטיחות בעבודה והתקנות והצווים שפורסמו על פיהם, והוא מקבל על עצמו לנהוג על פיהם ולוקח על עצמו את האחריות על פי דין לכל תביעה, שתוגש נגדו או נגד הבעלים עקב הפרתם של החוקים הנ"ל.
- 28.4. כי ימנה מנהל עבודה מוסמך באתר הפרויקט אולם גם במקרה של הפרת התחייבות זו, הקבלן לא יהיה פטור מהאחריות המוטלת עליו כ"מבצע הבניה" וכ- "מנהל העבודה".
- 28.5. כי ישלם בעצמו ועל חשבונו ו/או באמצעות הקבלן המבצע, לפי העניין, למוסד לביטוח לאומי את כל דמי הביטוח שהוא חייב לשלם על פי חוק ביטוח לאומי, תשי"ד-1954, עבור כל הפועלים ו/או העובדים באתר הפרויקט, לרבות לאלה שיש לו עימם יחסי עובד-מעביד, וזאת במשך כל תקופת ביצוע העבודות בפרויקט. היזם מתחייב לעגן התחייבות זו, למול כל קבלני המשנה בפרויקט.
- למען הסר כל ספק, בשום מקרה לא יחולו יחסי עובד – מעביד בין היזם ו/או מי מטעמו, לבין הבעלים ו/או הנציגות.
- 28.6. כי יהיה אחראי כלפי הבעלים, ביחס לכל תביעה ו/או דרישה אשר תוגש נגדם על-ידי אדם ו/או תאגיד ו/או רשות ו/או גוף אחר, בגין כל נזק שיגרם, מכל סוג שהוא, אשר נובע מפעולותיו ו/או מחדליו של היזם ו/או עובדיו ו/או קבלני המשנה שלו ו/או מי מטעמם. אין באמור כדי לגרוע מזכויות, טענות ודרישות היזם כלפי צד ג' קשור או שלו אחריות בגין הנזק הנטען.
- 28.7. כי כל עובד שיועסק על ידו ו/או ע"י הקבלן המבצע ו/או מי מטעמם בביצוע העבודות בפרויקט, יחשב כעובד של היזם או הקבלן המבצע, בלא כל זיקה משפטית לבעלים.
- 28.8. כי יהיה אחראי על ניקיון אתר הפרויקט בהתאם להוראות הדין, וידאג לסלק את כל האשפה, חומרים ומתקנים טרם מועד מסירת יחידות הבעלים החדשות, על מנת למסור את הבניין החדש נקי, מסודר ותואם להתחייבויות היזם.
- 28.9. כי ישפה ויפצה את הבעלים, באופן מלא, ביחס לכל דרישה, תביעה או הליכים משפטיים שלא עוכב ביצועם והפכו חלוטים אשר גרמו לחסרון כיס, הפסד או נזק להם היזם אחראי כמפורט בסעיף 28 זה, בכפוף לכך שהבעלים יודיעו ליזם על קיומה של תביעה או הליך משפטי מייד עם קבלתו, יאפשרו ליזם להתגונן מפניהם, לא יגיעו לכל הסדר ו/או פשרה ללא קבלת הסכמת היזם מראש ובכתב וישתפו עמו פעולה ככל שיידרש.
- התשלום יבוצע על ידי היזם במועד שבו יחויבו הבעלים בהחלטה או בפסק דין חלוט עפ"י החלטת רשות שיפוטית מוסמכת, וכן בכל מקרה של דרישת תשלום מרשות מוסמכת כגון קנס ו/או כל חיוב אחר שהפכו חלוטים.

## 29. שיפוי

- 29.1. כל צד (להלן בסעיף זה - "הצד המשפה") יהיה חייב לשפות את הצד השני (להלן בסעיף זה - "הצד המשלם") בגין כל סכום ו/או הוצאה אותם יוציא הצד המשלם על חשבון חוב של הצד המשפה בו חב אותו צד לפי הסכם זה, בכפוף להתקיימות התנאים המצטברים שלהלן:
- 29.1.1. הצד המשלם יודיע לצד המשפה בכתב, על קיומה של דרישת תשלום שחלה על הצד המשפה, מייד לאחר שייודע לו עליה, אלא אם נודע לצד המשפה על הדרישה ממקור אחר עצם אי מתן ההודעה לא יפטור את הצד המשפה מחובת התשלום;

29.1.2. הצד המשלם לא יודה בכל צורה שהיא בדרישה האמורה ולא יתפשר בקשר אליה, אלא אם הצד המשפה הכיר בקיומו של החוב;

29.1.3. הצד המשלם ישתף פעולה עם הצד המשפה בניהול ההגנה כנגד כל דרישה כאמור לרבות מתן עדות ובלבד שלא יישא בעלויות בקשר לכך;

29.1.4. הצד המשלם ייפה את כוחו של כל עו"ד לפי דרישת הצד המשפה, לנהל הגנה בשמו.

29.2. הוראות סעיף 29.1 לעיל, יחולו בכל מקום בו נזכרת חובת שיפוי בהתאם להסכם זה ו/או בהתאם לדין. האמור בסעיף 29 זה לא יחולו במקרים של תשלומים בקשר עם משכנתאות.

29.3. הוראות סעיף זה לא יחולו במקרים שלהלן: **א.** אם ננקטו נגד המשלם הליכי גביה בשל חוב, שחובת תשלומו חלה על הצד המשפה. **ב.** כאשר מדובר בחוב שמקורו בתשלומים למוסדות ממשלתיים ו/או עירוניים. **ג.** חוב שאי תשלומו עלול לעכב את קידום הפרויקט.

## 30. ביטוח

31.1 יועץ ביטוח מטעם היזם והבעלים (יועץ משותף) יאשר בכתב לבעלים וליזם, טרם תחילת העבודות לפרויקט, כי פוליסות הביטוח המומלצות על ידו ביחס לפרויקט (ואשר הוצאו בפועל), מספקות כיסוי ביטוחי כמפורט בהמשך סעיף ביטוח זה ליזם, לבעלים ולפרויקט. מובהר כי יועץ הביטוח מיצג לעניין ביטוח הפרויקט הן את היזם והן את הבעלים. מבלי לגרוע מכך, מוסכם כי הביטוחים יבוצעו לכל הפחות על פי התנאים הקבועים בנספח הביטוח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח י"א.

31.1.1 בקרות אירוע המכוסה לכאורה במסגרת איזה מהביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח ובסעיף ביטוח זה, מתחייב היזם להודיע על כך בתוך זמן סביר בכתב למבטח ולבעלים, ומתחייב לשתף עימם פעולה ככל שידרש לשם מימוש זכויותיהם של הבעלים בביטוחים.

31.1.2 למען הסר ספק, היזם יהיה אחראי כדין בגין נזקים בלתי מבוטחים לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.

## 32. מכירת יחידות היזם

32.1 החל ממועד קבלת היתר בנייה לפרויקט בתנאים ולאחר שהבעלים בחרו את דירות התמורה, ולאחר שמי מהם ביצע שידרוג ו/או שינוי ו/או רכש דירה נוספת, הכל בהתאם להוראות הסכם, היזם יהיה רשאי למכור לצדדים שלישיים (להלן - "רוכשי היזם") את יחידות היזם הצפויות להיבנות.

32.2 היזם יהיה רשאי לעשות כן אף בחוזה מכר מותנה (pre-sale) גם בטרם התקבל היתר בניה לבנייתן ובלבד שהתקבלה החלטת ועדה לקבלת היתר בתנאים ובלבד שמכירה כאמור תבצע לאחר בחירת דירות התמורה וסיום תקופת השינוי והשדרוג לבעלים כאמור.

32.3 ידוע לבעלים כי הגורם המממן ידרוש מהיזם, כאחד התנאים לקבלת המימון לפרויקט, למכור דירות במכירה מוקדמת (pre-sale) ולפיכך, הם נותנים את הסכמתם לכך ובלבד, שהסכם המכר ותשלומי התמורה יהיו כפופים להוראות חוק המכר (דירות) ולא יפגעו בזכות בחירת הדירות, חניות ומחסנים של הבעלים.

32.4 בחוזה הרכישה של רוכשי היזם יופיעו כל ההוראות שלהלן, אשר תיקבענה כהוראות לטובת צדדי ג' - דהיינו הבעלים:

32.4.1 הצהרה שלפיה רוכשי היזם מצהירים כי ידוע ומוסכם עליהם, שהיזם אינו שלוח של הבעלים, שאין ולא תהא כל יריבות בין הבעלים לבין רוכשי היזם (למעט ענייני הבית המשותף ותקנון הבית המשותף), שאין לבעלים כל התחייבות משפטית ו/או אחריות כלפיהם להשלים את בניית דירות היזם וכן שאין לבעלים אחריות כלפי רוכשי היזם לפי חוק המכר;

- 32.4.2 הצהרה שלפיה רוכשי היזם קראו או התאפשר להם לקרוא הסכם זה, והם מתחייבים שלא להעלות כל טענה ו/או להגיש כל תביעה, לביטולו ;
- 32.4.3 הצהרה שלפיה אין ולא תהיה להם כל טענה ו/או תובענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג, נגד הבעלים בקשר עם העבודות ו/או הפרויקט ו/או חוזה הרכישה מהיזם ו/או ביטולו של הסכם זה, וכל טענה ו/או תובענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג בקשר עם העבודות ו/או הפרויקט ו/או חוזה הרכישה שתהא להם, תופנה ליזם בלבד ;
- 32.4.4 התחייבות מטעם רוכשי היזם, לחתום על כל מסמך שיידרש. לעניין זה, יחתמו רוכשי היזם על יפוי כוח אשר יאפשר ליזם לרשום את הבית המשותף על פי דין ובין היתר כאמור בסעיף 27 לעיל ;
- 32.4.5 כל התנאים האמורים בהסכם זה בדבר רישום הבית המשותף כאמור בסעיף 27 לעיל.

32.5 היזם יהיה זכאי לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי היזם ו/או הערות אזהרה בגין כתב התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכנתאות לטובת הבנקים של רוכשי היזם, אך ורק על זכויות היזם בפרויקט, וזאת רק לאחר שהתקבל אישור מאת בקר הבנק המלווה כי הבנייה צפויה להסתיים והבניינים בהם דירות התמורה צפויים לקבל טופס 4 וזאת תוך 6 חודשים בכפוף לקבלת אישור בכתב מאת מפקח הבעלים שלפיו קיים צפי להשלמת העבודות בתוך 6 חודשים כאמור. על אף האמור, היזם יהא רשאי לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם כאמור לעיל, בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת ב"כ הבעלים לרישום הערות כאמור.

32.6 הבעלים מתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערות האזהרה לטובת רוכשי דירות מהיזם ו/או לטובת בנקים שיממנו את רכישות הדירות כאמור ו/או מסמכי התחייבות לרישום משכנתאות לטובת הבנקים כאמור בתוך עד 14 ימים מדרישת היזם, אולם מובהר, כי ככל ויהיה ניתן לבצע את הדרוש באמצעות איזה מייפויי הכח המצורפים כנספחים להסכם זה, יעשה זאת היזם באמצעות יפויי הכח עליהם חתמו הבעלים, הכל בהתאם להוראות הסכם זה..

32.7 בוטל.

### 33 השמאי המכריע

- בכל מקום בהסכם, בו סוכם כי קביעה כלשהי תהא על ידי השמאי המכריע, יחולו ההוראות שלהלן :
- 33.1 זהות השמאי המכריע תקבע בהסכמה משותפת של באי-כוח הצדדים ובהיעדר הסכמה, ימונה שמאי מכריע על-ידי יו"ר לשכת השמאים, על-פי פניית מי מהצדדים.
- 33.2 הכרעת השמאי המכריע תהא סופית, ולא יהא ניתן לערער עליה.
- 33.3 שכר טרחתו של השמאי המכריע ישולם על-ידי היזם, אלא אם קבע השמאי המכריע אחרת. למען הסר ספק, פנייה אל השמאי המכריע יכולה להתבצע אך ורק בהתאם להחלטת רוב הנציגות.
- 33.4 נאמנותו ואחריותו המקצועית שתהיה כלפי שני הצדדים, כך שהשמאי המכריע יתנהל מול היזם והבעלים באופן דומה.

### 34 העברת זכויות

- 34.1 היזם לא יהיה רשאי להעביר יותר מ-49% מזכויותיו ו/או מהתחייבויותיו לפי ההסכם (מבלי לגרוע מזכותו להתקשר עם קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או למכור את דירות היזם ו/או לשעבד את זכויותיו בפרויקט לטובת הבנק המלווה), אלא אם נתקבלה הסכמת ב"כ הבעלים והנציגות, שלא יהיו רשאים לסרב אלא מטעמים סבירים (למשל מכירה לגורמים שאינם בעלי ניסיון ויכולת פיננסית ובעלי רקע פלילי).

34.2 על אף האמור לעיל, היזם ו/או בעל המניות (או האחזקות) ביזם יהיה רשאי להכניס שותף לפרויקט בין בדרך של מכירת חלק מהזכויות בפרויקט ובין בדרך של מכירת מניות בחברה ו/או בשותפות ובין בדרך של הקצאת מניות (או חלקים בשותפות) בכפוף לכך שיוותר בעל השליטה ביזם (51%) וימשיך לנהל את הפרויקט ללא צורך בהסכמה כלשהיא ובכפוף לכך שהשותף יהיה בעל איתנות פיננסית מוכחת ובעל מוניטין טוב בדומה למוניטין היזם וכי לא יהיה בהכנסת השותף כאמור כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות הבעלים בהתאם להסכם זה ופרטיו יועברו לב"כ הבעלים מראש.

34.3 מבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי היזם יהיה רשאי להסב ו/או להמחות ו/או להעביר ו/או למכור את מניותיו (או חלקים בשותפות) לחברות אם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות באופן שהשליטה בפועל תיוותר באותם בעלי שליטה. כמו כן, היזם (או בעלי השליטה בו) יהיה רשאי להנפיק את מניותיו (או זכויותיו בשותפות) לבורסה, ללא צורך בקבלת הסכמה מאת הבעלים ו/או ב"כ הבעלים.

34.4 האמור לעיל לא יחול על העברה לחברות שבשליטת היזם (לרבות חברה בת, חברה אחות, חברת אם), וכן על הקצאה בשליטה ו/או בהון המניות ו/או בזכויות ההצבעה בחברה (או בשותפות) המהווה את היזם או שולטת ביזם, אשר יתאפשרו ללא צורך בקבלת הסכמה כאמור, וזאת בכפוף לכך שערבות חברת האם תיוותר על קנה.

העברה ו/או הסבה ו/או המחאה של זכויות והתחייבויות היזם לפי הסכם זה (כולן או כל חלק מהן) לנעבר מותר (כהגדרתו להלן) לא תיחשב כהעברה ו/או הסבה ו/או המחאה (לפי המקרה) וזאת בכפוף לכך שהנעבר יקבל על עצמו את קיום התחייבויות היזם (בהתאם לחלק הנעבר) על פי הסכם זה במלואן ובמועדן.

"נעבר מותר" משמעו – כל אחד מאלה: (א) כל תאגיד או עסקה משותפת (Joint Venture) הנשלט, במישרין או בעקיפין, על ידי קבוצת אלון רבוע כחול ישראל בע"מ ו/או רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "קבוצת רבוע כחול"); או (ב) בעלי מניותיה של קבוצת רבוע כחול במישרין או בעקיפין, וכל תאגיד או עסקה משותפת בשליטת מי מהם.

"שליטה" בסעיף זה – כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

יובהר כי האמור בסעיף 34.1 לעיל לא יחול על בעלי המניות של קבוצת רבוע כחול (או בעלי הזכויות, לפי המקרה), וכי אין באמור לעיל בכדי למנוע כל שינויי בהחזקות בקבוצת רבוע כחול (במישרין ו/או בעקיפין) ו/או העברת מניות ו/או זכויות ו/או התחייבויות ו/או בתאגידים שהינם בעלי הזכויות/השותפים בקבוצת רבוע כחול בכל דרך ואופן שהוא, הכל – ללא מגבלה (לרבות ולא רק, בדרך של העברת מניות, הקצאת מניות, העברת זכויות, הקצאת זכויות וכיו"ב). הבעלים יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם בדירות הנוכחיות ובמקרקעין למי מטעמם או במקומם (להלן בסעיף זה - "הנעבר") בכל עת, ובלבד שהנעבר יחתום על הסכם זה ועל כל נספחיו, על חשבונם ובאחריותם של הבעלים או הנעבר, וכן ימציא את כל יתר המסמכים הנדרשים לידי ב"כ היזם, ובכפוף לסעיף 34.7 להלן.

34.5 במידה והעברת הזכויות מיחיד הבעלים לנעבר כאמור תפגע בתוקף הפטורים ממס (לדוגמא, אך לא רק, בשל העברת הזכויות לא יחול הפטור ממס הקבוע בסעיף 49כב(א) לחוק מיסוי מקרקעין, או שתיווצר חבות בתשלום היטל השבחה בגין מכירת דירת הבעלים הקיימת), יחיד הבעלים (ו/או הנעבר, ככל שיהיה סיכום אחר ביניהם), יישאו בחבות כל המס עודף שתיווצר בגין העברת הזכויות מעבר לחבות המס שהייתה קיימת אלמלא ביצוע ההעברה.

34.6 במידה והבעלים יבקשו להעביר את זכויותיהם בדירות הקיימות, לאחר הפקת ערבויות חוק מכר, יסכים היזם להסבת ערבות חוק המכר לטובת הנעבר ו/או המוסד הפיננסי שילווה כספים לנעבר לצורך מימון הרכישה מהבעלים, בכפוף להסכמת הגורם המממן, לעמידה בתנאי הגורם המממן להעברת הזכויות ולכך שהבעלים יישאו במלוא עלויות ההסבה, ככל שיהיו. מבלי לגרוע מהאמור, מוסכם כי לאחר "יום המכירה", קרי פינוי הדירות, הבעלים לא יעבירו זכויות בלשכת רישום המקרקעין (מבלי לגרוע מזכותם לבצע מכירה) אלא לאחר סיום רישום צו הבית המשותף החדש.

34.7 במקרה בו יתעורר צורך לבצע העברת זכויות, מכירת דירת בעלים לנעבר תיעשה בהתאם למפורט להלן:

34.7.1 הנעבר יבוא בנעלי הבעלים לכל דבר ועניין בקשר עם הסכם זה ויחתום במשרדי ב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם על הסכם בנוסח זה על כל נספחיו לרבות ייפוי הכוח והמסמכים הנלווים לו.

34.7.2 הבעלים והנעבר יחתמו על מסמכי העברה, כפי שינוסחו על-ידי ב"כ היזם, בתיאום עם ב"כ הבעלים.

34.7.3 הבעלים והנעבר יציגו וימסרו לידי היזם העתק מכל המסמכים הנדרשים (כגון העתק ההסכם ביניהם, אישורי מיסים, אישור עירייה (כולל בגין היטל השבחה).

34.7.4 הבעלים והנעבר יישאו בכל המיסים והתשלומים הנובעים מההתקשרות ביניהם, וימציאו ליזם אסמכתאות על תשלומם בפועל.

34.7.5 הבעלים ימציאו אישור מאת הבנק הממשכן, ככל וקיימת משכנתא על הדירה הנוכחית, המעיד על כך שהמשכנתא סולקה או כי הבנק הממשכן הסכים להעברתה על שם הנעבר, וכי הבנק הממשכן שחרר את היזם מהתחייבותו לרישום המשכנתא על הדירה החדשה בגין ההלוואה שנתן לבעלים.

בכפוף לביצוע הפעולות הנ"ל מצד מבעלים והנעבר המצאת המסמכים הנ"ל, ימציאו היזם לבעלים הרלוונטי, בתוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד דרישתו, "כתב הסכמה" להעברת זכויות לפיו אין כל מניעה מבחינתו להעברת הזכויות ולביצוע המכר לרוכש בכפוף להערת האזהרה הרשומה לטובת היזם על המקרקעין. היזם ובאי כוחו לא יהיו אחראים לבצע העברת זכויות ע"ש הקונה / הנעבר.

### 35 חברת ניהול לאחזקת הבית המשותף

35.1 היזם יהיה רשאי להתקשר עם חברת ניהול, לצורך ניהול הבניין שייבנה במתחם, בהתאם למקובל בבניינים דוגמת הבניינים החדשים ובתמורה כפי שיהיה מקובל בשוק בהתקשרויות מסוג זה באותו מועד.

35.2 הבעלים מסכימים מראש לחתום על הסכם, שנוסחו יאושר על-ידי ב"כ הבעלים, עם חברת הניהול הנבחרת ע"י היזם, לא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה החדשה וכתנאי למסירתה.

35.3 התקופה הראשונית לתוקפו של חוזה הניהול עם חברת הניהול, לא תעלה על התקופה הקבועה בסעיף 6א(ג) חוק המכר.

35.4 הסכם הניהול יכלול תניה לפיה בעלי כלל הדירות בבניין, יכולים להביא להחלפת חברת הניהול, בהתאם להחלטה שהתקבלה כדין בהתאם להוראות חוק המקרקעין, אך בכל מקרה לא לפני שיחלפו 12 חודשים מתחילת מתן שירותי הניהול.

35.5 היזם ישלם עבור הבעלים הזכאים לכך את דמי הניהול בהתאם להוראות סעיף 19 לחוק הרשות להתחדשות עירונית.

### 36 ביטול והשבה

36.1 במקרה בו חלף המועד האחרון להתקיימות איזה מהתנאים המתלים ואלה לא התקיימו, וכן המועד לא הוראך בהתאם להוראות הסכם זה, יהיה רשאי כל צד לבטל הסכם זה במסירת הודעה חתומה בכתב, ובלבד שמטעם הבעלים הודעת ביטול ההסכם ניתנה ע"י לא פחות רוב מיוחס במתחם החתומים על ההסכם.

36.2 הודיע צד על ביטול ההסכם בהתאם להוראות הסכם זה, וההסכם בוטל כדין, יחתמו הצדדים על מסמכי ביטול, לרבות הסכם ביטול (ככל שנדרש), הצהרה מתאימה לרשויות המס וכן בקשות למחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת היזם, הכול כפי שיוורה ב"כ הבעלים.

36.3 במקרה של ביטול ההסכם, הבעלים ממחים ליזם את זכותם, ככל ותהא קיימת, לרבות באמצעות שימוש בייפוי הכוח אף לאחר ביטול ההסכם, לקבלת החזרים כספיים מהרשויות, בגין תשלומים ששולמו ע"י היזם, ובלבד שעקב ההמחאה ומימושה לא תושת על הבעלים חבות ו/או תשלום כלשהו.

### 37 הפרות ותרופות

37.1 בכל מקרה של הפרת הוראות ההסכם, ובנוסף לכל פיצוי מוסכם שקבוע בהסכם זה לעיל, יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"ג-1973.

37.2 הפרה של מי מיחידי הבעלים שחתם על הסכם זה, לא תיחשב להפרה של כל יתר הבעלים (למעט בעלי הזכויות הרשומים באותה חלקת המשנה של הבעלים המפר).

37.3 ככל שיהיה בהפרה או מעשה מצד יחיד הבעלים, כדי לעכב את ביצוע חיובי היזם ו/או להביא להתארכות מועדים (לרבות מועדים שנועדו לקיום תנאים מתלים), יוארכו המועדים הקצובים בהתאם לתקופת ההפרה, ובלבד שהיזם יפעל כנגד אותו בעל זכויות מפר לשם הסרת העיכוב, לרבות בשם הבעלים, וכן יודיע לב"כ הבעלים בגין סיבת העיכוב באמור.

37.4 אין באמור לעיל, כדי לגרוע מזכותו של היזם לתבוע כל סעד על פי כל דין ו/או הסכם מאת כל בעל זכויות שיפר את הוראות ההסכם שייחתם עמו.

37.5 פיגר צד בתשלום שהוא חייב לשלם למשנהו, יישא הסכום שבפיגור, החל מהיום ה-10 לפיגור, הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בשיעור עליית המדד הידוע במועד תשלום הסכום בפועל, לעומת המדד שהיה ידוע במועד שנועד לביצוע התשלום, בתוספת ריבית פיגורים שנתית בשיעור ריבית חח"ד בסיסית בבנק לאומי באותה העת, בתוספת מע"מ ככל שחל וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר.

37.6 במקרה של איחור במסירת הדירה החדשה, ישולם לבעלים הפיצוי הקבוע בסעיף 5א' בחוק המכר לרבות תיקוניו השונים, בניכוי התשלומים עבור השכירות כאמור בסעיף 18 לעיל אשר ימשיכו להיות משולמים כסדרם.

שווי דמי השכירות לדירה הדומה לדירה החדשה לצורך חישוב הפיצוי, יקבע ע"י שמאי היזם (לעיל ולהלן - "**הפיצוי בגין איחור במסירה**"). הפיצוי בגין איחור במסירה יהיה סעד יחיד ובלעדי לו זכאים הבעלים.

37.7 מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, לרבות מזכות הבעלים למימוש ערבות המכר בהתאם לתנאי הערבות, יהיה כל צד זכאי לתבוע סעד של פיצויים כלפי משנהו במקרה של הפרה יסודית.

"**הפרה יסודית**" לצרכי הסכם זה הנה, כל הפרה שנקבע לגביה במפורש בהסכם זה, כי מהווה הפרה יסודית ו/או הפרה של הוראה מהוראות הסכם זה מצד היזם, שיש בה בכדי לפגוע בזכויות הבעלים, וההפרה לא תוקנה בתוך 30 ימים ממסירת התראה בכתב לידי היזם. כמו כן, הפרת הוראה מהוראות הסכם זה מצד הבעלים (או יחידיהם) ו/או אי קיום התחייבויות הבעלים (או יחידיהם), שיש בהם בכדי לעכב את הפרויקט ו/או לסכלו, ואלה לא תוקנו בתוך 30 ימים או מועד מוקדם יותר שפורט בהסכם זה, לאחר קבלת דרישה בכתב.

37.8 חרף האמור לעיל ובכל מקום בהסכם, מוסכם כי היזם יהא רשאי לדחות את מועד סיום ביצוע העבודות ו/או מועדים אחרים שנקבעו בהסכם זה בקרות כל אחד מן המקרים שלהלן (שאינה רשימה סגורה), ובכל מקרה בו חל עיכוב שאינו נעוץ ביזם וליזם לא הייתה שליטה עליו ו/או מכוח עליון ובלבד שקיים קשר סיבתי וישיר בין האירוע לבין דחייה, שהיזם אינו אחראי במעשה או מחדל לאירוע, שהיזם נקט בכל צעד סביר לשם הסרת העיכוב ו/או צמצום השפעתו וכן מסר הודעה על קרות האירוע לבעלים ו/או ב"כ הבעלים תוך 90 ימים מעת שהוא התרחש, ובלבד ובמועד התרחשותו ניתן היה לדעת כי הוא גורם לעיכוב:

37.8.1 הוראת חיקוק (לרבות תקנה וצו), מלחמה או פעולות איבה מעין מלחמתיות, בהיקף ניכר אשר יש בהן כדי לשבש באופן מהותי את הפעילות בענף הבניה באזור הפרויקט, גיוס כללי, סגרים, פגעי טבע באזור בו מתבצעת הבניה, שביתות ו/או עיצומים בענף הבניה, מחסור ארצי בחומרי בניה או ציוד בניה בשוק/או הובלה, מחסור ארצי בפועלי בניין, עיכובים הנעוצים בגופים ורשויות

כגון עיריית קריית גת, תאגיד המים, חברת החשמל ובזק, איסור ו/או הגבלה על בניה ע"י רשות מוסמכת ו/או הוראות רשויות מוסמכות ו/או הקפאת בניה עפ"י דין ו/או גילוי עתיקות ו/או קברים ו/או זיהומי קרקע ו/או מי תהום ו/או עקב בחירות ארציות ו/או מקומיות ו/או התפשטות נגיף בישראל ו/או מגפה לאומית ו/או עולמית, שהוכרה ככזו על ידי משרד הבריאות ו/או ארגון הבריאות העולמי אשר יש בהם על מנת לעכב בפועל את ביצוע העבודות (להלן – "כוח עליון").

37.8.2 בשל עיכוב שנגרם, בין במישרין ובין בעקיפין, מהפרה של מי מיחידי הבעלים את הוראות ההסכם ובלבד ש: **א.** יש בהפרה כדי לעכב את קידום הפרויקט; **ב.** ניתנה הודעה בכתב לנציגות ו/או ב"כ הבעלים על העיכוב; **ג.** במקרה בו פנו הצדדים אל המהנדס הפוסק ו/או הבורר, לפי העניין, לשם הכרעה במחלוקת, והפוסק / בורר קבע בהכרעתו כי אין למנות את ימי העיכוב במניין הימים העומדים לרשות היזם לפי הסכם זה (להלן – "תקופת האיחור המוסכמת").

37.9 מבלי לגרוע מהאמור, מוסכם כי במקרה בו יכנסו היזם או בעלי המניות ביזם להליכי חדלות פירעון מכל מן וסוג שהוא, יהיו הבעלים רשאים, עד למועד חתימת הסכם מימון למול הבנק המלווה, להודיע על ביטול הסכם זה ובמקרה כאמור, יהא היזם רשאי לדרוש ולקבל את מלוא החזר הוצאותיו, מאת היזם שיכנס בנעליו, ככל ויכנס יזם אחר בנעליו, וזאת בכפוף להצגת אסמכתאות לכל ההוצאות הנדרשות. אפשרות ביטול ההסכם תפקע במועד חתימת ראשון הבעלים על הסכם המימון.

37.10 פיגר צד בתשלום שהוא חייב לשלמו למשנהו על פי הסכם זה, יישא הסכום שבפיגור, החל מהיום ה-8 לפיגור, הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בשיעור עליית המדד הידוע במועד תשלום הסכום בפועל לעומת המדד שהיה ידוע במועד שנועד לביצוע אותו תשלום וריבית פיגורים בשיעור ריבית שנתית בשיעור ריבית חח"ד בסיסית בבנק לאומי באותה העת בתוספת מע"מ(להלן: "ריבית הפיגורים"), החל מהיום השמיני מהמועד שבו היה אמור הסכום להיות משולם ועד למועד התשלום בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות מכוח ההסכם ו/או על-פי כל דין, והכל בלבד שניתנה התראה בכתב ומראש

37.11 מובהר בזאת במפורש, כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות הבעלים ו/או היזם 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.

37.12 כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר, כל סכום שתשלומו חל על-פי ההסכם על הצד האחר, וזאת לאחר שהתרה בצד האחר בהודעה בכתב לשלמו, והצד האחר לא שילמו, תוך 10 (עשרה) ימים מהמועד שנדרש לעשות כן. שילם צד סכום כלשהו החל על-פי הסכם זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהצד האחר או לקזזו מכל סכום שהוא חייב לאותו צד. הצד המשלם יהיה זכאי לקיזוז הסכום או להחזר הסכום, מייד עם דרישתו הראשונה כשסכום זה יישא ריבית פיגורים, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל וכן הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לצד המשלם בהתאם להוראות ההסכם ו/או על פי כל דין.

37.13 על אף כל הוראה אחרת בהסכם זה, מוסכם במפורש כי כל אחד מיחידי הבעלים אחראי באופן אישי בנפרד לקיום מלוא התחייבויותיו בהתאם להוראות ההסכם ולא יידרש לשאת בפיצוי בעקבות הפרה של יחיד בעלים אחר. על אף האמור, מוסכם במפורש כי הפרת ההסכם יסודית על ידי מי מיחידי הבעלים תקנה ליזם גם את הזכויות המפורטות להלן: (1) לעכב את קיום התחייבויותיו כלפי כל הבעלים, ככל שהפרת הבעלים גרמה לעיכוב כאמור, לרבות כלפי יחידי הבעלים שכן קיימו את התחייבויותיהם, לתקופת העיכוב שנגרמה על-ידי יחיד הבעלים המפר ו/או עד לתיקון ההפרה כאמור, בתוספת זמן סביר ולא יותר מ- 21 ימי עבודה להתארגנות, והכל מבלי שהעיכוב כאמור ייחשב כהפרה של ההסכם על ידי היזם ומבלי שהיזם יידרש לשלם לבעלים פיצוי כלשהו בגין העיכוב כאמור ובכפוף לכך שהיזם יודיע על כך לב"כ הבעלים ולא ימנע מיתר הבעלים לדרוש מהבעלים המפר פיצוי ו/או שיפוי (2) לבטל את ההסכם כלפי יחיד הבעלים המפר ו/או גם כלפי כל יתר הבעלים המקיימים ככל ובלבד שביטול ההסכם כלפי כל הבעלים יהיה רק במקרה שבו לא תהיה אפשרות לקיים הסכם זה.

37.14 כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר בזאת, כי ידוע לו שכל הפרה של הוראה מהוראות הסכם זה עלולה לגרום לנזקים לשאר יחיד הבעלים ו/או לזים, וכי הוא עלול להיתבע ולשלם את נזקיהם של הצדדים הנפגעים כתוצאה מההפרה.

37.15 לדרישת הזים, הבעלים יצטרפו לכל תביעה נזיקית או אחרת כנגד יחיד/י הבעלים המפרים כאמור ו/או ינקטו בכל הליך משפטי עצמאי ונפרד כנגדם ובלבד שהזים יישא בעלויות כל הליך כאמור לרבות אגרות, שכ"ט עו"ד ו/או כל חיוב הנובע מהליך זה וכיו"ב ו/או יפוי את כוחו של ב"כ הזים לנקוט בכל הליך ו/או תביעה כאמור לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי של הזים ועל חשבונו.

37.16 על אף כל האמור לעיל, מוסכם כי איחור בביצוע התחייבויות הצדדים הנובע במישרין מהרשויות המוסמכות ו/או כח עליון ו/או מלחמה ו/או שביתה או השבתה ושאינו בשליטת מי מהצדדים ואינו כתוצאה ממחדל ו/או חוסר מעש ו/או רשלנות ו/או זדון של מי מהצדדים, לפי העניין, לא יהווה הפרה של תנאי הסכם זה ולא יזכה בפיצוי כלשהו בגין תקופת העיכוב, מבלי לגרוע מהתחייבויות הזים לשלם את דמי השכירות כסדרם בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות בתקופת העיכוב, וידחה את ביצוע ההתחייבות במשך הזמן בו נגרם העיכוב האמור ובכפוף לכך שהזים פעל ככח הנדרש על מנת לעמוד בהתחייבויותיו ובלוחות הזמנים הקבועים בהסכם.

37.17 מוסכם בזאת כי ככל שתעמוד לבעלים זכות לבטל הסכם זה, יהיו רשאים הם לקבל החלטה בדבר ביטול הסכם זה או אי כניסתו לתוקף בהתאם להוראות הסכם זה ברוב מיוחס על פי הגדרתו בדין.

37.18 מוסכם במפורש וכהוראה גוברת על כל הוראה אחרת בהסכם זה, סילוק ידו של הזים מהמקרקעין במקרה של הפרה יסודית שלו ו/או ביטול הסכם זה, יהא כפוף לאישור מראש ובכתב של הבנק המלווה ממועד חתימת הסכם הליווי הבנקאי והמצאת הערבויות או התחייבות הבנק להמצאתן לבעלים.

## 38 חוב הבעלים לזים

38.1 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ובהסכם זה, ככל ויחיד הבעלים לא ישיב לזים כל סכום כסף ו/או חוב שהוא חייב לזים על פי הסכם זה, גם לאחר קבלת התראה בכתב 30 ימים מראש, יהיה הזים רשאי לנהוג בכל אחת או יותר מהחלופות להלן:

38.1.1 לקזז את חוב הבעלים מכל סכום אשר מגיע לבעלים מאת הזים, לרבות מדמי השכירות. במקרה בו מדובר בדירה יחידה לבעלים, הקיזוז לא יעלה על 50% מדמי השכירות החודשיים;

38.1.2 למסור לבעלים את הדירה החדשה כשהיא כוללת הפחתות ממפרט הדירה החדשה, בסכום השווה לגובה חוב הבעלים (על פי אישור המפקח, לעניין שווי ההפחתה מהמפרט) ובלבד שלא יופחתו מהדירה אביזרים ו/או כלים ו/או כל חלק אחר שימנע קבלת טופס 4 לדירה;

38.1.3 להקצות לבעלים חלף הדירה החדשה, דירה בקומה נמוכה יותר ו/או במיקום אחר, או קטנה יותר, בשווי נמוך יותר;

38.1.4 להקצות לבעלים את הדירה החדשה ללא הצמדת מחסן;

38.1.5 להקצות לבעלים את היחידה החדשה ללא הצמדת מקום חניה;

38.1.6 לעכב את מסירת הדירה החדשה עד לפירעון חוב הבעלים ובמקרה כאמור, יראו את הבעלים כמי שקיבל את הדירה ויחולו עליו כל התשלומים והחובות כמפורט בהסכם זה החל מהמועד שנועד להיות יום המסירה;

38.1.7 לרשום משכנתא על דירת הבעלים וכן לממש את המשכנתא בהתאם להוראות הסכם זה

38.2 יובהר, כי סדר קיזוז התמורות לבעלים בסעיף זה יהא כדלהלן, ובהתאמה במקרה בו החלופה הראשונה לא תכסה את חוב הבעלים לזים:

38.2.1 ראשית, יקוזזו דמי השכירות בכפוף לאמור בסעיף 38.1.1. להלן.

38.2.2 שנמוך המפרט של הדירה החדשה ו/או שנמוך בקומת הדירה החדשה, כאמור בסעיפים 38.1.2 ו-38.1.3.

38.2.3 הקצאת הדירה החדשה ללא הצמדת מחסן.

38.2.4 הקצאת הדירה החדשה ללא הצמדת חניה.

### 39 יישוב חילוקי דעות

39.1 חילוקי דעות בכל נושא תכנוני ו/או הנדסי ו/או רישויי לרבות בקשר לתוכניות הבקשה להיתר, יובאו להכרעתו של **המהנדס הפוסק** כהגדרתו לעיל, אשר ייבחר על ידי ב"כ הצדדים ובהיעדר הסכמה בתוך 7 ימים, ע"י יו"ר לשכת המהנדסים בהתאם לפניה של מי מהצדדים.

39.2 המהנדס הפוסק יחויב לנמק את החלטתו ויהא כפוף לדין המהותי בענייני תכנון ובניה וקבלנות בניה ורישוי בניה, וכן יחויב לשמוע את הצדדים טרם מתן החלטה.

39.3 החלטתו של המהנדס הפוסק תהא מנומקת ותינתן, ככל שטיב המחלוקת מאפשר זאת, עד 30 ימים ממועד פניית הצדדים אליו.

39.4 המהנדס הפוסק יפסוק גם מי מהצדדים יישא בכל העלויות של הליכי הבירור בפניו, לרבות הוצאות, שכרו וכיוצ"ב.

39.5 חילוקי דעות בכל יתר העניינים, ללא יוצא מהכלל, לרבות עניינים הנוגעים לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או פרשנותו ו/או הפרתו, יהיו נתונים לבתי המשפט המוסמכים בעיר תל אביב.

39.6 כל מחלוקת לגבי הסכם זה לא תעצור את ביצוע העבודות ו/או מכירת הדירות ואולם במקרה בו תתגלע מחלוקת הנוגעת לשאלה האם עבודות הבניה מתבצעות בהתאם לתקן או בניגוד להוראות הדין, יבחנו מפקחי הצדדים יחדיו את האפשרות לעצור את ביצוע העבודות עד להכרעת המהנדס פוסק. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה, ידוע לצדדים כי הבנק המלווה עשוי לדרוש סעיף במסגרת מסמכי הליווי שלפיו היזם ו/או הקבלן המבצע יהיה מחויב לבצע את העבודות בפרויקט ברציפות ובמקרה כאמור, דרישת הבנק תגבור על האמור בסעיף זה.

39.7 מוסכם כי שכר הטרחה לפוסק ישולמו תחילה ע"י היזם, כאשר בסיום ההליך הפוסק, יקבל החלטה בדבר הנשיא בשכר טרחתו. למען הסר ספק, פנייה אל המהנדס הפוסק יכולה להתבצע אך ורק בהתאם להחלטת רוב הנציגות.

### 40 כללי

40.1 הסכם זה ממצה את כל ההסכמות בין הצדדים ולא יהיה תוקף לסיכומים, מסמכים וחומר אחר כלשהו שהוחלף בין הצדדים או מטעמם לפני חתימת הסכם זה.

40.2 לא יהיה תוקף לכל תיקון או שינוי מהוראות הסכם זה ללא שייערך בכתב וייחתם ע"י הצדדים.

40.3 כל התחייבויות הבעלים, שקיומן דרוש לשם הוצאה לפועל של הפרויקט תחולנה כ"חייב לטובת צד שלישי" כמשמעותו בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 כלפי כל יתר הבעלים אשר התקשרו או יתקשרו בעתיד עם היזם בהסכמי פינוי בינוי בקשר עם הפרויקט, זאת אף אם חתמו הבעלים במתחם חתמו על חוזים נפרדים ובמועדים שונים.

40.4 לא השתמש צד כלשהו בזכות מזכויותיו על פי ההסכם או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד, לא ייחשב הדבר כוויתור של אותו צד על הזכות האמורה.

40.5 בכל מקום בהסכם זה בו נמסרה ליזם הזכות לשלם סכום כלשהו על חשבון הבעלים, הנדרש לצורך הוצאתו לפועל של הסכם זה, אזי לא יראו בהסכמת היזם לשלם כאמור כהטבה מפלה בין הבעלים.

40.6 הצדדים מתחייבים לנקוט כל פעולה, לחתום על כל מסמך ולנהוג בתום לב לצורך מילוי התחייבויותיהם על-פי הסכם זה ולצורך מימושו של הפרויקט.

## אישור הנספחים

אנו הח"מ, בעלי הדירות במקרקעין המצוי ברחובות התמרים 1-17, הרימון 40-54, הזית 33-45 ו-הדקל 3-17, מגדים 1א, הגפן 4-10 הידועים כגוש 1913 חלקות 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 61, 64, 65, 66, 99, 100. מאשרים ומצהירים בזאת כי כל הנספחים הכרוכים בחוברת זו, מהווים את נספחי ההסכם ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו וזאת אף אם לא נחתמו בשוליהם בחתימתנו וכי בחתימתנו על עמוד מקדים זה, היננו מאשרים את תוכנם ונוסחם של כל הנספחים הכרוכים בחוברת כאמור.

## תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	נספח א' - נסח טאבו	95
2	נספח ב-טבלת פרטים אישיים של הבעלים הכוללת את כל פרטי ההתקשרות, לרבות אנשי קשר מטעם הבעלים	103
3	נספח ג- טבלת משכנתאות קיימות (בעלים), נכון למועד חתימת הסכם זה	105
4	נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר מהבעלים לרישום הערות אזהרה לטובת היזם וכן לתיקון מחיקה רישום בית משותף במקרקעין	107
5	נספח ה - פרוטוקול היזם על אישור ההתקשרות בהסכם זה ומינוי מורשה חתימה מטעמו	112
6	נספח ו- ייפוי כוח בלתי חוזר מהבעלים ליזם, לבכ היזם ולבכ הבעלים לנקיטת הליכים משפטיים ולצרכי הגשת תביעה כנגד בעלים סרבנים	116
7	נספח ז'- ייפוי כוח בלתי חוזר מהבעלים לבאי כח הצדדים לצורך שעבוד זכויותיהם לבנק המלווה	119
8	נספח ח - ייפוי כוח נוטריוני מהיזם לבכ הבעלים לצורך מחיקת הערות אזהרה וה	125
9	נספח ט - ייפוי כוח מהבעלים לצרכי תכנון ולטיפול מול רשויות המס	128
10	נספח י- שאלון מס דייר	132
11	נספח יא'- אישור יועץ ביטוח	137
12	נספח יב- הסכם שכט עוהד של הבעלים לייצוג הבעלים בעסקה נשוא חוזה זה	144
13	נספח יג- הסכם שכט למתן שירותים שנערך עם המפקח מטעם הבעלים ועם השמאי מטעם הבעלים	148
14	נספח יד'- כתב הוראות לנאמן	171
15	נספח טו- נספח חתימה אלקטרונית	178
16	נספח טז'- כתב התחייבות ליזם ביחס למשכנתאות קיימות	180
17	נספח יז- כתב היעדר בן בת זוג	183
18	נספח יח- כתב הסכמת בןבת זוג או ידועה בציבור שזכויותיה בדירה אינן רשומות בנסח הטאבו	185

מס'י	שם הנספח	עמ'י
19	נספח יט היתר בנייה	187
20	נספח כ- מפרט עקרוני הכולל את עקרונות המפרט הטכני לדירות הבעלים החדשות	189
21	נספח כא'- פרוטוקול הקצאת דירות (יצורף בהמשך)	206
22	נספח כב'- אישור בדבר פינוי הדירה והריסתה	208
23	נספח כג'- נוסח התחייבות שוכרי דירות	210
24	נספח כד- בקשה לרישום הערת אזהרה	212
25	נספח כה- נספח קשיש	215
26	נספח כו- נספח מיסוי לדייר	219
27	נספח כח- דוגמאות לנוסחי ערבויות עפ הסכם זה	223

# נספח 1

## נספח א' - נסח טאבו

עמ' 95



לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

**העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים**

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 1913 חלקה: 55

**הרכוש המשותף**

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית קריית גת	1,319	17	מוסכם	699/1977	5773/77

**תת חלקה 1**

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
65.80	ראשונה	1/16

**בעלויות**

מכר	עוזלה אשכנזי פפו יוסף	ת.ז.	067309930	בשלמות	42906/2016/13

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	42906/2016/14
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

**תת חלקה 2**

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
65.80	ראשונה	1/16

**בעלויות**

מכר	בליזינסקי שמעון נחמיה חיים	ת.ז.	039412168	בשלמות	38135/2016/1

**משכנתאות**

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	38135/2016/2
דרגה: ראשונה					

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	14354/2009/12
הערות: סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

**תת חלקה 3**

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
65.80	ראשונה	1/16

**בעלויות**

מכר ללא תמורה	זגדון שלום	ת.ז.	065289076	1 / 2	14354/2009/14



75278

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

**העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים**

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 1913 חלקה: 55

14354/2009/14	1 / 2	067309963	ז.ת.	זגדון שרה	מכר ללא תמורה
---------------	-------	-----------	------	-----------	---------------

**משכנתאות**

1229/2005/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק המזרחי המאוחד בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

**הערות**

14354/2009/15				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

**תת חלקה 4**

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
65.80	ראשונה	1/16

**בעלויות**

38254/2015/54	1 / 2	0352815	ז.ת.	מרכס שרה	מכר
38254/2015/54	1 / 2	05491608	ז.ת.	מרכס עודד	מכר

**הערות**

38254/2015/55				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

**תת חלקה 5**

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
65.80	שניה	1/16

**בעלויות**

14354/2009/17	1 / 2	0921656	ז.ת.	נדן צביה	מכר ללא תמורה
14354/2009/17	1 / 2	0130345	ז.ת.	נדן חנוך	מכר ללא תמורה

**הערות**

14354/2009/18				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

**תת חלקה 6**

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



לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

**העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים**

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 1913 חלקה: 55

1/16					שניה	65.80
------	--	--	--	--	------	-------

**בעלויות**

5102/2022/5	בשלמות				מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	מכר
-------------	--------	--	--	--	---------------------------------	-----

**הערות**

5102/2022/6					מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960						

**תת חלקה 7**

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
65.80	שניה	1/16

**בעלויות**

33131/2013/19	1 / 2	310722608	ת.ז.	יוחאיב רפיק	מכר ללא תמורה
33131/2013/19	1 / 2	310722707	ת.ז.	יוחאיב בתצ'ין	מכר ללא תמורה

**הערות**

33131/2013/20					מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.						
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.						

**תת חלקה 8**

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
65.80	שניה	1/16

**בעלויות**

33131/2013/23	1 / 2	6791410	ת.ז.	קייט עמוס	מכר ללא תמורה
33131/2013/23	1 / 2	6116857	ת.ז.	קייט תיתי אסתר	מכר ללא תמורה

**הערות**

33131/2013/24					מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.						
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.						

**תת חלקה 9**



75278

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

**העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים**

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 1913 חלקה: 55

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
65.80	שלישית	1/16

**בעלויות**

מכר ללא תמורה	פנטה גיזאט	ת.ז.	324747005	1 / 2	36688/2018/1
עודף	פנטה אטאקילט <th>ת.ז.</th> <th>332280080</th> <th>1 / 2</th> <th>36688/2018/2</th>	ת.ז.	332280080	1 / 2	36688/2018/2

**משכנתאות**

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	26636/2017/2
דרגה: ראשונה					

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	42906/2016/16
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

**תת חלקה 10**

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
65.80	שלישית	1/16

**בעלויות**

מכר ללא תמורה	איסקוב אנריקו	ת.ז.	307755884	1 / 2	14354/2009/20
מכר ללא תמורה	איסקוב אוקסנה	ת.ז.	307755934	1 / 2	14354/2009/20

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	14354/2009/21
הערות: סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

**תת חלקה 11**

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
65.80	שלישית	1/16

**בעלויות**

מכר	מדינת ישראל	בשלמות	38254/2015/57
-----	-------------	--------	---------------

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	38254/2015/58
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		



75278

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

**העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים**

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 1913 חלקה: 55

**תת חלקה 12**

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
65.80	שלישית	1/16

**בעלויות**

מכר ללא תמורה	דוידוב אמיון	ז.ת.	310554175	1 / 2	33131/2013/27
מכר ללא תמורה <td>דוידוב דבלט</td> <td>ז.ת.</td> <td>310554282</td> <td>1 / 2</td> <td>33131/2013/27</td>	דוידוב דבלט	ז.ת.	310554282	1 / 2	33131/2013/27

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	33131/2013/28
<b>הערות:</b> סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960. סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

**תת חלקה 13**

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
65.80	רביעית	1/16

**בעלויות**

מכר ללא תמורה	מוסלי יונה	ז.ת.	303629190	בשלמות	20457/2010/20
---------------	------------	------	-----------	--------	---------------

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	20457/2010/21
<b>הערות:</b> סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

הערת אזהרה סעיף 126	אקובאי פסיל	ז.ת.	309817229	בשלמות	54144/2024/1
---------------------	-------------	------	-----------	--------	--------------

הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	57696/2024/1
<b>הלווים:</b> אקובאי פסיל					

**תת חלקה 14**

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
65.80	רביעית	1/16

**בעלויות**

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	699/1977/1
-----------------	------------	--------	------------



לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

### העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 1913 חלקה: 55

#### חכירות

מזהה	תאריך	מחצית	מזהה	תאריך	מחצית	מחצית	מחצית
19768/2012/1	1 / 2	328942941	ז.ת.	מוצה אמיטה	העברת שכירות		
27935/2023/2	1 / 2	328942941	ז.ת.	מוצה אמיטה	העברת שכירות עפ"י צו בימ"ש		
	בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוננת	31/03/2063	תאריך סיום:	ראשית	רמה:

#### משכנתאות

מזהה	תאריך	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית
19768/2012/2	בשלמות	520000522	חברה	מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה		
					דרגה:	ראשונה	

#### תת חלקה 15

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
1/16	65.80	רביעית

#### בעלויות

מזהה	תאריך	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית
42906/2016/17	1 / 2	312866213	ז.ת.	חומצ'נקו ולדימיר	מכר		
42906/2016/17	1 / 2	312866262	ז.ת.	חומצ'נקו זינאידה	מכר		

#### הערות

מזהה	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית
42906/2016/18				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים		
				סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:		

מזהה	תאריך	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית
7866/2025/1	בשלמות	330807603	ז.ת.	רוח צפורה	הערת אזהרה סעיף 126		

#### תת חלקה 16

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
1/16	65.80	רביעית

#### בעלויות

מזהה	תאריך	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית
41758/2020/1	בשלמות	309817229	ז.ת.	אקובאי פסיל	מכר		

#### הערות

מזהה	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית
14354/2009/27				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים		
				סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	הערות:		

#### סוף נתונים

20/04/2025  
כ"ב ניסן תשפ"ה  
שעה: 15:12

תאריך

הרשות לרישום והסידור זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRATION AUTHORITY OF ISRAEL  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים



وزارة العدل، 12-05-2015

75278

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

## העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 1913 חלקה: 55

---

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

## נספח 2

נספח ב-טבלת פרטים אישיים של  
הבעלים הכוללת את כל פרטי  
ההתקשרות, לרבות אנשי קשר  
מטעם הבעלים

עמ' 103

נספח ב' – טבלת פרטים אישיים של הבעלים הכוללת את כל פרטי ההתקשרות, לרבות אנשי קשר

מטעם הבעלים

מדידה	משכנתא קיימת	נייד	כתובת	מייל	שם	תת חלקה	חלקה	גוש	רח'

## נספח 3

נספח ג- טבלת משכנתאות קיימות  
(בעלים), נכון למועד חתימת הסכם

זה

עמ' 105

**טבלת משכנתאות קיימות  
(בעלים) (ראה נספח ב')**

## נספח 4

נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר  
מהבעלים לרישום הערות אזהרה  
לטובת היזם וכן לתיקון מחיקה  
רישום בית משותף במקרקעין

עמ' 107

**ייפוי כוח בלתי חוזר מהבעלים לרישום הערות אזהרה לטובת היזם וכן לתיקון/ מחיקה/ רישום בית משותף במקרקעין**

**ייפוי כוח בלתי חוזר**

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

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, בעלי הזכויות של המקרקעין הידועים כתת חלקה \_\_\_\_\_ בחלקה \_\_\_\_\_ בגוש 1913, או כל תת חלקה ו/או חלקה ו/או גוש אחר שייווצרו כתוצאה מהתקשרות זו (להלן ביחד או לחוד: "הבעלים" ו- "הדירה" בהתאמה) ממנים בזאת את עוה"ד: **קובי מיכאל ו/או אבי אדרי ו/או ויקטור שטקל ו/או הדס שטייאר ו/או סתיו איתן ו/או משה שטרית ו/או מי מטעמם ו/או ליאור רצון ו/או שרון וייסמן ו/או מי מטעמם ו/או הגר גורי גרינבוים ו/או ליבת רפפורט ו/או אליאור וקנין ו/או דוד ונטורה ו/או שולמית אלדן ו/או הד ברט ו/או תמר מאור ו/או מי מטעמם** (כולם ביחד ולחוד ייקראו להלן: "מיופי הכוח"), כל אחד מהם ביחד ולחוד, להיות באי כוחנו ולעשות לפי שיקול דעתם הבלעדי בשמנו ובמקומנו ועברנו את כל אחת מהפעולות הבאות בקשר עם הסכם שנחתם בינינו ובין חברת רבוע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת – מספר שותפות 540341393 (להלן: "החברה" ו/או "היזם") ו/או לפקודתה, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינני ובינוי במקרקעין המצויים ברחובות התמרים 17-1, הרימון 54-40, הזית 45-33 ו-הדקל 17-3, מגדים 1א, הגפן 10-4 בקריית גת, הידועים גם כגוש 1913 חלקות 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 61, 64, 65, 66, 99, 100 כולם ו/או חלקם, לרבות כל חלקה ו/או גוש שיצורפו להם (להלן: "ההסכם" ו- "המתחם" בהתאמה). הדירה והמתחם ייקראו יחד להלן "המקרקעין".

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

1. לרשום הערת אזהרה על התחייבות במסגרת תמ"א 38/פינוי בינוי על זכויותינו בתת החלקה הרשומה על שמנו ו/או בתת החלקה של הרכוש המשותף ו/או בכל תת חלקה חדשה ו/או חלקה ו/או גוש שייווצרו במקרקעין ו/או במקרקעין (בשלמותם) ו/או חלקם לטובת החברה ו/או לפקודתה.
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, הכול בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ותקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011.
4. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו ובמקומנו באגף רישום והסדר מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, כל מוסד ממשלתי, עירוני, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא פעולה לצורך רישום הערת האזהרה כאמור.
5. מדי פעם בפעם לרשום, לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הנכס או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים לרישום הערת/ות אזהרה על הנכס ולהטלת עקול זמני, עכוב פעולות על הנכס הכל בתנאים ובהוראות אשר ב"כ הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט.
6. לבטל ולמחוק את רישום הבית המשותף הרשום כיום על הנכס, לבד ו/או ביחד עם חלקות נוספות ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך.
7. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לזכויותינו בנכס, לרשום ירושה ביחס לנכס או חלק מהן, לרשום את הנכס או חלק ממנו בשמנו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכס, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לנכס או חלק ממנו.
8. לחתום על בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או הסכמה כבעל מקרקעין לרישום הערות אזהרה לטובת צד ג' ו/או לפקודתו ו/או לטובת רוכשי יחידות בבניינים שייבנו ע"ג המקרקעין ו/או לפקודתם ו/או לטובת כל מוסד פיננסי שיעמיד הלוואה לרוכשי יחידות כאמור ו/או לפקודתם

- ו/או לחתום על התחייבות לרישום משכנתאות כלפי בנקים למשכנתאות שבהם יקבלו רוכשי יחידות בבניינים שייבנו ע"ג המקרקעין, הלוואות.
9. לגרום, לערוך, לחתום, לרשום את הבניינים שיבנהו על המקרקעין (להלן: "הבניין") כבית/כבתים משותף/פים, לכלול מבנים או בניינים נוספים בבית המשותף העתיד להירשם כאמור בין אם, יבנו ו/או מצויים על המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו לנכון (להלן: "הבית המשותף"), מינוי נציגות בית משותף או נציגות זמנית, להצביע בשמינו ובמקומינו בכל אסיפה כללית של בעלי היחידות בבית המשותף, בכל עניין, נושא, זכות, לחתום על בקשה לייחוד הערות אזהרה, תשריט, זיקות הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ולתקן כל מסמך כאמור לרבות תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית המשותף כאמור ולבצע כל פעולת רישום הנדרשת לפי היתר הבניה לבנין ו/או לפי כל תוכנית בנין עיר.
10. לבקש ו/או להסכים ו/או לערוך ולרשום צו בתים משותפים ולחתום על כל בקשה, שטר, צו, תשריט, הסכמה לייחוד יחידות ו/או הסכמה למינוי ועד בית/נציגות ו/או כל מסמך ו/או בקשה ו/או שטר אחר שיידרש לצורך רישום הבית המשותף וכן לבקש מדי פעם לתקן ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף, לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק התכנון והבניה ו/או הוראת כל חיקוק ו/או עפ"י הוראת ו/או בקשת כל רשות מוסמכת אחרת, הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחינו.
11. לנסח, לחתום ולרשום תקנון מוסכם לבית המשותף ו/או על הסכם בין בעלי היחידות בבית המשותף בנוסח שיקבע על ידי ב"כ הנ"ל, להסדיר בו את כל זכויות וחובות בעלי היחידות בבית המשותף, ואף לקבוע בו, בין השאר, הצמדות שונות ו/או את שיעור ההשתתפות בהוצאות אחזקתו, ניהולו ובדיקתו של הרכוש המשותף ו/או לערוך להסכים ו/או לחתום על כל תקנון ו/או שינוי ו/או תוספת לתקנון המוסכם ו/או להסכם הנ"ל ו/או אף לערוך, להסכים ו/או לחתום במקום הנ"ל על כל תקנון מחליף ו/או הסכם אחר ו/או לבקש לרשום את המסמכים הנ"ל כולם ו/או חלקם, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של ב"כ הנ"ל.
12. לייחד ולרשום את יחידות החברה ואת יחידות הבעלים החדשות, כהגדרתן בהסכם כיחידות רישום נפרדות בבית המשותף ולצרף אליהן חלק ברכוש המשותף ו/או להצמיד אליהן כל הצמדה, לשנות, לתקן ולבטל את חלקה של כל יחידה ברכוש המשותף ו/או את הצמוד אליה. ב"כ הנ"ל רשאים לאשר ו/או להצהיר בשמנו בדבר זיהוי היחידה החדשה על גבי התשריט שיוגש לעניין רישום הבניין כבית משותף, לרבות לעניין צמצום הערת אזהרה שתירשם לטובתנו וייחודה ליחידה החדשה.
13. להסכים בשמנו ובמקומנו להוצאת חלקים מהרכוש המשותף ולרשום כיחידה נפרדת או כיחידות נפרדות או להצמדת כל חלק מהנכס ליחידה כלשהי וכן לביטול ו/או שינוי הצמדה כאמור ו/או להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף ליחידה ו/או ליחידות בבניין ו/או להעביר מיחידה אחת לאחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת יחידה ו/או יחידות כלשהן מהיחידות שייבנו בבניין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או אחרים לטובת רשויות ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו, הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחינו.
14. להתקשר עם צד ג' הנ"ל או כל חברה אחרת שתמונה על ידי צד ג' הנ"ל (ו/או על ידי כל נעבר שלו) או קבוע בהסכם (להלן: "חברת הניהול") בהסכם לשם אספקת שירותים לבנין ו/או לבית המשותף ו/או למקרקעין (להלן: "הסכם ניהול") ולבקש או להסכים לרישום הסכם הניהול בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי רישום הערה, בין על ידי הכללת הסכם הניהול או כל חלק ממנו בתקנון הבית המשותף ובין בכל דרך אחרת, ולעשות את כל הפעולות, הדברים והעניינים הקשורים בהתחייבותינו עפ"י הסכם הניהול שאנו ו/או מי מאיתנו רשאים, יכולים ו/או זכאים לעשות ולפעול הן עתה והן בעתיד וללא כל סייג ו/או הגבלה שהם.
15. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף, להצביע בשמינו ובמקומינו בכל אסיפה כללית של בעלי היחידות בבנין ו/או בבית המשותף בכל עניין, נושא או זכות.
16. לחתום על כל מסמך, תכנית, תשריט, מפה, בקשה, הערה, הצהרה, הסכמה ו/או תקנון ו/או תוספת לאלה בקשר לרישום הבית המשותף ולמלא אחר כל הוראה שתניתן על ידי המפקח/ת על רישום מקרקעין בעניין רישום הבית המשותף או כל חלק ממנו.
17. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עיקול, תשלום דמי השכירות של הנכס, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לנכס, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות בנכס, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, לבצע כל פעולה ולחתום על כל מסמך, ככל שיידרש לצורך פינוי פולשים ו/או שוכרים מהנכס, לרבות חתימה על בקשות ו/או תצהירים ו/או ניהול הליכים ו/או הגשת בקשות ככל שיידרש.
18. לרשום ו/או לבטל ו/או למחוק ו/או לייחד ו/או להעניק הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות אחרות, בין לטובתנו ובין לטובת כל בנק ו/או כל מבטח ו/או לטובת חברת החשמל,

- לרבות צמצום כל אלה, ייחודן ליחידות אחרות ו/או ליחידות החברה ו/או ליחידות הבעלים החדשות כהגדרתן בהסכם לפי העניין וביחוד צמצום וייחוד ו/או ביטול הערת האזהרה המתייחסות ליחידות החברה ו/או יחידות הבעלים החדשות כהגדרתן בהסכם לרבות בעת רישום זכויות הבעלות בנכס על שם החברה כהגדרתה להלן ו/או לפקודתה ו/או על שם רוכשי יחידות החברה כהגדרתן בהסכם ו/או על שם נעבריהם.
19. לעשות בשמינו ובמקומינו כל פעולה שבאה כדי לתת תוקף ו/או משנה תוקף לכל התחייבות שהתחייבנו בהסכם והנני/ו מסכים/ים מראש לכל הפעולות שייעשו על ידי ב"כ הנ"ל כאמור ביפוי כח זה.
20. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל המסמכים הנדרשים לביטול ההסכם, לרבות חתימה על מסמכים, בקשות, תצהירים לרבות תצהירי ביטול למס שבח, מחיקת הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשמינו ובמקומינו, ביטול בטוחות שנתנו לילנו, לקבל ולבקש החזרי מס וכו', הכל על פי שיקול דעתו הבלעדי של החברה ו/או של מיופי הכוח.
21. להוציא שובר תשלום ולשלם בשמינו ובמקומינו ועל חשבונינו 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 אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמינו לשם צד ג' ו/או לפקודתו.
22. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שייעשו לפי יפוי כח זה ו/או החלים עלינו ו/או על הנכס ו/או הבנין ו/או המקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמינו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.
23. לעשות כל פעולה שהיא, ללא יוצא מן הכלל, בפני רמ"י, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או בפני כל אדם, גוף, רשות או פקיד ו/או בפני רשויות המס למיניהן ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט מכל הדרגות, בית דין, ועדת ערר, לרבות ועדות בנין ערים (מקומית, מחוזית, ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, בפני חברת הניהול, כל מוסד ממשלתי, עירוני מוניציפאלי ובכל מקום אחר שהוא בדבר רישום, ביטול רישום תיקון רישום ושינוי רישום וכל פעולה אחרת שהיא בכל הנוגע ליחידה/הנכס, לבניין ולמקרקעין על כל מרכיביהם, חלקיהם וכל הקשור בכל אלה וכן כל פעולה שניתן לעשותה עפ"י חוק המקרקעין.
24. לשם ביצוע האמור להופיע בשמינו ובמקומינו 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 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 בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ו/או עירייה בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, 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 כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה הן בתמורה והן ללא תמורה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שמיופי הכח הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
25. מיופי הכח הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכיותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש.
26. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחינו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את צד ג' (ו/או כל נעבר מטעמו) ו/או את חברת הניהול, לרבות בהליכים משפטיים בין צד ג' הנ"ל (ו/או כל נעבר מטעמו) ו/או חברת הניהול לבינינו בכל דבר ועניין הקשור להסכם ו/או להסכם הניהול, וכן, כי באי כוחינו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לצד ג' הנ"ל (ו/או לכל נעבר מטעמו) מבלי שיגרע מתוקף יפוי כוח זה ו/או מסמכותם של באי כוחינו לפעול מכוחו וכן, כי באי כוחינו הנ"ל אינם מייצגים אותנו.
27. ייפוי כוח זה נועד לאפשר למיופי הכח הנ"ל לעשות בשמינו ובמקומינו כל פעולה הדרושה לרבות לפי שיקול דעתו הבלעדי של צד ג' הנ"ל לביצוע האמור ביפוי כוח זה ו/או לביצוע כל

פעולת רישום בהתאם להסכם שבינינו לבין צד ג' בקשר עם המקרקעין (לעיל ולהלן : "ההסכם"), ויש לפרשו באופן המרחיב ביותר על מנת להוציא מהכח אל הפועל כל התחייבות/נו מכח ההסכם ו/או מכח יפוי כח זה, לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש ביפוי כח זה.

28. מידי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשינו הנ"ל.

29. ביפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י יפוי כח זה ניתן לביצוע בבית אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.

30. אנו מסכימים בזה במפורש כי מיופי הכח הנ"ל יחתמו על כל מסמך בשמנו ובשם צד ג' לעסקה. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחינו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את צד ג'.

31. באי כוחנו יהיו רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכיותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או להאציל אותן מחדש.

32. היות וייפוי 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, אפוטרופוסנו, ומנהלי עיזבוננו. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

#### ולראיה באנו על החתום היום בתאריך \_\_\_\_\_

שם מלא	ת.ז. / דרכון	חתימה
1.		
2.		

#### אישור

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר/ת כי הופיעו בפניי הבעלים הנ"ל, שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודות זהות/דרכון ולאחר שהוסברה להם מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדברים מובנים להם כראוי חתמו מרצונם החופשי על ייפוי כוח בלתי חוזר זה. ולראיה אני מאמת/ת את חתימתם בחתימת ידי וחותמי.

חתימה + חותמת

תאריך

## נספח 5

נספח ה - פרוטוקול היזם על אישור  
ההתקשרות בהסכם זה ומינוי  
מורשה חתימה מטעמו

עמ' 112

**נספח ה' - פרוטוקול היזם על אישור התקשרות בהסכם זה ומינוי מורשה חתימה מטעמו ותעודת התאגדות יזם**

רבע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת – מספר שותפות 540341393  
פרוטוקול ישיבת דירקטוריון החברה  
שנערכה במשרדי החברה ביום \_\_ בחודש \_\_ 2025

יו"ר: \_\_\_\_\_

**על סדר היום:**

1. אישור התקשרות החברה בהסכם התחדשות עירונית (פינוי בינוי) עם בעלי הזכויות במקרקעין (או הזכאים להירשם כבעלי הזכויות במקרקעין) במתחם במקרקעין המצויים ברחובות התמרים 1-17, הרימון 40-54, הזית 33-45 ו-הדקל 3-17, מגדים 1א, הגפן 4-10 בקרית גת, הידועים גם כגוש 1913 חלקות 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 61, 64, 65, 66, 99, 100 כולם ו/או חלקם, לרבות כל חלקה ו/או גוש שיצורפו להם (להלן: "בעלי המקרקעין" "המקרקעין" ו- "ההסכם" בהתאמה) וכן על הסכמים עם נותני שירותים, יועצים ומתכננים (לרבות נותני שירותים לצורך החתמת בעלי המקרקעין על הסכמי פינוי בינוי) וכל הסכם ו/או התקשרות אחרת בקשר לכך (להלן: "ההסכמים") והכל לצורך קידום פרויקט להתחדשות עירונית במקרקעין (להלן: "הפרויקט").
2. להסמך את ה"ה" ת.ז. \_\_\_\_\_ כמורשה החתימה של החברה לצורך הסכם זה וכל הקשור בו (להלן: "מורשה החתימה"). חתימת מורשה החתימה כאמור בצרוף שמה המודפס או המוחתם או המוטבע של החברה, תחייב את החברה לכל דבר ועניין. בכלל זה, יהיה רשאי מורשה החתימה לעשות את כל הדרוש ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם ביצוע הפעולות הקשורות בחתימת ההסכם, לרבות מסמכים בקשר עם בעלי המקרקעין, נותני שירותים, יועצים ומתכננים, לרבות על נספחיהם וכן על כל המסמכים הקשורים לאיזה מהסכמים לעיל ו/או הנובעים מאיזה מהם, לרבות, אך לא רק על, מסמכי משכנתאות, שעבודים, בקשות להיתרי בנייה, היתרי בנייה, תכניות בניין עיר וכל מסמך נלווה אחר שיידרש בקשר עם הליכי התכנון לפרויקט שיידרש ע"י רשויות התכנון, דיווחים לרשם החברות, שטרי מכר, שטרי משכנתא, שטרי משכון, בקשות לרישום מקרקעין, בקשות למפקח על הבתים המשותפים, בקשות לרישום הערת אזהרה, בקשות לביטול הערות אזהרה וכן בקשות לביטול כל רישום אחר כאמור, ייפוי כוח, ייפוי כח בלתי חוזרים (לרבות לב"כ בעלי המקרקעין לשם ביטול ההסכם וביטול ומחיקת הערת ו/או הערות האזהרה שנרשמו לטובת החברה על המקרקעין), דיווחים ותצהירים לרשויות (לרבות, לשכת רישום מקרקעין, רשות מקרקעי ישראל ורשויות המס), דיווחים של ההסכמים לרשויות מיסוי מקרקעין וכיו"ב וכן על כתבי התחייבות ועל כל הסכם וכל מסמך הנלווה להם וכל העסקאות והפעולות הנלוות להסכמים כאמור ו/או הנובעות מהם, בקשות או מסמכים הקשורים עם הרשות המונציפאלית- עיריית נתניה, כל גוף ממשלתי ו/או עירוני וכיוצ"ב (להלן: "המסמכים").
3. להתקשר בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט, עם מוסד פיננסי בהתאם לתנאים שיסוכמו בין החברה לבין מוסד פיננסי שייבחר על ידי החברה ו/או מי מטעמה וזאת לצורך ליווי פיננסי לפרויקט. לשם כך, להסמך את מורשה החתימה כאמור לחתום בשם החברה על הסכם ליווי פיננסי לפרויקט, לרבות על נספחיו וכן על כל המסמכים הקשורים להסכם ליווי פיננסי ו/או הנובעים ממנו, לרבות, אך לא רק על, מסמכי משכנתאות, שעבודים, דיווחים לרשם החברות, ועל כל הסכם וכל מסמך הנלווה להם וכל העסקאות והפעולות הנלוות להסכם כאמור ו/או הנובעות ממנו, באופן שחתימת מורשה החתימה בצירוף חותמת החברה ו/או על גבי שמה המודפס, תחייבנה לכל דבר ועניין בקשר עם האמור לעיל.
4. מתן ייפוי כוח בלתי חוזר והסמכת עוה"ד קובי מיכאל ו/או אבי אדרי ו/או ויקטור שטקל ו/או הדס שטייאר ו/או סתיו איתן ו/או משה שטרית ו/או מי מטעמם ו/או ליאור רצון ו/או שרון וייסמן ו/או מי מטעמם ו/או הגר גורי גרינבוים ו/או ליבת רפורט ו/או אליאור וקנין ו/או דוד ונטורה ו/או שולמית אלדן ו/או הד ברט ו/או תמר מאור ו/או מי מטעמם. (להלן: "עוה"ד") לפנות ולהתייצב בשם החברה בפני המפקח על רישום המקרקעין, רשם המקרקעין, לשכת רישום המקרקעין ו/או מיסוי מקרקעין, עירייה, וועדות תכנוניות ובפני כל אדם ו/או גוף אחר

לשם רישום ו/או מחיקת הערות אזהרה, קבלת צו רישום בית משותף, רישום תקנון מוסכם, מינוי נציגות זמנית, ייחוד דירות וייחוד הערות אזהרה, ולשם רישום וביצוע כל הפעולות לעיל (להלן: "הפעולות").

5. כל חברי מועצת המנהלים הנוכחים ויתרו על הודעה מוקדמת בדבר מועד הישיבה והנושאים שעל סדר יומה.

#### **הוחלט פה אחד:**

1. לאשר התקשרות החברה בהסכם ובהסכמים כהגדרתם בסעיף 1 לעיל.
2. להסמיך את ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ לחתום על כל המסמכים המוזכרים בפרוטוקול זה.
3. להסמיך את עוה"ד לפנות לכלל הגורמים ולבצע את כל הפעולות המתוארות בסעיף 4 לעיל הקשורות בחתימת ההסכם ובהוצאתו לפועל.

בהעדר נושאים נוספים על סדר היום ננעלת הישיבה.

\_\_\_\_\_  
יו"ר, \_\_\_\_\_

#### **אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר בזאת כדלהלן:

1. כי החברה קיימת ופועלת, רשומה כדין ושמה דלעיל לא שונה.
2. כי בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה ולדין החל על החברה, רשאית החברה לבצע את הפעולות המבוקשות, וכי ההחלטות הנ"ל מחייבות את החברה והן נתקבלו כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה.
3. המשתתפים בהחלטה, כמפורט בפרוטוקול דלעיל, הם מנהלי החברה אשר מוסמכים לפעול את פעולות החברה ולחתום בשמה על המסמכים המפורטים לעיל.
4. כי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המשמש כמנהל החברה, חתם על פרוטוקול זה בהיותו מוסמך לכך על ידי החברה.

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_



## תעודת רישום שותפות מוגבלת

### CERTIFICATE OF REGISTRATION OF A LIMITED PARTNERSHIP

This is to certify that the partnership:

וזאת לתעודה כי השותפות:

### רבע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת

Partnership Number:

**540341393**

מספר שותפות:

Has been incorporated and registered in Israel  
**on 29th April 2025**  
as Limited partnership  
according to the Partnerships Laws in State of Israel.

נתאגדה ונרשמה בישראל  
**ביום 29/04/2025, א' אייר התשפ"ה**  
כשותפות מוגבלת  
לפי דיני השותפויות במדינת ישראל.

Shuli Avni-Shoham, Adv.  
Registrar of Partnerships  
Head of the Israeli Corporations Authority



שולי אבני-שוהם, עו"ד  
רשמת השותפויות  
ראש רשות התאגידים

The details of the partnership that appear in this certificate reflect the information as recorded in the register of partnerships at the time the partnership was registered. It is possible that there have been changes in the partnership's details since the certificate was issued. For the purpose of receiving up-to-date information about the details of the partnership. The complete partnership file must be reviewed and/or a status issue.

פרטי השותפות המופיעים בתעודה זו משקפים את המידע כפי שנרשם במרשם השותפויות במועד רישום השותפות. ייתכן כי חלו שינויים בפרטי השותפות מאז הנפקת התעודה. לצורך קבלת מידע עדכני אודות פרטי השותפות. יש לעיין בתיק השותפות המלא ו/או להוציא אישור סטטוס.

Produced on 29th April 2025  
At 16:00



הופקה ביום 29/04/2025 א' אייר התשפ"ה  
בשעה 16:00

To obtain a partnership information summary,  
scan the barcode or click [here](#)

להפקת נסח שותפות - תמצית מידע על השותפות,  
יש לסרוק את הברקוד או ללחוץ [כאן](#)



אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,  
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) הנוצר  
ביום החתימה בתיק התאגיד ברישמת התאגידים

## נספח 6

נספח ו- ייפוי כוח בלתי חוזר  
מהבעלים ליזם, לבכ היזם ולבכ  
הבעלים לנקיטת הליכים משפטיים  
ולצרכי הגשת תביעה כנגד בעלים  
סרבנים

עמ' 116

**ייפוי כוח בלתי חוזר לצורך פתיחה בהליכים מול דיירים סרבנים**

**ייפוי כוח בלתי חוזר**

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

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, בעלי הזכויות של המקרקעין הידועים כנתת חלקה \_\_\_\_\_ בחלקה \_\_\_\_\_ בגוש 1913, או כל תת חלקה ו/או חלקה ו/או גוש אחר שייווצרו כתוצאה מהתקשרות זו (להלן ביחד או לחוד: "הבעלים" ו- "הדירה" בהתאמה) ממנים בזאת את עוה"ד: **קובי מיכאל ו/או אבי אדרי ו/או ויקטור שטקל ו/או הדס שטייאר ו/או סתיו איתן ו/או משה שטרית ו/או מי מטעמם ו/או ליאור רצון ו/או שרון וייסמן ו/או מי מטעמם ו/או הגר גורי גרינבוים ו/או ליבת רפפורט ו/או אליאור וקנין ו/או דוד ונטורה ו/או שולמית אלדן ו/או הד ברט ו/או תמר מאור ו/או מי מטעמם.** (כולם ביחד ולחוד ייקראו להלן: "מיופי הכוח"), כל אחד מהם ביחד ולחוד, להיות באי כוחנו ולעשות לפי שיקול דעתם הבלעדי בשמנו ובמקומנו ועבורנו את כל אחת מהפעולות הבאות בפני בתי משפט השלום ובערעור לכל דרגותיהם ובדיון נוסף, בעניין תביעה ו/או הליך מכל סוג לפי חוק פינני ובינוי (פיצויים), תשס"ו 2006 ו/או כל תביעה ו/או הליך מכח חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 ו/או על פיו בכלל זאת תביעה למפקח לפי סעיף 5א לחוק הנ"ל ו/או כל תביעה, הליך לפי כל חוק אחר, לרבות הגשת ערר ו/או ערעור על כל החלטה ו/או פסק דין שיינתנו על ידי כל רשות, גוף או ערכאה שהיא, הכל מול אחד או יותר מבעלי הזכויות במקרקעין בקשר עם הסכם שנחתם בינינו ובין חברת רבוע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת – מספר שותפות 540341393 (להלן: "החברה" ו/או "היזם") ו/או לפקודתה, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינני ובינוי במקרקעין המצויים ברחובות התמרים 1-17, הרימון 40-54, הזית 33-45 ו-הדקל 3-17, מגדים 1א, הגפן 4-10 בקרית גת, הידועים גם כגוש 1913 חלקות 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 61, 64, 65, 66, 99, 100 כולם ו/או חלקם, לרבות כל חלקה ו/או גוש שיצורפו להם (להלן: "ההסכם" ו- "המתחם" בהתאמה). הדירה והמתחם ייקראו יחד להלן "המקרקעין". מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכול בקשר לעניין הנ"ל ולביצוע פעולות, כדלקמן:

1. לחתום על, להופיע, לפעול ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, תגובה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה ו/או כל הליך אחר הנובע מהעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, לרבות בקשות לרשות ערעור, בקשות לדיון נוסף, דיון נוסף, הודעות, לדרוש גילוי ועיון במסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית-המשפט, לחתום בשמי ובמקומי, להזמין ולהשמיע עדים, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, לבקש עיקולים או הסרתם, להוציא לפועל כל פסק-דין, החלטה, וצו על-ידי או בעזרת לשכות ההוצאה לפועל או בכל דרך נאותה אחרת, לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק או כינוס נכסים של כל גוף משפטי, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבאי כוחנו הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לכל עניין מהעניינים לעיל.
2. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, ועדות ערר, המפקח על רישום המקרקעין, הוצאה לפועל וכן בפני בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים (לרבות לשכת רישום המקרקעין, רמ"י, קק"ל, עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל, אגף רישום והסדר מקרקעין וכדומה) והן אחרים עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
3. להגיש כל בקשה ו/או תביעה ו/או פנייה ו/או חו"ד, הכל במסגרת הליכים לפי סעיף 5א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 ו/או סעיפים 6-6א לחוק הנ"ל. לצורך האמור לפעול בשמי ובמקומי בכל הקשור לכל הליך כאמור, בכלל זאת להגיע להסכמות ו/או פשרות ו/או לקחת התחייבויות, הכל בקשר עם האמור.
4. למסור כל עניין הנוגע או הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
5. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
6. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד.

7. לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהעניין הנ"ל.
9. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתי של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
10. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.
11. לעניין הגדרת המונח "מקרקעין", ייכללו בו המקרקעין הנ"ל אף במקרה של שינוי בזהותם ו/או במספרם בגין פרצלציה ו/או חלוקת המקרקעין ו/או איחוד המקרקעין ו/או איחוד וחלוקת המקרקעין ו/או בגין תיקון ו/או ביטול רישום ו/או רישום מחדש של המקרקעין כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, בין שהמקרקעין רשומים בלשכת רישום המקרקעין ובין שהמקרקעין ייווצרו וירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין.
12. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר הואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות היזם, קשורות ותלויות בו, ולפיכך יחייב ייפוי כוח זה אותנו, באופן בלתי חוזר וכוחו יהיה יפה גם אחרי מותנו והוא יחייב כל מי שיבוא במקומנו ו/או בנעלינו ו/או מטעמנו ו/או את יורשינו ו/או אפוטרופסינו.
13. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופה הכוח יוכל לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים.
14. כן אני מסכים בזה במפורש כי באי כוחי הנ"ל יהיו רשאים לייצג את צד ג' בעסקה זו.

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

#### ולראיה באנו על החתום היום בתאריך \_\_\_\_\_

שם מלא	ת.ז./דרכון	חתימה
1.		
2.		

#### אישור

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר/ת כי הופיעו בפניי הבעלים הנ"ל, שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודת זהות/דרכון ולאחר שהוסברה להם מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדברים מובנים להם כראוי חתמו מרצונם החופשי על ייפוי כוח בלתי חוזר זה. ולראיה אני מאמת/ת את חתימתם בחתימת ידי וחותמי.

חתימה + חותמת

תאריך

## נספח 7

נספח ז'- ייפוי כוח בלתי חוזר  
מהבעלים לבאי כח הצדדים לצורך  
שעבוד זכויותיהם לבנק המלווה

עמ' 119

**ייפוי כוח בלתי חוזר מהבעלים לבאי כח הצדדים לצורך שעבוד זכויותיהם לבנק המלווה**

**ייפוי כוח בלתי חוזר**

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

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, בעלי הזכויות של המקרקעין הידועים כנתן חלקה \_\_\_\_\_ בחלקה \_\_\_\_\_ בגוש 1913, או כל תת חלקה ו/או חלקה ו/או גוש אחר שייווצרו כתוצאה מהתקשרות זו (להלן ביחד או לחוד: "הבעלים" ו- "הדירה" בהתאמה) ממנים בזאת את עוה"ד: **קובי מיכאל ו/או אבי אדרי ו/או ויקטור שטקל ו/או הדס שטייאר ו/או סתיו איתן ו/או משה שטרית ו/או מי מטעמם ו/או ליאור רצון ו/או שרון וייסמן ו/או מי מטעמם ו/או הגר גורי גרינבוים ו/או ליבת רפפורט ו/או אליאור וקנין ו/או דוד ונטורה ו/או שולמית אלדן ו/או הד ברט ו/או תמר מאור ו/או מי מטעמם** (כולם ביחד ולחוד ייקראו להלן: "מיופי הכוח"), כל אחד מהם ביחד ולחוד, להיות באי כוחנו ולעשות לפי שיקול דעתם הבלעדי בשמנו ובמקומו ועברנו את כל אחת מהפעולות הבאות בקשר עם הסכם שנחתם בינינו ובין חברת רבוע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת – מספר שותפות 540341393 (להלן: "החברה" ו/או "היזם") ו/או לפקודתה לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי במקרקעין המצויים ברחובות התמרים 1-17, הרימון 40-54, הזית 33-45 ו-הדקל 3-17, מגדים 1א, הגפן 4-10 בקרית גת, הידועים גם כגוש 1913 חלקות 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 61, 64, 65, 66, 99, 100 כולם ו/או חלקם, לרבות כל חלקה ו/או גוש שיצורפו להם (להלן: "ההסכם" ו- "המתחם" בהתאמה). הדירה והמתחם ייקראו יחד להלן "המקרקעין". מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכול בקשר לעניין הנ"ל ולביצוע פעולות, כדלקמן:

1. למשכן ו/או לשעבד את כל זכויותינו במקרקעין ו/או בכל חלק שלהם ו/או את זכויותינו בדירות שתבנה החברה במקרקעין לטובת כל בנק ו/או כל חברת ביטוח ו/או כל גורם אחר אשר יעמיד לחברה הלוואה לצורך ביצוע הפרויקט נשוא ההסכם (להלן: "הבנק המלווה") בשעבוד מסוג משכון ו/או במשכנתא מדרגה ראשונה ו/או כל מדרגה אחרת לרבות באמצעות החלפת מדרגות השעבוד, עם או ללא הגבלה בסכום, כל זאת להבטחת התחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה.
2. למשכן ו/או לשעבד את זכויותינו במקרקעין ו/או בכל חלק שלהם, במשכון ו/או במשכנתא מכל דרגה לטובת מוסדות פיננסיים אחרים – לרבות כאלה שיעמידו לצדדים שלישיים, רביעיים וכיו"ב מימון לרכישת דירות החברה במקרקעין ו/או איזו מהן אך בכפוף לכל משכנתא קיימת שלנו בדירה ו/או במקרקעין ו/או בחלק מהמקרקעין, ככל שרשומה משכנתא כזאת.
3. לפדות ולשלם במקומו ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול או הערת אזהרה הקיימים או שיהיו קיימים על המקרקעין ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב או משכנתא או עיקול או הערת אזהרה מכל מין וסוג שהוא.
4. לחתום בשמינו ו/או מטעמנו על כל מסמך ו/או הצהרה ו/או התחייבויות הנדרשים לשם ביצוע כל האמור דלעיל ולרבות: בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או משכנתא, שטרי משכנתא, משכונים ו/או כל מסמך אחר שיש בו כדי למלא אחר כל התחייבויותינו/נו כנקוב בייפוי כוח בלתי חוזר זה ובקשר עם המקרקעין. כמו כן, לחתום בשמנו על מסמכי הליווי של הבנק המלווה ובכלל זה על הסכם הליווי עצמו, על מסמכי גילוי לערב/למשכון, על מכתב שיופנה אלינו מהבנק המלווה שבו יובהרו לנו זכויותינו וחובותינו כלפי הבנק המלווה עם ובקשר למימון הפרויקט ועל מסמכי שיעבוד המקרקעין.
5. לרשום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה שנרשמו כאמור ו/או לרשום/ למחוק משכנתאות ו/או משכונים על המקרקעין ו/או בכל חלק שלהם.
6. לצורך האמור לעיל, להופיע בשמנו ובמקומו בפני הבנק המלווה וכן 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 רמ"י ו/או קרן קיימת לישראל ו/או עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או אגף רישום והסדר מקרקעין ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות תכנון ו/או בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מע"מ ו/או משרדי מס הכנסה ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול

ו/או לחתום ו/או לבקש ולקבל בשמנו ובמקומו על הצהרות, אישורים, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, ויתורים, שטרות עסקה ו/או רישום, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או הערות 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, לקבל כל מידע ומסמך ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכול כפי שמיופה הכוח ימצא לנחוץ ולמועיל.

7. לבטח את המקרקעין או כל חלק מהם, בביטוח מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בין אם המקרקעין הינם בבעלותנו או יהיו בבעלותנו, בין אם המקרקעין הינם בחזקתנו או יהיו בחזקתנו ובין אם המקרקעין בבעלות ו/או בחזקת אחרים, בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח.

8. לשעבד את פוליסת הביטוח כאמור, לטובת הבנק המלווה ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת הבנק המלווה. לייצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכוח פוליסת/ פוליסות הביטוח ולחתום במקומו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה.

9. ייפוי הכוח יתפרש באופן המרחיב ביותר כדי להקנות את מירב הסמכויות למורשי הנ"ל.

10. לעניין הגדרת המונח "מקרקעין", ייכללו בו המקרקעין הנ"ל אף במקרה של שינוי בזהותם ו/או במספרם בגין פרצלציה ו/או חלוקת המקרקעין ו/או איחוד המקרקעין ו/או איחוד וחלוקת המקרקעין ו/או בגין תיקון ו/או ביטול רישום ו/או רישום מחדש של המקרקעין כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, בין שהמקרקעין רשומים בלשכת רישום המקרקעין ובין שהמקרקעין ייווצרו וירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו, ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם עניני הנ"ל והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

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

12. כל מעשה שיעשו מיופיי הכוח או מי שימונה על ידם, או יבוא במקומם מכוח ייפוי כוח זה, יחייב אותנו, יורשינו, כונסי נכסינו, מפרקינו, נאמנינו, המוציאים לפועל של צוואתנו וכל הבאים בשמינו ובמקומינו, ואנינו מסכימה/ים ומאשרת/ים מראש את כל מעשה מיופי הכוח והבאים בשמם ובמקומם אשר יעשו מכוח ייפוי כוח זה.

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

#### ולראיה באנו על החתום היום בתאריך \_\_\_\_\_

שם מלא	ת.ז./דרכון	חתימה
1.		
2.		

#### אישור

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשרת/ת כי הופיעו בפניי הבעלים הנ"ל, שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודת זהות/דרכון ולאחר שהוסברה להם מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדברים מובנים להם כראוי חתמו מרצונם החופשי על ייפוי כוח בלתי חוזר זה. ולראיה אני מאמת/ת את חתימתם בחתימת ידי וחותמי.

חתימה + חותמת

תאריך

## **ייפוי כוח בלתי חוזר**

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

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, בעלי הזכויות של המקרקעין הידועים כתת חלקה \_\_\_\_\_ בחלקה \_\_\_\_\_ בגוש 1913, או כל תת חלקה ו/או חלקה ו/או גוש אחר שייוצרו כתוצאה מהתקשרות זו (להלן ביחד או לחוד: "הבעלים" ו-"הדירה" בהתאמה) ממנים בזאת את עוה"ד: **קובי מיכאל ו/או אבי אדרי ו/או ויקטור שטקל ו/או הדס שטייאר ו/או סתיו איתן ו/או משה שטרית ו/או מי מטעמם ו/או ליאור רצון ו/או שרון וייסמן ו/או מי מטעמם ו/או הגר גורי גרינבוים ו/או ליבת רפפורט ו/או אליאור וקנין ו/או דוד ונטורה ו/או שולמית אלדן ו/או הד ברט ו/או תמר מאור ו/או מי מטעמם** (כולם ביחד ולחוד ייקראו להלן: "מיופי הכוח"), כל אחד מהם ביחד ולחוד, להיות באי כוחנו ולעשות לפי שיקול דעתם הבלעדי בשמנו ובמקומנו ועבורנו את כל אחת מהפעולות הבאות בקשר עם הסכם שנחתם בינינו ובין חברת **רבוע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת – מספר שותפות 540341393** (להלן: "החברה" ו/או "היזם") ו/או לפקודתה לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי **במקרקעין המצויים ברחובות התמרים 1-17, הרימון 40-54, הזית 33-45 ו-הדקל 3-17, מגדים 1א, הגפן 4-10 בקרית גת, הידועים גם כגוש 1913 חלקות 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 61, 64, 65, 66, 99, 100 כולם ו/או חלקם, לרבות כל חלקה ו/או גוש שיצורפו להם** (להלן: "ההסכם" ו-"המתחם" בהתאמה). הדירה והמתחם ייקראו יחד להלן "המקרקעין".

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

1. לחתום על כל הסכמה ו/או אישור הנדרשים לצורך ביצוע הוראות ההסכם שנחתם בינינו לבין החברה ביחס למקרקעין וכן לפעול בכל הנובע, קשור וכרוך לצורך ביצוע כל התחייבויותי לפי ההסכם.
2. למכור, לשעבד, להשכיר, להחכיר ולהחכיר בחכירת משנה את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ליזם ו/או למי מטעם היזם בתמורה ו/או ללא תמורה, באופן ובתנאים כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם, בחלקים שווים ו/או שונים, או כל יחידה או יחידות אשר תיווצרנה כתוצאה מתיקון ו/או ביטול רישום ו/או רישום מחדש של הבית המשותף בעקבות ביצוע הפרויקט.
3. להעביר ו/או לרשום על שם היזם ו/או מי מטעם היזם זכויות בעלות ו/או חכירה ביחידות שייבנו במקרקעין, לרבות הצמדותיהן, בין בדרך של רישומן במסגרת תיקון ו/או רישום צו בית משותף ובין בדרך של רישום הבעלות ו/או החכירה של זכויות היזם ו/או כל צד שלישי במקרקעין ו/או בכל דרך אחרת שמיופיי כוחנו ימצאו לנכון. לתקן את שטחי יחידות הבעלים בצו רישום הבית המשותף ו/או בתקנון על מנת שיתאמו את המצב בפועל, לרבות בדרך של מחיקה ורישום מחדש, וכן להצמיד ליחידות הבעלים וליחידות היזם הצמדות וכן חלקים בלתי מסוימים ברכוש המשותף בהתאם לשטחה היחסי של כל יחידה.
4. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, בקשה לרישום הורשה, הסכם, שטר מכר, שטר ו/או בקשה להעברת זכות שכירות ו/או שטר חכירה ו/או שטר אחר או מסמך כלשהו, כדי 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 המקרקעין על שם היזם ו/או לפקודתו ו/או להמחות אותם ו/או למכור אותם לכל צד ג' מטעם היזם.
5. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על המקרקעין לטובת היזם ו/או לטובת רוכשי יחידות במקרקעין ו/או לטובת בנקים שילוו כספים לרוכשי דירות כאמור ו/או לטובת בנקים ו/או גורמים מממנים אחרים אשר העמידו הלוואות לטובת היזם ו/או לטובת צדדים שלישיים ו/או צדדים רביעיים וכן הלאה, אשר ירכשו את הזכויות במקרקעין ו/או לטובת בנקים שילוו כספים לרוכשי דירות מצדדים שלישיים ו/או רביעיים וכן הלאה ולבטל ו/או לתקן ו/או לצמצם כל הערת אזהרה שנרשמה כאמור בסעיף זה לעיל ו/או ליחדה לחלק מהמקרקעין ו/או ליחידה מסוימת, הכול כפי שמיופיי הכוח ימצאו לנכון.
6. לרשום בלשכת רישום המקרקעין כל עסקת מקרקעין ו/או ירושה ו/או צוואה ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ו/או חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ו/או על פי כל דין אחר, לרבות איחוד, חלוקה, הפרדה, חליפין, שעבוד, זיקת הנאה, הפקעה וכן לרשום כל שינוי ו/או תיקון בכל הפעולות הנ"ל ו/או בכל חלק מהן וכן לבטל את רישומן.
7. לערוך הסכם או הסכמים עם בנק/בנקים ו/או גורמים מממנים שיעניקו ליזם הלוואה לצורך ביצוע בניה על המקרקעין, לפי התנאים וההוראות שמורשינו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתנו, ו/או

לחתום על התחייבויות, ערבויות, שטרי משכנתא, וכן כל מסמך אחר בקשר עם ההסכמים כנ"ל, לרבות, בין היתר, מסמכי גילוי לערב/לממשכן, על מכתב שיופנה אלינו מהבנק המלווה שבו יובהרו לנו זכויותינו וחובותינו כלפי הבנק המלווה עם ובקשר למימון הפרויקט ועל מסמכי שיעבוד המקרקעין.

8. למשכן לטובת היזם ו/או לטובת בנקים ו/או לטובת גורמים מממנים ו/או לטובת כל צד ג' אחר כפי שמיפוי כוחנו ימצאו לנכון ובכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין, ו/או על ידי משכון, על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967, על כל התיקונים שהיו ו/או שיהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו במקרקעין, בין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, על פי חוק המקרקעין, ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון, תשכ"ז-1967, על כל התיקונים שהיו ו/או שיהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל, הכול בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב-1972) ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, לפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

9. לבקש ולהסכים מדי פעם לביטול ו/או לרישום ו/או תיקון צו רישום הבית המשותף ו/או את תקנון הבית משותף ו/או תשריט הבית המשותף לפי כל נוסח שייקבע על ידי מיופי הכוח, וכן על כל שינוי, תוספת, ביטול בקשר עם הנ"ל (להלן: "מסמכי הבית המשותף"), לרבות בדרך של ביטול צו בית משותף ורישום מחדש של הבניינים הבנויים ו/או שייבנהו על המקרקעין כבית משותף, לחתום על כל בקשה לרישום תקנון מיוחד ו/או מוסכם ו/או מוסכם מתוקן, בכל הנוגע לרישום ההצמדה של שטח, או שטחים מהרכוש המשותף, ליחידה או ליחידות אחרות כלשהן של הבית המשותף, ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית והגדרת היחסים של דיירי הבית והשימוש של הדיירים בכל הנוגע לרכוש המשותף ו/או לתקן את החלקים היחסיים ברכוש המשותף בעקבות הוספת יחידת משנה חדשה נוספת וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין.

10. לייצגנו בקשר לבניה במקרקעין בין היתר בפני כל טריבונל שיפוטי ו/או בפני בית המשפט בהתאם לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, ו/או כל תיקון ו/או כל הוראת שעה ו/או התקנות על פיו ולפי כל דין.

11. לפעול ולעשות כל פעולה ומעשה ולחתום על כל חוזה, הסכם, אישור, הצהרה, התחייבות, מפה, תשריט, בקשה, תכנית, תקנון, תיקון לני"ל, ובכלל על כל תעודה ומסמך הדרוש לביצוע המעשים והפעולות שצוינו בייפוי כוח זה, ו/או לפעול או לחתום על כל הנ"ל בבת אחת או מזמן לזמן לחוד ו/או ביחד עם כל אדם, חברה, בנק, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש לה עניין בפעולה כזו או בלעדיו ובדרך כלל לעשות גם את המעשים ופעולות שהייתנו צריך/ים לעשותם אילו הייתנו/נו פעילים או נוכחים בעצמינו.

12. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו 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 קרן קיימת לישראל ו/או עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל ו/או רשם המקרקעין ו/או הממונה על המרשם ו/או פקידי לשכות המחוז ו/או קציני המחוז ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או נוטריונים ציבוריים ו/או פקידי הוצאה לפועל ו/או המפקחים על מטבע זר ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או אגף רישום והסדר מקרקעין ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות תכנון ו/או בניין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מע"מ ו/או משרדי מס הכנסה ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ובכל משרדים אחרים שהם, בין ממשלתיים, עירוניים, ציבוריים ואחרים ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה, תצהיר, בקשה לרישום בית משותף, בקשה לתיקון צו בית משותף, בקשה לביטול צו בית משותף, בקשה לרישום תקנון, תיקון לתקנון, מפה, תכנית, תשריט, בקשה לרישום הערת אזהרה, שטר מכר, שטר חכירה, שטר חכירת משנה, בקשה לביטול הערת אזהרה, בקשה לתיקון שטר, שטר משכנתא, שטר תיקון משכנתא, שטר פדיון משכנתא, שטר ביטול משכנתא, בקשה לרישום הורשה, שטר העברת משכנתא, שטר שיעבוד, ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף, ובדרך כלל על כל מסמך ללא יוצא מהכלל הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה, וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל.

13. להסיר ו/או לפדות ו/או לבטל בשמנו ועל חשבוננו כל עיקול ו/או שיעבוד ו/או משכנתא ו/או זכות כלשהי לטובת צד שלישי החלים ו/או שיוטלו על המקרקעין.

14. לשלם בשמי ובמקומי ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלי ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה.

15. לחתום ולהתקשר עם כל צד ג', אדם ו/או גוף, לרבות אך לא רק, חברת חשמל, טל"כ, חברת בזק, מקורות, חברת הגז, תאגיד המים וכיו"ב.
16. לרשום על המקרקעין כל הערה לטובת הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית לרבות זכויות מעבר ו/או זיקת הנאה ו/או חכירה ו/או הפקעה.
17. לקבל בהעברה, לרכוש, לשכור, לחכור ו/או לחכירת משנה ולהעביר על שמנו בתמורה ו/או ללא תמורה כל או חלק מהמקרקעין.
- לקבל בשמי כל תשלום ולתבוע בשמי כל תשלום מכל גורם. לדרוש בשמי חילוט ערבויות, ו/או לבקש בשמי הסבת כל ערבות.
18. מדי פעם בפעם להעביר את הסמכויות לפי ייפוי כוח זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כני"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ו/או למנות אחרים, הכול לפי ראות עיניהם ושיקול דעתם המוחלט של מורשינו הנ"ל.
19. לעניין הגדרת המונח "מקרקעין", ייכללו בו המקרקעין הנ"ל אף במקרה של שינוי בזהותם ו/או במספרם בגין פרצלציה ו/או חלוקת המקרקעין ו/או איחוד המקרקעין ו/או איחוד וחלוקת המקרקעין ו/או בגין תיקון ו/או ביטול רישום ו/או רישום מחדש של המקרקעין כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, בין שהמקרקעין רשומים בלשכת רישום המקרקעין ובין שהמקרקעין ייווצרו וירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין.
20. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר הואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות היזם ו/או רוכשי היחידות מן היזם ו/או בנקים אשר ילוו להם כספים ו/או בנקים אשר יתנו אשראי ליזם קשורות ותלויות בו, ולפיכך יחייב ייפוי כוח זה אותנו, באופן בלתי חוזר וכוחו יהיה יפה גם אחרי מותנו והוא יחייב כל מי שיבוא במקומו ו/או בנעלינו ו/או מטעמנו ו/או את יורשינו ו/או אפוטרופוסינו.
21. 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 ו/או במקומו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה.
22. 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.
23. כן אני מסכים בזה במפורש כי באי כוחי הנ"ל יהיו רשאים לייצג את צד ג' בעסקה זו.
- בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

**ולראיה באנו על החתום היום בתאריך \_\_\_\_\_**

שם מלא	ת.ז./דרכון	חתימה
1.		
2.		

**אישור**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר/ת כי הופיעו בפניי הבעלים הנ"ל, שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודת זהות/דרכון ולאחר שהוסברה להם מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדברים מובנים להם כראוי חתמו מרצונם החופשי על ייפוי כוח בלתי חוזר זה. ולראיה אני מאמת/ת את חתימתם בחתימת ידי וחותמי.

חתימה + חותמת

תאריך

## נספח 8

נספח ח - ייפוי כוח נוטריוני מהיזם  
לבכ הבעלים לצורך מחיקת הערות  
אזהרה זה

עמ' 125

**ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערות אזהרה**

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

אנו הח"מ, **רבוע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת – מספר שותפות 540341393** (להלן: "היזם"), ממנים בזאת את עוה"ד: **קובי מיכאל ו/או אבי אדרי ו/או ויקטור שטקל ו/או הדס שטייאר ו/או סתיו איתן ו/או משה שטרית ו/או מי מטעמם ו/או ליאור רצון ו/או שרון וייסמן ו/או מי מטעמם ו/או הגר גורי גרינבוים ו/או ליבת רפפורט ו/או אליאור וקנין ו/או דוד ונטורה ו/או שולמית אלדן ו/או הד ברט ו/או תמר מאור ו/או מי מטעמם (כולם ביחד ולחוד ייקראו להלן: "מייפוי הכוח").** מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכול בקשר לעניין הנ"ל ולביצוע פעולות, ביחס לפרויקט פינני בינוי במקרקעין המצויים ברחובות התמרים 17-1, הרימון 54-40, הזית 33-45 ו-הדקל 17-3, מגדים א1, הגפן 10-4 בקרית גת, הידועים גם כגוש 1913 חלקות 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 61, 64, 65, 66, 99, 100 כולם ו/או חלקם, לרבות כל חלקה ו/או גוש שיצורפו להם (להלן: "המקרקעין") כדלקמן:

1. למחוק ו/או לבטל ו/או לתקן כל הערת אזהרה בדבר ביצוע עסקה עם הבעלים שתירשם על שמנו ו/או לטובתנו ו/או לפקודתנו ו/או לזכותנו ו/או לטובת מי מטעמנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל פנקס המתנהל על פי דין, על המקרקעין, לרבות כל תת חלקה נפרדת במקרקעין, והכל באופן ובתנאים כפי שמיופה הכוח הנ"ל ימצא לנכון.
2. לצורך ביצוע האמור לעיל, הרינו מסמיכים ומייפים את כוחו של מיופה הכוח הנ"ל להופיע בפני כל מוסד וכן 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 רמ"י ו/או קרן קיימת לישראל ו/או עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או אגף רישום והסדר מקרקעין ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות תכנון ו/או בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מע"מ ו/או משרדי מס הכנסה ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום ו/או לבקש ולקבל בשמנו ובמקומנו על הצהרות, אישורים, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, ויתורים, שטרות עסקה ו/או רישום, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או הערות 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, לקבל כל מידע ומסמך ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכול כפי שמיופה הכוח ימצא לנחוץ ולמועיל ו/או לחתום על כל בקשה ו/או מסמך ו/או תצהיר במקומנו ו/או בשמנו, לרבות בקשות למחיקת הערות אזהרה בכל מקום ובכל זמן, לרבות, בלשכת רישום המקרקעין, ובכל מקום רלוונטי אחר.
3. מטרת ייפוי כוח זה הוא להבטיח זכויות צד שלישי, דהיינו – הבעלים. לפיכך ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, לא יהא ניתן לשינוי ו/או לביטול על ידי והוא יחייב את יורשינו ו/או מפרקנו ואת כל מי שיבוא בשמי ו/או במקומי ואולם הפעלת ייפוי כח זה תערך רק בכפוף למתן הודעה לבי"כ הדיירים אודות הכוונה להפעילו
4. בייפוי כוח זה לשון יחיד הכוונה גם לשון רבים וההיפך, הכול לפי ההקשר.

ולראיה באנו על החתום היום בתאריך \_\_\_\_\_

רבוע נדל"ן מגדים שותפות  
מוגבלת – מספר שותפות  
540341393

**פרוטוקול ישיבת דירקטוריון**  
**רבע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת – מספר שותפות 540341393**  
(להלן - "החברה")

שנתקבלה ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

**נוכחים:** מנין חוקי.

**יו"ר הישיבה:** נבחר \_\_\_\_\_

**על סדר היום:**

1. מחיקת ו/או ביטול כל הערה, משכון, משכנתה, הערת אזהרה ושעבוד כלשהו שנרשמו ו/או שירשמו לטובתנו ו/או להבטחת זכויותינו בקשר למקרקעין המצויים ברחובות התמרים 17-1, הרימון 40-54, הזית 45-33 ו-הדקל 17-3, מגדים 1א, הגפן 10-4 בקרית גת, הידועים גם כגוש 1913 חלקות 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 61, 64, 65, 66, 99, 100 כולם ו/או חלקם (להלן: "המקרקעין") בקשר עם הסכם התחדשות עירונית ו/או תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) ו/או עסקת קומבינציה ו/או פינוי בינוי במקרקעין (להלן: "ההסכם") שנחתם בין החברה לבין בעלי הזכויות במקרקעין.
2. לבטל ו/או למחוק ו/או להסיר כל פעולה אחרת שתיעשה לצורך רישום המקרקעין על שמנו ו/או להבטחת זכויותינו בו, בלשכת רישום המקרקעין, ברשות המקומית, ברשם החברות ובכל מוסד אחר, לרבות לטובת גורם מממן מטעמנו ו/או לבקשתנו.
3. להסמיך את עו"ד קובי מיכאל ו/או אבי אדרי ו/או ויקטור שטקל ו/או הדס שטייאר ו/או סתיו איתן ו/או משה שטרית ו/או הגר גורי גרינבוים ו/או ליבת רפפורט ו/או אליאור וקנין ו/או דוד ונטורה ו/או שולמית אלדן ו/או הד ברט ו/או תמר מאור (להלן: "מיופי הכוח"), לחתום על כל המסמכים ולעשות את כל הפעולות שתידרשנה בקשר לבצוע הפעולות המפורטות לעיל.
4. להסמיך את מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ לחתום על ייפוי-כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה וכל שעבוד/רישום אחר בקשר לפעולות האמורות לעיל.

**הוחלט:**

- אנו, הח"מ, שהננו כלל הדירקטורים בחברה, מקבלים בזאת פה אחד את ההחלטות, כדלקמן:
5. לבטל ו/או למחוק כל הערה, משכון, משכנתה, הערת אזהרה ושעבוד כלשהו שנרשמו ו/או שירשמו לטובתנו ו/או להבטחת זכויותינו ברשם החברות ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או כל מרשם ו/או גוף אחר, בקשר למקרקעין, כהגדרתם לעיל, וזאת בנסיבות הקבועות בהסכם למחיקה או לביטול כאמור.
  6. להסמיך את מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ לחתום על ייפוי כח, לרבות ייפוי כח בלתי חוזרים בקשר לפעולות האמורות לעיל.
  7. להסמיך את מיופי הכח לחתום על כל המסמכים ולעשות את כל הפעולות שתידרשנה בקשר לבצוע ההחלטה דלעיל, לרבות בקשות למחיקת שעבודים ו/או הערות אזהרה, ייפוי כוח למחיקת ו/או לביטול הערות אזהרה, הודעות לרשם החברות ו/או רשם המשכונות ו/או ללשכת רישום המקרקעין, מסמכי ביטול שעבוד, ביטול כתב התחייבות לרישום משכנתא ו/או בקשות ו/או תצהיר ביטול עסקה והוראות בלתי חוזרות וכל מסמך אחר הקשור עם האמור לעיל ו/או הנובע מהם.
  8. למען הסר ספק יובהר כי אין באמור לעיל כדי לשנות את זכויות החתימה בשם החברה בכל עניין אחר.
  9. החלטה זו תיכנס לתוקפה במועד החתימה האחרונה עליה.  
לא נתקבלו החלטות נוספות.

\_\_\_\_\_, יו"ר הישיבה

**אישור עו"ד**

אני, הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מ.ר. \_\_\_\_\_, שהנני היועץ המשפטי של החברה, מאשר בזאת, כדלקמן:

1. החברה הינו אישיות משפטית קיימת ופעילה ושמה דלעיל לא שונה.
2. דירקטוריון החברה מונה כדין.
3. החלטות הדירקטוריון הנ"ל נתקבלו לאחר שהדירקטוריון כונס כדין ונכח המניין החוקי הנדרש.
4. ההחלטות הנ"ל מחייבות את החברה והן נתקבלו כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה ולדין החל על החברה.
5. הרכב החתימות שחתם על הפרוטוקול מחייב את החברה לעניין ביצוע כל ההחלטות הנ"ל.
6. כי מר \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ המשמש כמנהל בחברה חתם על פרוטוקול זה בהיותו מוסמך לכך על ידי החברה.

\_\_\_\_\_, עו"ד

## נספח 9

**נספח ט - ייפוי כוח מהבעלים לצרכי  
תכנון ולטיפול מול רשויות המס**

עמ' 128

**ייפוי כוח תכנוני ומיסוי**  
**ייפוי כוח בלתי חוזר**

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

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו/או- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, בעלי הזכויות של המקרקעין הידועים כנתת חלקה \_\_\_\_\_ בחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_, 1913, או כל תת חלקה ו/או חלקה ו/או גוש אחר שייווצרו כתוצאה מהתקשרות זו (להלן ביחד או לחוד: "הבעלים" ו- "הדירה" בהתאמה) ממנים בזאת את עוה"ד: **קובי מיכאל ו/או אבי אדרי ו/או ויקטור שטקל ו/או הדס שטייאר ו/או סתיו איתן ו/או משה שטרית ו/או מי מטעמם ו/או ליאור רצון ו/או שרון וייסמן ו/או מי מטעמם ו/או הגר גורי גרינבוים ו/או ליבת רפפורט ו/או אליאור וקנין ו/או דוד ונטורה ו/או שולמית אלדן ו/או הד ברט ו/או תמר מאור ו/או מי מטעמם** (כולם ביחד ולחוד ייקראו להלן: "מיופי הכוח"), כל אחד מהם ביחד ולחוד, להיות באי כוחנו ולעשות לפי שיקול דעתם הבלעדי בשמנו ובמקומנו ועבורנו את כל אחת מהפעולות הבאות בקשר עם הסכם שנחתם בינינו ובין חברת **רבוע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת - מספר שותפות 540341393** (להלן: "החברה" ו/או "היזם") ו/או לפקודתה לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי **במקרקעין המצויים ברחובות התמרים 1-17, הרימון 40-54, הזית 33-45 ו-הדקל 3-17, מגדים 1א, הגפן 4-10 בקרית גת, הידועים גם כגוש 1913 חלקות 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 61, 64, 65, 66, 99, 100 כולם ו/או חלקם, לרבות כל חלקה ו/או גוש שיצורפו להם** (להלן: "ההסכם" ו- "המתחם" בהתאמה). הדירה והמתחם ייקראו יחד להלן "המקרקעין".

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

1. לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין, ו/או כל שייבנה על המקרקעין לרבות הכנת ו/או ייזום תכניות מתאר ארציות ו/או מחוזיות ו/או מקומיות, תכניות מפורטות, תכניות בניין עיר, תכניות המאפשרות ניווד זכויות בנייה אל המקרקעין ו/או מהמקרקעין, בקשות למתן היתר בנייה, תכניות שינויים להיתר הבנייה, היתר להריסה, היתר לחפירה ודיפון, 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 ו/או ביטול חכירות מקרקעין וכן על הסכמה למתן ולרישום זיקות הנאה, בקשות לוועדות בניין ערים מקומיות ו/או מחוזיות ו/או ארציות ו/או לכל רשות תכנון ו/או לכל רשות ממשלתית ו/או מקומית ולהגישן לאישור הרשויות ולטפל בקבלת אישורים כאמור להלן וכן, בקשות להקלות ו/או שימוש חורג ו/או כל הבקשות הנדרשות בקשר להוספות "יחידות שבי"ס" ו/או הנדרשות בקשר עם ניווד זכויות בניה אל המקרקעין ו/או מהמקרקעין, הצהרות, תצהירים והתחייבויות לרשות המקומית ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת וכן להגשת תכניות המצורפות לכל אחת מהבקשות לעיל, לרבות תכניות הנדסה, תכניות בינוי, תכניות אדריכלות, תכניות עיצוב ארכיטקטוני, טבלאות איזון, לוחות הקצאה, מדידות, חשמל, תאורה, פיתוח, ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים, תנועה, חנייה, מעבר וזכויות צדדים שלישיים 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.
2. 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 מכל יועץ, עו"ד, אדריכל, מהנדס, שמאי ו/או כל אדם ו/או גוף אחר (לרבות גופים ממשלתיים ו/או מוניציפאליים ו/או פרטיים), לרבות כל אדם ו/או גוף אשר טיפל ו/או נתן לנו שירות בקשר עם המקרקעין. הננו מאשרים בחתימתנו על ייפוי כוח זה כי הננו מוותרים מראש ובמפורש על כל טענת חיסיון ו/או סודיות מכל מין וסוג שהוא.
3. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור להריסה ו/או לבנייה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם הרשויות ו/או עם חברת החשמל ו/או עם בזק ו/או עם חברת הכבלים ו/או עם תאגיד המים ו/או עם חברת הגז ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך וכן לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך.
4. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבנייה עליהם ולבצע ו/או לגרום לביצוע עבודות פיתוח ובנייה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך, לרבות עם פקיד היערות, רמ"י וקק"ל.
5. לפעול ולהופיע בפני פקיד היערות ו/או קק"ל ו/או רמ"י ו/או כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים במקרקעין והטיפול בהם.

6. לטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השגות, ערעורים, עתירות מנהליות, תביעות והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין בפני כל רשות לרבות משרדים ממשלתיים, ועדות לתכנון ובנייה, רשויות מקומיות, רשויות תכנון, לשכת רישום המקרקעין ו/או כל רשות אחרת.
7. לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה עם כל רשות מוסמכת ביחס לאגרות בנייה, אגרות פיתוח, היטלים, מסים, תשלומים, זכויות בנייה וכיו"ב בקשר עם המקרקעין.
8. לתת ו/או לקבל הסכמות לגבי ביצוע עבודות ציבוריות ו/או העברת זכויות במקרקעין לממשלה או לרשות המקומית או לכל רשות אחרת ו/או כל גורם הקשור עימם.
9. לשלם במקומנו ועל חשבוננו תשלומי מיסים, היטלים, אגרות, ארנונות ותשלומי חובה אחרים לממשלה או לרשות המקומית או לכל רשות אחרת, והכל כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון.
10. להתחייב ו/או לחתום בשמנו על התחייבות לשיפוי ו/או על כל כתב התחייבות מול הרשות המקומית ו/או על כל מסמך אחר שיידרש ע"י הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או כל מוסד תכנון אחר ו/או כל גורם אחר בקשר עם תביעות לפי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, לרבות ובמיוחד לפי סעיף 197 שבו.
11. לפנות בשמנו ובמקומנו לבנק ו/או כל גוף אחר לטובתו רשומה משכנתא ו/או משכון ו/או כל שעבוד ו/או רישום אחר על זכויותינו במקרקעין (להלן: "**הבנק הממשכן**" ו- "**המשכנתא**" בהתאמה) על מנת לקבל את הסכמתו להסכם שנחתם בינינו לבין היזם.
12. לקבל הסכמת הבנק הממשכן להסרת המשכנתא ו/או המשכון ו/או כל רישום אחר אשר נרשם לטובת הבנק הממשכן בגין המשכנתא לטובתו ולרישום משכנתא לטובת הבנק שיעמיד לחברה ליווי בנקאי סגור לפרויקט נשוא ההסכם (להלן: "**הבנק המלווה**").
13. לקבל הסכמתו של הבנק הממשכן להעמדת בטוחה חלופית לצורך הסרת המשכנתא כאמור ו/או להגיע עמו להסדר בדבר פירעון ההלוואה המובטחת במשכנתא. לקבל הסכמתו של הבנק הממשכן להשבת הבטוחה החלופית ליזם עם סיום הפרויקט.
14. להגיש ולחתום על כל בקשה, השגה, ערר, תביעה, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליכים ביחס להסכם ו/או זכויותיי במקרקעין, ללא יוצא מן הכלל.
15. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו, לרבות אצל שלטונות המס.
16. לפעול בשמנו מול רשויות המס לצורך קבלת אישורי מיסים הנדרשים על פי ההסכם.
17. לבקש ולהשתמש בכל פטור ו/או הקלה ו/או הטבה ו/או הקפאה 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 ממס שבח ומס רכישה ומע"מ ו/או מאגרה 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 דחיית מס בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין ו/או כל פטור ו/או הקלה נוספים אחרים, הכל בהתאם להוראות ההסכם. כמו כן, לתבוע ניכויים, לערוך ולהגיש שומות, בקשות למימוש פטורים ו/או הטבות (לרבות, הגשת דו"חות שנתיים לשנים קודמות לשנת המס בה נחתם ההסכם, תיקון דו"חות שנתיים וכיוצא באלה), לערוך ולחשב שומה עצמית בגין עסקה זו או בגין עסקה שביצעתי בעבר לגביה מבוקש המרת פטור בחיוב ולקבוע את שווי הרכישה והניכויים לצורך שומה זו וכן שימוש ו/או החלפת שימוש בכל פטור ממס ו/או היטל ו/או אגרה, והכל לשם הפחתת תשלומי מס ו/או היטל ו/או אגרה שיחולו עלי במסגרת ההסכם וכן לקבלת כל החזר המגיע לי ו/או למי מטעמי בקשר עם מיסים ו/או היטלים ו/או אגרות ששילמנו במסגרת ההסכם והכל כפי שמיופה הכוח ימצא לנחוץ ולמועיל.
18. להשיג ו/או לערוך על שומת היטל השבחה ו/או כל שומת מס ו/או תשלום שחובת תשלומי חלה על היזם על פי ההסכם או עלינו ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך ו/או לנצל כל פטור ו/או להסב ליזם כל הטבה לה או זכאים, על מנת להקטין את היטל השבחה ו/או מס ו/או תשלום שחובת תשלומי חלה על היזם על פי ההסכם.
19. ככל שהיזם יבקש מכם להמיר פטור ממס ו/או היטל שקיבלנו בעסקה אחרת שביצענו בעבר, יחול ייפוי כוח זה גם על כל הפעולות שיידרשו לשם ביצוע המרת הפטור כאמור, לפי שיקול דעתו של היזם.
18. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, כפי שבא כוחי ימצא לנכון.
20. לעיין, לצלם ולהעתיק, לקבל כל סיוע ו/או מסמך ו/או רישום ו/או נתון ו/או כל מידע שיידרשו מכל גוף ו/או רשות מוסמכת, לרבות לשכת רישום מקרקעין, משרד מיסוי מקרקעין, משרדי מע"מ, משרדי מס הכנסה, משרדי מס רכוש, רשם החברות, רשם העמותות, קק"ל, רמ"י, עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל, חברת חלמיש ו/או חברות דיוור ציבורי אחרות אשר מנהלות את דירות הדיוור הציבורי, בהתאם לחוזי שכירות עם דיירי הדיוור הציבורי, בנקים ו/או חברות ביטוח, בכל עניין הקשור והנובע מייפוי כוח זה ומההסכם.

21. לקבל החזר של תשלומים ו/או זיכויים ששולמו לעירייה ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או לרשות המיסים ו/או לכל רשות מוסמכת ולנקוט במקומנו בכל הפעולות הנדרשות לכך לרבות הגשת בקשות.
22. לפנות אל רשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל לכל דבר ועניין הדרוש לצורך קבלת הסכמתם להסכם ו/או לצורך הוצאתו לפועל לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל: לקבל כל מידע ו/או מסמך נדרש, לשלם לגופים הנ"ל כל תשלום הנדרש לצורך הוצאתו לפועל של ההסכם, לטפל עבורנו בהיוון זכויותינו בנכס ו/או בהארכת תקופת החכירה ביחס לזכויותינו בנכס ו/או בקבלת בעלות בנכס, לבטל חכירות, לרשום חכירות חדשות, להעביר לזים חלק מזכויות החכירה במקרקעין, לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם חכירה, על שטר העברת זכות שכירות ועל כל הסכם ו/או מסמך אחר הדרוש לצורך הוצאתו לפועל של ההסכם וכן לבצע את כל הפעולות הדרושות לצורך הוצאתו לפועל של ההסכם.
23. לעניין הגדרת המונח "מקרקעין", ייכללו בו המקרקעין הנ"ל אף במקרה של שינוי בזהותם ו/או במספרם בגין פרצלציה ו/או חלוקת המקרקעין ו/או איחוד המקרקעין ו/או איחוד וחלוקת המקרקעין ו/או בגין תיקון ו/או ביטול רישום ו/או רישום מחדש של המקרקעין כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, בין שהמקרקעין רשומים בלשכת רישום המקרקעין ובין שהמקרקעין ייווצרו וירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין.
24. 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 ובפני כל אדם, לרבות, אך לא רק, לשכת רישום המקרקעין, רשויות המס לרבות מיסוי מקרקעין, מע"מ ומס הכנסה, רשם המשכונות ו/או רשם המקרקעין ו/או רשם החברות, עיריות ומועצות מקומיות, ועדות בנין ערים ו/או ועדות התכנון והבניה (מקומית ו/או מחוזית ו/או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון") ו/או כל ועדות המשנה כמובנם בחוק, כל ערכאה שיפוטית ומעין שיפוטית, ועדות ערר ו/או בתי משפט ו/או בתי משפט מנהליים לכל דרגותיהם, רמ"י, קק"ל, עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל, חברת חלמיש, הבנק הממשלתי על מנת, בין היתר לחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, התחייבות, הסכם, התקשרות ועל כל מסמך אחר שיידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן.
25. אנו מסכימים בזה במפורש, כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעסקה זו ולהעביר ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם. אנו נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת למיפוי הכוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שיקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו.
26. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים.
27. ייפוי כוח זה הינו החלטי, בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, יורשינו, חליפינו וכל מי שיבוא במקומנו, הואיל ותלויות בו זכויותיו של צד שלישי, דהיינו זכויותיו של הזים. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

#### ולראיה באנו על החתום היום בתאריך \_\_\_\_\_

שם מלא	ת.ז. / דרכון	חתימה
1.		
2.		

#### אישור

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר/ת כי הופיעו בפניי הבעלים הנ"ל, שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודת זהות/דרכון ולאחר שהוסברה להם מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדברים מובנים להם כראוי חתמו מרצונם החופשי על ייפוי כוח בלתי חוזר זה. ולראיה אני מאמת/ת את חתימתם בחתימת ידי וחותמי.

חתימה + חותמת

תאריך

נספח 10

נספח י- שאלון מס דייר

עמ' 132

**שאלון לבעל דירה בפרויקט התחדשות עירונית**

**הוראות למילוי הטופס:**

- א. אנא הקדישו זמן ומלאו את השאלון בהקפדה - נסו להשיב על כל השאלות.
- ב. כאשר קיים ספק לגבי שאלה מסוימת, ציינו זאת במפורש. השאלון מפורט מאוד ולכן סביר שתמצאו מספר שאלות כלא רלבנטיות כלל, ציינו זאת במפורש.
- ג. מטרת השאלון הינה לעניין חישוב החיוב אפשרי במס בעסקה ומכאן החשיבות בהשלמת הפרטים ומענה על השאלות המפורטות להלן.
- ד. אם הנכס הינו בבעלות מספר אנשים שאינם בני זוג - יש למלא שאלון לגבי כל אחד מהבעלים בנפרד.

**חלק א' - כללי:**

	<b>שם היזם</b>	<b>שם הפרויקט</b>
--	----------------	-------------------

**חלק ב' - פרטי בעלי הזכויות בנכס:**

שם פרטי	שם משפחה	מס' ת.ז.	קרבה ליתר בעלי הזכויות	חלק יחסי בנכס	תושב ישראל	תאריך לידה
					כן / לא	
					כן / לא	
					כן / לא	

\* יש לצרף העתק מתעודת הזהות של כ"א מהבעלים.

**חלק ג' - פרטי הנכס:**

<b>גוש</b>	<b>עיר</b>
<b>חלקה</b>	<b>רחוב</b>
<b>תת חלקה</b>	<b>מספר דירה/נכס</b>
<b>שטח הנכס (לפי חשבון ארנונה)</b>	<b>השימוש בנכס בארבע השנים האחרונות</b>
	מגורים / מסחר / משרד / אחר (מחק את המיותר)

\* יש לצרף העתק מחשבון הארנונה.

**חלק ד' - כיצד קיבלתי את הנכס?**

		<b>מהו תאריך הרכישה של הנכס ?</b>		<b>רכישה</b>
		<b>מהו שווי הרכישה של הנכס ?</b>		
		<b>הלוואה אחרת</b>	<b>הון עצמי</b>	במקרה בו הנכס (או חלקו) נרכש במזומן
			<b>משכנתא</b>	
			<b>הלוואה אחרת</b>	
			<b>מתנה</b>	
	<b>זהות נותן הלוואה</b>			ככל והנכס נרכש בארבע השנים האחרונות יש לפרט את מקורות המימון לרכישתו
	<b>זהות נותן המתנה</b>			

\* ככל שהנכס נרכש לפני שנת 1983 יש לצרף הסכם רכישה וְשומת מס רכישה ככל וישנו.

	ציין את שם המוריש	<b>ירושה</b> במקרה בו הנכס (או) התקבל בירושה
	מהי הקרבה המשפחתית למוריש?	
	ציין את תאריך פטירת המוריש	
	ציין את החלק בנכס שהתקבל בירושה	
	ציין את המועד בו רכש המוריש את הנכס	
	ציין את שווי הרכישה ע"י המוריש	
	האם זו הדירה היחידה בעיזבון?	
	האם המוריש היה תושב חוץ?	

\* יש לצרף צו ירושה ו/או צו קיום צוואה.

	מהו שם נותן המתנה?	<b>מתנה</b> במקרה בו הנכס (או) חלקו התקבל במתנה
	ממי התקבל הנכס במתנה? (קרבה משפחתית)	
	מהו המועד בו התקבל הנכס במתנה?	
	האם הסכם המתנה דווח לרשות המיסים?	
	ציין את המועד בו נותן המתנה רכש את הנכס	
	ציין את שווי הרכישה ע"י נותן המתנה	
	האם הדירה משמשת דרך קבע למגורי מקבל המתנה? ככל שכן, אנא ציינו את התקופה בה הנכס משמש למגורים מקבל המתנה.	

\* יש לצרף הסכם מתנה וככל שנותן המתנה רכש את הנכס לפני 1983 גם הסכם רכישה של הנכס ע"י נותן המתנה ושומת מס רכישה.

	האם במסגרת חלוקת הנכסים אגב גירושין, חולקו דירות נוספות בין בני הזוג או ילדיהם?	<b>גירושין</b> במקרה בו הנכס (או) חלקו התקבל אגב הליך גירושין
	מהו החלק בנכס שהתקבל במסגרת הגירושין?	
	מתי התפרק התא המשפחתי (המועד שבו לא קיימו משק בית משותף)?	

חלק ה' - זכאות לפטור לפי חוק מיסוי מקרקעין

מ' / ס'	שאלה	תשובה	הערות
1.	האם בעל הנכס נהנה מהטבות בהתאם לחוק עידוד השקעות הון?	כן / לא	
2.	האם הנכס התקבל במסגרת חילוף בהתאם לפרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין?	כן / לא	
3.	האם הנכס משמש כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה?	כן / לא	
4.	האם הנכס משמש בפועל כיחידה אחת? כלומר - ככל והנכס מחולק למספר יחידות נפרדות אנא ענו - לא	כן / לא	ככל שעניתם לא, נא לציין את מספר היחידות
5.	האם בבעלות התא המשפחתי (בני זוג וילדים מתחת לגיל 18) זכויות ביותר מנכס אחד במתחם בו מתוכנן הפרויקט?	כן / לא	
6.	האם קיבלתם את הנכס בהעברה ללא תמורה 24 חודשים לפי החתימה על ההסכם להתחדשות העירונית ושאלון מס זה?	כן / לא	ככל שעניתם כן, האם לנותן המתנה יש נכסים נוספים במתחם הפרויקט?
7.	האם הנכס מושכר? ככל שכן נא לציין החל מאיזה תאריך	כן / לא	החל מתאריך:
	ככל שהנכס מושכר יש לציין באיזה מסלול מדווחות הכנסות השכירות (מחק את המיותר)		מסלול רגיל לפי מדרגות המס / מס מופחת בשיעור של 10% / פטור
8.	האם הנכס התקבל אגב פירוק איגוד? (הנכס הועבר מחברה ליחיד במסגרת פירוק חברה)	כן / לא	
9.	האם התא המשפחתי (בני זוג וילדים מתחת לגיל 18) בעלים של דירה נוספת ו/או חלק בדירה נוספת? ככל שהתשובה חיובית יש לענות על שאלות 10 - 11 להלן, אחרת ניתן לדלג לשאלה 12	כן / לא	
10.	האם חלקכם בדירה הנוספת עולה על שליש (1/3)?	כן / לא	
11.	האם הדירה הנוספת התקבלה בירושה מבן זוג/הורה/ הורי הורה? ככל שכן אנא ציין האם זו הייתה הדירה היחידה בעיזבון.	כן / לא	
12.	האם התא המשפחתי (בני זוג וילדים מתחת לגיל 18) מחזיק במניות בחברה שבבעלותה דירת מגורים?	כן / לא	
13.	האם התא המשפחתי (בני זוג וילדים מתחת לגיל 18) מכר נכס מקרקעין ב-18 חודשים האחרונים? ככל שכן, אנא ציין את תאריך המכירה וסוג הנכס שנמכר	כן / לא	
14.	ציין את מספר נכסי הנדל"ן שנמכרו על ידי התא המשפחתי ב-5 השנים האחרונות? (בחר את התשובה הרלוונטית)		עד 5 נכסים / בין 6 ל-9 נכסים / 10 נכסים ומעלה
15.	ציין את מספר נכסי הנדל"ן שבבעלות התא המשפחתי? (בחר את התשובה הרלוונטית)		עד 5 נכסים / בין 6 ל-9 נכסים / 10 נכסים ומעלה

**חלק ו' - ככל שנכס אינו משמש למגורים - יש להשיב בנוסף על השאלות שלהלן**

מס'	שאלה	תשובה	הערות
1.	מה השימוש שנעשה בנכס?	מסחר / משרדים / אחר	
2.	האם בעלי הנכס רשומים כ"עוסק" לצרכי מע"מ? ככל שכן, אנה ציינו את מספר העוסק; ככל שלא, אנה ציינו כיצד מדווחות לרשויות מע"מ ההכנסות מדמי השכירות המתקבלים מהיחידה	כן / לא	
3.	האם בעלי הנכס היו רשומים כ"עוסק" לצרכי מע"מ?	כן / לא	
4.	ככל ובעלי הנכס היו רשומים כ"עוסק" אך כיום אינם רשומים כ"עוסק", אנה פרטו את מועד ונסיבות סגירת תיק העוסק	כן / לא	
5.	ככל ונסגר התיק ה"עוסק", האם שולם מע"מ בעת סגירת התיק?	כן / לא	
6.	האם הנכס רשום כרכוש קבוע בספרים?	כן / לא	
7.	האם ביקשתם בניכוי מע"מ תשומות בקשר עם הנכס?	כן / לא	

**חלק ז' - סיכום**

הערות

אנו מצהירים בזאת כי כל הפרטים שלעיל מולאו על ידנו באופן מלא ומדויק וכי לא נעשה שימוש שלא כדין על ידינו ביחידתנו הנוכחית.

ברור לנו כי שאלון זה כולל הצהרות ומצגים של כל אחד מאתנו בנוגע לזכאותנו לפטור ממס שבח במכירת יחידתנו הנוכחית ליום ומכח איזה חלופה בהתאם לחלופות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין חל הפטור.

**ולראייה על החתום:**

שם מלא	טלפון	דוא"ל	תאריך	חתימה

## נספח 11

נספח יא'- אישור יועץ ביטוח

עמ' 137

11 מרץ 2025

לכבוד

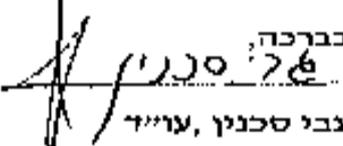
בעלי הזכויות ו/או נציגות בעלי הזכויות בבניינים ברחובות התמרים 1-13, הרימון 42-54, הזית 33-39 ו-הדקל 3-17, מגדים 1א, הדקל, הידועים כגוש 1913 חלקות 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 61, 64, 65, 66, 99, קרית גת (להלן "הבעלים")

באמצעות משרד עוה"ד אליאור וקנין ושות'

נכבדיי שלום,

הנדון: פרויקט הריסה ובניה – מתחם מגדים קרית גת (להלן "הפרויקט")

הרינו לאשר כי משרדנו ישמש כיועץ ביטוח עבור ומטעם שני הצדדים, הן היזם והן הבעלים, וכי במסגרת מתן שירותי יעוץ הביטוח נפעל בנאמנות, במקצועיות, ביושר ובהגינות עבור שני הצדדים ולטובתם, למען שמירה על זכויותיכם, לרבות קיום ביטוחים מספקים ותנאים ביטוחיים ראויים במסגרת הפרויקט, כמקובל.

נברכה:  
  
גבי סכנין, עו"ד

**פ. בליטאיושות' ניהול סיכונים פצ"מ**

## נספח יא' ביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות היזם על-פי הסכם זה או על-פי דין, על היזם לערוך ולקיים בין בעצמו או באמצעות הקבלן מטעמו, בחברת ביטוח מורשית כדין, החל מיום תחילת העבודות ולמשך כל תקופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות ויציאתו של היזם מהאתר (לפי המאוחר) פוליסות ביטוח כמפורט להלן:

1.1 ביטוח עבודות קבלניות הכולל תקופת הרצה בת 30 ימים + תקופת תחזוקה מורחבת בת 24 חודשים:

1.1.1 פרק א' - ביטוח הרכוש: ביטוח במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן או נזק פיזיים פתאומיים ובלתי צפויים שייגרמו לעבודות במשך תקופת העבודות ותקופת התחזוקה.

סכום הביטוח לא יפחת מעלות ההקמה מחדש של עבודות הפרויקט.

הביטוח יכלול בין היתר את הכיסויים הבאים בגבולות בהיקפים שיקבעו על ידי יועצי הביטוח של היזם בסמוך לעריכת הביטוח: רעידת אדמה ונזקי טבע, נזקי פריצה/ גניבה וזדון, נזק עקיף כתוצאה מתכנון חומרים ועבודה לקויים, נזק ישיר של תכנון חומרים ועבודה לקויים, פינוי הריסות, נזק לרכוש עליו עובדים ולרכוש סמוך השייך ליחיד מיחידי המבוטח.

1.1.2 פרק ב' - ביטוח צד שלישי: ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין חבות עקב נזק או אובדן הנובעים מהעבודות בגבול אחריות בסך של 40,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הפרק כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח. רכוש הידיים נחשב לרכוש צד שלישי. הפרק כאמור מורחב לכסות: תביעות תחלופ של המוסד לביטוח לאומי, נזקי גוף הנובעים משימוש בציד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינן חובה לבטחו בביטוח חובה, חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות והחלשת משען בגבול אחריות בסך 8,000,000 ₪ לאירוע, חבות בשל נזק עקיף הנגרם עקב פגיעה בכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים עד לסך 1,000,000 ₪ לאירוע.

1.1.3 פרק ג' ביטוח חבות מעבידים: חבות כלפי המועסקים בקשר עם העבודות, בגין נזק או אובדן הנגרמים באתר במשך תקופת הביצוע, תוך כדי או עקב ביצוע העבודות, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ולתקופת הביטוח.

1.1.4 **הפוליסה הקבלנית תהא לפי נוסח הידוע כ"ביט" (או דומה לו) ותורחב לכלול את התנאים הבאים:**

1.1.4.1 שם המבוטח יורחב לכלול קבלנים וקבלני משנה מטעמו מכל דרגה ו/או הבעלים ו/או הנציגות ו/או המפקח מטעם הבעלים (למעט כיסויי לאחריותו המקצועית).

1.1.4.2 הפוליסה תכלול סעיף מפורש בדבר וויתור על זכות תחלופ של המבטח כלפי הבעלים ובלבד שהאמור בדבר וויתור על זכות תחלופ לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

1.1.4.3 הפוליסה תכלול אישור המבטח לפיו הפרת תנאי הפוליסה בתום לב או אי קיומם בתום לב ע"י מי מיחידי המבוטח לא תגרע מזכותם של הבעלים לקבלת פיצוי ו/או שיפוי מהמבטח.

1.1.4.4 במקרה בו תופסק ההתקשרות עם היזם מכל סיבה שהיא, היזם מתחייב כי הפוליסה תמשיך להיות בתוקף ותכסה את הבעלים.

1.1.4.5 סעיף רשלנות רבתי מבוטל - אין הדבר גורע מזכויות המבטח על פי חוק חוזה הביטוח, תשמ"א - 1981.

1.2 החל ממועד מסירת הדירות ועד מועד תחילת העבודות היזם יערוך ויקיים על חשבונו ביטוח מבנה וצד ג' לכיסוי אחריותו ואחריות הבעלים בגין הבניין שבפינוי. הפוליסה תכלול את הבעלים כמבוטחים נוספים. טרם מסירת הדירות ימציא היזם את אישור הביטוח המצורף לנספח זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח יא'3.

1.3 ביטוח אחריות מקצועית בגבול אחריות שלא יפחת מסך 8,000,000 ₪ לכל מקרה ביטוח ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית, בגין חבות היזם על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל הפר חובה מקצועית, שמקורה במעשה או מחדל, רשלנות, טעות או השמטה של היזם ו/או מי מטעמו במסגרת תפקידו ומקצועו של היזם או יתר התחייבויותיו. הפוליסה מורחבת לכסות מרמה ואי יושר של עובד, עיכוב או השהיה עקב מקרה ביטוח ואובדן מסמכים. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר מתאריך תחילת פעילותו של היזם ו/או מי מטעמו. לאחר סיום הביטוח או ביטולו תחול תקופת גילוי למשך 6 חודשים, ויראו כל תביעה ו/או אירוע עליהם תימסר הודעה בתקופת הגילוי כאילו נמסרה ההודעה בתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לכסות את הבעלים, בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי היזם ו/או כל הבאים מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו ייחשב כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח. הפרת תנאי הפוליסה או אי קיומם ע"י היזם לא תגרע מזכותם של הבעלים לקבלת פיצוי ו/או שיפוי מהמבטח. סעיף רשלנות רבתי מבוטל - אין הדבר גורע מזכויות המבטח על פי חוק חוזה הביטוח, תשמ"א - 1981.

1.4 ביטוח חבות המוצר החל ממועד מסירת העבודות, המבטח חבות בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה לראשונה במשך תקופת הביטוח, בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שנגרם עקב המוצר שבגינו אחראי היזם, בגבול אחריות שלא יפחת מסך 8,000,000 ₪ לכל מקרה ביטוח ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח יכלול מועד למפרע שאינו מאוחר ממועד תחילת העבודות. הפוליסה מורחבת לכסות גם נזק הנובע ישירות מעבודה שביצע היזם ואשר אינה מוצר כהגדרתו בפוליסה ובלבד שהנזק אירע לאחר שהעבודה הושלמה ונמסרה לצד שלישי. הביטוח מורחב לכסות את הבעלים בגין אחריות העלולה להיות מוטלת עליהם בשל נזק לרכוש ו/או פגיעה גופנית שנגרמו עקב המוצר שבגינו אחראי היזם בכפיתיה לסעיף אחריות צולבת. הביטוח כולל תקופת גילוי של לפחות 12 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך ע"י היזם ביטוח חלופי המעניק כיסוי כמתחייב מהאמור בסעיף זה. סעיף רשלנות רבתי מבוטל - אין הדבר גורע מזכויות המבטח על פי חוק חוזה הביטוח, תשמ"א - 1981.

- 1.5 בנוסף, על היזם לערוך (לכלים אשר בבעלותו), או לדרוש כי הקבלנים שיועסקו בביצוע העבודות ייאחזו את הביטוחים הבאים:
- 1.5.1 ביטוח חובה כנדרש על-פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב, וכן ביטוח אחריות בגין רכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב עד לסך 500,000 ₪ בגין נזק אחד.
- 1.5.2 ביטוח מקיף, לכל כלי הרכב אשר בבעלותו/או בשימוש היזם ו/או מי מטעמו במסגרת העבודות.
- 1.5.3 ביטוח צד שלישי "ציוד מכני הנדסי" לציוד הנדסי המובא על ידי היזם או מי מטעם היזם לאתר העבודות, בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש בגבול אחריות של 500,000 ₪ בגין כל כלי הנדסי כבד.
2. על היזם להמציא לידי הבעלים, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים טרם וכתנאי לתחילת העבודות, את אישורי עריכת הביטוח המסומנים **כנספח יא'1 ויא'2** המצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו חתומים על ידי מבטחת היזם. לדרישת הבעלים, על היזם למסור העתק מן הפוליסה בגין ביטוח עבודות קבלניות. כמו כן, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים לאחר מועד תום תקופת ביטוחי היזם, על היזם להפקיד בידי הבעלים, אישור עריכת ביטוחים כאמור לעיל בגין הארכת תקופה לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם (או למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט בנספח זה).
3. היזם מתחייב להמשיך ולערוך ביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר לתקופה שלא תפחת מ 36 חודשים.
4. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יתקבלו דמי ביטוח בגין קימום כל חלק של הפרויקט וכל מה שעליו, יהיו דמי הביטוח כאמור מיועדים אך ורק לצורכי קימום ושיקום אותו נזק שבגינו שולמו אך בכל מקרה בהתאם להוראות הבנק המממן.
5. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט בנספח זה, לרבות אישור עריכת הביטוח הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על היזם, שאינה פוטרת את היזם ממלוא חבותו לפי הסכם זה ו/או לפי הדין.
6. על היזם האחריות הבלעדית לשאת בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי היזם המפורטים בנספח זה.
7. במידה ויועסקו על ידי היזם או הקבלן מטעמו קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, על היזם לדרוש, ככל יכולתו, כתנאי לתחילת העסקתם כי הינם אוחזים בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם.
8. למען הסר ספק מוסכם בזאת במפורש כי תשלום או אי תשלום תגמולי ביטוח על ידי המבטח לא ישחרר את היזם מן האחריות המוטלת על היזם על פי הסכם זה או על פי כל דין, לרבות במקרה שהביטוח אינו מכסה את העילה לתביעה או במקרה שתגמולי הביטוח אינם מספיקים לכסוי הפגיעה או הנזק שנגרם, נתבע, נפסק או כל מקרה אחר.
9. היה ובמהלך תקופת הביטוח יחולו שינויים בערכו של הפרויקט מכל סיבה שהיא, על היזם חלה החובה לדאוג לעדכן את סכום הביטוח בפוליסה, ולשלוח לבעלים את אישור המבטח על ביצוע העדכון האמור.
10. היזם פוטר את הבעלים מכל אחריות לנזק לרכושו ו/או רכוש הקבלנים מטעמו, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

### נספח י'א'

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים/אישור על הסכמה לעריכת ביטוח** - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה								
<p><b>באישור קיום ביטוחים תבוא הפיקה הבאה:</b> אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מייטיב עם מבקש האישור.</p> <p><b>באישור על הסכמה לעריכת ביטוח תבוא הפיקה הבאה:</b> אישור זה מהווה אסמכתא לכך שהמועמד לביטוח קיבל הצעת ביטוח, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי ההצעה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בהצעה יגבר האמור בהצעה למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מייטיב עם מבקש האישור. אישור זה אינו מהווה אישור על קיומה של פוליסה תקפה.</p>									
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*					
					שם	שם	<b>שם:</b> <b>בעלי הזכויות בבניינים ברחובות התמרים 1-13,</b> <b>הרימון 42-54, הזית 33-39 ו-הדקל 3-17 ו/או</b> <b>נציגות בעלי הזכויות</b>		ת.ז.ח.פ. מען
					שם	שם	<b>מצל משרד עורכי דין אליאור וקנין ושות' מרח'</b> <b>כנרת 5, מגדל ב.ס.ר. 3, בני ברק</b>		ת.ז.ח.פ. מען
					תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם /או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.				
<b>כיסויים</b>									
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****	מטבע	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה לתקופה	למקרה*	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת פוליסה ***	מספר הפוליסה ***	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או ביטוח או הרחבות
<input checked="" type="checkbox"/> 309 <input checked="" type="checkbox"/> 313 <input checked="" type="checkbox"/> 314 <input checked="" type="checkbox"/> 316 <input checked="" type="checkbox"/> 318 <input checked="" type="checkbox"/> 328 <input checked="" type="checkbox"/> 334 24) (חודשים)	₪		40,000,000	40,000,000					כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה): רכוש עליו עובדים פינוי הריסות
<input checked="" type="checkbox"/> 302 <input checked="" type="checkbox"/> 312 <input checked="" type="checkbox"/> 315 <input checked="" type="checkbox"/> 318 <input checked="" type="checkbox"/> 328 <input checked="" type="checkbox"/> 334 24) (חודשים)	₪		40,000,000	40,000,000					צד ג' (ניתן לפרט הרחבות בהתאם לפרקי הפוליסה)
<input checked="" type="checkbox"/> 309 <input checked="" type="checkbox"/> 318 <input checked="" type="checkbox"/> 328 <input checked="" type="checkbox"/> 334 24) (חודשים)	₪		20,000,000	20,000,000					אחריות מעבידים (ניתן לפרט הרחבות בהתאם לפרקי הפוליסה)
<b>פירוט השירותים</b> (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורט על ידי רשות שוק החון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):									
009									
ביטול/שינוי הפוליסה *									
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא <b>30 יום</b> לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.									
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**									
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**									
חתימת האישור									
המבטח:									

**נספח יא'2**

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים/אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**							
<p><b>באישור קיום ביטוחים תבוא הפיקסה הבאה:</b> אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מטיב עם מבקש האישור.</p> <p><b>באישור על הסכמה לעריכת ביטוח תבוא הפיקסה הבאה:</b> אישור זה מהווה אסמכתא לכך שהמועמד לביטוח קיבל הצעת ביטוח, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי ההצעה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בהצעה יגבר האמור בהצעה למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מטיב עם מבקש האישור. אישור זה אינו מהווה אישור על קיומה של פוליסה תקפה.</p>									
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וכמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*		מעמד מבקש האישור*				
שם:	שם:	שם:	אופי העסקה: <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____		<input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: בעלים				
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	העיסוק המבוטח: _____						
מען:	מען:	מען:					<b>אצל משרד עורכי דין אליאור וקנין ושות' מרח' כנרת 5, מגדל ב.ס.ר. 3, בני ברק</b>		
<p><small>תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.</small></p>									
כיסויים									
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה***	נוסח ומהדורת הפוליסה***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/סכום ביטוח		השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****
					לתקופה	למקרה*			
אחריות המוצר					8,000,000	8,000,000		₪	<input checked="" type="checkbox"/> 302 <input checked="" type="checkbox"/> 304 <input checked="" type="checkbox"/> 328 <input checked="" type="checkbox"/> 12 332 חודשים <input checked="" type="checkbox"/> 347
אחריות מקצועית					8000,000	8,000,000		₪	<input checked="" type="checkbox"/> 321 <input checked="" type="checkbox"/> 325 <input checked="" type="checkbox"/> 327 <input checked="" type="checkbox"/> 328 <input checked="" type="checkbox"/> 332 – תקופת גילוי (6 חודשים) 301
<p><b>פירוט השירותים</b> (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה)*:</p>									
009									
ביטול/שינוי הפוליסה *									
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא <b>30 יום</b> לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.									
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**									
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**									
חתימת האישור									
המבטח:									

\* באישור ביטוח כללי ואישור על הסכמה לעריכת ביטוח ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

**נספח יא' 3 - אישור עריכת ביטוחי הבניינים (לתקופת הפינוי)**

תאריך הנפקת האישור		<b>אישור קיום ביטוחים</b>				
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>						
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	מעמד מבקש האישור		
שם: בעלי הזכויות בבניינים ברחובות התמרים 1-13, הרימון 42-54, הזית 39-33 ו-הדקל 3-17 ו/או נציגות בעלי הזכויות ת.ז.ח.פ.	שם:	שם:	<input type="checkbox"/> נדליין <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים	<input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: בעלים		
מען:	מען:	ח.פ.	<input checked="" type="checkbox"/> אחר: ביטוח מבנה דירות הדיירים עד מועד תחילת העבודות			
אצל משרד עורכי דין אליאור וקנין ושות' מרח' כנרת 5, מגדל ב.ס.ר 3, בני ברק	תיאור למבקש הראשי:	מען:	העיסוק המבוטח: יום / קבלן			
<b>כיסויים</b>						
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה למקרה*	מטבע
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח						
<b>רכוש מבנה</b>						₪
					8,000,000	₪
<p><b>פירוט השירותים</b> (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג')</p>						
נדליין / השקעות ויזמות (054)						
<b>ביטול/שינוי הפוליסה *</b>						
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.						
<b>חתימת האישור</b>						
המבטח:						

## נספח 12

נספח יב- הסכם שכט עוהד של  
הבעלים לייצוג הבעלים בעסקה  
נשוא חוזה זה

עמ' 144



לכבוד

בעלי הזכויות בניינים פרויקט "מגזים"

קרית גת

שלום רב,

### הנדון : הצעה למתן שירותים משפטיים

לחלף הצעת ייצוג בקשר עם מתן שירותים משפטיים וייצוגכם בעסקת התחדשות עירונית, במסגרתה יבוצע פרויקט התחדשות עירונית במתחם מגזים בעיר בקרית גת, והידוע כגוש 1913 על מלוא החלקות המצויות בו (להלן: "המתחם") כאשר ייחרטו הבניינים הבנויים כיום במתחם, ובמקומם ייבנו בניינים חדשים בחס תהיו זכאים לקבלת זירות חדשות (לחלף: "תפרויקט").

1. ייצוג בעלי היחידות יכול את כל היעוץ המשפטי שידרש בקשר לפרויקט, למן שלב המיוזם עם תזום ועד למסירת היחידות החדשות ולהשלמת רישום הבית המשותף, לרבות חשירותים הבאים:

- 1.1. מענה שוטף לסוגיות משפטיות שיתעוררו מצד בעלי הזכויות בקשר לפרויקט.
- 1.2. ייעוץ והכוונת בעלי הזכויות במסדרת רישום זכויות בעלים שזכויותיהם ביחידות אינן רשומות באופן המאפשר את מימוש הפרויקט.
- 1.3. עריכת הזמנה להציע הצעות והפצתה ליוזמים פוטנציאליים, קבלת ההצעות, ניתוחן וניהול הליך תחרותי לבחירת יזם בין היוזמים השונים (ימכרו יזמים) לשם שיפור ההצעות, עד לבחירת היזם.
- 1.4. ייעוץ משפטי ותכנונה בקבלת מסמכים מאת בעלי הזכויות הנדרשים לצורך התקשרות בחסכם עם היזם, לרבות מסמכי זיהוי, הסכמי שכירות, קבלת הסכמת מאת בן זוג שאינו רשום, טיפול וסיוע במסדרת רישום זכויות חדיירים לפי שיקול דעתו הבלעדי של ביכ חדיירים ובכל מקרה לא יישא באגרות), יתרח לסילוק משכנתא, מסכת כוונות לחתימת משכנתא מאת בנקים למשכנתאות וכדומ.
- 1.5. ייצוג בעלי הזכויות בכל שלבי המיוזם עם היזם עד לחתימת חוזה מחייב, לרבות עריכת חשבות מקדמיות עם בעלי הזכויות וגיבוש פתחוונות לצרכיהם, כפי שיבואו לידי ביטוי בחסכם עם היזם.
- 1.6. ניהול מיוזם עם כל יועץ רלוונטי שידרש מטעם בעלי הזכויות במסגרת הפרויקט תעריכת חסכם התקשרות עימם.

1.7. החתמת בעלי הזכויות על מסמכי ההתקשרות עם היוזם, טיפול בהחתמת בעלי הזכויות על הסכם ההתקשרות עם היוזם, לרבות סיוע בשכנת בעלי זכויות מתנגדים, אימות חתימות בעלי הזכויות על מסמכי ההתקשרות מתאם לכללים הנהוגים בלשכת רישום המקרקעין, לרבות החתמה ואימות חתימה על כתב הסכמה לעסקה מאת בני זוג שאינם רשומים, והעברת עותקים חתומים של מסמכי ההתקשרות ליוזם ולב"כ היוזם יחד עם כל המסמכים הנלווים הנדרשים.

1.8. טיפול בריכוז מסמכים ומתונים דרושים מאת בעלי הזכויות לשם זיכוח העסקה ומעקב אחר זיכוח העסקה למיטתו מקרקעין וקבלת פטור ממס שבח ומס רכישה בעסקה עם היוזם בתאם לחוק מיסוי מקרקעין.

1.9. הכוונה וסיוע לבעלי הזכויות במחיקת משכנתאות ושעבודים רשומים ובקבלת הסכמה מאת בעלי הערות, מעקלים וצדדים שלישיים אחרים, שלאמרתם רשומות הערות על זכויות בעלי הזכויות, ככל שיידרש, כנגד המצאת בטחונות מתאימים מאת היוזם.

1.10. התזקה בנאמנות של ייפוי הכוח, הערבות והבנקאיות וכל מסמך אחר בהתאם לתוראות החסכם. למען חסר ספק ערבות חוק המכר יתזקו ישירות על ידי בעלי הזכויות בעצמם לאחר פיוני 100% מבעלי היחידות הרלוונטיים.

1.11. בדיקת מסמכי שעבוד זכויות בעלי הזכויות לטובת בנק מלווה וטיפול בחתימת בעלי הזכויות על מסמכי השעבוד, לרבות החזקת מסמכים בנאמנות בהתאם לסיכומים שיגובשו עם תבנק המלווה.

1.12. טיפול מטעם בעלי הזכויות באכיפת זכויותיהם ובמתלוקות מול היוזם, למעט ייצוג בהליכים משפטיים.

1.13. בדיקת מסמכי רישום בית משותף מטעם בעלי הזכויות וריכוז הטיפול בקבלת אישורים מתאימים מאת בעלי הזכויות לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין.

1.14. טיפול מטעם בעלי הזכויות בהליך הקצאת היחידות החזישות וניחולו בהתאם למנגנון החלוקה שייקבע בחסכם.

1.15. ליווי בעלי הזכויות עד להשלמת המריקט ותיקון צו רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

2. למען חסר ספק, הייצוג המשפטי לא יכלול את ייצוג בעלי הזכויות בהליכים משפטיים ואו מעק משפטיים בלשחם, ככל שיידרשו חליכים כאמור.

3. בגין הטיפול המשפטי המפורט לעיל, נחיה זכאים לקבלת שכר טרחה בסך השווה ל- 30,000 ₪ בצירוף מע"מ בגין כל יח' קיימת במתחם, אשר בעליה ייוצגו על ידי, שיושלם בהתאם למפורט להלן:

- 3.1 סך של 100,000 ₪ בצירוף מעימי משכר הטרחה, ישולם כמקדמה במועד חרות היזם כיום הנבחר לביצוע הפרוייקט במתחם, על ידי נציגויות המתחם אשר נבחרו כדין, ובניסוח למרי"ג משפטי ומסחרי.
- 3.2 סך של 100,000 ₪ בצירוף מעימי משכר הטרחה, ישולם במועד חתימת החסכם הראשון.
- 3.3 בתקופת שבין תחילת החתימות על החסכמים עד להגעה לרוב חודשי (לתקופה של 18 חודשים) ישולמו לבי"כ הדיירים סך של 35,000 ₪ בתוספת מעימי בכל חודש. חתשלוס החודשי הנ"ל כפוף להתנתות 70 יחידות בעלים בכל רבעון, כאשר החתימות יהיו במצטבר. קרי, ככל וחתמו ברבעון מסוים בעלים של 100 יחיד, אזי 30 חתימות ייחשבו לצורך הרבעון הבא. החברה תיתן גרייס של חודשיים ככל ולא הגיעו לרף החתימות הנדרש ברבעון ותמשיך לשלם את התורים.
- 3.4 עם ההגעה לרוב חודשי על פי חוק, ישולם תשלום בסך 1,500,000 ₪ בתוספת מעימי.
- 3.5 סך של 1,000,000 ₪ בצירוף מעימי משכר הטרחה ישולם במועד מתן תוקף לתביע.
- 3.6 סך של 1,000,000 ₪ בצירוף מעימי משכר הטרחה ישולם במועד קבלת חיתור הבניה.
- 3.7 יתרת החתמורה (בקיזוז סך של 1,200,000 ש"ח שישולמו רק בקבלת טופס 4 כאמור בסעיף 3.8 להסכם זה) תשולם באופן יחסי לשלביות פינוי יחידות חדיור במתחם.
- 3.8 סך של 1,200,000 ש"ח בצירוף מעימי משכר הטרחה ישולם במועד קבלת טופס 4 לבניין הראשון כמתחם.
- 3.9 בנוסף לשכר הטרחה האמור לעיל, נחיה זכאים להחזר חוצאות בגין תשלומים שיבוצעו על ידנו כגון אגרות, שלוחים, שלוחיות משפטיות וכמצא באלה, וכן עבור אישורים נוטריוניים, כנגד המצאת אסמכתאות לשביעות רצון היזם.
- 3.10 חסכום חקבוע בסעיף 3 רישא לעיל יחיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הנו המדד הידוע במועד חתימת החסכם שבין היזם לבעלים. חרשי הצמדת למדד ישולמו ביחד עם כל תשלום.

#### 4. מובחר כי שכר הטרחה וההוצאות ישולמו במלואם על ידי היזם ובעלי

#### הדירות לא יישאו בכל עלות, בשום מקרה.

5. תצעה זו תקפה למשך 30 ימים ממועד כתיבתה.

מבחר רב,  
אליאזר קנין, עו"ד

#### אישור היזם

אנו החיג, מתחייבים לשלם את שכר הטרחה כמתאם למפורט לעיל במקום ועבור הבעלים.

רבע כחול גדל"ן בע"מ

## נספח 13

נספח יג- הסכם שכט למתן שירותים  
שנערך עם המפקח מטעם הבעלים  
ועם השמאי מטעם הבעלים

עמ' 148



בס"ד

**הסכם פיקוח מסעם בעלי הדירות לפרויקט התחדשות עירונית**

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ בתאריך \_\_\_\_\_

**בין:** יגאל אלון ניהול והשקעות בע"מ ח.פ. 515166726  
 שכתובתה לעורך הסכם זה ברחוב בר כוכבא 4 בני ברק, קומה 4.  
 (להלן: "המפקח האו מפיקת הדיירים האו מפיקת הבעלים")

**מצד אחד**

**לכין:** בעלי הדירות בבית המשותף שבכתובת מנחם מגלים קדיית גת, וזאת ע"י  
 נציגיהם החתומים מסה.  
 (להלן "הנציגות")

**מצד שני**

**ותואיל** ותנציגות בחרה את המפקח לביצוע "פיקוח על" עבור בעלי הדירות  
 והנכסים (להלן "הבעלים" או "בעלי הדירות והנכסים") בפרויקט  
 מסוג תמ"א 38 האו פיננסי ובינוי האו כל פרויקט מסוג התחדשות  
 עירונית (להלן "הפרויקט") כנציג בלתי תלוי של בעלי הדירות והנכסים  
 כמובא בהסכם זה.

**ותואיל** והבעלים הזקשרו או עתידים לחתקשר בחסכם לייזום וביצוע פרויקט  
 התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38 האו פיננסי ובינוי מול יזם/קבלן (להלן  
 "הסכם הפרויקט").

**ותואיל** והצדדים מעוניינים לחסדיר את מערכת היחסים ביניהם בחסכם זה.

בר כוכבא 4 בני ברק, קומה 4 – מגדל תג'א

### לפיכך התצהר והזתנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המפקח מקבל בוח על עצמו לבצע את השירות, לפי מיטב כללי המקצוע, לשביעות רצונם של הבעלים למשך תקופת הסכם זה בהתאם להסכם הפרויקט שנחתם/יחתם בין היזם/הקבלן לבין הבעלים.
2. המפקח מאשר בזה כי בדיק את הפרויקט, את דרישות הבעלים בקשר לפרויקט וחשירותים חמדישים על ידם ממנו כמפורט להלן, ומצא כי ביכולתו ליתן את השירותים בהתאם למפורט בהסכם זה, וכי הוא בעל הכישורים והיכולת להוציא לפועל את התחייבותיו על פי חוראות הסכם זה.
3. המפקח מתחייב לבצע את הפעולות על פי המפורט להלן:
  - 3.1 סרם חתימה על הסכם הפרויקט:
    - 3.1.1 בחינת הסכם הפרויקט בין היזם לבעלים בכל ההיבטים הנוגעים לעבודת המפקח ומתן הערותיו, ככל שיהיו כאלו, להסכם הפרויקט.
    - 3.1.2 לבחון את התכניות המוצגות לבעלים (ככל ויש כאלו בשלב זה) וליתן הערותיו ככל שיהיו.
    - 3.1.3 לנהל מו"מ, ביתד עם הנציגות, להשגת מפרט טכני מיטבי עבור תבעלים אשר יצורף כנספח להסכם הפרויקט.
  - 3.2 לאחר חתימת הסכם הפרויקט ובטרם הבניה:
    - 3.2.1 מעקב אחר התקדמות הליכי התכנון ובדיקת התאמתן של התכניות בסרם המשות הבקשת לוועדה המחוזית (תבי"ע) ו/או למתן היתר בניה, ובכלל זה התאמתן להסכם הפרויקט, לתכניות העקרונות שחובטחו לבעלים ולמפרט הטכני שהוסכם וצורף להסכם הפרויקט.
    - 3.2.2 הפקת דו"ח בדיקת תכניות אשר יכלול התייחסות המפקח לתכנון המוצע בשלב הרלוונטי.
    - 3.2.3 בחינת היתר הבניה והתאמתו להסכם הפרויקט, לתכניות העקרונות שצורפו להסכם הפרויקט ולמפרט הטכני.
    - 3.2.4 בחינת תכניות העבודה לפני תחילת ביצוע.
  - 3.3 פיקוח על במהלך הבניה:
    - 3.3.1 המפקח יהיה רשאי לבקר באופן שוטף בבניין/בניינים, אך הוא מתחייב לעשות כן למחות מעם בשבוע בתקופת הפיקוח ולפי הצורך בשטח, ולהעביר לבעלים וליוזם דיווח שוטף בכתב ותמונות המתעדות מצב הבניין אחת לחודש, אוזות הנקודמות הפרויקט ועבודת היזם, או מי מטעמו כציון במתב (להלן "דו"ח תחודשי").
    - 3.3.2 בזו"ח תחודשי תחיה התייחסות לקצב התקדמות העבודות בהתאם ללוחות הזמנים המפורטים בהסכם הפרויקט, לטיב החומרים והבניה, לליקויים ולאי התאמות חסיימות והעלאתן שוב במידה ולא תופלו.
    - 3.3.3 המפקח אינו אחראי לאכיפת הנקודות שמעלו בדחיה, אך יסייע לבעלים בתתחלות המקצועית מול היזם, תוך בחינה מתמדת של

ביצוע כל תיקון נדרש לגבי כל הנקודות שהועלו על ידו, תוך מתן פירוט בדבר התקדמות ביצוע.

- 3.3.4 אחריות המפקח היא בהצבעה על ליקויים ואי התאמות בבניה לעומת החסכם ו/או לעומת האמור בדין, בתקנים, במפרטים, ובמפרט הטכני הצמוד להסכם הפרויקט.
- 3.3.5 היה ויתגלו אי התאמות ביום הביצוע בפועל בין חיתך הבניה ו/או התכניות שאושרו בהיתר הבניה ו/או במפרט, אזי המפקח יתריע על כך ללא דיחוי בכתב לנציגות ולבא כוח הבעלים.
- 3.3.6 חדירה החוזשי יוגש בתחילת כל חודש עד לתאריך 10 לאותו חודש ותייחס לחודש הקלנדרי החולף.

#### 3.4 בתום הבניה:

ליזוי ופיקוח על תהליך מסירת הדירות ופיקוח על תיקון הליקויים, כמפורט בהסכם הפרויקט, חכנת ריניקטיס בגמר העבודות.

#### 3.5 בשנת הבדק:

ליזוי ופיקוח על סיורי הבדק וסיוע בהפקת דו"ח ליקויים לכל בעל דירה במסגרת תיקוני שנת הבדק.

### 4. אחריות המפקח:

- 4.1 היזם והנציגות מצהירים כי ידוע להם שעבודת המפקח אינה מטילה עליו כל אחריות שהיא בקשר עם ביצוע העבודות, וכי אחריותו המקצועית מוגבלת לשירותי ייעוץ ו"פיקוח על" עבור הבעלים.
- 4.2 עבודתו של המפקח כפומה לשיתוף פעולה עם היזם אשר מחויב לאפשר למפקח לעשות את מלאכתו כמתחייב ובכלל זה לספק למפקח עי"פ דרישות תכניות מעודכנות אשר הוכמו לפרויקט על ידי כלל היועצים והמתכננים ובהם אדריכל, קונסטרוקטור, חשמל, אינסטלציה, מיזוג אוויר, תנועה וחניה, גוף, בטוחות, גמישות וכל יועץ או מתכנן אחר אשר נשכרו שירותיו לצורך הפרויקט ע"י היזם או מי מטעמו, את התכניות יספק היזם למפקח הן בעותק פיזי מודפס צבעוני והן בעותק בפורמט דיגיטלי. כמו כן גרמושקת מלאה וחלומה בידי הרשות וכל תכנית שתידרש וכן מסמכים מכל סוג בקשר עם הפרויקט. כמו כן ידאג היזם להעביר למפקח רשימת קשר של כלל בעלי המקצוע, היועצים והמתכננים בפרויקט.
- 4.3 לבדוק בכל עת את התכניות, מצב העבודות בשטח, יומן עבודה יומי, קצב התקדמותן ותאמתן לתכניות הבניה, למפרט ותנספחים. ככל שהיזם ימנע מחמפקח לבצע את עבודתו, עליו להודיע על כך לנציגות ולבא כוח הבעלים.
- 4.4 מובהר כי המפקח אינו אחראי על הבטיחות והגמות בפרויקט והאחריות תהיה תמיד על מנהל העבודה הרשום בשטח ועל היזם והקבלן.
- 4.5 המפקח מצהיר ומתחייב בזאת כי אין לו כל סמכות או כוח להתחייב או להתקשר בשם הנציגות וכי לא יציג את עצמו כמו שמוסמך להתחייב כשם בעלי הדירות והנכסים בכל צורת שחיא, אלא אם ניתנת לו הרשאה מפורשת בכתב לצורך מתן שרות זה, בתחומת הנציגות, בעלי הדירות או בא כוחם.
- 4.6 מוסכם ומובהר בזאת כי המפקח לא יבצע עבודות פיקוח על עבודות הבניה של דירות היזם ו/או עבודות שאינן כלולות בהסכם זה ו/או להתנהלות ואחריות מול נודמים שאינם הנציגות, תיזם ומי מטעמו ובי"כ הבעלים.

- 4.7 מוסכם ומובחר כי על שיפוץ. שיפור או שדרוג פרטיים אשר סוכמו בין בעל נכס לבין היזם ייחשבו כהסכמה שנעשתה מתוך למסגרת חסכם זה ואינם מחייבים את המפקח בביקורת.
- 4.8 בעת ביקורת באתר, יטפס המפקח אך ורק על פיגומים ומתקנים מאושרים באישור תקף ע"י בונה פיגומים מקצועי או בעלי בדיקת הרמה בתוקף ההתקנים ביומן העבודה ובאישורו של מנהל העבודה המוסמך והרשום לאתר.
- 4.9 יובחר כי אין במיני המפקח כדי לגרוע מהתחייבות היזם ואו הקבלן מטעמו ואו מנהל העבודה הרשום ואו להטיל על המפקח איזושהי אחריות בין חוזית, בין נזיקית ואו אחריות כלשהיא ואו אחריות לטיב ורמת הביצוע של העבודות ואו איכות הבניה.
- 4.10 למען חסר ספק יובהר כי אחריותו של המפקח מטעם הבעלים הינה אך ורק לבדוק ולאשר ולדווח כי התמורה המובטחת לבעלים כמפורט בהסכם הפרויקט שנחתם בינם לבין היזם על נספחיו אכן מבוצעת כנדרש לשביעות רצון הבעלים וכי אין במינו המפקח בכדי להטיל עליו כל אחריות הן לתקיעות ועבודות תכנון ואו לתקיעות ביצוע עבודות הבנייה השונות ואו לכל רשלנות ואו מהדל שיבוצע ע"י קבלן ואו ע"י מי מעובדי הקבלן ואו המתכנן ואו האדריכל ואו המהנדס מטעם הקבלן.
- 4.11 יובהר כי בכל ביטוח שיופנל ע"י הקבלן ואו היזם בשטח ייכללו המפקח וכל מי מטעמו כמבקרים ומפקחים דרך קבע בפרויקט ובאתר הבנייה.
- 4.12 המפקח ידאג לתחזיק בפוליסת ביטוח חבות מעכדים תקפה בכל תקופת חסכם זה, עותק מן הפוליסה יועבר לפי בקשת בא כוח הבעלים.
- 4.13 המפקח ידאג לתחזיק בפוליסת ביטוח אחריות מקצועית תקפה בכל תקופת חסכם זה, עותק מן הפוליסה יועבר לפי בקשת בא כוח הבעלים.

## 5. החזר התוצאות:

היזם ישא בעלות תוצאות המפורטות להלן, או את חלקן, אשר ידרוש המפקח, בקשר עם מתן שירותי התייחסות והפיקוח בהתאם לחסכם זה, ובלבד שתכולת התוצאות והות מתני השירותים בקשר עם התוצאות אושרה על ידי ב"כ בעלי הדיירות:

- 5.1 תוצאות הדפסתם השכפולם של המסמכים.
- 5.2 מובהר בזאת, כי המפקח יוכל להזמין ולענות אחד מכל מסמך על חשבון היזם וזאת תוך מניה מתאימה ליזם להפקת העתקי המסמכים המבוקשים עבורו אשר יבוצעו ע"י היזם באמצעות נותני שירותי עזר מטעמו בלבד.
- 5.3 מדידות מודד מוסמך כקשר לביקורת, טיפון הגבהים וביקורת מדידות כלליות.
- 5.4 העתקות אור המבוצעות לפי הזמנת המפקח ובכפוף לאישור החשבונות על ידו. מובהר כי המפקח יקבל מהיזם העותק המסמכים המיושמים לצורך תכנון, שיווק, רישוי וביצוע הפרויקט בלבד, כפי שיוכח ע"י חמתכנים מטעם היזם ואו ידרשו ע"י הרשויות ובכל מקרה לא ישא היזם בעלויות מעבר להעתק אחד שיימסר למפקח.
- 5.5 תוצאות בקשר לבדיקות קרקע, בדיקות חומרים, מילאבות ומוצרים, לרבות הכנת מדגמים והובלתם. המפקח ידאג לכך שנותני שירותי העזר תנוכרים בסעיף זה לעיל ינפיקו חשבונות מס ישירות על שם היזם.

5.6 מובהר בזאת כי ככל והיזם כבר ביצע קודם למתן דרישת המפקח, על חשבונו ומטעמו את הבדיקות, המדידות וכיו"ב שרותי העזר הנ"ל, ימסור היזם לידי המפקח העתק שרותי העזר ולא יחויב לשאת בעלויות נוספות לדרישות המפקח מכל סוג שהוא שאינן נדרשות עפ"י היתר ואו חוק התכנון ואו הרשויות וכיו"ב. בכל מקרה שידרוש המפקח

שרותי עזר תכרוכים בחוצאות נוספות, יודיע על כך מראש ובכתב לזים על מנת שיתכל היזם להיערך לחזמתם עיי נותני שירותים מטעמו. בשום מקרה לא יורש היזם לשאת בחוצאות לדרישות המפקח שלא הוגשו ואשרו על ידו מראש ובכתב.

## 6. שכר המפקח:

- 6.1 טרם התימח על הסכם הפרויקט – בקרת תכניות עקרוניות, מפרטים, הסכמים כמפורט בסעיף 3.1 שלעיל 35,000 ₪ מע"מ, ישולמו עיי היזם בשתי פעימות, תשלום ראשון בסך 17,500 ₪ + מע"מ בהעברת טיוטת מפרט טכני לעיין והערות היזם ותשלום שני בסך 17,500 ₪ + מע"מ נוספים באישור המפרט טכני עיי היזם ובעלת הקרקע.
- 6.2 לאחר התימת הסכם הפרויקט ובטרם חבנית – עבור כל בחינת תכניות, כמפורט בסעיף 3.2 שלעיל : 20,000 מע"מ ישולמו עיי היזם בהעברת כל תוכנית לבחינת ואישור המפקח.
- 6.3 פיקוח על המתלד הבניה – בהתאם לאמור בסעיף 3.3 שלעיל החל ממועד העלייה על הקרקע של היזם/הקבלן עד קבלת אישור אכלוס :  
בשלב אחד : 45,000 + מע"מ מדי כל חודש קלנדרי.  
שני שלבים : 35,000 + מע"מ מידי כל חודש קלנדרי.  
שלושה שלבים : 28,000 ₪+ מע"מ מידי כל חודש קלנדרי. עד שלב חפירה ודיפון ישולם 50% מחשכ"ט של הסעיף הנ"ל
- לפני תחילת העבודות יומצאו למפקח המחאות מרוטות עבור 24 חודשי הביצוע הראשוניים, בסופם וככל שטרם התקבל אישור אכלוס ישלים היזם את התשלום התחשי ויפקיד בידי המפקח מספר נוסף של המחאות חודשיות עוקבות ומעותרות בהתאם להערכות הזמן עד לקבלת אישור האכלוס. למען הסר ספק, המועד הקובע לתחילת עבודת המפקח הוא במועד השלמת גידור האתר ו/או תחילת עבודות עפר ולפי המוקדם מביניהם. מובחר לעניין זה כי ככל ולא הסתיימו העבודות בדירות הבעלים ימשך חפיקוח להתבצע בשטח וימשך תשלום שכ"ט חודשי עד להשלמת העבודות במלואן – הדבר אינו חל על תיקון ליקויים.
- 6.4 בתום הבניה – בהתאם לאמור בסעיף 3.4 שלעיל, פרוטוקול מסירה, חז"ח ליקויים : 1,500 + מע"מ בעבור כל דירה שבנייתה הושלמה עבור הבעלים, ישולמו במועד הגשת חד"ח עיי המפקח.
- 6.5 בשנת הבדק – בהתאם לאמור בסעיף 3.5 שלעיל, פרוטוקול ליקויי שנת הבדק, חז"ח ליקויים 1,500 + מע"מ בעבור כל דירה ו- 8,000 ₪ לרכוש משותף של כל בנין, ישולמו במועד הגשת החז"ח עיי המפקח.
- 6.6 האחריות לתשלום שכ"ט המפקח חלה על היזם בלבד, המפקח פוטר את הנציגות ואת בעלי הדירות והנכסים מכל אחריות לתשלום שכר כאמור בהסכם זה.
- היזם נאשר בתזימתו על הסכם זה את מחויבותו הבלעדית לתשלום שכ"ט המפקח כסדרו בהתאם להסכם זה.
- 6.7 מובחר כי התשלומים האמורים בסעיפים 5.1-5.2 ו 5.4-5.5 להלן יהיו עד 7 ימי עסקים מהמועד הנקוב בסעיף.
- 6.8 מובחר כי ככל שהיזם יפסיק את התשלומים למפקח מכל סיבה שהיא יתח ראוי המפקח להפסיק לאלתר את המשך ביצוע העבודות על ידו אשר פורטו

בחסכם זה ובלבד שהודיע בכתב לנציגות ולבא כוחם כי היזם הפסיק את תשלומיו וניתנת ליזם שהות של 14 יום לשלם את מלוא חובו למפקח. הודעה על הפסקת העבודה כאמור בסעיף זה לא תגרוע ואו תפחית מזכותו של המפקח לדרוש החזר חוצאות ולתבוע כל סעד/פיצוי מתיזם בדרך של תביעה על סכום קצוב והיזם נותן מראש את חסכמתו לכך.

## 7. תיעוד יחסי עובד ומעביד:

אין ולא יחיו בין הצדדים יחסי עובד ומעביד – והמפקח חינו בבחינת קבלן עצמאי. בעלי הדירות והנכסים ואו חזים לא יחויבו שום חבות מעבידים כלפי המפקח או מי מטעמו.

## 8. שונות:

- 8.1 חסכם זה מבטל כל מצג ואו מסמך ואו חסכם קודם בין בכתב ובין בע"פ, כל שינוי להסכם זה יתית בכתב בלבד, יפרט את הסכמות הצדדים התודעות ויחתם על ידיהם.
- 8.2 במקרה של חדלות פירעון ואו פשיטת רגל ואו הפסקת מתן שירותי פיקוח על ידי המפקח ואו בכל מקרה של מעשה או מחול אשר יגמרו לנוק ישיר לבעלי הדירות והנכסים במסגרת המרויקט יהיו רשאים בעלי הדירות והנכסים באמצעות בא כוחם להודיע על סיום חסכם זה בחתראה בת 30 ימים. המפקח מתחייב לבצע הפיפה עם כל מחליף שיועמד לו ולהעביר לו חומרים במהלך 30 הימים.
- 8.3 לצורך חסכם זה יהיו סתובות הצדדים כאמור בסתרת חסכם וכל הודעה ע"פ חסכם זה תיטטר ביד או תשלח במכתב רשום לפי הסתובות לעיל. הודעות באמצעות וואצאפ, מסרון ובזואר אלקטרוני שקבלתן אושרה סלפונית על ידי גורם מזהה או כמכתב רשום תיחשב כאילו הגימה לעדה לאחר 72 שעות ממתד שליחתה, כתובת בעלי הדירות והנכסים תחא בכל תקופת חסכם זה אצל בא כוחם.
- 8.4 שכר המפקח יהיה צמוד למודד המחירים לצרכן הידוע במעמד התימת החסכם על ידי רוב חוקי של בעלי הזכויות.
- 8.5 בגין כל איחור בביצוע תשלום שכ"ט המפקח ע"פ חסכם זה, תחול ריבית פינוריים תרינה המהוגה בחשבונות הח"ד עסקיים בבנק הפועלים מעת לעת וזאת מהמועד החרוי לביצוע התשלום ועד תשלומו המלא בסעל.
- 8.6 למפקח תינתן הזכות לחציב שלט/מדבקה בחזית המרויקט עם שמו למטרות שיווק וזאת בגדול של עד 2 מ"ר. השלט יוסר עד 30 יום לאחר סיום העבודות בשטח, אגרת שילוט ככל שתחול בגין שילוט המפקח תחול עליו. השלט יוצב ממדימת אחרי שלט שיווק ושלט קבלן המתחייב בחוק.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נציגות בעלי הדירות הסורשת לחתום מטעמם והסגולות:

שם	ת.ז.	חתימה
_____	_____	_____
שם	ת.ז.	חתימה
_____	_____	_____
שם	ת.ז.	חתימה
_____	_____	_____
שם	ת.ז.	חתימה
_____	_____	_____

שם החתום: רחל משה (גל) חתימה וחתמת דבנע בחול נולין בע"מ

שם החתום: \_\_\_\_\_ חתימה וחתמת \_\_\_\_\_



והואיל: והמפקח מצהיר כי בידו הידע, הניסיון, האמצעים, הכישרים והיכולת המקצועית הנדרשים לשם מתן שירותי הייעוץ והפיקוח לבעלי תחידות המפורטים בהסכם זה ואו שיפורטו בהסכם ההתקשרות [להלן "שירותי הייעוץ והפיקוח"];

והואיל: והמפקח מצהיר כי אין מניעה חוקית או אחרת אשר מונעת ממנו להתקשר בחסכם זה ולבצע את מלאו הוראותיו ובכלל זה מתן שירותי הייעוץ והפיקוח ומילוי התחייבותיו לפי חסכם זה ואו הסכם ההתקשרות;

והואיל: והמפקח חציע לבעלי התחידות את שירותי הייעוץ והפיקוח ובעלי התחידות חסכים לקבלם;

והואיל: ומוסכם כי בעלי התחידות לא יישאו בתשלום שכר טרחה למפקח, וכי למפקח לא תהיה כל טענה כלפי בעלי התחידות בענין אי תשלום שכר טרחתו מכל סיבה שהיא, וכי תיזם עמו יתקשרו בעלי התחידות בחסכם ההתקשרות הוא זה שימשא במלוא שכ"ט המפקח כמפורט להלן בהסכם זה;

### לפיכך הותנה (תוסכם בין הצדדים כולקמן):

## **1. מבוא, כותרות ולשון ההסכם**

- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מחווים חלק בלתי נפרד מההסכם.
- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לנוחות הקריאה כלכד ואין להיעזר בהן לצורך פרשנות ההסכם.
- 1.3. חסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם ההתקשרות שיחתם בין בעלי התחידות לבין הזים לצורך ביצוע הפרויקט ויצורף כנספח.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה ואו אי התאמה בין הוראה מתוראות הסכם זה לבין הוראה בהסכם ואו נספח כלשהו תהיה הוראת הסכם זה עדיפה אלא אם נאמר אחרת.

## **2. שירותי הייעוץ והפיקוח**

2.1. השירותים שייטתנו ע"י המפקח לבעלי התחידות יחיו כל שירותי הייעוץ והפיקוח הנדרשים לפרויקט ע"פ חמשת שלביו העיקריים ובכלל זאת אלו המפורטים להלן:

### 2.1.1. שלב א' – מפרט טכני וייעוץ לבני חסכם ההתקשרות:

1. מתן יטוץ מקצועי וסיוע לבעלי התחידות לבני התאמה בין חסכם ההתקשרות למפרט הטכני, ותכניות הבניה וכיוצ"ב והפקת הערות.
2. כתיבת המפרט הטכני לעבודות במסגרת חסכם ההתקשרות לאור החסכמות בין הזים לבעלי התחידות.
3. הפקת מסמך הערות/שינויים/עוספות הן לתכניות והן למפרט הטכני, וכן וידוא כי ההערות תוקנו במסמכים הרלוונטיים.
4. דיווח בפירות הצורך בכתב למזמין ולכאי כוחם.
5. פתרון בעיות ומענה אישי לפניות בעלי התחידות בנושא תכנון והבנת המפרט הטכני ואן חתכניות.
6. בידורים בעירייה והפקת מידע חיוני (במידת הצורך).
7. ניהול קשר במידת הצורך עם שמאי מטעם בעלי התחידות לרבות השתתפות במשיכות הרלוונטיות עמו.

### 2.1.2. שלב ב' – שלב התכנון – בדיקת תכניות הגשה ועבודה:

1. בקרת חתאמת תכניות הגשה לקבלת חיתר להתחייבויות הזים לבעלי התחידות כמפורט במפרט הטכני, בתכניות ובחסכם ההתקשרות, טרם הגשתן לוועדת המקומית לתכנון ובניה.
2. מעקב ועדכון הנציגות בעמידות הזים בלוח הזמנים לאישור התכנית ולקבלת חיתר כפי שיוגדר במסגרת חסכם ההתקשרות.

3. הפקת מידע חיוני מהעירייה (במידת הצורך) לאחר הזדענה מראש ליום ומתיאום עם היזם, ללא הרשאה לביצוע פעולות ללא אישור הנציגות והיזם.
4. דיווח במידת הצורך בסתם לנציגות ולבאי כוחם והפקת מסמך הערות/שינויים/תוספות לתכניות.
5. מעקב וליווי תהליך חרישי וטיפול תאודיכל מטעם היזם בהערות/שינויים שיגלו מצד הרשות המקומית (ככל שיגלו).
6. בקרת אחר שינויים שנעשו בתכניות והמפרטים לפי דרישות יועצי התכנון והרשויות והתאמתן לתכניות ולמפרט המצורפים להסכם ההתקשרות מול בעלי היחידות.

#### לאחר קבלת חיתר הבניה –

7. בדיקת התאמת חיתר הבנית להתחייבויות היזם על פי הסכם החתקשרות, וכן התאמת המפרט ותכניות היחידות הבעלים על פי חוק המכר למפרט הטכני אשר סוכם במסגרת הסכם החתקשרות ולתכניות שאושרו במסגרת חיתר הבניה.
8. דיווח במידת הצורך לבעלי היחידות והסברה בנוגע לתכניות העבודה ומשמעותן.

#### 2.1.3. שלב ב' - פיקוח על ביצוע העבודות וליווי הבניה מטעם כל בעלי היחידות (לאחר קבלת חיתר הבניה):

1. ליווי פיקוח ובחינה של שלבי תהליך הבניה ועד לסיום בניית היחידות של כל בעלי היחידות וקבלת טופס 4 לאכלוס לרבות חיבור לחשמל קבוע ע"פ הסכם החתקשרות והמפרט הטכני, לרבות בקרה אחר התאמת העבודות למפרט הטכני וכן לחיתר הבניה ולתכניות.
2. בחינת תכניות העבודה/ביצוע ואיכות העבודה, בהתאם להוראות המפרט הטכני.
3. ביקורת על תכניות העבודה וביקורת ופיקוח מדגמי אחר טיב ואיכות העבודה, לרבות החומרים והמוצרים המשמשים לבניית הפרויקט, בהתאם להוראות הסכם החתקשרות, המפרט והדו"ח.
4. פיקוח על ביצוע בניית הפרויקט ויחידות כל בעלי היחידות על פי המתווה הבא:
  - בזמן הריסה/החפירה/הדיפון/שלב: ביקור ספקה -4-2 פעמים בשבוע
  - בזמן עבודות הגמרים בדיקה ועד להריסה: כל יום ביקור של מפקת בשטח.
  - הפרויקט יבוצע בהינף אחד (שלב ביצוע אחד – בונים את כלל היחידות לכלל הדיירים בשלב אחד)
5. פיקוח ובקרה אחר קצב התקדמות העבודות ומעקב אחר עמידת היזם בליווי שנקבע במסגרת הסכם ההתקשרות ופיקוח התראה לבעלי היחידות במקרה שקיים צפי לחרגת מלוחות הזמנים שנקבעו.
6. ככל ויידרש, סיוע במימון עם קבלת היזם על עבודות נוספות שלא פורטו בהסכם ההתקשרות.
7. מתן התראה ליום עם חתק לבניי הבעלים ולבעלי היחידות על כל חריגה ואו סטייה ואו אי התאמה שתאותר ע"י המפקח, לרבות חריגת מלוחות זמנים (ובלבד כי היזם מסר למפקח לחיז טרם תחילת העבודות) ואו חריגת מהמפרט ואו מחיתר ואו הדו"ח.
8. דיווח חודשי שוטף מפורט וכתוב למזמין ביחס להתקדמות ביצוע העבודות הבניה ועמידת היזם בתנאי ההסכם, לרבות עריכת דו"חות אחת לחודש והגנת רשימת ליקויים ואו נוקים ואו אי התאמות שנגרמו כתוצאה מביצוע העבודות ופיקוח אחר תיקונם.
9. המפקח יבדוק מפעם לפעם באופן מרוכז את הבדיקות שבוצעו ע"י חקבלן המבצע את הפרויקט מטעמו של היזם.
10. סיוע בפתרון בעיות ככל שיגלו כשטח עם התקדמות בניית הפרויקט והצנת חבילות לבעלי היחידות תוך מתן הצעות לפתרון חבילות.
11. מתן הוראות לביצוע עבודות נוספות, ככל שתידרשנה, ובדיקה ותיאום של כל דרישות ואו תביעות ואו טענות הצדדים ואו מי מטעמם ככל שיידרש.

#### שלב ד' - סיום הפרויקט וקבלת החזקה ביחידות הבעלים וחרוש המשותף:

1. ליווי תהליך מסירת היחידות והשטחים המשותפים והכנת דוח בדיק בית לכל אחת מיחידות הבעלים וכן חסנת דוח בדיק בית לשטחים המשותפים. ברוח יתועדו כל הליקויים ואו סטיות מידות ואו אי התאמות ביחידות ובשטחים המשותפים ביחס להסכם החתקשרות, למפרט ולהיתר.
2. מתן הנחיות וקביעת סדרי עדיפויות ולוח זמנים לתיקונים בשלב המסירת, לרבות בקרת פרוטוקול המסירה ברוש המשותף וביחידות הבעלים עצמן, לרבות רישום של השלמות ותיקונים שיש להשלים וכן פיקוח אחר ביצועם.
3. סיוע בבדיקת המסמכים שעל בעלי היחידות לקבל עם סיום ביצוע עבודות הבניה ומסירת החזקה.

4. מיקוח על התנהלות היזם משלבים לחוצאת סופס 4 וליזוי תהליך קבלת תעודת גמר.
5. דיווח לנציגות מפורט וכתוב.

### שלב תי - שלב בדק:

1. לאחר מסירת היחידות, לקראת תום שנת הבדק, יקיים המפקח ביקור בכל יחידות הבעלים החדשות ובמסגרת המשותפים במיין ויערוך רשימת תיקונים שעל הקבלן לבצע, לרבות דו"ח מסכם המוטאר את כל הליקויים שנתגלו ומאשר כי תיקונם בוצע ע"י היזם ו/או מי מטעמו לשביעות רצון המפקח ובעל היחידה הרלוונטי. כאשר לרכוש המשותף לשביעות רצון המפקח ונציגות בעלי היחידות והפקת חוות דעת לחפזות/שחרור ערבות הבדק ליזם על מנת לאפשר את שחרור ערבות הבדק ובחינה שהליקויים תוקנו לשם שחרור.
- 2.2. לצורך קידום הפרויקט לניל מתחייב המפקח להשתתף באופן אישי לבקשת הנציגות ולפי צורך, במשיבות עם היזם לצורך תיאום שלבי העבודה השונים, ליתן הסברים וחוראות לרבות ליזם ואנשי המקצוע מטעמו בקשר לביצוע הפרויקט ותאמתו לתכניות, להוראות רשומות התכנון הרלוונטיות, להוראות המתכנן, האדריכל והיועצים מטעם היזם.
- 2.3. נוכחות המפקח באופן אישי באתר הבניה משלבים ג-ח' תעשה בחתום לצורך וע"פ שלבי תבנית השונים, אך בכל מקרה, לא פחות מפעמיים בשבוע.
- 2.4. מעבר לנוכחות שוטפת זו, המפקח יהיה זמין לקראות מסעם המזמין לחנעה בתוך פרק זמן סביר בחתום לחומרת האירוע, ובכל מקרה מתחייב להיות זמין לפניות הנציגות ובייב בעלי היחידות ולעמוד בקשר מתמיד ולחזור בתוך לא יאוחר מ 48 שעות מפניה.
- 2.5. המפקח מתחייב לשתף פעולה עם בעלי היחידות ובאי כוחם באופן מלא ושוטף. לזווח ולספק לחם, לרבות לפי דרישה, כל אינפורמציה, פרטים, הסברים וכדומה בקשר לרמת ביצוע העבודות, התקדמות ביצוע העבודות והבעיות המתעוררות במהלכן.
- 2.6. המפקח מצהיר ומאשר כי בדק את הפרויקט, את דרישות בעלי היחידות והנחיותיו בקשר לפרויקט ולשירותים שבעלי היחידות זקוקים לחם. וכן בדק את כל התנאים והפרטים הדרושים לשם גיון שירותי הייעוץ והפיקוח נשוא הסכם זה, וכי הינו מצהיר שיש ביכולתו לתת לבעלי היחידות את שירותי הייעוץ והפיקוח בהתאם למפורט בהסכם זה. המפקח מצהיר ומאשר, כי על סמך הצהרותיו והתחייבותיו על פי הסכם זה, ממנים בזאת בעלי היחידות את המפקח להעניק לחם את שירותי הייעוץ והפיקוח כאמור.
- 2.7. המפקח מתחייב לספק את השירותים לפרויקט בהיקף ובאופן שיידרשו לצורך השלמת הפרויקט במסגרת לחות הזמנים והתכניות הפרויקט כפי שיוסכמו בהסכם התקשרות.
- 2.8. המפקח מתחייב למלא אחר הוראות כל זין בכל הקשור לביצוע השירותים שניתנים על ידו כמפורט בהסכם זה. המפקח לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו ו/או חובותיו לפי הסכם זה לכל אדם ו/או גוף אחר למעט בהסכמת נציגות בעלי היחידות שתינתן מראש ובכתב.

### 3. התמורה

- 3.1. המפקח מצהיר בזאת, כי הוא מייצג את בעלי היחידות בפרויקט, וכי הוא מתקשר בהסכם זה עם בעלי היחידות בלבד, פועל מטעמם בלבד וחלה עליו חובת נותן שירותים ללקוח כלפי בעלי היחידות בלבד והוא לא ימצא במצב של ניגוד אינטרסים. למרות האמור, ובחוג בהסכמי התחדשות עירונית היזם הוא זה שמשלם את השכר למפקח בגין מלוא החוצאות עבור השירותים המפורטים בהסכם זה עבור בעלי היחידות.
- 3.2. הצדדים מסכימים לכן, כי התמורה שתשולם למפקח תועבר מהיזם ישירות למפקח.
- 3.3. הנציגות ובעלי היחידות, מתחייבים לצרף לכל הסכם עתידי או קיים בינם לבין היזם חמבצע סעיף המחייב את היזם, לקבל עליו את תשלום שכר המפקח למתן השירותים כמפורט בהסכם זה עבור בעלי היחידות, אלא אם הופסק השירות ביוזמה של נציגות בעלי היחידות. על אף האמור לעיל, מוסכם כי גובה התמורה ותנאי התשלום עשויים להשתנות במהלך חמוימ מול היזם הנבחר ובמקרה כזה תידרש הסכמת המפקח והנציגות לשינוי.
- 3.4. מובחר כי בעלי היחידות לא יישאו בכל אחריות לכל סכום שלא ישולם בפועל על ידי היזם למפקח.
- 3.5. מוסכם בין הצדדים, כי איחור בתשלום התמורה ו/או אי תשלום התמורה ו/או חלק ממנה למפקח ע"י היזם ובמתעדים המפורטים בהסכם זה, לא יחשב בשום אופן בהפרת ההסכם מצד בעלי היחידות, והמפקח יהיה מנוע מלדרוש כל שיטוי ו/או פיצוי מלשמו מבעלי היחידות. בכל מקרה, מובחר בזאת שעל בעלי היחידות לא מוטלת כל

התחייבות כספית כלפי המפקח והוא מוותר בזאת על כל טענה ואו דרישה ואו תביעה כלשהי כלפי המזמין בקשר לכל תאמור לעיל.

3.6. איחור בתשלום התמורה מחינם חבוח למפקח לאחר 30 ימים מתמועד חמוגדר לתשלום בהסכם זה יקנח למפקח את הזכות לתפסיק את המשך פנתן השירותים, לאחר מתן הודעת של 30 יום מראש ובכתב לבעלי החידות וליזם אשר במהלכם לא שולם התשלום והמפקח הודיע על סיום ההסכם. אין באיחור בתשלום טאמור כדי לגרוע מחובת המפקח להמשיך במתן שירותיו עד למתעד תפסקת ההסכם על ידו טאמור לעיל. למען הסדר ספק, ההפסקה היא לאחר 30 יום ממתן התראה בכתב לבעלי החידות וליזם שבמהלכם לא שולם התשלום ובעקבות זאת בוטל ההסכם על ידי חיזם. המפקח מתחייב למסור את כל החידות והנתונים שבוצעו על ידיו עד לאותו מועד לדי הבעלים.

3.7. כל המיסים החלים על תשלום התמורה למפקח יחולו וישולמו על ידו בלבד.

3.8. למען הסדר ספק, מובהר בזאת כי התשלומים הנקובים בסעיף 4 לתלן חינם באחריות חיזם וכי לבעלי החידות ואו לנציגיהם אין כל תבות משפטית ואו אחריות כלפי המפקח בגין העברת התמורה על ידי חיזם ואו בגין כל סכום שלא שולם בפועל על ידו וזאת גם במקרה והסכם זה ואו הסכם ההתקשרות שבין חיזם לבין בעלי החידות יבוטל מכל סיבה שתהא עיז מי מתצדדים.

3.9. בחתימתו על הסכם זה, מצהיר המפקח כי חלה עליו חובת טאמנות כלפי בעלי החידות בלבד, וכי אין בצורת התשלום כדי לגרוע מחובת הטאמנות של המפקח ומחתימיו ועל פי הסכם זה כלפי בעלי החידות.

#### 4. תמורת עבור ביצוע כל השירותים המפורטים בהסכם זה תשלום כמפורט להלן :

4.1. עבור השירותים המפורטים בשלב א:

4.1.1. סך של 20,000 ₪ ישולם בהעברת טיוטת מפרט טכני לעיון חיזם לאחר אישור הנציגות.

4.1.2. סך של 20,000 ₪ ישולם בתוך 14 ימים ממתעד אישור המפרט על ידי חיזם והנציגות.

4.1.3. סך של 20,000 ₪ ישולם בתוך 14 ימים מחתימת דייר ראשון.

4.2. עבור השירותים המפורטים בשלב ב:

4.2.1. סך של 25,000 ₪ ישולם בתוך 14 ימים ממועד אישור המפקח את תכנית התביע.

4.2.2. סך של 25,000 ₪ ישולם בתוך 14 ימים ממועד אישור המפקח את תכנית תבקשת להיתר.

4.2.3. סך של 25,000 ₪ ישולם בתוך 14 ימים ממועד בדיקת החיתר הסופי.

4.3. עבור השירותים המפורטים בשלב ג:

4.3.1. סך של 45,000 ₪ לתודש ישולם מיום תחילת עבודות ההריסה באתר ועד לקבלת טופס 4 ומסירת כל החידות וחשטחים הציבורים לבעלי החידות. במידת והפרויקט יחולק לשלבים יבוצע תשלום מניימום של 20,000 ₪

שיח לאורך כל התקופת, עד שלב 0.00 ישולם 50% מהשכיים של הסעיף הנזיל.

4.3.2. התמורה תשלום עד ל-15 בכל חודש במהלך הפרויקט.

4.4. עבור השירותים המפורטים בשלב ד:

4.4.1. סך של 1,000 ₪ לכל חידת הבעלים.

4.4.2. סך של 5,000 ₪ לכל השטחים המשותפים של כל בניין.

4.4.3. התמורה תשלום בתוך 15 יום לאחר מסירת החידה ואו השטחים המשותפים לבעלים, לפי העניין.

4.5. עבור תשירותים כמפורטים בשלב ה:

4.5.1. סך של 1,000 ₪ לכל חידת הבעלים.

4.5.2. סך של 3,000 ₪ לכל השטחים המשותפים של כל בניין.

4.5.3. התמורה תשלום בתוך 15 יום לאחר ביצוע פרוטוקול לכל אחת מיחידות הבעלים בתום שנת הבדק, והפסקת חוות דעת לחפחת/שחרור ערבות הבדק ליזם.

4.6. מובהר כי לכל התשלומים בגין ביצוע השירותים לעיל יתוסף מעימ מחוק, וכי כל התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן חתל מיזם החתימה על הסכם זה.

4.7. מובהר כי השירותים והעבודות יבוצעו על ידי המפקח באופן שוטף בכל מחלך תקופת ביצוע הפרויקט ועד למסירת תחוקה לכל בעלי החידות וקבלת טופס 4 לאכלוס ותעודת גמר, תקופת הבדק והשלמת התחייבות חיזם כלפי בעלי החידות על פי הסכם זה, וחכל באמצעות עדוונים שוטמים ואו פגישות יזומות ברצף ובאופן שלא יעוכב ביצועו של הפרויקט על שלביו השונים.

4.8. כל התשלומים לתגרה יבוצעו כנגד חשבונית מס כחוק שיוציא המפקח לטובת היום. המפקח ימציא ליום אישור על ניהול ספרים וניכוי מס במקור.

#### 5. אי שחרור אחריות היום/ קבלן

5.1. בעלי היחידות מצהירים בזאת כי ידוע להם שאף על פי שהמפקח מתחייב לספק את השירותים המפורטים בהסכם זה, לא יפורש הדבר או כל סעיף מסעיפי הסכם זה ואו מסעיפי הסכם ההתקשרות עם היום שיבחר לבין בעלי היחידות בבניין, כמשחרר את הקבלן/יום ואו כל יועציו ומתכנניו, מאחריות על טיב העבודות והחומרים שהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות ולפי כל דין. השגחת המפקח או אי השגחת המפקח, לא תשחרר את היום ואו הקבלן ואו כל יועציו ומתכנניו, מאחריותם הבלעדית לביצוע העבודות לפי פרטי הסכם ההתקשרות ולפי כל דין. אכן בסמכויות המוקנות למפקח כפי שיפורטו בהסכם זה ואו בהסכם ההתקשרות שיחתם עם היום ואו הקבלן, או כל שימוש שימנעם מן על ידו, כדי לשחרר את היום ואו הקבלן ואו כל יועציו ומתכנניו מאחריותם כלפי בעלי היחידות, כלפי כל צד, רשות וכל דין.

#### 6. ביטוח

6.1. מבלי לגרוע מאחריות המפקח על פי הסכם זה ואו על פי כל דין, המפקח מתחייב לערוך על חשבונו ביטוח מתאים המכסה את מלוא האחריות המקצועית של המפקח במשך כל תקופת ביצוע שירותי הייעוץ והפיקוח בגין השירותים נשוא הסכם זה, ולהמציא ליועץ ביטוח מסוגם בעלי היחידות אישור עריכת ביטוח (להלן: "ביטוחי המפקח") במשך כל תקופת הביצוע והשירותים כאמור בהסכם זה וזאת לכל המאוחר בתוך 14 ימים ממועד תחילת ביצוע העבודות באתר.

6.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המפקח מתחייב לגרום לכך שבמשך כל תקופת ביצוע שירותי הייעוץ והפיקוח נשוא הסכם זה והסכם ההתקשרות עם היום ובעלי היחידות, תהיה ברשותו פוליסת ביטוח חבות מעביד בתוקף.

6.3. המפקח לכד אחראי לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסות והשתתפות עצמית במקרה של אירוע ביטוחי.

6.4. ככל והמפקח יבצע הארכה לביטוח הוא מתחייב להעביר עותק תקף לנציגות בעלי היחידות.

6.5. יובהר כי בכל ביטוח שיופעל על ידי הקבלן ואו היום בשטח יכלול המפקח וכל מי מטעמו כמבקרים ומקפחים דרך קבע בפרויקט ובאתר הנבנית. המפקח ידאג להחזיק בפוליסת ביטוח חבות מעבידים תקפה בכל תקופת העבודות באתר.

#### 7. הפסקת ההתקשרות

7.1. רוב של לפחות 51% מסך כל בעלי היחידות יהיו רשאים להביא לידי סיום את ההתקשרות בין הצדדים, מכל סיבה שהיא וזאת בכפוף למתן התראה מראש ובכתב של 30 יום. כנגד סיום ההתקשרות מתחייב המפקח להעביר דו"ח ביחס לסטטוס הפרויקט לרבות בקשות שהיגברו ליום וטרם טופלו. מובהר כי החלטה על הפסקת ההתקשרות יכולה לחינתן לפי שיקול דעת רוב של לפחות 51% מסך כל בעלי היחידות מכל סיבה שתא.

7.2. במקרה של הפסקת ההתקשרות בין הצדדים כאמור לעיל, תשולם התמורה לעיל למפקח ע"י היום עבור עבודותו שבוצעה בפועל עד ליום סיום ההתקשרות. למעט אם סיום עבודת המפקח נבע בשל המרח יסודית של הסכם זה על ידי המפקח לגביה ניתנה התראה של 30 יום מראש ובכתב שלא תוקנה ואו הליכי פירוק ואו כיעוס נכסים ואו במקרה שבו החלו הליכי הוצליף נגד המפקח באופן המונע לדעת בעלי היחידות, את המשך ביצוע התחייבויות המפקח בהסכם כלפי בעלי היחידות כולן או מקצתן. למען הסדר ספק, מובהר כי אי תשלום התמורה ע"י היום, לא תזכה את המפקח בכל סעד ואו מיצוי מאת בעלי היחידות והמפקח מוותר על כל טענה או דרישה ואו תביעה כלפי בעלי היחידות בקשר לכך.

7.3. למען הסדר ספק, אין היום יכול להפסיק את עבודת המפקח או לגרום להפסקת ההתקשרות שבין בעלי היחידות לבין המפקח.

#### 8. בורות

8.1. כל חילוקי הדעות שבין הצדדים בכל הקשור להסכם זה, ביצועו, פרשנותו, חיקף תחולתו וכל עניין הנובע ממנו יובא לתקרעתו של בורר מוסכם, אשר יהא שופט כדימוס בתחום המחלוקת שימונה ע"י הצדדים. לא הגיעו הצדדים להסכמה בדבר אישיות הבורר, ימונה זה, עפ"י פניה של מי מהצדדים, ע"י לשכת עורכי הדין בישראל. בורר שימונה על פי סעיף זה יהיה פטור מדיני ראיות והמרוצדות ויהיה רשאי לפסוק הן לדין והן לפשרה. הבורר יהא חייב לנמק את פסיקתו וליתן את פסייד בתוך 14 ימים ממועד גמר הנאות הראיות.

8.2. החלטות הבורר יהיו ניתנות לערעור במי בורר אשר יהא שופט כדימוס בהתאם למנגנון המסוידט בסעיף 21א לחוק הבוררות, התשכ"ח-1968, והזמספות לחוק.

8.3. תתימת הצדדים על הסכם זה מהוות הסכם בורות בין הצדדים.

8.4. תיזום בחתימתו בשולי הסכם זה מאשר כי סעיף חבורות יחול גם עליו.

9. יחסי הצדדים - תיעוד יחסי שבד מעביד

9.1. מוסכם ומוצהר בין הצדדים, כי המפקח ואו עובדיו ואו פועליו ואו כל מי שיבוא מטחו ואו מטעמו, הינם בגדר של קבלן עצמאי ויחסיים שבין הצדדים על פי חוזה זה הם יחסיים שבין מזמין לנותן שירותים עצמאי, ולא יוחזרו בינם לבין בעלי היחידות יחסי עובד ומעביד בכל נסיבות שהן.

9.2. למניעת חסר ספק, מובהר בזאת, כי כל תשלום למפקח ואו לכל מי שיבוא מטחו ואו מטעמו, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, שכר עבודה, גמול שעות נוספות, תשלום עבור זכויות סוציאליות, תשלומי מס הכנסה, ביטוח לאומי פיזי פיטורין, הדפסות, העתקות שמש וציוד משרדי אחר חדרוש לעבודתו וכיוצא בשלמו ע"י המפקח בלבד, וכי המפקח מתחייב כי כל התשלומים אותם יחא חייב לשלם לעובדיו על פי כל דין ואו על פי הסכם ואו על פי הסכם קיבוצי, ישולמו על ידו, על חשבונו ועל אחריותו.

10. אחריות המפקח

10.1. ידוע לבעלי היחידות, כי אחריותו המקצועית של המפקח מוגבלת לשירותי הייעוץ והפיקוח בלבד כפי שמפורטים לעיל, וכי לא חלת עליו כל אחריות של קבלן מבצע או אחריות כשל גוף המהווה מנהל פרויקט, וכן כי המפקח אינו תגוף האחראי על הבטיחות בפרויקט/באתר.

10.2. כמו כן, מובהר ששירותי הפיקוח מטעם הבעלים הם רק בעבור יחידות הבעלים ואו חריצ המשותף ככל שהוא נוגע לבעלים ולא בעבור יחידות היום.

10.3. על אף האמור, המפקח יחא אחראי לכל נזק שיגרם לבעלי היחידות ואו לצד שלישי כלשהו ואו לרכושם כנוצאה ממעשה זדון מצד המפקח, עובדיו, שלוחיו, אלה הנתונים למרותו ועובדיהם.

10.4. המפקח מתחייב לבצע את שירותי תליוו והפיקוח תוך ציות לכל דין רלוונטי לשירותים אלו שחוצא או שיצאו מטעם כל רשות מוסמכת, וכן לבצע כל חוראה וחקית שיצאה ואו שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לביצוע שירותי הייעוץ והפיקוח

10.5. מניי מפקח מטעם הבעלים אינו מפקח צמוד ואינו תחליף למינוי מפקח מטעם היום (לחלף הימפקח הראשי באזורי או "המפקח מטעם התברחי"), והיום מתחייב למנות מפקח מטעמו שיחיה המפקח הראשי באתר כאמור ובכפוף לקיום כל חוראות הדין בחקשר זה.

10.6. תעודה שלבעלים מפקח מטעמם, אין בה כדי לפטור את היום ואו הקבלן הראשי ואו קבלני חושנה ואו המפקח הראשי ואו היעצים ואו האחראי לביצוע, האחראי לביקורת ומנחל העבודה וממונה הבטיחות, מאחריותם חמלאה והבלעדיה על פי המוסכם עמו ואו על פי כל דין, ואין במילוי תפקיד המפקח מטעם בעלי היחידות ואו באי מילוי תפקידו כדי לחטיל על בעלי היחידות ואו על המפקח מטעמם אחריות כלשהי לרבות כלפי היום ואו הקבלן הראשי ואו קבלני המשנה.

10.7. מובהר שהמפקח אינו "מבצע חבנייחי" ואו "אחראי על ביצוע השלדי" ואו "אחראי על הביקורת" ואו מנתל הפרויקט ואו מתנדס הביצוע ואו מנתל העבודה מטעם החברה או הקבלן המבצע או הבעלים.

10.8. כמו כן, מובהר שהמפקח אינו האחראי ואו הממונה על הבטיחות באתר מטעם החברה או הקבלן המבצע או הבעלים בשום צורה או אופן. אחריות זאת חלת על היום בלבד ועליו לפעול בנושא זה על פי חדין.

10.9. מובהר ששירותי הפיקוח אינם כוללים טיפול בטומס 4 ובתעודות גמור, אולם המפקח יאשר לבעלי היחידות כי ניתנו טופסי 4 ותעודת חמבר לאחר שימצאו לו על די היום, וידאג לורא עמידה בזרישות הסכם ההתקשרות עם היום ועמידתו בלוח הזמנים.

10.10. מובהר ששכר הסרחה של המפקח לא כולל חשתתמות בהליכים משפטיים, שיתחלו, אם יתנהלו, בקשר לפרויקט, ובכלל זה מתן עדות בבית משפט או הכנת חוות דעת שתוגש לבית משפט אך הוא יסייע במתן נתונים ועבודות. השכר הנייל אינו כולל יעוץ וליווי בהליכים במני חמושר ואו הפוסק במידה וימונה מתתאם לחסכם עם היום, ויחיה בסך של 600 ש"ח לשעה כמו כן, יובהר שאם המפקח יוזמן למתן עדות בבית משפט ישולם לו שכר עדים בסך של 3,000 ש"ח ליום עבודה, שכר הסרחה של המפקח אינו כולל הכנת חוות דעת ייעודית להליך בבית משפט או לבורר, במחלף הפרויקט או לאחר סיומו (למעט דייח הבדיקה הפרטי שיייערך בצורת חוות דעת), וחזמנת חוות דעת כזו מאת המפקח תחיה כרוכה בתשלום נוסף למפקח שיהיה בסך של 600 ש"ח לשעה.

11.1 בעלי היחידות מאשרים למפקח, בתזמנתם על הסכם זה, על הכללת שמו של המפקח בשלט שיציב היזם בחזית המגרש וזאת בחתום וכפי שיקבע במסגרת הסכם החתקשרות. תוכן השלט יכול את המידע כי שירותי תיווך והפיקוח עבור בעלי היחידות למרויקט, מבוצעות ע"י המפקח וכן פרטי התקשרות של המפקח. במועד סיום העבודות ידאג היזם להסיר כל שלט שהוצב, אם הוצב, משטת המגרש. למען הסר ספק, כל המיסיס ואו אגרות ואו חחיסולים החלים על הצבת השלט ואחוקתו כאמור, יתולו על היזם וכי זה ידאג לכל רישוי מתאים שיודרש לשם הצבתו, אם בכלל.

**12. שונות**

- 12.1 כל שינוי ואו ארכה ואו ויתור על תנאי מתסאי הסכם זה, תעשה בכתב ויחתם על ידי הצדדים לו, שאם לא כן, לא יהיה לכל שינוי כאמור תוקף משפטי.
- 12.2 כל תודעה שתשלח על ידי מי מהצדדים בקשר עם הסכם זה, תשלח בכתב למענו של הנמען המפורט במבוא לעיל, והודעה כאמור תיחשב כמודעה שנמסרה בחלוף 3 ימי עסקים ממועד משלוחה בדואר רשום.
- 12.3 למפקח אין סמכות לתת הנחיות ליזם שבניגוד לאמור בהסכם זה ואו לעכב את עבודתו במרויקט אלא בהסכמת הנציגות.
- 12.4 המפקח לא יהא רשאי להעביר זכות נזכויותיו ואו התחייבויות מהתזמיותיו לפי הסכם זה לכל אדם אחר או גוף משפטי אלא אם קיבל לכך את הסכמתם מראש בכתב של הנציגות.
- 12.5 במידה ומסיבה כלשהיא לא יחתם הסכם החתקשרות בין בעלי היחידות לבין היזם, לא תהיה למפקח, כל טענה ואו דרישת כלמי בעלי היחידות, בגין הסכם זה.
- 12.6 הסכם פיקוח זה וכל הקשור לסמכויות המפקח, בא להוסיף לכל הסכם קיים או עתיד שיחתם בין היזם לבין בעלי היחידות ובכל מקרה לא לגרוע מימנו.
- 12.7 בשלב ראשון יחתמו על הסכם זה חברי נציגות בעלי היחידות בלבד, מסוכם כתבי המיטוי שניתנו להם והמצורפים. בשלב שני ועם חתימת כל בעלי היחידות בבנין על הסכם החתקשרות עם היזם, יחתמו על הסכם זה יתר בעלי הזכויות שאינם חברי הנציגות, כנספח להסכם החתקשרות.
- 12.8 מוסכם בין הצדדים כי על המפקח להגיע תוך פרק זמן סביר לאתר ככל ונציגות בעלי היחידות יודרו הגשט. כמו כן, מוסכם כי פרק זמן סביר היט בחתום להאמרת תאירתע ולפי שיקול דעתו המקצועי של המפקח.
- 12.9 ככל ויצטרפו בעלים של בניינים נוספים למרויקט, המפקח יתן מראש את הסכמתו להצטרפותם ובתנאי שתבעלים של אותם בניינים יחתמו על הסכם זה גם, ותסכם זה יתול בחתאמה ביחס אליהם. בנוסף, ככל ומכל סיבה שהיא יוחלט ע"י אחד או יתר מבין הבניינים כי אין בדצונם להצטרף למרויקט לא יחוו הדבר סיבה להפסקת החתקשרות בין הצדדים, ותסכם זה ימשיך לתול בין הבניינים שיוותרו, בהתאמה.

**לראית באן הצדדים על החתום :**

חתימות "המוזיק" בעלי היחידות, באמצעות נציגות בעלי היחידות:

שם	תעודת זהות	חתימה

אישור  
עורך דין  
אני  
חתימ,

עו"ד, המשמש כיועץ משפטי של בעלי היחידות כמפורט לעיל, מאשר בזאת, כי מסמך זה נחתם בפניו וע"י נציגות הבעלים כמפורט לעיל, ביום \_\_\_\_\_.

תאריך \_\_\_\_\_ שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

חתימת "המפקח"

חמפקח

13. אישור היזום:

אני החייב חברת \_\_\_\_\_ (להלן: "היזום"), מאשרת את כל המפורט בסעיף זה להלן:

- 13.1. היזום מאשרת ומסכימה כי אני אחראית לתשלום מלוא התמורה למפקח בתאם לתוראות הסכם זה ומועדין. כמו כן חנני מאשרת כי סעיף תבוררות יחול עלי בהתאמות הנדרשות וכי אני אשא בעלות המוררות.
- 13.2. באם לא ייחתם הסכם החתקשורות כאמור או אם יבוטל הסכם ההתקשורות בין היזום ובין בעלי החיזות, מכל סיבה שהיא, תפקע התחייבות היזום לתשלום התמורה כאמור בהסכם זה, ואולם כל טכום ששולם למפקח קודם לכן לא יושב.
- 13.3. ידוע ליזום, כי אחריותו המקצועית של המפקח מוגבלת לשירותים בלבד כפי שמפורטים בהסכם המצורף לעיל, ולא חלה עליו כל אחריות של קבלן מבצע ואו אחריות כשל גוף המתוות מנחלת פרויקט הכוללת מפקח צמוד באתר, וכן כי המפקח אינו חנוף תאחראי על הבטיחות בפרויקט.
- 13.4. אחריותו של היזום כלפי המפקח כאמור תחול גם לאחר תום תוקפו של הסכם זה ועד לתום תקופת התתישנות על פי דין.
- 13.5. היזום מתחייב להמציא למפקח על חשבוט את כל התוכניות ואו המסמכים הנדרשים למתן שירותיו כמפורט בסעיף 20 להלן ככל שיתבקש ולא יאוחר מ-3 ימי עסקים מבקשתו.
- 13.6. מובהר, כי תנאי לביצוע כל תשלום על פי הסכם זה, הינה קבלת הוראה בלתי חוזרת בכתב מהנציגות להעברת התשלום למפקח. עם קבלת ההוראה הנ"ל, יעביר היזום את התשלום לידי המפקח.
- 13.7. ליזום לא יהיה כל שיקול דעת בביצוע התשלומים במועדס ואו חפסקתם ונפעל על פי הוראות נציגות בלבד, לרבות במצב של מחלוקת (ככל שתהיה) בין בעלי החיזות לבין המפקח.
- 13.8. כמו כן, חננו מאשרים בזאת את הסכמתנו לשותף פעולה עם המפקח כמפורט בהסכם זה לעיל וכי אנו מבינים בזאת את חסכמתנו לתפקידים ולסמכויות המוענקים בהסכם זה למפקח.
- 13.9. העברת חומר חיוני למפקח ע"י היזום: ע"מ לאפשר למפקח לבצע את השירותים המפורטים בהסכם זה, תיזם מתחייב, לשותף פעולה באופן מלא עם המפקח לרבות פגישות תאום בניחם, העברת כל מידע רלוונטי לרבות הצעות מהיזום, סטאטוס התיק ברשויות (לרבות מהמערכות המקוונות של הרשויות ככל שמש כאלח), מפרט טכני, תכניות, מדידות וחישובי שטחים (לרבות "טולוגרמים"), הדמיות, תיקי דייר ומסמכים רלוונטיים אחרים לרבות בקבצים ואו בהשתקי נייר (גם צבעוני) הכל ע"פ דרישתו של המפקח, אם לפני תזימת הסכם החתקשורות ואם לאחריו ולאורך כל תקופת הפרויקט.
- 13.10. היזום מאשר כי הוא מתחייב להודיע בכתב למפקח על כל שינוי/עזיכון שיעשה בתוכניות הביצוע ואו במפרט טכני במחלק ביצוע העבודות, אם על פי דרישת הרשויות ואו היתעצים ואם על ידי כל גורם אחר, אשר יש בו כדי לשנות את התכנון ואו את סטנדרט הבניה ואו המפרט של דירות הבעלים.
- 13.11. היזום יאפשר למפקח גישה, בכל עת, לכל מסמכי הפרויקט, ויספק למפקח קבצי DWG, PDP ו DWF ועותק קשית אחד (לרבות בצבע על פי חננין) של:
  - 13.11.1. גרמושקת לפני חושה להיתר בניה (בצבע).
  - 13.11.2. חיתר בניה וגרמושקה חתומים אחרי קבלת ההיתר (בצבע).
  - 13.11.3. כיתר עם תחיתר הנ"ל, העתק של כל חדרישות במחלק הביצוע וסיומו הנדרשים לקבלת טופס 4 ואו אישורי סיום פרויקט (דוגמת דוחות מודד תוך כדי ביצוע, "טופס טיולים", חצהרות של תאחראיים על תכיקורות חשונות, מינוי אחראי לכיצוע שלד, מינוי אחראי לביקורת וכו').
  - 13.11.4. סטיים מלאים של תכניות עבודה לרבות רשימות ופרטים, דוחות יועצים (דוגמת אקוסטיקה, קרקע וכו'), מפרטים טכניים וכו'.
  - 13.11.5. סטיים מלאים של "תיק דייר" של כל דירת תמורה בקובץ דיגיטאלי וכן בהשתק נייר. "תיק דייר" יכללו סט מלא של תכניות חתומות על ידי הבעלים של כל דירת תמורה כולל תארך תחתימה (אדריכלות, אינסטלצית,

חשמל, מיוזג אוויר, מטבח וכו'). כמו כן, באחריות היוזם לשלוח למפקח עדכון בהעסק כנייל בכל פעם שדייר ביצע עדכון לתוכנית תיק דייר כל שהיא.

- 13.12. לצורך מתן שירותי הפיקוח, מוסמך המפקח ע"י המזמין והיוזם לחיכנס בעצמו ו/או מי מטעמו לאתר הפרויקט בכל עת שתאותר פתוח, לשם ביצוע עבודתו כנדרש.
- 13.13. לצורך מתן שירותי הפיקוח, בסמכות המפקח להציג בפני היוזם שאלות לבדי אופן ביצוע העבודות ע"י היוזם, והיוזם מתחייב לתת מענה מקצועי למפקח בעצמו ו/או באמצעות איש מקצוע רלוונטי מטעמו. המפקח יחיה רשאי לחדש אישורים קיימים (שקיימים אצל היוזם) של איש מקצוע מתכנן / יועץ יצור / ספק והיוזם מתחייב לספק אישור זה ככל וקיים בידי.
- 13.14. היוזם יעביר למפקח העתק מכל דרישת פיקוח עליון שיבוצע בפרויקט.
- 13.15. היוזם ינהל, בכל תקופת ביצוע הפרויקט, יומן עבודה, אשר ישקף נאמנה את המצב העובדתי ומהלך תביעות של הפרויקט. העתק/צילום (סריקה) של יומן עבודה זה יימסר למפקח על פי דרישה.
- 13.16. טרם תחילת העבודות, היוזם יגיש למפקח דרישה לייז שיאושר ע"י המפקח, ויעדכן אותו בכתב מידי חודש במצב התקדמות הפרויקט לשם קבלת אישור המפקח כמפורט בהסכם זה, וכי הוא מתחייב לעדכן מיידית את המפקח בדבר כל עיכוב קיים או צפוי.
- 13.17. היוזם יאפשר למפקח לחיכנס ליחידות תבליים גם אחרי נעילת היחידות באתר שרם משירותן (באמצעות "אחראי המפתחות" של חסבלן המבצע או אחר).

- 13.18. היוזם מצהיר ומתחייב כי ידוע לו ששירותי היעוץ והפיקוח המפורטים בהסכם זה ו/או בהסכם החתקשרות ניתנים ו/או יינתנו ע"י המפקח, וכי המפקח טועל בחקשר זה מטעם בעלי היחידות בלבד וכי מאמנתו בהקשר להסכם זה נתונה לבעלי היחידות בלבד, וכי הוא לא ימצא במצב של מגוד עניינים כלפי בעלי היחידות.

#### חתימת היוזם

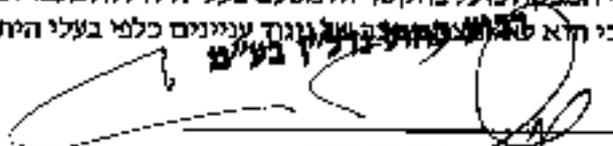
אישור עורך דין  
אני הח"ט, \_\_\_\_\_ עו"ד, המשמש כיועץ משפטי של היוזם, מאשר בזאת, כי מטמך זה נחתם בפני ע"י מורשי  
החתימה של היוזם, ביום \_\_\_\_\_.

חתימה

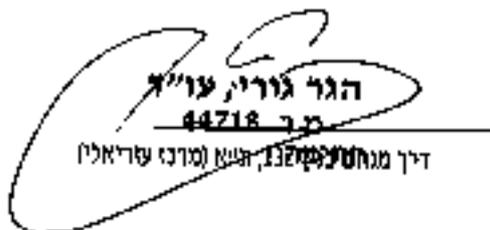
שם

תאריך

13.18. והיזם מצהיר ומתחייב כי ידוע לו ששירותי חיימת והפיקוח המפורטים בהסכם זה ואו כחסכם החתקשרות ניתנים ואו יינתנו ע"י המפקח, וכי המפקח פועל בחקשר זה מטעם בעלי החידות כלכד וכי מאמותו בהקשר להסכם זה נטונה לבעלי החידות כלכד, וכי הוא פועל מטעם בעלי החידות.

  
חתימת חיום

אישור עורך דין אריה חיים ע"י המשמש כיועץ משפטי של חיום, מאשר בזאת, כי מסמך זה נחתם בפני ע"י מורשי חתימת של חיום, ביום 18.3.25

  
הגד גורי, עו"ד  
מ"ר 44718  
דין מנהל עסקים, ת"ש (מרכז עדיאלון)

קצת י"י  
שם

18.3.25  
תאריך



1. תוצרים ותכלית העבודה

התוצרים שיפורטו להלן, מתייחסים למספר נקודות זמן בחיי הפרויקט, תחת הנחת עבודה שלטו כי אנו שותפים איתכם לאורך כל הדרך.

1.1 הכנת מסמך מלווה/מגייס, הנותן את כלכליות הפרויקט על בסיס חוות דעת כלכלית שתוצג לנו מאת היום.

במסגרת המחינה ומכון סוביית הדורות הראוי, יבחנו תקבולים צפויים, בחינת רווח יומי ראוי ובדיקת עלויות יזם (ישיר + עקיף), בחינת תכנון מוצג ומשפעתו על התמורות וכן בדיקה כי חיקף התמורות מאפשר כלכלית ראוי לפרויקט סלון.

לטובת העניין יבוצע ביקור בנכס, נסקור את סביבת הנכס ונשלב מודלים של ראיה צופה פני עתיד.

1.2 דירוג דירות - מצב יוצא (קיים) ומצב נכס (תמורות יזם), בשימת לב לכיווני אוויר, מיקום בניין (קומה, חימום/קורר וכ"ו), יצירת מנגנון חלוקת "חכמים".

לטובת העניין יבוצע ביקורים בכל דירות הפרויקט, יבחנו תיתרי תבנית וכן, המצב המשפטי הספציפי.

1.3 קביעת זמי שלירות ראויים נכון למועד הקובע.

תגיל יבוצע באמצעות מודלים שאותם פיתחנו ומייל' רב המצוי במשרדינו, באמצעותם נציף את הערך הראוי ביותר עבור חדידי.

1.4 ערבותות חוק ממך - בחינת גובה הערבות המוצעת לדיירים אל מול אומדן שווי שוק דירות התמורה.

1.5 התייחסות למנגנון מוצע של היזם לעניין שדרוג מיקום דירות התמורה ובחנתם לתנאי החשכם ולפיו קיים מנגנון ואחד ממחירון קבלן.

**דוגמא לסימני היזם והתמורות סירוגית ברצפה**



### מתודולוגיה וניתוח נתונים

- תחילה, נעשה סימול מילומי החתומות והערוצות באזור הנכס הנישום, מסלב ושנתון ועד שלב קבלת חומר בניה.
- התייחסות לחיקף פיזמי החתומות והערוצות באזור יסולת להגיד על הקטנת פלתי לעידי של יחיד חוותיקות באזור, אשר צפוי לחובל לעליית סודדים ביריד וותיקות.
- מתבצע מסרול של אותם מיומים מסקי תחילת אשר סעיחים לרוב ספרותים את שניד המוצע של מדיד ועלומי.
- העקר מטאי דירות חלופיות להסכת ויא חסם מסמנתו בתרומ והתחודות סירוגית, על כן, במידת חסוך מתבצעת בדיקה והערכת שליד המוצע לשטרות חסמכות.





## נספח 14

נספח יד' - כתב הוראות לנאמן

עמ' 171

## נספח יד' - כתב הוראות לנאמן

### 1. כתב הוראות לנאמן בקשר עם ערבויות הסכם פינני בינוי

לכבוד

עוה"ד אליאור וקנין

מרחוב כנרת 5, מגדל ב.ס.ר 3, בני ברק.

(להלן: "הנאמן")

#### הנדון: כתב הוראות לנאמן

הואיל ובין חברת רבוע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת – מספר שותפות 540341393 (להלן: "החברה" ו/או "היזם") לבין בעלי הזכויות בבניינים במקרקעין המצויים ברחובות התמרים 1-17, הרימון 40-54, הזית 33-45 ו-הדקל 3-17, מגדים א1, הגפן 4-10 בקרית גת, הידועים גם כגוש 1913 חלקות 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 61, 64, 65, 66, 99, 100 כולם ו/או חלקם, לרבות כל חלקה ו/או גוש שיצורפו להם (להלן: "המקרקעין" ו- "הבעלים" בהתאמה) נחתם הסכם פינני בינוי מותלה על פיו תבוצע הריסה של הבניינים הקיימים לשם בנייה של בניינים חדשים במקומם (להלן: "הפרויקט" ו- "ההסכם" בהתאמה); והצדדים מעוניינים לתת לנאמן הוראות בלתי חוזרות בקשר עם ההסכם כמפורט בכתב הוראות זה להלן:

1. כל מונח ו/או מושג ו/או ביטוי הנוכח בכתב הוראות זה, תהיה לו אותה משמעות שניתנה לו בהסכם.
2. כמוסכם בין הצדדים להסכם, תמסור החברה לידי הנאמן את ערבות חוק המכר, ערבות להבטחת דמי השכירות, ערבות המיסים, ערבות הבדק, ערבות הרישום, ערבות הליכים משפטיים ו-יפוי הכוח למחיקת הערת אזהרה (להלן: "מסמכי הנאמנות") בהתאם להוראות המפורטות בכתב הוראות זה.
3. הצדדים מורים לנאמן לפעול בקשר עם מסמכי הנאמנות על פי ההוראות הבלתי חוזרות כדלקמן:

#### 3.1. ערבות חוק המכר:

- 3.1.1. מסירת הערבות – בהתאם להוראות ההסכם, ערבויות חוק המכר יופקדו בידי הנאמן, עבור כל יחיד בעלים, טרם מועד הפינוי, כהגדרת מונחים אלו בהסכם, ויוחזקו בנאמנות עבור הבעלים ובהתאם להנחיית הבנק המלווה.
- 3.1.2. מסירת הערבות לבעלים – יחיד בעלים שיבקש להחזיק ברשותו את ערבות חוק המכר שתופקד ע"י הנאמן יכול לדרוש כן, על פי שיקול דעתו הבלעדני, והיא תועבר אליו בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:
  - 3.1.2.1. פינני כל דירות הבעלים על ידי כל יחיד הבעלים בפועל.
  - 3.1.2.2. כל יחיד הבעלים מסרו את הדירה ליזם ומסרו ליזם את אישור הפינוי, נספח ח' להסכם.
  - 3.1.2.3. נמסרה הודעה מוקדמת בכתב בת 14 יום של הנאמן ליזם אודות בקשת הבעלים להעביר לידיו את ערבות חוק המכר.
- 3.1.3. השבת הערבות – ערבות חוק המכר תושב על ידי כל יחיד בעלים לנאמן 10 ימי עסקים טרם קבלת החזקה בדירתו החדשה והנאמן יחזיק בערבויות עד להשבתם ליזם עם התקיימות התנאים המצטברים כלקמן:
  - 3.1.3.1. מסירת יחידות הבעלים החדשות לבעלים הרלוונטי. יובהר כי במידה והבעלים לא התייצבו לקבלת החזקה ו/או סירבו לקבל את החזקה בדירה החדשה (שלא בהתאם להוראות ההסכם) ו/או לא קיבלו את החזקה מסיבה שנעוצה בהם ו/או במי מטעמם,

ייחשב מועד המסירה כאמור בהסכם כמועד מסירת החזקה לעניין סעיף זה.

3.1.3.2. דירת הבעלים גמורה, מושלמת וראויה למגורים המצאת טופס 4 ו/או תעודת גמר לבניין בו מצויה הדירה.

3.1.3.3. המצאת ערבות בדק, ערבות בדק לרכוש המשותף וערבות רישום לידי הנאמן בהתאם להוראות ההסכם.

3.1.4. מימוש הערבות – מובהר כי ערבות חוק המכר תמומש על ידי הבעלים בלבד ובהתאם לתנאיה ובכפוף להוראות הדין.

### 3.2. ערבות בנקאית להבטחת תשלום שכר הדירה (ערבות השכירות):

3.2.1. מסירת הערבות – בהתאם להוראות ההסכם, ערבות השכירות תופקד בידי הנאמן, עבור כל הבעלים יחד (או פרטנית לכל בעלים ככל ותעלה דרישה מהבנק המלווה), 30 ימים לפני מועד הפינוי, המוגדר בהודעת הפינוי, כהגדרת מונחים אלו בהסכם, ותוחזק בנאמנות עבור הבעלים. הערבות הבנקאית תהא בתוקף בכל תקופת העבודות מיום פינוי הדירה הקיימת בפועל ועד לקבלת דירת התמורה.

3.2.2. השבת הערבות – הנאמן יחזיק בערבות השכירות עד להשבתה לזים, עם התקיימות התנאים המצטברים כדלקמן, ובתנאי כי עד למועד התממשות התנאים לא התקבלה דרישה בהתאם לסעיף 3.2.3 להלן:

3.2.2.1. מסירת יחידות הבעלים החדשות לבעלים. יובהר כי במידה והבעלים לא התייצבו לקבלת החזקה ו/או סירבו לקבל את החזקה בדירה החדשה (שלא בהתאם להוראות ההסכם) ו/או לא קיבלו את החזקה מסיבה שנעוצה בהם ו/או במי מטעמם, ייחשב מועד המסירה השני בהסכם כמועד מסירת החזקה לעניין סעיף זה.

3.2.2.2. המצאת טופס 4 ו/או תעודת גמר לדירה בה מצויה הדירה.

3.2.3. מימוש הערבות – הנאמן, בהתאם לבקשת הנציגות, יהיה רשאי לפעול למימוש ערבות השכירות עם קרות אחד מהמקרים המפורטים להלן:

3.2.3.1. אי חידושה של ערבות השכירות 14 יום טרם פקיעתה ולאחר שניתנה הודעה בת 14 ימי עסקים מראש ובכתב לזים או לבא כוחו, והזים לא המציא ערבות חדשה.

3.2.3.2. איחור מעל 21 ימי עסקים בפירעון של איזה מתשלומי דמי השכירות במועדם ולאחר שניתנה הודעה בת 14 ימי עסקים מראש ובכתב לזים או לבא כוחו, והזים לא ביצע את התשלום הדרוש.

3.2.3.3. הומצא לב"כ הבעלים תצהיר ערוך כדין וכן אישור על מסירת התראה בכתב לזים, 14 יום מראש קודם חתימת התצהיר בדבר אי עמידת הזים בהתחייבותו לשלם את דמי השכירות.

במקרה של מימוש הערבות כאמור, יופקד הכסף בחשבון נאמנות ייעודי שייפתח על ידי הנאמן. הנאמן יעביר את הכסף מחשבון הנאמנות לבעלים במקרה שבו פיגר הזים בתשלום דמי השכירות (אלא אם כן הבנק המלווה ינחה אחרת).

### 3.3. ערבות בנקאית להבטחת תשלומי מיסים (ערבות המיסים):

3.3.1. מסירת הערבות – בהתאם להוראות ההסכם, ערבות המיסים תופקד בידי הנאמן, עבור כל הבעלים יחד, בטרם מועד הפינוי המוגדר בהודעת הפינוי, כהגדרת מונחים אלו בהסכם, ותוחזק בנאמנות עבור הבעלים.

- 3.3.2. השבת הערבית – הנאמן ישיב את ערבות המיסים ליזם, עם הצגת כל אישורי מס שבח (כמפרט בשומות הסופיות) לכל הבעלים לרישום או פטור מתשלום מס שבח לפי העניין.
- 3.3.3. מימוש הערבית – הנאמן, בהתאם לבקשת הנציגות, יהיה רשאי לממש את ערבות המיסים עם קרות אחד מהמקרים המפורטים להלן:
- 3.3.3.1. היזם לא עמד בהתחייבותו בקשר לתשלום המיסים כאמור בהגיע המועד החוקי לתשלוםם ובלבד שניתנה ליזם התראה בכתב לפני נקיטה בהליכי גבייה מרשות המיסים והזדמנות לביצוע התשלום בתוך 21 ימים ולא יאוחר מהמועד הנקוב בהודעת התשלום, ובתנאי שחיובי המס על פי השומות לא הוקפאו.
- 3.3.3.2. אי חידושה של ערבות המיסים 14 יום טרם פקיעתה, חרף בקשת הבעלים והודעתם ליזם.
- 3.3.3.3. הוטל עיקול ו/או צו ו/או חוב על זכויות הבעלים מרשויות המס אשר נעוצות בפרויקט ו/או ביזם ובלבד שניתנה ליזם התראה בכתב לפני נקיטה בהליכי גבייה מרשות המיסים והזדמנות לביצוע התשלום בתוך 21 ימים ולא יאוחר מהמועד הנקוב בהודעת התשלום, ובתנאי שחיובי המס על פי השומות לא הוקפאו.
- הנאמן ייתן הודעה בת 14 ימי עסקים מראש ובכתב ליזם או לבא כוחו בטרם המימוש בציון עילת המימוש.
- הבעלים יהיו רשאים להשתמש בכספי ערבות המיסים, אך ורק לצורך תשלום יתרות חוב פתוחות ברשות המיסים, וכל יתרה תושב לאלתר ליזם, בצירוף כל הקבלות שהתקבלו כנגד התשלומים כאמור.
- יובהר כי אם עד למועד הפיננסי תתקבל הכרזה על המתחם כמתחם פיננסי בינוי ויתקבלו אישורי מיסים בהתאם, לא יידרש היזם להעמיד ערבות מיסים.**
- 3.4. **ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת הבדק (ערבות הבדק):**
- 3.4.1. **מסירת הערבית – בהתאם להוראות ההסכם, ערבות הבדק תופקד בידי הנאמן, עבור כל הבעלים יחד, בסמוך לקבלת טופס 4 ולמסירת חזקה בדירת הבעלים הראשונה, ותוחזק בנאמנות עבור הבעלים (אלא אם כן הבנק המלוה ינפיק כתב התחייבות המופנה לבי"כ הבעלים, לפיו הבנק מתחייב כי כנגד השבת ערבויות חוק המכר ומסירת הדירה לבעלים, ינפיק את ערבות הבדק לכלל הבעלים תוך 30 ימים).**
- 3.4.2. **השבת הערבית – הנאמן ישיב את ערבות הבדק ליזם עם התקיימות כל התנאים המצטברים כמפורט להלן:**
- 3.4.2.1. חלפו 12 חודשים ממועד הנפקתה ו/או 12 חודשים ממועד מסירת הבעלים החדשה, המאוחר מבין השניים (למעט דירות בעלים שמסירתם נדחתה עקב שינויים ו/או תוספות ו/או אי התייצבות הבעלים לקבלת החזקה בדירה, שאז המועד יהיה לפי המוקדם).
- 3.4.2.2. לא נדרש חילוטה נכון לאותו המועד ולא התגבשה עילה לחילוטה נכון לאותו המועד.
- 3.4.3. **מימוש הערבית – הנאמן, בהתאם לבקשת הנציגות ובאישור מפקח הבעלים לקיומם של ליקויים שלא טופלו על ידי היזם על אף שנמסרה לו התראה מוקדמת בכתב בת 60 ימים, יהיה רשאי לפעול בשם הבעלים למימוש ערבות הבדק עם קרות אחד מהמקרים המפורטים להלן:**
- 3.4.3.1. ערבות הבדק לא הוארכה חרף בקשת המפקח מטעם הבעלים.

3.4.3.2. ניתנה הכרעה מאת המהנדס הפוסק, הקובעת כי קיימים ליקויים ו/או אי התאמות שהיזם חייבים בתיקונם, והיזם לא החל לתקן את הטעון תיקון, בתוך 30 ימים מקבלת דרישה בכתב.

3.4.3.3. במידה והאחריות לתיקון הליקוי ו/או אי ההתאמה חלה על נותני שירותים ו/או קבלני משנה, הבעלים פנו לנותני השירותים ו/או קבלני משנה בדרישה לתיקון הליקוי ו/או אי התאמה, טרם ביצוע האמור, ונותני השירותים לא תיקנו את הטעון תיקון בתוך זמן סביר בהתחשב באופי הליקוי, ונעשתה פנייה ליזם שיתקן את הליקוי וגם הוא לא פעל לתיקון בחלוף 60 ימים מקבלת דרישה בכתב.

3.4.3.4. **מימוש ערבות בדק לרכוש המשותף**: חלפו 60 יום מתום תקופת הבדק כהגדרתה בהסכם, והיזם לא תיקן את מלוא ברכוש המשותף אשר חובת תיקונם חלה על היזם בהתאם להוראות ההסכם ו/או כל דין, וזאת בכפוף כי הועברה ליזם או לבא כוחו דרישה במועד לתקנם בצירוף אישור מפקח הבעלים וניתנה ליזם התראה בת 30 ימים.

### 3.5. ערבות להבטחת רישום הבית המשותף (ערבות הרישום):

3.5.1. מסירת הערבות – ערבות הרישום תופקד בידי הנאמן, עבור כל הבעלים יחד, בסמוך לקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, ותוחזק בנאמנות עבור הבעלים. הערבות תהא בתוקף ל- 12 חודשים ממועד הנפקתה ותוארך מעת לעת בהתאם למועדי רישום הבית המשותף הקבועים בחוק.

3.5.2. השבת הערבות – הנאמן ישיב את ערבות הרישום ליזם עם רישום צו בית משותף מתוקן בלשכת רישום המקרקעין הכולל את כלל ההצמדות בבניין החדש, בהתאם להוראות ההסכם.

3.5.3. מימוש הערבות – הנאמן יהיה רשאי לפעול למימוש ערבות הרישום עם קרות אחד מהמקרים המפורטים להלן:

3.5.3.1. אי חידושה של ערבות הרישום 14 יום טרם פקיעתה ולאחר שניתנה הודעה בת 14 ימי עסקים מראש ובכתב ליזם או לבא כוחו והיזם לא המציא ערבות חדשה.

3.5.3.2. במידה ובתוך 24 חודשים מקבלת טופס 4/ תעודת גמר לפרויקט ו/או במועד מאוחר יותר בהתאם להוראות החוק והצורך בביצוע הליכי איחוד וחלוקה טרם נרשם הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות ההסכם. מובהר, כי טרם מימוש הערבות יודיע הנאמן ליזם ולבא כוחו על כוונתו לממשה לפחות 90 ימים מראש, וככל שיציג היזם ו/או ב"כ היזם הסברים מספקים לאי רישום הבית המשותף, אזי לא יממש הנאמן את הערבות, והנאמן ימשיך להחזיק בה בנאמנות עד לרישום הבית המשותף כאמור.

### 3.6. ערבות לניהול הליכים משפטיים:

3.6.1. מסירת הערבות – ערבות לניהול הליכים משפטיים תופקד בידי הנאמן, עבור כל הבעלים יחד, במועד אישור התביעה ותוחזק בנאמנות עבור הבעלים ותהא בתוקף לתקופה של 12 חודשים.

3.6.2. השבת הערבות – הנאמן ישיב את הערבות לניהול הליכים משפטיים ליזם במועד המסירה של דירות כלל הבעלים וכנגד מתן ערבות הבדק והרישום.

3.6.3. מימוש הערבות – הנאמן יהיה רשאי לפעול למימוש הערבות לניהול הליכים משפטיים בכפוף לקבלת החלטה של הרוב המיוחס במתחם, ובלבד שהבעלים

לא מצויים בהפרה של הסכם זה, וככל ומדובר בהפרה יסודית של היזם על פי הסכם זה.

- 3.6.4. **ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה:**
- 3.6.5. ייפוי הכוח והפרוטוקול כאמור, יופקדו בנאמנות בידי ב"כ הבעלים, קודם לרישום הערות האזהרה. ב"כ הבעלים יהיה רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח הנ"ל לשם ביטול הערות האזהרה, בכפוף למילוי התנאים להלן.
- 3.6.6. יהא רשאי לפעול למחיקת הערה/הערות האזהרה בכפוף להתקיימות כל התנאים המפורטים להלן במצטבר:
- 3.6.6.1. יוגש לב"כ הבעלים תצהיר בכתב המאומת כדין, אשר בו יפורטו נסיבות ביטול ההסכם בידי הבעלים (או של מי מבעלי הזכויות האחרים במתחם, לפי העניין) עקב הפרה יסודית של היזם אשר לא תוקנה במהלך תקופת ההודעה וההסכם בוטל כדין;
- 3.6.6.2. 90 יום קודם למחיקה נשלחה ליזם הודעה בכתב בידי ב"כ הבעלים המתריעה על הכוונה למחוק את הערת האזהרה, בצרוף עותק התצהיר האמור לעיל ומתן הזדמנות ליזם להגיב להתראה;
- 3.6.6.3. הערבויות יישארו בנאמנות אצל ב"כ הבעלים (ככל והופקדו עד למועד הביטול), אשר יעבירם ליזם לאחר מחיקת הערת האזהרה;
- 3.6.6.4. ככל והפעולה נעשית לאחר חתימה על הסכם עם הגורם המממן, התקבלה הסכמת הגורם המממן למחיקת הערות האזהרה;

#### **4. אחריותכם כנאמנים תהיה כדלקמן:**

- 4.1. במסגרת תפקידכם כנאמן על פי כתב הוראות זה, לא תהיו אחראים בגין כל נזק ו/או מחדל הקשור ו/או נובע ממילוי תפקידכם אלא אם נעשה בזדון או במרמה ובכפוף לכך שפעלתם בהתאם להוראות כתב זה.
- 4.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהאמור בהסכם, אתם תהיו רשאים לפעול, בכפוף לכל דין ובכפוף להוראות ההסכם וכתב הוראות זה, על פי כל הוראה ו/או הודעה כתובה חתומה על ידי הבעלים או נחזית על ידכם כחתומה על ידי בעלים כאמור.
- 4.3. ככל שתפעלו בהתאם לכתב הוראות זה, הצדדים, יחד ולחוד, מתחייבים לשפות אתכם בגין כל נזק שייגרם לכם עקב ובשל ו/או כתוצאה מביצוע תפקידכם כנאמן על פי כתב הוראות זה, לרבות בגין הוצאותיכם המשפטיות הסבירות.
- 4.4. אתם לא תהיו חייבים לבצע כל פעולה המטילה עליכם חבות כספית, אלא אם יובטח לשביעות רצונכם המלאה כיסוי כספי לאותה חבות כספית או אם הפעולה הינה חלק מהשירותים אשר הוצעו בהסכם שכר הטרחה בין בעלי הדירות (הבעלים) לביניכם.
- 4.5. בכל עת שתידרשו על פי צו של בית משפט או רשות מוסמכת אחרת, למסור את המסמכים שבנאמנות או להימנע למסור אותם, תפעלו בהתאם להוראות הצו ותמסרו על כך הודעה מוקדמת בכתב לצדדים.
- 4.6. בכל מקרה שלדעתכם קיים ספק לגבי פירושה הנכון של הוראה כלשהי בכתב הוראות זה, ביחס לזכותם של מי מהצדדים לדרוש מכם לבצע פעולה מסוימת או להימנע מביצוע פעולה כאמור, אזי תפנו את המחלוקת לידיעת הנציגות והיזם על מנת לקבל מהם הנחיות בכתב. ככל שלא תהא הסכמה בין הנציגות לבין היזם באשר להנחיות הנדרשות וזאת בתוך 7 ימים מיום פנייתכם אליהם בכתב, אזי תהיו רשאים לפנות לבית המשפט המוסמך או בורר על פי בחירתכם, על מנת שייקבע מה הוא פירושה הנכון של ההוראה והאם יש לבצע את הפעולה או להימנע מביצועה והכל בשים לב להוראות ההסכם וכתב הוראות זה. הוצאותיו של הנאמן לצורך פנייתו לבית המשפט או לבורר, לרבות בגין שעות עבודה, תמומן על ידי הצדדים באופן שווה או בהתאם להוראה אחרת של בית המשפט.

#### **5. הסבת כתב הוראות לנאמן**

5.1. הנאמן לא יהא רשאי להעביר כתב הוראות זה לאחר ללא הסכמת הצדדים מראש ובכתב.

## 6. שונות

- 6.1. כתב הוראות זה הינו בלתי חוזר, הואיל והוא נועד להבטחת זכויות הצדדים.
- 6.2. כל שינוי בכתב הוראות זה לא יחייב את הנאמן, אלא אם כן נעשה בכתב ובחתימת כל הח"מ ואושר מראש ובכתב על ידי הנאמן.
- 6.3. למען הסר ספק, הנאמן לא יהא אחראי להארכת תוקף של ערבות כלשהי.
- 6.4. כתובת הנאמן תהיה כמפורט בכותרת מסמך זה.
- 6.5. כתובתם של הצדדים היא כמפורט בהסכם.
- 6.6. על אף האמור בכל מקום בכתב הוראות זה, מובהר ומוסכם כי הודעה ו/או התראה שנשלחה בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לידיעתו של הצד השני כעבור 21 ימי עסקים ממועד מסירתה בדואר או בתוך יום עסקים אחד ממועד מסירתה ביד. בנוסף לאמור לעיל, כל הודעה ליזם לא תיחשב כאילו נתקבלה אלא אם נשלח בנוסף העתק ממנה ליזם באמצעות דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_ ולב"כ היזם : עוה"ד אבי אדרי ו/או קובי מיכאל ו/או ויקטור שטקל ו/או הדס שטייאר כל עו"ד אחר ממשדד עורכי הדין מיכאל, אדרי, שטקל ושות' ו/או מי מטעמו.

בכבוד רב,

<b>רבע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת – מספר שותפות 540341393</b>	<b>החברה</b>
--	--------------

הבעלים :

## אישור הנאמן

אנו הח"מ, עוה"ד \_\_\_\_\_, מאשרים בזאת את הסכמתנו לשמש כנאמן בהתאם לכתב הוראות זה ומתחייבים לפעול על פיו.

ולראייה באנו על החתום היום \_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2025

\_\_\_\_\_

חתימת הנאמן  
עו"ד \_\_\_\_\_.

## נספח 15

נספח טו- נספח חתימה אלקטרונית

עמ' 178

## נספח טו' - חתימה אלקטרונית

### הנדון: חתימת הסכמים במסגרת התחדשות עירונית באמצעות התקן אלקטרוני

1. לידיעתכם כי חתימת ההסכמים במסגרת התחדשות עירונית, נחתמים/יחתמו על ידי הצדדים כקובץ דיגיטלי בחתימה אלקטרונית מאושרת כהגדרתה בחוק חתימה אלקטרונית התשס"א-2001. תוקפה של חתימה זו ניתן לאימות בהתאם להנחיות המפורטות באתר האינטרנט של הגורם המאשר, חברת קומסיין בע"מ וזאת תחת הקישור הבא <https://www.comsign.co.il>.
2. הצדדים מצהירים ומאשרים, כי ידוע להם שבהתאם להחלטת ועדת האתיקה הארצית 22/163 מיום 22.07.20, הותרה חתימה דיגיטאלית על הסכם מכר ו/או הסכמי התחדשות עירונית ככלל והסכם זה בפרט באמצעות התקן אלקטרוני וכי חתימתם הדיגיטאלית על גבי הסכם זה ונספחיו תהיינה מלאה ובעלת תוקף מקורי ומחייב לכל דבר ועניין וכן ממלאה אחר דרישת הכתב המעוגנת בסעיף 8 לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, לרבות מול כל הגופים הרלוונטיים, בין היתר, רשות המיסים, לשכת רישום המקרקעין, הממונה על חוק המכר, המפקח/ת על רישום המקרקעין, בנקים, הבנק המלווה, רשם המשכונות, הרשות המוניציפלית וכיוצ"ב ללא יוצא מן הכלל.
3. בהתאם, הקונה מצהיר ומאשר, כי הסכם זה הועבר אליו בטרם חתימתו וכי קרא והבין את כל תנאיו ו/או יסתייע באיש מקצוע מטעמו. כמו כן, ידוע לקונה כי חתימתו הדיגיטאלית תופיע רק בתחילת ההסכם ובסופו אך קבילותה תחול לעניין כל עמודי, סעיפי ונספחי ההסכם ללא יוצא מן הכלל.

## נספח 16

**נספח טז'- כתב התחייבות ליוזם  
ביחס למשכנתאות קיימות**

עמ' 180

## נספח ט'ז - כתב התחייבות ליזם ביחס למשכנתאות קיימות

לכבוד

רבע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת – מספר שותפות 540341393 (להלן: "החברה" ו/או "היזם")

א.ג.נ.,

### הנדון: כתב התחייבות

מוסכם, כי בהתאם לאמור בהסכם פינוי ובינוי שנחתם בינינו ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם"), בקשר לדירה ברחוב \_\_\_\_\_ מספר \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_, הידועה כתת חלקה \_\_\_\_\_ בחלקה \_\_\_\_\_ בגוש 1913 (להלן: "הדירה הנוכחית"), ואשר כתב התחייבות זה הינו נספח להסכם, תחולנה הוראות כתב התחייבות זה כדלהלן:

1. כל הוראה ו/או הגדרה ו/או מונח ו/או ביטוי המופיע בנספח זה, מוקנית לו המשמעות כמפורט בהסכם כהגדרתו לעיל, אשר כתב התחייבות זה הינו נספח מנספחיו.
2. הוראות כתב התחייבות זה גוברות על כל הוראה אחרת בהסכם ובנספחיו במקרה של סתירה.
3. אנו מתחייבים כלפיכם לחתום על כל המסמכים לרישום המשכנתא כהגדרתה בהסכם לטובת הבנק המלווה בנוסח שיהא מקובל בבנק המלווה, כנגד ביצוע כל הפעולות בהתאם להסכם.
4. אנו מתחייבים לשתף פעולה עם היזם ולפעול בהתאם להנחיותיו על מנת להגיע להסדר מול הבנק למשכנתאות אשר זכויותינו ביחידה הנוכחית משועבדות ו/או ממושכנות לטובתו באמצעות משכנתא ו/או משכון הרשומים על היחידה הנוכחית ו/או בכל דרך אחרת (להלן: "הבנק/ים למשכנתאות"), באופן שבו תסולק ותימחק בלשכת רישום המקרקעין ובכל מרשם אחר המשכנתא ו/או המשכון לטובת הבנק למשכנתאות כנגד שעבוד הדירה הנוכחית לטובת הבנק המלווה במשכנתא מדרגה ראשונה וכן לטובתכם במשכנתא מדרגה שניה וכנגד מסירת ערבות בנקאית לטובת הבנק למשכנתאות בגובה המשכנתא (להלן: "הערבות לבנק למשכנתאות") ו/או כל הסדר אחר שיאושר על ידי הבנק למשכנתאות והיזם ואשר על פיו לא תהיה מניעה הנוגעת לבנק למשכנתאות לביצועו של ההסכם.
5. אנו מתחייבים לחתום על כל המסמכים הנדרשים לשם רישומה של משכנתא מדרגה שניה, לרבות אלה אשר יידרשו על ידיכם ו/או על ידי הבנק המלווה, ובכלל זה שטר משכנתא, תנאים מיוחדים, מסמכי גילוי, כתבי נחיתות, כתבי הסכמה ו/או כל מסמך אחר אשר יידרש בקשר לכך.
6. מוסכם במפורש, כי בכל מקרה שהבנק למשכנתאות יפעל למימוש ו/או חילוט הערבות לבנק למשכנתאות, מכל סיבה שאינה מהווה עילה לחילוט ערבויות חוק המכר שהונפקו לדיירים, בכל עת ומכל סיבה שהיא, תיחשב יתרת החוב (כהגדרתה להלן) כחוב בעלים כמוגדר בהסכם, כאשר אנו מתחייבים לפרוע חוב זה בתוך 14 ימים ממועד מימוש ו/או חילוט הערבות לבנק למשכנתאות, וזאת בנוסף ליתר זכויות היזם על פי ההסכם המתייחסות לחוב בעלים.
7. הסכום שמומש ו/או חולט כאמור מתוך הערבות לבנק למשכנתאות, ישולם לכם על ידינו בתוך 7 ימים ממועד מימוש ו/או חילוט הערבות לבנק המלווה, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וכן ריבית בשיעור המריבי הגובה באותה העת הבנק המלווה בגין הלוואות שלא נפרעו במועדן (להלן: "הריבית"), ואנו נישא בכל התשלומים הנ"ל, לרבות תשלומי הקרן, הריבית, הפרשי הצמדה, עמלות וכן המע"מ בגין ריבית ההלוואה (ההלוואה, הריבית, הפרשי הצמדה, העמלות והמע"מ ייקראו להלן במאוחד וכמקשה אחת להלן: "יתרת החוב") והכל עד לפירעון בפועל של יתרת החוב במלואה.
8. חרף כל הוראה אחרת בהסכם, ידוע לנו ואנו מסכימים לכך כי כל עוד לא נפרע את יתרת החוב במלואה בפועל, לא תימסר לנו החזקה בדירה החדשה, ליזם תהא זכות עיכבון על הדירה החדשה, והדירה החדשה לא תוחרג מהמשכנתא לטובת הבנק המלווה ו/או מהמשכנתא לטובת היזם. במקרה כזה, לא יחולו התחייבויות היזם לתשלום דמי שכירות ו/או מתן כל פיצוי בגין התקופה החל ממועד מימוש ו/או חילוט הערבות לבנק למשכנתאות ועד לתשלום מלוא יתרת החוב.

9. הדירה החדשה תימסר לנו בפועל בהתאם להוראות ההסכם, אך ורק כנגד ונד בנד עם פירעון וסילוק יתרת החוב במלואה כאמור, ולנו לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהן כלפי היזם ו/או הבנק המלווה בגין דחיית המסירה בהתאם להוראות נספח זה.
10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו מתחייבים לשאת ולשלם את כל התשלומים החלים עלינו בהתאם להוראות ההסכם בגין הדירה החדשה, זאת החל ממועד קבלת טופס 4 המאפשר את אכלוס הדירה ובלבד שבאותו מועד היתה הדירה ראויה למגורים ואלמלא יתרת החוב לא היה זכאי הבעלים לסרב למסירה באותו מועד על פי הוראות ההסכם, אף אם תידחה מסירת החזקה כאמור בהתאם להוראות נספח זה, ואתם רשאים לצרף כל סכום החל עלינו כאמור לעיל ליתרת החוב. כמו כן, בהתאם לאמור לעיל, לעניין הוראות ההסכם בקשר לערבויות ו/או הביטחונות שניתנו לנו על ידי היזם, יראו בנו כמי שנמסרה לו הדירה החל מקבלת טופס 4 המאפשר את אכלוס הדירה כאמור לעיל ובלבד כאמור שבאותו מועד הייתה הדירה ראויה למגורים ואלמלא יתרת החוב לא היה זכאי הבעלים לסרב למסירה על פי הוראות ההסכם.
11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו מתירים לכם בזה באופן בלתי חוזר לממש את המשכנתא שתירשם לטובתכם על הדירה הנוכחית (ואשר תירשם עם ביטול צו רישום הבית המשותף על המקרקעין ועל הדירה החדשה עם רישום הבית המשותף בגין הבניין החדש), ומבלי לגרוע מהאמור לעיל להיפרע ו/או לקזז כל סכום מדמי השכירות ו/או כל תשלום אחר ו/או כל תמורה להם אנו זכאים לפי ההסכם כנגד יתרת החוב כאמור, לשם פירעון יתרת החוב בכל מקרה שלא תיפרע על ידנו, ודמי השכירות ו/או כל תשלום אחר ו/או כל תמורה שפרעתם ו/או קיזזתם בגין חוב זה יהיו תשלום על חשבון יתרת החוב.
12. כתב התחייבות זה מהווה כתב התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה לטובתכם בגובה הערבות לבנק משכנתאות בתוספת 20%, ואנו נותנים בזאת את הסכמתנו המפורשת לרישומה של הערת אזהרה בגין התחייבות זו על זכויותינו בדירה הנוכחית ו/או במקרקעין ו/או בדירה החדשה, וכן את הסכמתנו לרישומה של המשכנתא לטובתכם.
13. הוראות נספח זה יחולו בשינויים המחויבים גם ביחס לכל חוב בעלים אחר שיחול בהתאם להוראות ההסכם.
14. אנו נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הבעלים ולב"כ היזם לחתום בשמנו על כל מסמך שיידרש על מנת להוציא לפועל את המטרה האמורה בכתב התחייבות זה.
15. התחייבויותינו בהתאם לכתב התחייבות זה הינן מוחלטות ובלתי חוזרות.
- \* להתחייבות זו תצורף אסמכתא מהבנק לגבי היתרה לסילוק המשכנתא.

ולראיה באנו על החתום היום בתאריך \_\_\_\_\_

### אישור

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר/ת כי הופיעו בפניי הבעלים הנ"ל, שזהותם הוכחה לי על פי תעודת זהות/דרכון ולאחר שהוסברה להם מהות התחייבותם כאמור ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדברים מובנים להם כראוי חתמו מרצונם החופשי על התחייבותם זו. ולראיה אני מאמת/ת את חתימתם בחתימת ידי וחותרמי.

חתימה + חותמת

תאריך

## נספח 17

נספח יז - כתב היעדר בן בת זוג

עמ' 183

## הצהרת בעלים על היעדר בן/בת זוג

### הצהרת הבעלים

(ימולא במידה ולבעלים אין בן/בת זוג, נשואים ו/או ידועים בציבור, אשר אינם בעלים של הדירה)

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, מאשר/ת בזאת כי:

1. אני הבעלים של מלוא הזכויות דירה המהווה את תת חלקה \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ בבניין בכתובת \_\_\_\_\_ (להלן: "הדירה").
2. ביני ובין רבוע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת – מספר שותפות 540341393 (להלן: "היזם") נחתם הסכם התחדשות עירונית ביחס למקרקעין (להלן: "ההסכם"), הכל בתנאים וכמפורט בהסכם.
3. הריני לאשר כי אינני נשוי/אה, אין לי בן/בת זוג עמה/עמו אני גר ו/או מנהל עמה/עמו משק בית משותף וכי בעת חתימת תצהיר זה אני מתגורר/ת בנכס (או משכיר את הנכס) ללא בן/בת זוג.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ תאריך

### אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר/ת כי המפורטים לעיל התייצבו בפני, ולאחר שזיהיתי אותם על פי תעודות הזהות המופרטות והסברתי להם את מהות חתימתם על מסמך זה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

\_\_\_\_\_ חתימה + חותמת

## נספח 18

**נספח יח- כתב הסכמת בןבת זוג או  
ידועה בציבור שזכיותיוה בדירה  
אינן רשומות בנסח הטאבו**

עמ' 185

## אישור בן/בת זוג

### תצהיר

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מצהירה בזאת כי:

1. מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ הינו בן/בת זוגי (להלן: "**בן/בת זוגי**") והינו/ה בעל/ת הזכויות של תת חלקה \_\_\_\_\_ בחלקה גוש 1913 ברחוב \_\_\_\_\_ בעיר קריית גת (להלן: "**הנכס**").
2. הנני מצהירה ומאשר/ת כי ידוע לי כי בן/בת זוגי/תי התקשר/ה עם **רבוע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת – מספר שותפות 540341393** (להלן "**היזם**") בהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי בקשר עם זכויותיו/ה בנכס, הכל בתנאים וכמפורט בהסכם מיום \_\_\_\_\_ (להלן "**ההסכם**").
3. **הריני לאשר בזה כי אין לי כל זכות רשומה בנכס וכי אין לי התנגדות לביצוע הוראות ההסכם, ולא תהא לי כל תביעה ו/או טענה כלפי צד ג' שהוא בקשר עם ביצוע הוראות ההסכם.**
4. אני מצהירה בזאת ומאשר/ת כי קראתי את ההסכם על כל נספחיו ומסמכיו הנלווים וברורות לי הוראותיו ואחתום על כל מסמכי הליווי הבנקאי ככל שאידרש לעשות כן.
5. הנני מוותר/ת באופן סופי ומוחלט על כל טענה ו/או זכות ו/או הגנה שמוקנות על פי כל דין, ככל שמוקנות בכל הקשור לנ"ל.
6. הנני מצהירה כי זה שמי, זו חתימתי וכי תוכן תצהירי אמת.

---

חתימה

נספח 19

נספח יט היתר בנייה

עמ' 187

נספח יט – היתר בניה (יצורף בהמשך)

## נספח 20

נספח כ- מפרט עקרוני הכולל את  
עקרונות המפרט הטכני לדירות  
הבעלים החדשות

עמ' 189

## מפרט טכני לפרויקט פינני ובינוי

### מתחם מגדים - קריית גת

#### 1. כללי

- 1.1 מפרט זה הוא לפי חוק מכר דירות תשל"ד – 1974 לרבות התיקונים שפורסמו לו, מעת לעת.
- 1.2 "דירה" – פירושה חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים.
- 1.3 סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הבניין המופיעות בתוכניות (המכר ו/או האדריכליות) ובין המדידות למעשה ו/או סטיות בשיעור של עד 5% בין הכמויות ומידות האבזורים במפרט, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.
- 1.4 כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקנות, התקן הישראלי הרשמי כאשר יש כזה, פרטי מכון התקנים ו/או מפרטי היצרנים לביצוע המלאכות התקפים למועד קבלת היתר בנייה לרבות תקנים מחייבים לצורך הוצאת היתר הבנייה, על אף שלא היו ידועים ביום חתימת ההסכם.
- 1.5 תכנון המבנה על ידי היזם (להלן: "היזם" ו/או "החברה") יבוצע בתיאום ועל פי הנחיות אדריכל הפרויקט והיועצים השונים אשר יכללו לפחות:

- יועץ חשמל
- יועץ אינסטלציה
- יועץ בטיחות
- יועץ מיזוג אוויר
- יועץ תנועה
- יועץ מעליות
- קונסטרוקטור
- יועץ ביסוס
- יועץ איטום
- יועץ אקוסטיקה
- מתכנן נוף
- יועץ בנייה ירוקה
- יועץ נגישות
- יועץ מיגון

- - הידרולוג (על פי דרישת רשות מקומית)
  - יועץ קרינה (על פי דרישת רשות מקומית)
  - אגרונום (על פי דרישת רשות מקומית)
- 1.6 הבניין יתוכנן וייבנה לפי תקן בניה ירוקה עפ"י הנחיות היועץ / הרשות המקומית.
- 1.7 הקבלן יספק לוועד הבית 2% רזרבה ולפחות 5 אריחים מכל סוג ריצוף וחיפוי שיהיה בבניין בשטחים הציבוריים והמשותפים.
- 1.8 כל בעל נכס יקבל תיק דייר הכולל את תוכניות דירתו בפורמט PDF, תעודות אחריות של הספקים, וכן מפרט טכני לכל המוצרים אשר הורכבו והותקנו בדירה.
- 1.9 נציגות הבעלים תקבל את המפרטים הטכניים והוראות ההפעלה של כלל המערכות הציבוריות.
- 1.10 יתוכנן מפרט איטום, ע"י יועץ איטום, שיכסה את איטום כלל האלמנטים הדרושים לכך, לרבות דירות גן וגג מרפסות, גגות, מעטפת הבניין, חדרי אמבטיה, היקף חלונות, מסתור מערכות/מסתור כביסה בשיפועים הנדרשים עם רולקות, קירות דיפון מרתפים וכו'.
- 1.11 הסכומים במפרט זה מותאמים לשנת 2024. מחירי הזיכוי והעלות יעודכנו בהתאם בעת הכנת המפרט הטכני הסופי בסמוך לקבלת היתר הבניה.
- 1.12 זיכויים: כל הזיכויים על המפרט יהיו לגבי חומרי גמר ואבזור בלבד. לא יהיו זיכויים או ויתורים בעבודות. יתר מחירי הזיכויים שאינם מופיעים במפרט, יהיו בהתאם לאמור בהסכם.
- 1.13 למפרט זה מצ"ב מחירון זיכויים אשר יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן החל מיום אישור התבע ועד למועד קבלת היתר סופי ראשון לפרויקט. מוסכם כי במועד עריכת מפרט הזיכויים העקרוני לרוכשי דירות היזם בפרויקט, מפקח הבעלים יקבל החלטה, איזה מפרט זיכויים יחול על הבעלים, מבין שני המפרטים, והמפרט שיוחלט ע"י מפקח הבעלים יהווה את מפרט הזיכויים שיחול על הבעלים.
- 1.14 מועדון דיירים/חדר כושר/לובי הראשי (במידה ויבנה ע"פ הסכם) היזם ירהט ואיבזר את החללים ע"פ אדריכל/ מעצב פנים
- 1.15 יש מענק אכלוס הכלול מכח ההסכם למוצרי חשמל וריהוט – (ע"פ הסכם).
2. חומרי הבניין ועבודות גמר:  
תקרות:  
בטון מזוין מלא בעובי של לפחות 20 ס"מ + ציפוי תחתית התקרה בלוחות גבס או בטיח מוחלק ב 2 כיווני סרגל, בכפוף לתוכניות הקונסטרוקציה האדריכלות ועיצוב פנים עם דגש לעמידה בתקני האקוסטיקה. בתקרות שלא מחופות בלוחות גבס יבוצע סיד סינטטי (פוליסיד).

כל צבעי תקרות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי והכל בהתאם ובכפוף להנחיות יועץ בניה ירוקה.

### 3. גג הבניין:

- 3.1 גג עליון מבטון מזוין בעובי לפחות 20 ס"מ. מעקה הגג – מבטון מזוין ו/או בלוק שחור בגובה מתאים לדרישות התקן. בכפוף לתכנון היועצים.
- 3.2 בידוד ואיטום הגג: בידוד תרמי לפי דרישות התקן, בטון שיפועים, איטום ביריעות ביטומניות בשתי שכבות בדירוג וחפייה לפי התקן. לרבות העגלות (רולקות), שכבות חיזוק וחפייה, היריעה העליונה תהיה בגמר אגרגט אפור. לאחר בדיקת הצפה של 72 שעות בעדכון מפקח הבעלים.
- 3.3 עליה לגג – דלת העלייה לגג תהיה ממתכת מגולוונת וצבועה בתנור.
- 3.4 חדרי המכונות למעליות (במידה ויידרשו) לרבות דלתות, חלונות אוורור, איטום, ציוד כיבוי אש לפי דרישות כיבוי אש.
- 3.5 סולמות עליה לגגות חדרי המכונות (כל פרטי המסגרות יהיו מגולוונים).
- 3.6 מעקה הפרדה בהיקף הגג המשותף. להפרדה בין דירות הגג למערכות שעל הגג. בטון, בלוקים מצופים בטיח.
- 3.7 כל האלמנטים החיצוניים מפלדה/פח בבניין יובאו לאתר כשהם מגולוונים בחום וצבועים בתנור.
- 3.8 בכל האזורים בהם יהיה בטון חשוף יבוצעו תיקוני טיח מקומיים והגימור יהיה בצבע פוליסיד ו/או אקרילי לשימוש חוץ.

### 4. קירות חוץ:

- 4.1 בטון מזוין ו/או בלוקים בעובי שלא יפחת מ- 20 ס"מ.
- 4.2 בידוד תרמי לפי מפרט יועץ תרמי.
- 4.3 ציפוי קירות חוץ- של הבניין אבן מעובדת ו/או HPL בשילוב שליכט ו/או חומר אחר לבחירת האדריכל או בהתאם להנחיות תכנון מרחביות.

### 5. קירות פנים:

- 5.1 קירות הפרדה בין דירות: בטון או בלוק עם מקדם אקוסטי ע"פ הנחיות יועץ אקוסטי, עובי מיני 20 ס"מ.
- 5.2 כל עבודות הטיח יהיו מיושרות ב 2 כיווני סרגל בכל חיבורי הקירות שבזווית חיצונית (בולטים) תיושמנה בטיח.
- 5.3 על קירות בטון או בלוקים שאינם מצופים בפלטות גבס – טיח רגיל שתי שכבות או טיח אקרילי או טיח גבס (טיח גבס יבוצע עד גובה 30 ס"מ מתחתית רצפת הבטון ובחלק התחתון יבוצע טיח רגיל) או טיח טרמי לפי החלטת היזם.
- 5.4 גימור: על קירות מטויחים ו/או מצופים מבלוקים – צבע אקרילי בשתי שכבות / כיסוי מלא לבן של טמבור או נירלט או שו"ע להחלטת החברה.
- 5.5 בחדרים רטובים צבע עמיד מים ועובש מסוג אקרילי או שו"ע.
- 5.6 כל צבעי קירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

- 5.7 מחיצות פנים: בטון או בלוק עם מקדם אקוסטי ע"פ הנחיות יועץ אקוסטי, עובי 10 ס"מ. כל עבודות הטיח יהיו מיושרות ב 2 כיווני סרגל בכל חיבורי הקירות שבזווית חיצונית (בולטים) תיושמנה בטיח.
- 5.8 מובהר כי בכל מקרה לא יבוצעו מחיצות פנים בלוחות גבס למעט בבקשה מפורשת מטעם בעל נכס.

#### 6. חדר מדרגות:

- 6.1 קירות חדר המדרגות מבטון עם בידוד אקוסטי ע"פ הנחיות יועץ אקוסטי.
- 6.2 צפוי הקירות בטיח וצבע אקרילי. לבחירת אדריכל.
- 6.3 המדרגות: בטון, מחופות רום ושלח מרוצפות אבן טבעית או ש"ע.
- 6.4 משטחים: יצוקים בטון, ריצוף שיש או גרניט פורצלן או אבן טבעית ע"פ תכנון האדריכל.
- 6.5 מעקה: מעקה ממתכת או מאחז יד ממתכת לפי תקן ותוכנית האדריכל. מילוי: יהיה סורג תקני ממוטות ברזל, כל פרטי הברזל יהיו מגולוונים לרבות צבע יסוד וצבע גמר לבחירת האדריכל.
- 6.6 גישה לגג הבניין ומערכותיו במדרגות ולא סולם, דרך חדר המדרגות.
- 6.7 דלתות לובי מעליות קומתי (ככל שייבנה ע"פ תכנון) – דלתות אש עם תופסן אלקטרומגנטי. גוון הדלת לפי בחירת האדריכל.

#### 7. מבואה קומתית:

- 7.1 ציפוי קירות קרמיקה או גרניט פורצלן מרצפה ועד תקרה לבחירת האדריכל.
- 7.2 ריצוף באריחי גרניט פורצלן בגודל שלא יפחת מ 80/80 ע"פ בחירת האדריכל.
- 7.3 גופי תאורה – נורות LED חסכוניות, במיקום וכמות להחלטת יועץ תאורה ואדריכל.
- 7.4 ארונות חשמל, תקשורת, גז ומים: פח מכופף ומגולוון בעובי תקני בעלי פתיחה קפיצית על פי תקן בטיחות. בגימור מעוצב שיבחר להחלטת האדריכל.

#### 8. מבואה ראשית לבניין:

- 8.1 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישות הרשות המקומית.
- 8.2 חיפוי קירות עד לגובה תקרה מפני הריצוף באריחי שיש / אלומיניום / HPL / זכוכית ומראות ע"פ תכנית האדריכל / מעצב פנים.
- 8.3 ריצוף בלוחות שיש / באריחי גרניט פורצלן במידות שלא יפחתו מ 120/120 לפחות לפי החלטת האדריכל.
- 8.4 דלת כניסה לבניין: ויטרינה מאלומיניום ו/או מתכת כולל פתחי אוורור דלת הזזה חשמלית עם פתיחה באמצעות קורא קירבה (צי"פ) וכן באמצעות קודן מקשים מואר ובמקביל פתיחה מהדירות באינטרקום. תיבות דואר תקניות רחבות כולל תא עבור ועד הבית. הגוון לבחירת האדריכל.

- 8.5 דלת זכוכית ואלומיניום/פלדה צדדית בפתחת ציר לכניסה בהפסקות חשמל ו/או בשבת עם מנעול.
- 8.6 הכנה למערכת מצלמות עד לחדר תקשורת/ארון תקשורת הכוללת (2 נקודות בכל קומת חניון (בכל כניסה לבניין מהחניון תבוצע הכנה למצלמה), 3 נקודות בלובי הראשי, נקודה במועדון דיירים, נקודה בכל מעלית ונקודה בחדר אופניים ועגלות) מחוברים לרכזת שמיקומה בקומת הכניסה יוגדר עם הנציגות והאדריכל, ו-3 שקעי חשמל ונקודת תקשורת עבור המערכת בנקודת הריכוז.
- 8.7 דלתות המעבר לגינה המשותפת (ככל שיהיו ע"פ תכנון) יהיו מסוג פלדלת בגוון שיבחר ע"י האדריכל עם קודן מקשים מואר. בהתאם לתכנון אדריכל ודרישות הרשויות.
- 8.8 מסך טלוויזיה להודעות ומודעות בלובי הבניין, הטלוויזיה בטכנולוגיית K SMART TV4 במידות שלא יפחתו מ 50" אינץ' מיבואן רשמי עם אחריות למשך שנה לפחות ממועד מסירת הבניין לוועד הבית, תלויה על הקיר במיקום להחלטת האדריכל.
- 8.9 תקרה מונמכת. גופי תאורה – נורות LED חסכוניות, עפ"י תוכניות האדריכל ויועץ החשמל.
- 8.10 בתוך ארון ייעודי בלובי הראשי יותקן מכשיר דפיברילטור אוטומטי "דובר" עברית ובעל אישור משרד הבריאות ואמ"ר (אישור מוצרים רפואיים). היזם ידרוש מספק המכשיר לבצע הדרכה לנציגות הבעלים ללא עלות, וכן יעביר לידי הנציגות את פרטי הספק ומפרטו הטכני של המכשיר. היזם יישא בתשלום אך הטיפול יהיה באחריות הדיירים מול חברת הניהול שתיבחר.

## 9. חניון וחניות:

- 9.1 קירות ותקרות החניון יהיו נקיים ומטויחים ולאחר מכן מסוידים בצבע לבן.
- 9.2 רצפת החניון תבוצע בבטון מוחלק באמצעות "הליקופטר" ומעליו שכבת סילר. סימון החניות בצבע אפוקסי. ובכל מקרה בשיפועים נדרשים על מנת להתמודד עם מי גשמים ושטיפת החניון מעת לעת.
- 9.3 לפני כניסה ויציאה מהחניון, שער חשמלי (שער מלא שאינו מאפשר מעבר לרכב דו גלגלי והולכי רגל) עם פתיחה בשלט (יובהר כי לכל מקום חניה יופק שלט אחד) ובאמצעות חייגן טלפוני/קורא מספרי רישוי – ובכל מקרה שני אמצעי פתיחה.
- 9.4 כל החניות יהיו ממוספרות ומסומנות לפי חלוקה לכלל בעלי הדירות בבניינים החדשים.
- 9.5 גובה החניון מפני הרצפה ועד הנקודה הנמוכה ביותר בתקרה (ניקוזים, ספרינקלרים או כל פריט אחר אשר יותקן בתקרת החניון)

לא יפחת מ-2.20 מ', למעט הנמכה מקומית במידה ויידרש שתהיינה לא פחות מהתקן.

9.6 תעלה לקליטה וניקוז מי גשם בתחתית רמפת הכניסה לחניון, לרבות סבכה ממתכת מגולוונת. עפ"י תכנית יועץ אינסטלציה.

9.7 בכל חניות הבעלים בחניון יבוצעו הכנות לטעינה חשמלית ע"י צינור עם חוט משיכה / תעלת כבלים ממקום החניה אשר יופנה לחדר ריכוז מונים ייעודי לצורך טעינת רכבים חשמלית.

#### 10. תיאור הדירה:

דירה טיפוסית: דירה בת \_\_\_\_ חדרים (כולל ממ"ד) + מרפסת שמש + מחסן (במידה ויהיו) בקומת קרקע או חניון + חניה (מס' חניות ע"פ הסכם). גודל השטחים יהיה עפ"י המוגדר בהסכם עם היזם.  
בדירה: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור מעבר, ממ"ד (משמש כחדר שינה) חדרי שינה, חדר רחצה (כללי והורים), אופציה לשירותי אורחים (לבחירת הדייר), מסתור כביסה ומרפסת שמש.

#### גובה הדירה:

10.1 (מלבד חדרי שירות ופרוזדורים) מפני הריצוף עד תחתית התקרה לא פחות מ- 2.75 מ'.

10.2 גובה הנמכות גבס טכניות למערכות בפרוזדורים ובחדרי שירות לא יעלה על 40 ס"מ לכל היותר.

#### 11. גימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה:

11.1 מחסן (במידה וייבנה ע"פ הסכם) - ריצוף גרניט פורצלן גוון וסוג לבחירת האדריכל בהתאם לתקן. גמר טיח וצבע אקרילי בקירות ופוליסיד בתקרה. דלת מתכת בנעילה רב בריחית, פתח אוורור ונק' מאור.

#### 11.2 ממ"ד:

- 11.2.1 התקנת כלל המערכות לפי דרישות פיקוד העורף והג"א.
- 11.2.2 מערכת אוורור וסינון דירתית אחודה (מסנן, מפוח והפעלה ידנית) מדגם RAINBOW R54 או שוו"ע.
- 11.2.3 דלת הממ"ד דלת הדף או הדף רסיסים לפי דרישות הג"א/פקע"ר. פתיחת דלת הממ"ד תתאפשר בתכנון ע"פ דרישות פיקוד העורף. לפחות 90 מעלות וככל שיתאפשר ולפי התקן.
- 11.2.4 חלון בפתיחה דריי-קיפ בכפוף לתקן ולהנחיות פקע"ר.
- 11.2.5 חלון פלדה חד כנפי הזזה לכיס דו תכליתי 100X100 נגד הדף וגזים.

#### 11.2.6

11.2.7 דלת פנימית בדוגמת יתר דלתות הפנים בדירה.

11.2.8 מיזוג אוויר לפי הנחיות הג"א בלבד.

### 11.3 מרפסות:

- 11.3.1 במרפסת חדר דיור – מעקה זכוכית ביטחון בגובה שלא יפחת ממהנדרש בתקן ולא פחות מ- 110 ס"מ ממדרך רגל וע"פ עיצוב האדריכל.
- 11.3.2 איטום המרפסת בשיפועי ניקוז תקינים ובדיקת הצפה במשך 72 שעות לעדכון מפקח הבעלים ובהתאם להנחיות יועץ איטום.
- 11.3.3 ריצוף אנטי סליפ – נגד החלקה, ריצוף בשיפוע לכיוון מוקדי ניקוז.
- 11.3.4 ניקוז מרפסות ייעשה בשיפועים הנדרשים ובאמצעות נקז כפול מתוצרת דלמר או שווי"ע, בכל מרחק שיעלה על 4 מ' יבוצע ניקוז למרפסת והכל ע"פ הנחיות יועץ אינסטלציה.
- 11.3.5 מחיצות בין מרפסות: בטון או בלוק ועד גובה התקרה ובכפוף להנחיות תכנון מרחביות.

### 12. ריצוף וחיפוי:

- 12.1 כל בעל נכס יבחר את כל הריצופים מתוך ספקים בעלי אולם תצוגה פעיל באזור הדרום (2 ספקים לפחות).
- 12.2 רובה אקרילית, גוון לבחירת הבעלים מתוך מגוון הספק.
- 12.3 ריצוף הדירה יעשה על מצע של שומשום עם בידוד עפ"י יועץ טרמי, בכניסה, חדר דיור, חדרי שינה, מטבח, פינת אוכל, ממ"ד ופרוזדורים - ריצוף בגרניט פורצלן במידה 60/60 או 80/80 או 100/100 לבחירת הבעלים מתוך 10 גוונים/טקסטורות לכל מידה.
- 12.4 בחדרי רחצה, מרפסות שמש ומרפסת שירות אריחי קרמיקה ו/או גרניט פורצלן במידות 33/33 או 30/30 או 30/60 או 60/15 ס"מ עם התנגדות להחלקה (Anti-Slip) על פי תקן בבחירה מתוך 10 דוגמאות לבחירת הדייר אשר לפחות אחת מהן דמוי פרקט.
- 12.5 חיפוי הקירות: סוג א', מתוך סל הגוונים שיוצג ע"י היזם ו/או ספקים שיבחרו על ידו. אריחי גרניט פורצלן במספר מידות לבחירה – לפחות 8 דוגמאות ובהן מידות 30/60 ו 30/30 ס"מ. גובה החיפוי בחדרים רטובים עד גובה תקרה, החיפוי בשירותי אורחים עד גובה 1.2 מ' ובכל מקרה מעל מנגנון ניאגרות סמויות.
- 12.6 במטבח, חיפוי באריחי קרמיקה במידות 10/30 ס"מ וגם 10/10 וגם 20/20 והכל על פי בחירת הבעלים מתוך המבחר המוצע אצל ספק היזם. לאורך משטח השיש בגובה של 60 ס"מ מפני משטח השיש או עד ארון עליון לפחות 10 דוגמאות ודגמים לבחירה.
- 12.7 יושאר פחת הריצוף במרצפות שלימות לשימוש כל בעלים – 2% לפחות ולא פחות מ-5 אריחים לכל סוג ריצוף.
- 12.8 תינתן האפשרות לריצוף בפרקט למינציה בדרגת הגנה AC4 ומעלה בחדר שינה הורים לבחירת בעלי הדירות. עלות ביצוע התשתית כגון ריצוף סוג ב', אספקת והתקנת הפרקט תחול על היזם.

## 13. ארונות מטבח :

- 13.1 מטבח מעוצב ע"י ספקי מטבחים בעלי אולם תצוגה פעיל באזור הדרום (לפחות 2 ספקים), צבעי החזיתות בגימור פורמייקה לפי בחירת הדייר. בכל האפשרויות גוף ארון המטבח (תחתון ועליון) מחומר סנדוויץ' בגימור פורמייקה לפי גוון לבחירת הדייר ממבחר הקבלן. כולל משטח עבודה, משולב יחידת בילד אין, הכנה למדיח ונקודת גז. עפ"י תכנון ממבחר הספק. דלתות ומגירות (נשלפות) הארונות מחומר סנדוויץ' ובגוון אחד.
- 13.2 אורך הארונות יהיה בהתאם לשטח הדירה ע"פ מנגנון מכפלה לשטח הדירה, על כל 10 מ"ר שטח דירה חדשה יתקבל 1 מ"א מטבח ולכל הפחות 8 מ"א בכפוף לתכנון האדריכלי ובכפוף למידות חלל המטבח. הנ"ל כולל אי בכפוף לאילוצי תכנון.
- 13.3 גוף הארון – יחידה סגורה מכל הכיוונים, למעט יחידות המשמשות מכשור חשמלי. עשוי סנדוויץ'.
- 13.4 ארון תחתון : גובה 90 ס"מ (כולל משטח עבודה), עומק 62 ס"מ (כולל דלת).
- 13.5 מידות : ארון עליון : עד גובה 2.2 מ', עומק 30 ס"מ, כולל דלתות רגילות.
- 13.6 יחידת BI (בילד-אין) עומדת עד גובה 2.2 או עד גובה ארון עליון.
- 13.7 דלתות הארונות : יהיו M.D.F בהתאם לבחירת הדייר מתוך מבחר הספק.
- 13.8 כל הידיות יהיו רגילות מפרזול עם לפחות 4 דגמים לבחירת הדייר.
- 13.9 מגירות : לפחות 6 מגירות בכל מטבח, מחצית המגרות יגיעו עם מחיצה פנימית, לבחירת הדייר. גובה המגירות יהיה עפ"י חלופות תכנון שיוצע לבעלי הדירות. עגלת בקבוקים : יש, בעלת שני מדפים. מסילות : דופן מתכת לבנה תוצרת BLUM או שווי"ע מותאמים לגובה המגירה ומשקל הנשיאה/התכולה שלה, שליפה מלאה, בלימה שקטה.
- 13.10 הכנה למדיח כלים אינטגרלי מלא כולל דלת
- 13.11 פרזול מגרות ומדפים : תוצרת בלום, או שווי"ע.
- 13.12 בולמי טריקה, צירים, מנגנוני הרמה בדלתות, מגרות וקלאפות יהיו מתוצרת בלום או שווי"ע.
- 13.13 מסד : PVC לפי ספק המטבחים 10-12 ס"מ רגליים מתכווננות מפלסטיק מורכב על רגלי הארונות, מתכווננות וניתנות לפירוק, פילוס והרכבה.
- 13.14 אחסנה בארון פינה תחתון – נגישה מאחד הצדדים באמצעות דלת ובכל מקרה לא אטומה.
- 13.15 לבעלים יינתנו 8 גווני פורמייקה לפחות לבחירה.
- 13.16 מדידת המטבח תהיה בהתאם לגב הארון, יובהר כי פינה נמדדת פעמיים.
- 13.17 משטח עבודה : אבן קיסר "פורצלן" כולל כיור רגיל או כפול לבחירת הדייר, הגוונים לבחירת הדייר ממבחר הספק – לפחות 6 דגמים שונים.

המשטח בעובי 2-3 ס"מ, כולל אף מים ובאורך ע"פ אורך ארונות מטבח תחתונים.

#### 14. ארונות חדר רחצה:

- 14.1 לבעלי הדירות יוצגו 4 דגמים בגוונים שונים (כולל לבן ושמנת).
- 14.2 כל ארונות חדר הרחצה בדירה יסופקו על ידי ספק הריצוף הנבחר בפרויקט.
- 14.3 חדר רחצה הורים - מידות ברוחב 120-60 ס"מ, ארון כיור מעץ סנדויץ' שתי דלתות בגימור צבע בתנור, מגירות עם טריקה שקטה - בגוון לבחירת הדייר מתוך מבחר הקבלן כולל מראה, כיור אינטגרלי וברז פרח קצר (או ארון לבחירת הבעלים - במידה ומתאים לכיור האינטגרלי), ארון עומד או תלוי לבחירת הדייר.
- 14.4 חדר רחצה כללי מידות ברוחב 120-80 ס"מ, ארון כיור מעץ סנדויץ' באורך (עפ"י תוכנית ולבחירת הבעלים) עם שתי דלתות בגימור צבע בתנור, מגירות טריקה שקטה. כולל מראה, כיור אינטגרלי וברז פרח קצר ( או ארון לבחירת הבעלים במידה ומתאים לכיור האינטגרלי), ארון עומד או תלוי לבחירת הדייר.
- 14.5 חדר שירותי אורחים – כיור מרחף עם ברז מים קרים בלבד.
- 14.6 כל מידות הארונות על פי אילוצי תכנון ועל פי כל תקן וחוק.

#### 15. מסתור כביסה:

חומר אלומיניום ו/או משולב ו/או אחר לרבות חבלי תלייה. כולל חבלים ומפתח גדול ככל הניתן.

#### 16. דלתות וחלונות:

- 16.1 דלתות פנים – פנדור "יוניק אקסקלוסיב" או רב בריח דגם "TOP" או שו"ע.
  - 16.1.1 דלתות הבית בפתיחת ציר.
  - 16.1.2 רוחב דלתות פנים לא יפחת מ- 80 ס"מ (מידת כנף הדלת) ובהתאם למפרט הספק.
  - 16.1.3 צו אור עגול או מלבני בחדרי רחצה בלבד לבחירת הדייר ממבחר הספק.
  - 16.1.4 פרזול כולל מנעול מגנטי, ידית לבחירה מהמלאי הקיים, מעצור נירוסטה/מוכסף חצי כדורי וגומיות איטום. הדלת בצבע לפי בחירת הדייר ממבחר הקבלן כולל לבן.
  - 16.1.5 אפשרות לדלת הזזה באחד החדרים בבית לבחירת הדייר וממפרט הספק.
- 16.2 דלת כניסה בגובה: 2.20 רוחב: 90 ס"מ (מידת כנף הדלת) דלת מיגון מעוצבת תוצרת או רב בריח דגם "פרובנס" או שו"ע. כולל משקוף רחב, עינית, מנעול הצצה, ומעצור דלת. דלת מעוצבת, צבועה בתנור בגוון להחלטת האדריכל.
- 16.3 חלון ממ"ד הכולל תריס נגרר, שלבים מאלומיניום. במשקוף דלת הממ"ד תותקן דלת פנימית רגילה בהתאם למפרט הדלתות האמור לעיל.
- 16.4 חלונות אלומיניום מפרופיל תוצרת קליל או שו"ע –
  - 16.4.1 בחדרי שינה ובמטבח: חלונות זיגוג טריפלסקס או בידודית עפ"י דוח יועץ מפרופיל תוצרת קליל 4500 או שו"ע. תריס גלילה חשמלי ושלבי התריס עשויים אלומיניום, רשת בדוגמת החלון ומנוע תריס גלילה מסוג סומפי או שו"ע המתאים למשקל התריס.

- 16.4.2 ביציאות למרפסת חדר דיוך : דלת הזזה דו/תלת כנפית מזכוכית עפ"י התוכנית האדריכלית מפרופיל תוצרת קליל 7000 או 9000 או שווי"ע עפ"י דו"ח יועץ הכוללת כנף אחת/שתיים רשת, תריס גלילה חשמלי שלבי התריס עשויים אלומיניום משוך, מנוע תריס גלילה מסוג סומפי או שווי"ע המתאים למשקל התריס. בגוון שיבחר ע"י האדריכל.
- 16.4.3 בשירותים ובאמבטיה : עפ"י תכנון חלון מפרופיל תוצרת קליל קלאסי 4500 או שווי"ע כנף אחת זכוכית מט/ חלבית בהתאם לגוון שיבחר ע"י האדריכל.
- 16.4.4 זיגוג כל החלונות והדלתות – זכוכית טריפלס או בידודית. חדרי השירותים – טריפלס חלבית. תכנון הזיגוג עפ"י קביעת יועצי אקוסטיקה, יועץ תרמי ויועץ אלומיניום.
- 16.4.5 כל התריסים (למעט ממ"ד וחדרים רטובים) חשמליים מנוע מסוג סומפי או ש"ע, הגוון יבחר ע"י האדריכל, שלבי התריס עשויים אלומיניום
- 16.4.6 תוספת פתיחה ידנית לתריסים- מנואלה אך ורק ביציאה למרפסת שמש לפי דרישת הבעלים בלבד.
- 16.4.7 רשתות בכל החלונות(ללא ווטירינה וממד). עם מסגרת כדוגמאת החלון
- 16.4.8 כל ספי החלונות יהיו משיש מלוטש בעובי מינימלי של 3 ס"מ לרבות אף מים או שווי"ע.

#### 17. מתקני תברואה וכלים סניטריים בדירה :

- 17.1 צנרת המים מסוג SP או מולטיגול או PEX עם ברזים נפרדים לסגירת מים חמים או קרים, חנוכיית המים תותקן בתוך ארון ייעודי. כל נקודת מים תחובר באופן ישיר לחנוכיית המים ללא גשרים ובהתאמה למערכת המיושמת.
- 17.2 שסתום "אל חזור" בכניסת המים לכל דירה.
- 17.3 כל הברזים, ראשי המקלחת, האינטרפוזים, לרבות ברזי הכיורים בחדרי השירותים והרחצה יהיו תוצרת גרואה או חמת או שווי"ע לבחירת הדייר.
- 17.4 כל האסלות תהיינה אסלות חרס תלויות עם מושב אסלה קשיח.
- 17.5 מיכלי הדחה יהיו סמויים לבחירת הדייר היצרן מסוג גרואה או חמת או שווי"ע.
- 17.6 האמבטיה אקרילית במידות 70 / 160 סמ' בהתאם לתכנון וגודל אפשרי עם מוט לטוש ואביק אוטומטי. תהא לבעלים האופציה לקבל במקום האמבטיה מקלחת ללא עלות נוספת.
- 17.7 כיור המטבח במידות שלא יפחתו מ- 70 ס"מ רוחב, 50 ס"מ אורך, מנירוסטה או כיור אקרילי או סיליקוורץ לבחירת הבעלים ממבחר הספק ובהתקנה שטוחה. ברז המטבח יהיה מתוצרת גרואה או חמת או שווי"ע לבחירת הדייר ממבחר הספק עם מוט נשלף פייה גבוהה כולל ידית הפעלה אחת.
- 17.8 יתר הברזים בבית יהיו ברז פרח (קצר/ארוך לבחירת הדייר) מתוצרת גרואה או חמת או שווי"ע.
- 17.9 הכנה למדיח כלים במטבח הכוללת נקודות מים והכנה לסיפון.
- 17.10 הכנת חיבור למכונת כביסה +מייבש כביסה כולל: ברז למים קרים, חבור לדלוחין. התקנת פתח יציאה 4 צול לצינור המייבש (ללא זיכוי במקרה של ויתור על התקנה זו).

- 17.11 חדרי מקלחות / חדרים רטובים / מרפסת השמש - רצפות חדרי אלו תהיינה מונמכות בכ-2-1 ס"מ ממפלס ריצוף הדירה ותופרדנה עם סף מתכת בדלתות הכניסה. תבוצע בדיקת הצפה למשך 72 שעות בעדכון מפקח הדיירים.
- 17.12 מטבח - נקי מים למקרר – (במסגרת שינויי דיירים ללא תוספת תשלום).
- 17.13 באמבטיה כללית - מחלק אינטרפוף 4 דרך. תוצרת גרואה או חמת או שווי"ע כולל פיית מילוי. (מזלף + אביק מילוי אמבטיה).
- 17.14 במקלחות - מחלק אינטרפוף 3 דרך תוצרת גרואה או חמת או שווי"ע. (ראש גשם).
- 17.15 מרפסת השמש/חצר – ברז מים קרים.
- 17.16 אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולרית מגובה בחיבור חשמל בקיבול של 150 ליטר מצופה אמאיל של חברת כרומגן או שווי"ע - הדוד יותקן בגג הבניין או במסתור ייעודי בקומה/ במרפסת שרות (לא בשטח הדירה) בהתאם להחלטת ותכנון האדריכל ולדרישות הרשויות. ההתקנה תכלול משאבת סחרור (ככל שיידרש), לוח פיקוד, חימום חשמלי מהיר ושסתום אל חזור, מערכת "פקחום", ברז ערבול לטמפי' 50 מעלות ("משגיחום") להגנה מפני כוויות ונזקי צנרת של מים בטמפרטורות גבוהות מידי. יותקן שעון שבת לדוד החשמל. ברזי ניתוק מהמערכת הסולארית לצורך שירות ותיקון.
- 17.17 אחריות מורחבת לדוד לפי נתוני היצרן.
- 17.18 מונה דירתי למים – הכנה למונה מים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
- 17.19 דלוחין : פי. וי. סי. שופכין : פלסטיק (גבריט סיילנט) או פי. וי. סי. לפי הנחיית יועץ אינסטלציה.

#### 18. מתקני חשמל בדירה:

- 18.1 חיבור תלת – פאזי 25X3 אמפר של הדירה לרשת. לרבות לוח נתיכים ומפסק פחת לכל דירה כולל ארון תקשורת ע"פ דרישת יועץ חשמל.
- 18.2 לוח ראשי יכלול חלוקה לאזורים וחדרים ועד 48 מעגלים.
- 18.3 אופציה לבחירה עד 10% נקודות שקע USB או טכנולוגיה המתאימה לאותה עת ללא עלות מתוך בנק הנקודות.
- 18.4-אביזרי חשמל מסוג גוויס / בוטיצינו / וימאר או שווי"ע.
- 18.5 לחצן פעמון (מחוץ לדירה) : (אחד לכל דירה).
- 18.6 לחצן להדלקת אור במבואה, מתוך הדירה : (אחד לכל דירה).
- 18.7 לוח חשמל ותקשורת דירתי כולל טבלת ריכוז פירוט אביזרי חשמל בתוך הדירה.
- 18.8 הכנה לראוטר בארון התקשורת - יכלול מקום להנחת הראוטר, שקע חשמל ונקודת תקשורת.
- 18.9 דוד חשמל, חיבור עם מפסיק דו קוטבי גדול ומנורת סימון.
- 18.10 בכל דירה יהיו לפחות חדר רחצה אחד ומטבח עם חלון. בכל מקרה של חדר רחצה או שירותים ללא חלון יותקן מפוח צנטריפוגלי קווי בקוטר 4 צול במרכזו של צינור המחבר בין חדר השירותים לקיר החיצוני. הספק המפוח עפ"י המלצת יועץ מיזוג אוויר, ההדלקה באמצעות מתג נפרד ממתג התאורה.
- 18.11 הכנת צנרת טלויזיה מארון ריכוז קומתי לארון ריכוז דירתי ומשם לנקודת הקצה.

18.12 הכנת צנרת וחוטאים טלפון חוץ כנדרש ע"י בזק מארון ריכוז קומתי לדירה. ובתוך הדירה לנקודות הקצה.

18.13 יותקנו מפסקי פקט ביחידות החיצוניות של מיזוג אוויר.

בסלון תבוצע הכנה לתליית טלויזיה עם צינור שרשורי מוסווה בתוך הקיר.

18.14 נקודות חשמל ותקשורת בדירות ע"פ טבלה – בדירות (חדשות) עד 80 מ"ר מעל הטבלה עוד 10 נק' בדירות (חדשות) מעל 80 מ"ר מעל הטבלה עוד 15 נקודות לבחירת הדייר.

מקום	שקע חשמלי	שקע כוח	מאור	אינט רקום	אינטר קום טלויזיה צבעוני	מאור מחליף	טלפון חוץ	תקשורת מחשבים	T V	הערות
חדרי שינה	4	-	1	-	-	1	1	1	1	
ממ"ד	4	1	1	-	-	-	1	1	1	
חדר שינה הורים	5	-	2	1	-	1	1	1	1	
סלון	6		3	-	-	1	1	1	1	סימה בוקס
מטבח	4	4	2	-	-	1	-	1	-	תלת פאזי עבור כיריים חשמליים.
פינת אוכל	2	-	1	-	-	-	-	-	-	
פרוזדור	1	-	1	-	-	-	-	-	-	
אמבטיה	1	1	1	-	-	-	-	-	-	מוגן מים
ח. רחצה הורים	1	1	1	-	-	-	-	-	-	מוגן מים
ש. אורחים	-	-	1	-	-	-	-	-	-	
כניסה	1	-	1	-	1	-	-	-	-	
מרפסת	1	-	1	-	-	-	-	-	-	מוגן מים
מרפסת שירות	1	2	1	-	-	-	-	-	-	

19 מיזוג אוויר:

19.1.1 מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזי אינוורטר עם דמפרים בכל החדרים תוצרת תדיראן, אלקטרה או שווי"ע.

19.1.2 דירוג אנרגטי למערכת B ומעלה, הספק ו BTU לפי הנחיות יועץ מיזוג אוויר.

## 20 עבודות פיתוח ושונות:

### פיתוח המגרש:

- 20.1 בכל שבילי החצר- תאורה מלאה ומעוצבת להחלטת האדריכל ותכנון אדריכל נוף עפ"י דרישת הוועדה המקומית.
- 20.2 גדר בחזית /עורף / שכנים – בהתאם לדרישות הרשות המקומית ובהתאם לתכנון אדריכל הנוף.
- 20.3 פיתוח הגינה, השבילים, הפטיו במבואת הכניסה, ריצופים, גדרות, שערים, פילרים לאשפה + דשא וספסלי גינה על פי עיצוב אדריכל ואדריכל נוף .
- 20.4 אדמת גן בגינות הציבורי. ללא אבן נודדת.
- 20.5 שבילים: חומר גמר: ריצוף אנטי סליפ להחלטת האדריכל. שביל כניסה ראשי לבניין: שיש או אבן טבעית או אבן מעובדת או שו"ע עפ"י אדריכל נוף ואישור הרשות .
- 20.6 משטחים מרוצפים: חומר גמר: אבן טבעית או גרנוליט לבחירת אדריכל נוף.
- 20.7 גינה משותפת: כולל עצים / שיחים / שתילים (על פי סימון בתכנית מצורפת).
- 20.8 רשת השקיה: ממוחשבת אוטומטית המחוברת למונה המים הציבורי.
- 20.9 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר אבן או בלוק ובטון בגימור שלכט צבעוני בגובה ממוצע של 0.7 מ' עפ"י דרישות הוועדה המקומית.

## 21 מערכות משותפות:

### 21.1 מערכת גז:

- 21.1.1 הכנה לאספקת גז: (סידור מרכזי) הכנה צנרת עד לדירה.
- 21.1.2 במידה ויהיה חדרון למיכלי הגז, דלת הכניסה תהיה עם רפפה תחתונה לאוורור עפ"י התקן.
- 21.1.3 לפחות 2 נקודות גז בדירה לבחירת הדייר. נק' גז למטבח, נק' גז במרפסת /נק' גז לחימום מים בגז במסתור כביסה.
- 21.1.4 כל התשלומים של חיבור מונה הגז, הברזים וכל האביזרים הבטיחותיים הקשורים להפעלה בטיחותית של מערכות הגז בדירה וברכוש המשותף הם ע"ח היזם, למעט פיקדונות ככל שקיימים, אשר יחולו על בעלי הדירות.
- 21.2 מערכת לחימום מים בדירות: קולטים סולאריים, על המערכות החשמליות של הדודים. בהתאם לתכנון יועץ חשמל/אינסטלציה.
- 21.3 מערכת לסילוק אשפה: בהתאם לדרישות הרשות המקומית, ותכנון האדריכל.
- חדר האשפה: אריחי ריצוף גרניט פורצלן אנטי סליפ, קירות גרניט פורצלן עד גובה תקרה, ברז מים וניקוז. הריצוף בחדר האשפה יהיה בשיפוע לנקודת ריכוז המים, בחלק העליון של הדלת תותקן רפפה לאוורור, הדלת תהיה מגולוונת עם בריחים

ומנעול. עפ"י פרטי התכנון האדריכלי לרבות הגוון שיבחר ע"י האדריכל וכן נק' מאור עם גוף תאורה ושקע חשמלי. והכול בכפוף לאישור תברואה

## 22 חיבור המבנה למערכות התשתית:

- 22.1 חיבור לקו מים מרכזי – מונה מים לבית, מונה מים לגינה/לציבורי על פי קביעת הרשות המקומית. מונה המים הדירתי, מונה המים המרכזי יותקנו ע"ח היזם.
- 22.2 חיבור לביוב מרכזי – קומפלט.
- 22.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל, כולל התקנת מונה (עלויות ההתקנה והבדיקות לכל דירה יהיו ע"ח היזם, בתאום חברת החשמל)
- 22.4 חיבור תשתית לטלויזיה (כבלים) מארון תקשורת ברחוב עד לכל ארון תקשורת קומתי, ומשם לכל הנקודות בדירה.
- 22.5 חיבור הבניין לסיב אופטי, בכפוף לקיום תשתית ברחוב.

## 23 מעלית:

- 23.1 יותקנו מעליות 6 בכפוף לתנאים בשטח והמלצת מהנדס המעליות ודרישות הרשויות המקומיות.
- 23.2 בבניין גבוה יותקנו מעליות נוסעים עפ"י דרישות כיבוי אש.
- 23.3 המעליות תוצרת אלקטרה או שינדלר או KONE או ש"ע. המעלית כוללת אפשרות זימון מכל קומה ונקודת איסוף מכל קומה ישירות (כולל קומות החניון), למטרת חסכון בזמן ובלאי מעלית.
- 23.4 מנגנון המעלית יהיה חשמלי, מהירות המעלית לא תפחת מ-1.4 מטר בשנייה. המעלית תעצור בכל קומה כולל בקומות החניון.
- 23.5 המעלית תהיה נגישה לנכים ועגלות ילדים ותעמוד בדרישות תקנות הנגישות.
- 23.6 תא המעלית - דלתות התא בחלק הפנימי מצופות נירוסטה.
  - 23.6.1 בקיר הפנימי – מראה קריסטל.
  - 23.6.2 ריצפת התא מרוצפת שיש/אבן קיסר / גרניט פורצלן כדוגמת הלובי.
  - 23.6.3 קירות התא מנירוסטה או פלב"מ מחורר ומעוצב.
  - 23.6.4 מעקה נירוסטה סביב התא.
  - 23.6.5 תאורה – מנורות ספוטים ותאורת חרום.
  - 23.6.6 מאוורר בתקרת התא כולל מפוח "4".
  - 23.6.7 תקרת נירוסטה.
  - 23.6.8 חיבור לאינטרקום בין התא לחברה המפעילה במקרה חירום, מתג חרום (פעמון).
  - 23.6.9 תצוגת קומות בכל קומה.
  - 23.6.10 מנגנון שבת (הפעלת ידנית).
  - 23.6.11 מתקן רפיון כבלים.
  - 23.6.12 התקן תפיסת נעילה במקרה של קריעת כבלים.
  - 23.6.13 דלתות המעלית נפתחות אוטומטית בעת חילוץ עצמי.

23.6.14 במעלית יותקן חיישן מים למפלסים מתחת למפלס 0.0 של הבניין אשר יעלה את המעלית חזרה לקומת הכניסה וימנע את ירידתה לחניון מוצף.  
23.7 היזם יתחייב לתקופת אחריות מחברת המעליות למשך 12 חודשים מהפעלת המעלית ומסירתה לנציגות/וועד הבניין החדש.

## 24 רכוש משותף:

- 24.1 חדר אופניים ועגלות, מועדון דיירים לשימוש דיירי הבניין החדש, חדרי מערכות טכניות, גז, אשפה עפ"י דרישות התכנון ו/או הרשויות.
- 24.2 דלתות חדרים טכניים – עשויות פח. כל פרטי המתכת יהיו מגולוונים. בגוון שיבחר להחלטת האדריכל.
- 24.3 חדר עגלות/אופניים - דלת בטחון מסוג שריונית 2020 או שוו"ע מאושר עם מנעול + קודן מקשים מואר.  
היזם יעביר שובר רכישה על סך 2,000 ₪ לרשות הנציגות עבור רכישת טלוויזיה למועדון הדיירים.
- 24.4 מועדון הדיירים יכלול הכנה לחיבור תקשורת, נקודות חשמל, נקודות מיזוג, חדר שירותי אורחים ונקודות מאור בכמות ומיקומים להחלטת האדריכל.
- 24.5 ריצוף בחדרים לשימוש ועד הבית באריחי גרניט פורצלן ע"פ התקן במידות ובגוונים לפי החלטת האדריכל.
- 24.6 בכל קומות הבניין (כולל בחניון) תותקן תאורת חירום על פי דרישות יועץ הבטיחות.
- 24.7 מחסן מנקה – ככל ויישאר מחסנים לאחסון חומרי ניקוי, עגלה וציוד ניקיון שוטף של ועד הבית. מיקום ומידות מחסן מנקה לבחירת האדריכל. דלת הכניסה למחסן עם מנעול בריחי. המחסן יכלול נקודות מאור ושקעי חשמל בכמות ומיקומים לבחירת אדריכל המחברים למונה הציבורי לבניין.
- 24.8 בחדרים לשימוש ועד הבית ( אופניים , עגלות, מועדון דיירים , מנקה) טיח או לוחות גבס בקירות ובתקרה + צבע אקרילי בגוון להחלטת האדריכל.

## 12

מחירון זיכויים				
הערות	זיכוי במזומן	מחיר זיכוי אצל הספק	יחידת מידה	סוג הפריט
רק אצל הספק	-	₪ 80	מ"ר	ריצוף כללי בחדרי הבית
רק אצל הספק	-	₪ 80	מ"ר	ריצוף חדרים רטובים
רק אצל הספק	-	₪ 80	מ"ר	ריצוף מרפסות
רק אצל הספק	-	₪ 80	מ"ר	חיפוי קירות חדרים רטובים
רק אצל הספק	-	₪ 80	מ"ר	חיפוי קירות מטבח
	₪ 1,500	₪ 1,500	יח'	דלתות פנים - פתיחת ציר רגילה
לא ניתן לזכות חלק ממטבח	1500	2,000	מ"א	ארונות מטבח
לא ניתן לזכות חלק מהשיש	700	900	מ"א	משטח עבודה מטבח
	15000	₪ 22,000	יח'	מיזוג אוויר
	₪ 750	₪ 1,000	יח'	ברז מטבח
	₪ 750	₪ 1,200	יח'	ארונות חדרי רחצה - קומפלט

	700 ₪	1,000 ₪	יח'	אסלה - קומפלט
	700 ₪	1,000 ₪	יח'	אמבטיה - קומפלט
	450 ₪	650 ₪	יח'	ברז כיוור רחצה
	300	450	יח'	ברז שירותי אורחים
	700 ₪	1,000 ₪	יח'	אינטרפון - כולל מוט
	700 ₪	1,000 ₪	יח'	כיוור מטבח

## נספח 21

**נספח כא' - פרוטוקול הקצאת דירות  
(יצורף בהמשך)**

עמ' 206

נספח כא' - פרוטוקול הקצאת דירות (יצורף בהמשך)

## נספח 22

**נספח כב'- אישור בדבר פינוי הדירה  
והריסתה**

**עמ' 208**

## נספח כב' - אישור בדבר פינוי הדירה והריסתה

לכבוד:

רבוע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת – מספר שותפות 540341393 (להלן - "החברה")

### אישור בדבר פינוי דירה והריסתה

אני/ו החתום מטה, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, מאשר/ים בזה כדלקמן:

1. אני/ו הח"מ, הבעלים הרשום או בעל הזכות להירשם כבעלים של הזכויות במקרקעין הידועים כתת חלקה \_\_\_\_\_ בחלקה \_\_\_\_\_ בגוש 1913 ברחוב \_\_\_\_\_ בקריית גת, והמהווה את מלוא זכויות החזקה והשימוש הייחודיים והבלעדיים בה ("הדירה"/ "המקרקעין"), מאשר/ים בזה באופן מוחלט ובלתי חוזר את מסירת החזקה בדירה לחברה בהתאם להוראות ההסכם מיום \_\_\_\_\_.

2. אני/ו מאשר/ים כי הדירה נותקה מכל התשתיות, כי הינה פנויה מכל אדם וחפץ וכל זכות צד ג' כלשהי, וככל שנותרו בדירה מיטלטלין ו/או חפצים כלשהם ("המיטלטלין") – אני/ו מאשר/ים בזה באופן בלתי חוזר כי אינני מעוניין לפנות אותם, וכי החברה רשאית לפנותם ו/או להורסם ו/או לפעול בגינם בהתאם לשקול דעתה הבלעדי. אני/ו מצהיר/ים כי לא תהיינה לי/נו טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלשהן כלפי החברה ו/או מי מטעמה בגין הריסת הדירה והמיטלטלין כאמור.

3. אני/ו מאשר/ים כי מסרתי מפתח לדלת הכניסה לנציג החברה והוא רשאי לנעול את הבניין והדירה כדי להכין את הבניין להריסה.

4. אני מאשר/ים כי העברתי הוראה לחברת חשמל, מי אביבים ולחברת הגז לנתק את הדירה והם אשרו בקשתי.

קריאת מונים (נכון ליום מסירת החזקה לחברה):

א. מונה חשמל: \_\_\_\_\_.

ב. מונה מים: \_\_\_\_\_.

ג. מונה גז: \_\_\_\_\_.

ד. הערות: \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

5. יובהר כי רק במקרה מיוחד ובתיאום מראש מול החברה, תאפשר החברה לדייר או למי מטעמו להיכנס לתחום הבניין ולדירתו בלבד כדי לפרק משהו מהדירה אחרי שכבר נמסר מפתח הדירה לנציג החברה - בכל מקרה לא יורשה הדייר לבצע עבודות פירוק אשר עלולות לסכן חיי אדם לצורך הפירוק, ובכל מקרה יחתום הדייר, לפני כניסתו ו/או מי מטעמו לשטח הבניין והדירה שכל אחריות בגין הפירוק הינה על אחריותו של הדייר באופן בלעדי, ולחברה לא תהיה כל אחריות בכל נזק ברכוש או אדם או עקב כניסה לבניין והדירה אחרי מסירת המפתח לחברה. כניסה כזאת תתבצע רק לאחר אישור החברה בכתב, בליווי מנהל עבודה או מהנדס מטעם החברה.

שם: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_.

שם: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_.

## נספח 23

**נספח כג' - נוסח התחייבות שוכרי  
דירות**

**עמ' 210**

## נספח כג' - נוסח התחייבות שוכרי דירות

לכבוד

רבע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת – מספר שותפות 540341393

א.ג.נ.,

### הנדון: כתב התחייבות

אני/ו החתום/ים מטה, \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_, מאשר/ים בזאת כדלקמן:

1. אני/ו שוכר/ים בהסכם שכירות בלתי מוגנת מאת \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ (להלן בהתאמה: "הסכם השכירות" ו- "הבעלים") את הדירה המצויה ברחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ בקריית גת, הידועה גם כחלקת משנה \_\_\_\_\_ בחלקה \_\_\_\_\_ בגוש 1913 (להלן: "הדירה").

2. ידוע לי/נו שבעלי הזכויות בבניין התקשרו עם רבע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת – מספר שותפות 540341393 (להלן: "החברה") בהסכם לצורך הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש במקומו וכן בניינים נוספים (להלן: "הסכם פינוי בינוי").

3. אני/ו מתחייב/ים כלפי הבעלים וכלפי החברה, לפנות את הדירה ללא כל דיחוי מכל אדם וחפץ השייך לי בתוך ועד ולא יאוחר מ- 90 ימים מיום שאדרש/נדרש לכך בכתב (להלן: "מועד הפינוי"), וזאת על אף כל הוראה אחרת בהסכם השכירות וכן שלא לגרום לעיכוב ו/או להתנגד, במישרין או בעקיפין, לביצועו של ההסכם וכי אני/ו מוותר/ים בזאת כלפי החברה והבעלים על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לכל נזק, הפסד או אובדן אשר יגרמו לי/נו כתוצאה מפינוי הדירה במועד האמור;

4. ככל שיוותרו בדירה ציוד המחובר חיבור של קבע ו/או מיטלטלין ו/או חפצים כלשהם במועד הפינוי- תהא החברה רשאית לפנותם ו/או להורסם ולא תהיינה לי טענות כלשהן כלפי החברה ו/או מי מטעמה בגין האמור.

5. כי ידוע לי/נו ואני/ו מאשר/ים כי אי פינוי הדירה עד למועד הפינוי כאמור בסעיף 3 לעיל תהווה הפרה יסודית של הסכם שכירות וכן עשויה להוות גרם הפרת חוזה מול צדדים שלישיים.

ולראייה באתי/נו על החתום היום \_\_\_\_\_

נספח 24

נספח כד- בקשה לרישום הערת  
אזהרה

עמ' 212

מדינת ישראל

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

לשימוש משרדי

תאריך
מס' השטר

בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים

לפי סעיף 126 / סעיף 128 לחוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969

הישוב קריית גת	הגוש / הספר 1913	החלקה / הדף	תת חלקה	כתובת
----------------	------------------	-------------	---------	-------

1. תיאור המקרקעין

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות במסגרת תמ"א 38<sup>(1)</sup> וזאת בהתאם למסמך התחייבות מיום \_\_\_\_\_ אשר נחתם בינינו.

2. הפעולה המבוקשת

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי <sup>(2)</sup>	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה
		ת.ז.			בעלות		

3. פרטי בעל הזכות ופירוט זכותו במקרקעין

במידה וקיימים למעלה משלשה בעלי זכויות, יש לצרף לבקשה את נספח א'

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי <sup>(2)</sup>	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה

4. פרטי המתחייב (אם המתחייב אינו בעל הזכות)

במידה וקיימים למעלה משלשה מתחייבים, יש לצרף לבקשה את נספח ב'

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זיהוי <sup>(2)</sup>	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה	חתימה
	רובע נדל"ן מגדים שותפות מוגבלת	מספר שותפות	540341393	דרך בגין 125, תל אביב-יפו		

פרטי הזכאי לטובת תנה התחייבות/ טי צד ג' בקשה לרישום ררה על הצורך (סכמה)

במידה וקיימים למעלה משלשה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

תיאור הנכס<sup>(4)</sup> \_\_\_\_\_ מגרש מס' \_\_\_\_\_ מבנה מס' \_\_\_\_\_  
 יחידה מס' \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ כיוונים \_\_\_\_\_  
 החלק במקרקעין (רק אם מדובר בקרקע/דירה בחלקים בלתי מסוימים) \_\_\_\_\_

6. פרטי הנכס (ימולא כאשר טרם נרשם בית משותף)<sup>(3)</sup>

עו"ד \_\_\_\_\_ שם ומספר רישיון \_\_\_\_\_  
 פרטי המטפל ברישום הפעולה \_\_\_\_\_  
 הוסמך על ידינו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.  
 כתובת \_\_\_\_\_

<sup>(1)</sup> יש למחוק את המיותר.

בהתחייבות במסגרת תמ"א 38, כאשר כל בעלי הדירות חתמו על הבקשה, תירשם הערה ברכוש המשותף ותירשם בדירות הערה המפנה להערת האזהרה.

<sup>(2)</sup> ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'.

<sup>(3)</sup> המידע ניתן על ידי הצדדים החתומים על הבקשה ועל אחריותם.

המידע לא נבדק ולא יאומת על ידי רשויות המרשם (אף לא בהליך רישום בית משותף)

<sup>(4)</sup> דירה, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר.

### אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים\*\*, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר	* יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	

### אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים\*\*, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר	* יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	

### אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים\*\*, ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב, ג, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר	* יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	

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

### אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

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

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
-------	-------------------------------	-------

נספח 25

נספח כה- נספח קשיש

עמ' 215

## נספח קשישים

### 1. מבוא

בהתאם להוראות סעיף 2(ב)6 לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "**חוק פינוי בינוי**"), על מנת למנוע סירוב לעסקת התחדשות עירונית ו/או תמ"א 38 ו/או לפי "חלופת שקד" ו/או פינוי בינוי שיחשב "סירוב סביר" בידי "קשיש" כהגדרתו בסעיף 2.3 להלן (להלן: "**הקשיש**"), על היזם להציע לקשיש, חלף קבלת דירת הבעלים החדשה כמו כל בעלים אחר, אחת מהחלופות המפורטות בסעיפים 3.1-3.3 להלן.

בכפוף לאמור בסעיף 3.1.2 להלן, היזם רשאי עפ"י שיקול דעתו להציע אחת או יותר מהחלופות המפורטות בסעיף 3 להלן.

### 2. הגדרות

- 2.1 "**דירה קיימת**" - כהגדרתה בהסכם הפינוי בינוי.
- 2.2 "**דירת הבעלים החדשה**" - כהגדרתה בהסכם הפינוי בינוי.
- 2.3 "**קשיש**" - מי שבמועד שבו נחתמה "עסקת פינוי ובינוי ראשונה" כהגדרתה בסעיף 2.4 להלן ע"י אחד מבעלי הדירות הקיימות בבית המשותף התגורר בדירה הקיימת וכן התגורר דרך קבע באותה דירה קיימת במועד החתימה על הסכם הפינוי בינוי עימו והתקיים בו אחד מאלה: (1) במועד שבו נחתמה "עסקת פינוי בינוי ראשונה" מלאו לו 70 שנים לפחות ובאותו מועד התגורר בדירה הקיימת בתקופה של שנתיים רצופות לפחות; (2) הוא "נוזק לשירותי סיעוד" כהגדרתו בסעיף 2.6 להלן (3) בן זוגו של מי שמתקיים בו האמור בפסקאות (1) או (2), למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד.
- 2.4 "**עסקת פינוי ובינוי ראשונה**" - עסקת פינוי ובינוי שנחתמה על ידי אחד מבעלי הדירות הקיימות בבית המשותף, שלא קדמה לה עסקת פינוי ובינוי בין אותו יזם ובין בעל דירה קיימת אחר באותו בית משותף.
- 2.5 "**בית אבות**" - מקום מגורים קבוע לשלושים אנשים או יותר, שהם או בני זוגם בני 60 שנים לפחות או שהם נוזקים לשירותי סיעוד, שהוא אחד מאלה:
  - (1) דיור מוגן;
  - (2) מקום המעניק שירותי סיעוד לנוזקים, שניתן לו רישיון על פי חוק הפיקוח על המעונות, התשכ"ה-1965;
- 2.6 "**נוזק לשירותי סיעוד**" - אדם שבמועד שבו נחתם עסקת פינוי בינוי ראשונה ובמועד החתימה על הסכם פינוי בינוי עימו היה זכאי לגמלת סיעוד לפי סעיף 224(א)5 או (6) לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995.

### 3. חלופות התמורה ל"קשיש"

- 3.1 חלופה ראשונה (להלן: "חלופות מחוץ לפרויקט")
  - 3.1.1 ככל שתוצע חלופה זו לקשיש ע"י היזם, הקשיש יוכל לבחור, לפי שיקול דעתו הבלעדי, באחת משלושת החלופות המפורטות להלן:
    - 3.1.1.1 מעבר ל"בית אבות", לרבות בתוספת תשלומי איזון, בשווי דומה לשווי מהוון של דירת הבעלים החדשה, ובלבד שמעבר כאמור יתאפשר עד למועד הפינוי של הדירה הקיימת.
    - 3.1.1.2 רכישת דירה חלופית ששוויה דומה לשווי מהוון של דירת הבעלים החדשה שתימסר לקשיש עד למועד הפינוי של הדירה הקיימת. מיקומה של הדירה החלופית כאמור יהיה ככל הניתן בסמוך לדירתו הקיימת של הקשיש - אם הקשיש ביקש זאת.
    - 3.1.1.3 קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת הבעלים החדשה, לשם רכישת דירה חלופית ע"י הקשיש בסכום האמור, כולו או רובו, לא יאוחר ממועד הפינוי של הדירה הקיימת.
  - 3.1.2 קשיש אשר במועד חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו 75 שנים או שמדובר בחולה הנוטה למות כהגדרתו בחוק החולה הנוטה למות, התשס"ו-2005, חובה על היזם להציע לו את החלופות מחוץ לפרויקט, והקשיש זכאי לבחור לפי שיקול דעתו הבלעדי, אחת משלושת החלופות המפורטות לעיל.
- 3.2 חלופה שנייה

קבלת שתי דירות בעלים חדשות ששווין המצטבר דומה לשווי דירת הבעלים החדשה.
- 3.3 חלופה שלישייה

קבלת דירת בעלים חדשה ששטחה קטן משטח דירת הבעלים החדשה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת עסקת הפינוי בינוי (להלן "הדירה הקטנה"), בתוספת תשלומי איזון, והכל בשווי דומה לשווי דירת הבעלים החדשה.

#### 4. כללי

- 4.1 החלופות המפורטות בסעיף 3 לעיל מוקנות עפ"י חוק פינוי בינוי אך ורק לבעלים של דירת מגורים (להבדיל מיחידה אחרת שאינה מהווה דירת מגורים כגון חנות, מחסן, משרד, אולם וכיו"ב).
- 4.2 החלופות המפורטות בסעיף 3 לעיל מוקנות לקשיש באופן אישי ובלעדי ובאופן שאינן ניתנות להעברה לאחר, לרבות בדרך של הורשה. מובהר כי ככל שיש בעלים נוספים בדירה הקיימת שהם אינם קשישים הם אינם זכאים להטבות המס שניתנות לקשישים בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), ועל כן נספח זה לא יחול, אלא אם בעלי הזכויות הנוספים בדירה הקיימת יאשרו בכתב כי יישאו בכל מס שיחול, ככל שיחול, בקשר עם מימוש החלופות המפורטות בסעיף 3 לעיל בגין חלקם בדירה בלבד.
- 4.3 לעניין החלופה השנייה והשלישית - מובהר, כי היזם אינו חייב לתכנן באופן מיוחד דירה בשטח קטן יותר משטח דירת הבעלים החדשה או ששוויה נמוך יותר מדירת הבעלים החדשה לה זכאי הקשיש ומתן החלופות הנ"ל תהא מתוך דירות היזם שיאשרו ע"י רשויות התכנון בהיתר הבנייה. כן מובהר כי שווי דירת הבעלים החדשה לחלופות אלה יהיה שווי דירת הבעלים החדשה בדוח אפס של הבנק המלווה. ככל שדירת יזם כאמור תיבחר ע"י יותר מקשיש אחד, תבוצע הגרלה בין הקשישים הרלוונטיים.
- כל קשיש, גם אם יהיה מעוניין להמיר את זכותו לקבלת דירת הבעלים החדשה באחת מהחלופות המפורטות בנספח זה, יידרש לבחור את דירת הבעלים החדשה בכנס הבחירה.
- 4.4 היזם ישלח הודעה לנציגות (עם העתק לב"כ הבעלים) ובו יפרט את החלופות המוצעות על ידו לקשיש (להלן: "הודעת היזם"). מובהר כי הודעת היזם תישלח 60 ימים קודם לקליטת הבקשה להיתר בנייה בוועדת התכנון. הקשיש ישלח, תוך 60 ימים ממועד הודעת היזם, תשובה בה יפרט את החלופה אותה בחר מבין החלופות שפורטו בהודעת היזם או לחילופין כי הוא מעוניין בקבלת היחידה החדשה כהגדרתה בהסכם. לא מסר הקשיש ליזם בכתב הודעה בתוך התקופה האמורה, ייחשב הקשיש כמי שוויתר על זכותו לפי נספח זה, ויקבל את הדירה החדשה בהתאם להוראות ההסכם. מובהר כי מימוש החלופה ע"י הקשיש הינו בלתי חוזר והקשיש לא יבוא בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר לכך.
- ככל שהקשיש מבקש לממש את האופציה של מכירת דירת הבעלים ליזם, עליו לעשות זאת לפני קליטת הבקשה להיתר.
- ככל שמדובר בחלופה בתוך הפרויקט, הקשיש יודיע ליזם בתוך ה-60 ימים האמורים לעיל הודעה בכתב ליזם כי הוא מעוניין בחלופה זו בכפוף למלאי דירות היזם שיאשרו ע"י ועדת התכנון, ובתוך 30 ימים מקבלת החלטת וועדה המאשרת את הפרויקט ואין בתנאים שנקבעו בה לשנות את תמהיל הדירות החדשות יודיע הקשיש ליזם כי הוא מממש את האופציה לחלופה זו ומהן הדירות/הדירה בה הוא מעוניין בכפוף להוראות כל דין. מובהר כי בכל מקרה מימוש האופציה ע"י הקשיש לא יאוחר מהתגבשות יום המכירה בהתאם לסעיף 49כ לחוק מיסוי מקרקעין, ולפני קבלת היתר הבניה או מועד העלייה על הקרקע, לפי המוקדם מבניהם.
- 4.5 ככל שהקשיש יבחר בחלופה השנייה, ושוויו המצרפי של שתי הדירות עולה על שווי דירת הבעלים החדשה, אזי הקשיש ישלם ליזם את סך ההפרש (באמצעות פנקס שוברים מהבנק המלווה אשר כנגדו יומצא לקשיש ערבות או פוליסת ביטוח בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974), והקשיש יישא בכל מס שיחול על רוכשי דירות בגין ההפרש, לרבות מס רכישה ומע"מ על ההפרש, וזאת במועד הקבוע בדין. ככל שהשווי המצרפי של שתי הדירות יפחת משווי דירת הבעלים החדשה, יהיה הקשיש זכאי לקבל את סכום ההפרש בניכוי המע"מ בגין ההפרש, כאשר, הקשיש יישא בכלל המיסים שיחולו עליו עפ"י דין בעד ההפחתה כאמור, אם יחולו, וזאת במועד הקבוע בדין, אלא אם מקור ההפחתה הינו באילוצים של היזם (בהיבט היחידות המוצעות), ואם כך – הרי שהיזם יישא במיסים כאמור, ככל שיחולו.
- 4.6 ככל שהקשיש יבחר בחלופה השלישית - מובהר כי תשלומי האיזון ישולמו לקשיש במעמד מסירת הדירה הקטנה לקשיש, וכי ערבות המכר שתומצא לקשיש תכלול את תשלומי האיזון. על חלופה זו יחולו הוראות הסכם הפינוי בינוי לעניין "שנמוך".

- 4.7 מובהר כי מימוש כל חלופה כמפורט בנספח זה כפוף להטבות המס ולעמידת הקשיש בתנאים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין. ככל והקשיש לא יעמוד בתנאים כאמור, ויבחר באותה חלופה אף על פי כן, יהיה הדבר מותנה בהתחייבות הקשיש לשאת בכל מס שיחול, ככל שיחול, עקב אי עמידתו בתנאים לקבלת הפטור. מקום בו לא הומצאה אסמכתא על רכישת הדירה החלופית/זכות בדיוור מוגן עד למועד לביצוע התשלום לקשיש, תועבר התמורה הכספית לידי הקשיש בניכוי מס שבת, מס רכישה ומע"מ, שעשויים לחול, על הצדדים, על פי הערכת יועץ המס, בגין אי עמידת הקשיש בתנאים הנדרשים לקבלת הפטור, והיתרה תוחזק בנאמנות בידי ב"כ הבעלים. יודגש, כי הנאמן יחזיק בנאמנות בסכום המס שבנאמנות רק עד לקבלת שומה סופית ממיסוי מקרקעין. ככל וסכום המיסים יהיה נמוך מסכום המיסים המוחזקים בנאמנות על ידי הנאמן, אזי תעובר לידי הקשיש יתרת הסכום המוחזקת בנאמנות בניכוי המיסים החלים.
- 4.8 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.7 לעיל, מובהר כי בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין, לצורך לקבלת הטבות המס בגין מימוש החלופות מחוץ לפרויקט, עומדות בפני הקשיש שתי דרכי פעולה לקבלת התמורה הכספית הנדרשת למימוש החלופות המפורטות בסעיפים 3.1.1.3-3.1.1.1 לעיל: (1) למכור את דירת הבעלים החדשה לצד שלישי; או - (2) למכור את דירת הבעלים החדשה ליזם.
- שתי דרכי הפעולה האמורות מותנות בתנאים המפורטים להלן:
- 4.8.1 על הקשיש לרכוש דירה חלופית או זכות בבית אבות, בתקופה שתחילתה ביום שהוגשה בקשה להיתר בנייה וסיומה 6 חודשים ממועד פינוי הדירה הקיימת או שנה מיום מכירת הזכויות בדירת הבעלים החדשה, לפי המאוחר, ובשווי שלא יפחת מ-75% משווי דירת הבעלים החדשה.
- לעניין זה מובהר כי ככל ששווי הדירה החלופית/זכות בבית אבות יעלה על שווי התמורה הכספית לה זכאי הקשיש בגין דירת הבעלים החדשה, אזי כל מס שיחול בגין ההפרש, לרבות מס רכישה ומע"מ, יישא בו הקשיש בלבד.
- 4.8.2 מכירת הזכויות בדירת הבעלים החדשה אינה "קרוב" כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, דהיינו ל: (1) בן זוג; (2) הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן-זוג ובני זוגם של כל אחד מאלה; (3) אח או אחות ובני זוגם; (4) איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו.
- 4.8.3 בהמשך לאמור לעיל, המכירה של דירת הבעלים החדשה תתבצע במועד כמפורט להלן:
- (1) ככל שהמכירה היא לצד שלישי - לאחר קליטת הבקשה להיתר בנייה לגבי הבניין בו מצויה הדירה הקיימת ועד שישה חודשים לאחר מועד הפינוי של הדירה הקיימת.
- (2) ככל שהמכירה היא ליזם - עד שבקשה להיתר בניה מכוח תוכנית לפינוי בינוי לגבי הבית המשותף שבו נמצאת הדירה הקיימת נקלטה במוסד התכנון המוסמך לפי חוק התכנון והבניה.
- 4.9 היה ובחר הקשיש למכור את דירת הבעלים החדשה ליזם כאמור בסעיף 4.8 לעיל, בנוסף לחתימת הקשיש על הסכם מכר עם היזם בהתאם להוראות סעיף 4.8.3(2) לעיל, יחולו ההוראות הבאות:
- 4.9.1 התמורה לה יהיה זכאי הבעלים בגין דירת הבעלים החדשה יהיה שווי דירת הבעלים החדשה כפי שמפורט בדוח אפס של הבנק המלווה כשהוא מהוון.
- 4.9.2 שיעור ההיוון של דירת הבעלים החדשה ייקבע עפ"י שמאי הבנק המלווה את עסקת הפינוי בינוי.
- 4.9.3 לאחר חתימת הסכם המכר בין היזם לבין הקשיש - מימוש חלופה זו ע"י הקשיש הינו בלתי חוזר, והקשיש לא יוכל לבקש להחליף חלופה זו בחלופות האחרות עפ"י החוק.
- 4.10 מודגש כי זכותו של הקשיש לפי נספח זה כפופה לקיום כל התנאים המתלים בהסכם הפינוי בינוי (למעט תנאי מתלה של קבלת ליווי בנקאי) ובלבד שהבעלים חתמו על מסמכי הליווי בהתאם להוראות ההסכם הפינוי בינוי וכי היזם לא יחויב לשלם כל סכום עד התקיימותם ובכל מקרה באופן שיאפשר לקשיש (אשר יבקש לרכוש דירה חלופית / לעבור לדיון מוגן) די זמן לאיתור דירה / להתקשרות עם בית דיוור מוגן ולמעבר לדירה/דיוור החדש ללא צורך במעבר זמני לדירה חלופית וזאת עד לתום תקופת הפינוי על פי הוראות ההסכם.
- 4.11 הקשיש יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מימוש החלופות המפורטות בנספח זה.
- 4.12 יתר הוראות הסכם הפינוי בינוי אשר אינם כלולים בנספח זה יוותרו ללא שינוי.

חתימה:

תאריך:

## נספח 26

נספח כו- נספח מיסוי לדייר

עמ' 219

26 ינואר 2025

לכבוד

בעלי הזכויות במקרקעין המצוי ברחובות התמרים 1-13, הרימון 42-54, הזית 33-39 ו-הדקל 3-17, מגדים 1א, הדקל, הידועים כגוש 1913 חלקות 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 61, 64, 65, 66, 99.

באמצעות עוה"ד אליאור וקנין

הנדון: היבטי מיסוי בהתאם להסכם פינני בינוי - התמרים 1-13, הרימון 42-54,

הזית 33-39 ו-הדקל 3-17, מגדים 1א, הדקל קריית גת

כיועצי המס של הפרויקט שבנדון, הרינו לתאר את חשיפות המס העולות מהסכם הפינני בינוי שבנדון:

1. פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין מעניק פטור ממס שבח וממס רכישה בעסקת התחדשות עירונית מסוג פינני בינוי (להלן: "ההטבות") על מכירת דירת מגורים או יחידה אחרת ליזם ותמורתה קבלת דירת מגורים או יחידה מסחרית עד לתקרת השווי הקבועה בחוק. כאשר הכלל הוא שיש לשמור על אותו שיעור בעלות ביחידה/דירה הקיימת וביחידה/דירה החדשה ולא ניתן לקבל תמורת 2 דירות דירה אחת.

2. תקרת השווי לעניין פינני בינוי היא את מאלה, לפי הגבוה:

א. 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת ללא זכויות בנייה

ב. שווי דירת מגורים, באותו מתחם, ששטחה 120 מ"ר

ג. שווי דירת מגורים, באותו מתחם, ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים

הנמכרת, ולא יותר מ-200 מ"ר

והכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית יחידת המגורים החלופית, ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל.

3. סעיף 31א לחוק מע"מ קובע מע"מ בשיעור אפס בעסקת התחדשות עירונית מסוג פינני בינוי בה נמכרת ליזם דירת מגורים תמורת דירת מגורים חדשה עד לתקרת השווי הקבועה בחוק מיסוי מקרקעין. בשים לב כי במכירת יחידה אחרת לא חל מע"מ בשיעור אפס, כאשר המבחן הוא השימוש שנעשה בפועל.

4. התנאים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין לקבלת ההטבות הינם :
- א. היחידה אינה מהווה מלאי עסקי אצל בעל הזכויות.
  - ב. היחידה לא התקבלה בפטור ממס במסגרת חילוף זכויות במקרקעין לפי פרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין, פרק זה מתייחס למי שרכש את היחידה בין התאריכים 7 בנובמבר 2001 ועד יום 31 בדצמבר 2010 זאת במסגרת חילוף יחידה קודמת שהיתה בבעלותו אותה מכר ב-12 חודשים שלפני הרכישה או לאחריה. הפרק שולל קבלת פטור ממס בגין יחידות אלה.
  - ג. לא חלות על היחידה הטבות מכוח חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, החוק מתייחס לדירות אשר התקבל בגינן אישור של מרכז ההשקעות של משרד הכלכלה לפיו דירות אלה מושכרות לטווח ארוך וזכאיות בשל כך להטבות מס. סעיף 72א לחוק שולל קבלת פטור עבור דירות אלה.
5. הגדרת "דירת מגורים" בחוק מיסוי מקרקעין לעניין פרויקט פינוי בינוי הנה דירה או חלק מדירה המשמשת למגורים לרבות למגורי המחזיק בה ואשר שימשה למגורים כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, סמוך לפני ההכרזה על המתחם לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016.
6. הגדרת "יחידה אחרת" בחוק מיסוי מקרקעין לעניין פרויקט פינוי בינוי – מבנה או חלק ממבנה שאינו יחידת מגורים, המשמש את בעל הזכויות בו, לרבות כשהוא משמש את המחזיק בו כיחידה עצמאית ונפרדת, ואשר שימש כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, סמוך לפני ההכרזה על המתחם לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;
7. במקרה של דירות מגורים אשר פוצלו למס' יחידות ללא היתר, רשות המיסים עלולה לטעון כי יש בידי הבעלים יותר מדירה אחת ולכן קבלת דירה אחת חדשה הנו שינוי בשיעור הבעלות השולל את ההטבות לעיל, במקרה כזה רשויות המס יתייחסו לעסקה כעסקת קומבינציה ויחייבו במס שבח בשיעור שייקבע בהתאם ליום רכישת הדירה/יחידה המקורית.

8. ההטבות לעיל יינתנו עד לשווי תקרת הפטור המוגדרת בחוק, כאשר מעבר יחול חיוב במס.
9. במקרה ומתקבלת דירה הנמוכה מתקרת הפטור ובנוסף מתקבלת הטבה כגון: מזומן, שוברים, שדרוג מפרט, פיצוי וכו' (להלן: "תמורה נוספת"), התמורה הנוספת (כל עוד ביחד עם הדירה אינן עולות על התקרה) יהיו פטור ממס על דירה אחת בפרויקט בלבד. במידה ולמי מבעלי הזכויות יש יותר מדירת מגורים אחת בפרויקט, תמורות נוספות שישולמו עבור הדירה השנייה ואילך יחויבו במס שבח. במקרה של בעלים של יחידה אחרת יחול חיוב במע"מ בגין כל תמורה נוספת (ללא קשר לתקרת הפטור).
10. בהתאם להסכמות המסחריות בפרויקט דנן ההטבות להלן עלולות להיחשב תמורה נוספת (אשר פטורות ממס עבור דירה אחת בפרויקט ככל וביחד עם דירת התמורה אינן עולות על תקרת השווי) :
- א. הובלה נוספת.
  - ב. דמי תחזוקה לבניין קיים.
  - ג. התחייבות היזם לחיזוק מבנה מסוכן.
  - ד. הנחה ברכישת מחסן/חניה – כל עוד מדובר בהנחה מעבר למחירי פריסייל.
  - ה. הנחה בשדרוג - כל עוד מדובר בהנחה מעבר למחירי פריסייל.
  - ו. הנחה ברכישת דירה נוספת - כל עוד מדובר בהנחה מעבר למחירי פריסייל.
  - ז. סטייה בשטח הדירה/יחידה חדשה המזכה בפיצוי.
11. לגבי דמי השכירות המתקבלים החל מפינוי הדירה ועד לקבלת הדירה החדשה, ככלל הם פטורים ממס שבח לפי החוק, אך קיימת עמדה לא מיושמת של רשות המיסים כי הכנסות אלה חייבות במס הכנסה.
12. נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה ו/או הבהרה.

  
בכבוד רב,  
שרון ויצמן, עו"ד

## נספח 27

**נספח כח- דוגמאות לנוסחי ערבויות  
עפ הסכם זה**

עמ' 223

**נוסח ערבות בנקאית להבטחת הזכויות בדירה החדשה**

כפוף לנוסח של הבנק הרלוונטי שייבחר ללוות את הפרויקט (דוגמת ערבות שתינתן לבעלים לכל אחת מדירות התמורה)

תאריך \_\_\_\_\_

לכבוד

\_\_\_\_\_ (להלן ביחד ולחוד: "הבעלים")

הנדון: ערבות בנקאית מס' \_\_\_\_\_

הגדרות:

בכתב זה:

"הדירה הישנה": דירה הידועה כתת חלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ ברחוב \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_ ;

"הדירה החדשה": דירה מס' \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ שכיווניה \_\_\_\_\_ וכל הצמוד אליה

שתיבנה על הקרקע כהגדרתה להלן ;

"הקרקע": חלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ ביישוב \_\_\_\_\_ ;

"החוזה" – חוזה התחדשות עירונית מסוג \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_ לפיו, בין היתר, יהיו הבעלים

זכאים להירשם כבעלים ו/או חוכרים בלשכת רישום המקרקעין של מלוא הזכויות בדירה

החדשה חלף הדירה הישנה ;

"החברה" \_\_\_\_\_ ;

"הבנק" – תאגיד בנקאי מנפיק ערבות זו ;

"השעבוד לטובת הבנק" – השעבוד שנרשם ו/או יירשם על הקרקע לטובת הבנק, כבטוחה לאשראי

שהועמד ו/או יועמד על ידי הבנק ;

והואיל ואתם והחברה חתמה על החוזה לפיו, בין היתר, תיהרס הדירה הישנה ובמקומה תיבנה הדירה

החדשה ;

**לפיכך הרינו מאשרים בפניכם כדלקמן:**

א. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של \_\_\_\_\_ ש"ח

(\_\_\_\_\_)(להלן - "סכום הערבות"), שתדרשו מאת החברה בקשר עם החוזה,

בכפוף לתנאי ערבות זו.

ב. סכום הערבות יישא הפרשי הצמדה למדד \_\_\_\_\_<sup>1</sup> (להלן: "המדד").

הפרשי ההצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלקמן: אם המדד ביום התשלום יעלה על מדד הבסיס,

נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד. אם המדד ביום

התשלום ירד ממדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא.

"מדד הבסיס" – המדד שפורסם בגין חודש \_\_\_\_\_ (חודש מדד), דהיינו \_\_\_\_\_ נקודות.

"מדד התשומות בבניה למגורים" – כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר

כלכלי, או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי

המדד הקיים ובין אם לאו.

<sup>1</sup> יש לבחור את החלופה הרלוונטית- מדד התשומות בבנייה למגורים/ מדד המחירים לצרכן.

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

ג. תנאי דרישת סכום הערבות:

סכום הערבות יהיה ניתן לדרישה וזאת במקרים הבאים (להלן: "העילות למימוש הערבות על ידי הבעלים"):

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

אנו נשלם לכם כל סכום עד לסכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה למדד בהתאם לתנאי סעיף ב של ערבותנו, וכל עוד לא אירע אירוע המפקיע את תוקף הערבות או המבטל את העילות למימוש הערבות כאמור בסעיף **Error! Reference source not found**. להלן, תוך 90 יום מיום קבלת דרישתכם הראשונה בכתב על ידינו לפי כתובתנו המפורטת לעיל, בתנאי שהדירה החדשה ריקה מכל אדם וחפץ שלכם או מי מטעמכם ובתנאי שיצורפו לדרישתכם כל המסמכים הבאים:

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

(ב) עותק מאושר של פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, לפיו התקיימה אחת העילות למימוש הערבות ע"י הבעלים, המפורטות בסעיף **Error! Reference source not found**. לעיל. אתם תהיו פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, כל עוד פסק הדין או החלטה כבר מצויים בידינו או בידי בא כוחנו, אשר ייצג אותנו בהליכים הנוגעים לפסק הדין או החלטה כאמור. בעילה של מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה החדשה, אתם תהיו פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, אם אנו הודענו לכם בכתב כי התקיימה להנחת דעתנו מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה החדשה.

(ג) התחייבותכם לפיה עם קבלת הסכומים על פי ערבות זו אתם מוותרים על כל זכות בדירה הישנה, בדירה החדשה ובקרקע. אנו נהיה רשאים לדרוש מכם, כתנאי לתשלום על פי ערבות זו, להמחות לנו את כל זכויותיכם בדירה הישנה ו/או בדירה החדשה ו/או בקרקע. אנו נהיה רשאים לדרוש מכם לחתום על כל מסמך הנדרש לשם ויתור או המחאה כאמור.

ד. זכותכם לדרוש את סכום הערבות, על פי העילות למימוש הערבות על ידי הבעלים, תתבטל מאליה בין אם כבר התקבלה דרישתכם למימוש סכום הערבות אך טרם נענתה, ובין אם טרם התקבלה, אם יתקיים האמור בסעיפים א-ג להלן במצטבר:

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

(ב) נשלח לכם מכתב בחתימתנו, לפיו ביחסים שבינינו לבינכם יראו את הדירה החדשה כאילו הוצאה מתחולת השעבוד לטובת הבנק.

(ג) בנוסף, נדרש כי יתקיים גם אחד התנאים המפורטים להלן, לפי העניין:

(1) יומצא לנו נסח רישום לפיו נרשמה על שמכם בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הבעלות או החכירה, לפי העניין, בדירה החדשה, או בחלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה החדשה נבנתה, כשהיא נקייה מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשתכם או לחובתכם, ולמעט אם השעבוד רשום על שמנו, ואנו מסרנו לכם מכתב כאמור בס"ק **Error! Reference source not found** (ב) לעיל.

(2) יומצא לנו נסח רישום ולפיו נרשמה לטובתכם בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לגבי רכישת הזכות בדירה החדשה, או בחלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה החדשה נבנית, הקודמת לכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשתכם או לחובתכם, ולמעט אם השעבוד רשום על שמנו, ואנו מסרנו לכם מכתב כאמור בס"ק **Error! Reference source not found** (ב) לעיל.

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

ה. כל דרישה על-פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהמועד הרלבנטי הנ"ל ועד שעת הסגירה לקבלת קהל של סניפנו.

ו. דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלפקס או מברק או דואר אלקטרוני, ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

ז. אם הבעלים הינם שניים או יותר, כי אז כל דרישה על פי ערבות זו על ידם צריכה להיעשות על ידי כולם ביחד וכל תשלום על פיה יעשה לכולם ביחד.

12. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב

\_\_\_\_\_ בנק

### נוסח ערבות אוטונומית

כפוף לנוסח של הבנק הרלוונטי שייבחר ללוות את הפרויקט

תאריך \_\_\_\_\_  
לכבוד \_\_\_\_\_

הנדון: ערבות מספר \_\_\_\_\_

1. הננו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) (להלן "סכום הערבות") המגיע או עשוי להגיע לכם מאת: \_\_\_\_\_ (להלן: "החייב") בקשר עם:

\_\_\_\_\_ סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן להלן ה"מדד" (כדלקמן):

- "המדד" משמעו המדד שהתפרסם מדי פעם ופעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י כל גוף או מוסד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.
- אם יבוא במקום המדד האמור מדד אחר שיתפרסם על ידי גוף או מוסד כאמור ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבין המדד האחר לבין המדד המוחלף, יקבע היחס האמור ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובמקרה שאותו היחס לא יקבע כאמור נקבע אנו בהתייעצות עם מומחים כלכליים את היחס שבין המדד האחר לבין המדד המוחלף.
- "המדד היסודי" משמעו: המדד שפורסם בגין \_\_\_\_\_ דהיינו \_\_\_\_\_ נקודות.
- "המדד החדש" משמעו: המדד שפורסם לאחרונה לפני יום ביצוע תשלום סכום הערבות.

2. אם יתברר בעת תשלום סכום כלשהו על פי ערבות זו כי המדד החדש גבוה מהמדד היסודי, אזי הסכום שישולם על ידינו יחושב כשהוא מוגדל בסכום השווה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי, במקרה והמדד החדש יהיה נמוך או שווה למדד היסודי, ישולם סכום הערבות המקורי הנקוב לעיל.

3. אנו נשלם לכם תוך \_\_\_\_\_ יום מיום קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות, וזאת בלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את תשלומי מאת המציע.

"הפרויקט" – הפרויקט שייבנה בבניין שברח' \_\_\_\_\_ במקרקעין הידועים כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ (להלן: "המקרקעין").

4. ערבותנו זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל וכל דרישה על פיה צריכה להגיע למשרדי הסניף החתום מטה לא יאוחר מהתאריך הנ"ל, לאחר התאריך הנ"ל, ערבות זו תהיה בטלה ומבוטלת וכל דרישה שתגיע לאחר התאריך הנ"ל לא תיענה.

5. כל תשלום שיבוצע על ידינו על פי כתב ערבות זו, יבוצע באמצעות זיכוי חשבון במוסד בנקאי בישראל, כפי שתודיעו לנו במכתב הדרישה.

6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב

בנק \_\_\_\_\_