

סעיפים לדוגמא בהסכמי פינוי בינוי

1. תנאים מתלים ותנאי מפסיק:

תוקפו של חוזה זה מותנה בהתקיימם במצטבר של כל התנאים המתלים המפורטים בסעיפים להלן:

1.1. התנאי המתלה הראשון – כל הדיירים חתמו על הסכם זה, ונרשמה הערת אזהרה לטובת היזם בהתאם להוראות הסכם זה שלהלן:

1.1.1. תוך ____ חודשים ממועד חתימת הדייר הראשון על הסכם זה חתמו על הסכם זה לפחות 50% מן הדיירים במתחם;

1.1.2. תוך ____ חודשים ממועד חתימת הדייר הראשון על הסכם זה חתמו על הסכם זה לפחות "רוב מיוחס" מן הדיירים במתחם כהגדרת מונח זה לעיל.

1.1.3. אם עד המועדים שנקבעו בסעיפים לעיל לא חתמו על הסכם זה מספר הדיירים הדרוש כאמור לעיל, יהיה היזם רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להאריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון, ב- ____ חודשים.

לחילופין, יהיה רשאי היזם להודיע בכתב לנציגות הדיירים כי לאור אי התקיימות התנאי המתלה הראשון במועדו הוא אינו מעוניין בקידום הליכי התכנון בפרויקט 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 כלפי משנהו. מובהר בזאת כי כל עוד היזם לא שלח הודעה בכתב לנציגות הדיירים כאמור, יחשב היזם כמי שהאריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון.

1.1.4. מוסכם בין הצדדים כי במידה ולא חתמו לפחות 50 אחוזים מבעלי הדירות במתחם על הסכם זה וזאת תוך ____ חודשים ממועד חתימת הדייר הראשון על הסכם זה, יהיו רשאים רוב הדיירים (51%) אשר חתמו על ההסכם עד לאותו מועד כאמור, להודיע בכתב לחברה, על ביטולו של הסכם זה. הודיעו הבעלים לחברה על ביטול ההסכם תסיר החברה תוך 21 ימים ממועד קבלת ההודעה, כאמור, את כל הע"א שנרשמו לטובתה עד לאותו מועד, ככל ונרשמו. על אף האמור במידה ועד לאותו מועד פעלה החברה במאמצים ובשקידה ראויה לקידום הפרויקט, וכן, הציגה לב"כ הבעלים מסמכים המעידים כי היא פועלת אל מול הרשויות לקידום הפרויקט וכן להחתמת יתר הבעלים במתחם, ועל בסיס אותם מסמכים שהציגה לב"כ הבעלים לדעת ב"כ הבעלים, קיימת סבירות להחתמת יתר הבעלים הדרוש להגעה לכדי 60% תוך זמן סביר, תהיה רשאית הנציגות להאריך את המועד להתקיימות תנאי זה, בתקופה נוספת של 6 חודשים כל אחת.

1.1.5. נחתם הסכם זה ע"י רוב מיוחס מבין הבעלים במתחם וע"י היזם, יפעל היזם בשם הבעלים, כנגד יחיד הבעלים המסרבים לחתום על ההסכם כאמור בהסכם זה לעיל. אין באמור בכדי לגרוע ו/או לשנות את היות חתימת מלוא 100% מבעלי הזכויות במקרקעין תנאי מתלה נוסף לתוקפו של הסכם זה, ותנאי זה ידחה עד לחתימת 100% מהבעלים או, לפי העניין, חלוף 4 חודשים ממתן החלטה חלוטה בהליכים מול הסרבנים.

1.2. התנאי המתלה השני – הפרויקט הוכרז כ"מתחם" בהתאם לסעיף 14 לחוק הרשות להתחדשות עירונית או כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי לפי סעיף 15 לחוק הרשות להתחדשות עירונית, באופן המחיל את הפטור הנקוב בפרק חמישי (4) לחוק מיסוי מקרקעין, וייתנו הפטורים ממס על פי חוק מיסוי מקרקעין וחוק המע"מ.

1.2.1. היזם יטפל בפניה לרשויות המוסמכות, ויפעל כמיטב יכולתו לקידום אישור הפרויקט ע"י הרשות להתחדשות עירונית ורשויות המס באופן שיאשרו הפטורים הקבועים בפרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין לגבי כל יחיד הדיירים ועל פי חוק מע"מ, בכפוף לאמור בהסכם זה להלן. היזם יהא רשאי, אך לא חייב, לפנות לרשויות המס ולבקש "פרה רולינג" בעניין זה והדיירים ישתפו פעולה עם היזם ככל הנדרש לצורך זה.

1.2.2. 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 לב"כ דיירים בתוך פרק הזמן שנועד לקיום התנאי.

1.3. **התנאי המתלה השלישי** - תאושר התביעה החדשה למתן תוקף תוך ____ חודשים מהמועד הקובע.

1.3.1. מוסכם בזאת כי במקרה שאישור התביעה החדשה יותנה בתנאים שלדעת היזם והשמאי, עפ"י שיקול דעתם הסביר, יהיו בלתי סבירים, לרבות דרישה מהיזם ליזום תביעה נוספת בקרבת החלקה ו/או ביצוע מטלות ציבוריות, אזי תוך 90 יום מקבלת החלטת הועדה המחוזית בדבר התנאים לאישור התוכנית, או, ככל שבמהלך קידום הפרויקט ימצא היזם כי הפרויקט אינו עומד בתנאי הרווח המינימלי, 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 והיזם ימחה לבעלים, באמצעות ב"כ הבעלים, את כל תוצרי התכנון עד לאותו מועד ובלבד שהיזם החדש שייבחרו, ייכנס בנעליה של החברה בכל הקשור להתחייבויות חוזיות של החברה כלפי היועצים עמם התקשרה בהסכמים להכנת תוצרי התכנון וכן כנגד השבת מלוא עלויות התכנון בהן נשא היזם בכפוף להמצאת חשבוניות מס, ע"י היזם החדש כאמור (להלן: "**תנאי המחאת תוצרי התכנון לבעלים**"). מובהר בזאת כי במידה והדיירים יבקשו להתקשר עם יזם חדש בתקופה של לאחר ביטול התקשרות זו ותנאי ההתקשרות יהיו בתמורות מופחתות לדיירים לעומת המוצע בהסכם זה, תינתן ליזם זכות ראשונים להתקשר עם הדיירים באותו תנאים אשר הוצעו על ידי היזם החדש, ומבלי לגרוע מהתחייבות זו הדבר יהווה גם תנאי להמחאת תוצרי התכנון לבעלים. היזם מתחייב להודיע בתוך 14 ימי עסקים מיום קבלת הודעת הדיירים בדבר זכות הראשונים אם הוא משווה את הצעתו להצעת היזם.

1.3.2. מוסכם בזאת כי בכל אחת מאבני הדרך שלעיל ובמקרה בו לא יתקיים התנאי הקבוע באחת מאבני הדרך שלעיל ולאורכות המותרות, יהיו הדיירים רשאים (באמצעות בא כוחם), בהחלטת רוב הבעלים (51%) אשר חתמו על ההסכם (הודעה מטעם דייר בודד לא תחשב לעניין זה) להודיע ליזם כי ההסכם לא נכנס לתוקף לאור אי התקיימות התנאי המתלה השלישי במשך תקופה של 21 ימים מהמועד הקבוע באבן הדרך שלעיל, ובמקרה כזה ימחה היזם לבעלים את תוצרי התכנון עד לאותו מועד, בכפוף לתנאי המחאת תוצרי התכנון לבעלים. חלפו 21 ימים כאמור והדיירים לא הודיעו ליזם בכתב כי ההסכם לא נכנס לתוקף, יוארך התוקף בשישה (6 חודשים נוספים), ומנגנון זה יחול בהתאמה ביחס למועד הנדחה.

1.4. **התנאי המתלה הרביעי**

יוגשו לוועדה המקומית לתכנון ובנייה בקשות להיתר/י בניה לבניין החדש הראשון במתחם וזאת תוך שנה ממועד פרסום התביעה החדשה למתן תוקף וקבלת תיק מידע, ובכפוף למגבלות שיקבעו בתביעה החדשה ולרבות אישור תוכנית איחוד וחלוקה, תוכנית עיצוב/בינוי וכיוצ"ב בתוך שנה ממועד אישור תוכנית כני"ל, ובתוך ____ חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר ניתן היתר בנייה מותנה בתשלום אגרות והטלים לשלב הראשון של בניית הבניינים החדשים.

1.5. **התנאי המתלה החמישי**

בתוך שלושה חודשים מקבלת היתר הבניה לפרויקט, או ביחס לכל שלב בו בהתאמה יתקשר היזם בהסכם ליווי פיננסי סגור עם בנק מלווה אשר יעמיד מימון לבניית הפרויקט וינפיק לבעלים את הערבויות המפורטות בהסכם זה, ובכל מקרה, לפני מועד פינוי הדירות כהגדרתו בהסכם זה (למעט ערבות הבדק והרישום).

לא יתקיים במועדו איזה מן התנאים המתלים המפורטים לעיל, יהיה רשאי היזם או נציגות הבעלים (בכפוף להחלטת רוב של ____% מהבעלים שחתמו על הסכם זה), לאחר מתן התראה בכתב בת 45 ימים אשר במהלכה לא התקיים התנאי המתלה, להודיע למשנהו על

ביטול חוזה זה, בהודעה בכתב, וזאת מבלי שתהיה למי מהצדדים טענה ו/או תביעה כלפי משנהו.

1.6. על אף האמור לעיל ולהלן, מוסכם כי אם לא יתקיימו כל התנאים המתלים לעיל בגין סיבות התלויות בעיכובים הנובעים ממשרד האוצר ו/או בגין סיבות התלויות בעיכובים מגורמי התכנון השונים ו/או שר הפנים, או עקב הליך משפטי כגון: התנגדויות, עררים, עתירות מנהליות, הליכים מול בעלי זכויות בפרויקט ו/או הסדרת זכויות הבעלים וכו', יידחה המועד להתקיימות התנאי הרלבנטי בפרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין ולנוכח פרק הזמן שארך העיכוב כאמור ובלבד שהתקופה בכללותה להתקיימות כל התנאים המתלים לא תעלה על ____ חודשים מהמועד הקובע.

מובהר להסרת ספק, כי הטיפול לקבלת אישורים להתקיימות כל אחד מן התנאים הנ"ל, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו, והדיירים ייענו לפנייה של היזם בכל האמור בחתימה על מסמכים הנחוצים לצורך התקיימות התנאים מיד עם פנייתו הראשונה של היזם ובתנאי כי הינם עומדים בהוראות הסכם זה.

1.7. מוסכם כי לנציגות הבעלים הזכות להאריך את המועד להתקיימות תנאי מתלה כלשהו מהנקובים לעיל לתקופה של עד 6 חודשים בכל פעם, על פי שיקול דעתם הבלעדי ומבלי שתהא עליהם חובה לעשות כן. הארכת מועד להתקיימות תנאי מתלה כלשהו תבוצע בכתב בלבד.

1.8. עוד מובהר בזאת, כי עם קיום התנאים המתלים כאמור לעיל במלואם ובמועד, תבוצע העסקה נשוא ההסכם ונספחיו באופן שהצדדים יהיו מחויבים בעסקה על פי הסכם זה, בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם ללא כל צורך באישור נוסף של הצדדים.

2. עסקת הפינוי והפינוי הדירות

2.1. הבעלים מתחייבים לפנות את יחידתם הקיימת על הצמודותיה, במהלך תקופת פינוי של 30 ימים שתחילתה בתום 90 יום ממועד קבלת הודעת היזם לפיה קבלת היתר הבניה מותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד (להלן: "**הודעת היזם**" או "**הודעת הפינוי**") וסופה בתום 120 ימים ממועד קבלת הודעת היזם (להלן: "**תקופת הפינוי**"), כך שהיחידה הקיימת וכל הצמוד לה יהיו ריקים מכל חפץ שאינו מחובר חיבור קבע ליחידה הקיימת ומכל אדם, ונקייה מכל חוב, למעט משכנתא לטובת הגוף המלווה והערת אזהרה לטובת היזם וכי החל מהיום ה- ____ לאחר קבלת הודעת היזם ובכפוף לפינוי הדירה בפועל, יהיו זכאים הדיירים לתשלום דמי שכירות כהגדרתם בהסכם זה.

מובהר כי הודעת היזם תימסר לבעלים תוך 30 ימים מקבלת היתר בניה מותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד, התקיימו כלל התנאים המתלים ולאחר שנרשם השעבוד לטובת הבנק המלווה, או, לפי בחירת היזם, לאחר שנמסרה לב"כ היזם הודעה מאת ב"כ הבעלים כי מסמכי השעבוד לטובת הגוף המלווה נחתמו על ידי 100% מהדיירים אשר נדרשים לשעבד את דירותיהם באותו שלב של הפרויקט.

2.2. מובהר בזאת, כי בעלי דירות עם מוגבלויות רפואיות ו/או בעלים בני 70 ומעלה במועד פינוי הדירות, המתגוררים בפועל בדירות הקיימות ושאינן ביכולתם לדאוג למציאת דירה חלופית, יכולים לפנות לזם בבקשה שיסייע להם באיתור דירה תוך התאמתה לצרכיו של הדייר עם המוגבלות הרפואית, ככל שאכן הייתה לבעלים דירה ישנה המותאמת לצרכיו כאמור, וזאת על חשבון היזם בכפוף להסדר אליו יגיעו, עם היזם והדבר לא יהווה הטבה/תמורה עודפת.

2.3. יובהר, כי הפינוי בפועל יהיה בכפוף לתנאים המצטברים כמפורט להלן (לעיל ולהלן: "**מועד הפינוי**"): :

2.3.1. היזם הציג בידי נציגות הבעלים החלטה בתנאים לקבלת היתר בנייה בר תוקף, התואם את הסכם זה, בטרם תשלום אגרות ו/או היטל השבחה אך כולל את כל האישורים הנדרשים לקבלת ההיתר ;

2.3.2. נחתם פרוטוקול חלוקת יחידות הבעלים החדשות.

- 2.3.3. היזם מסר לבעלים שיקים לפקודת הבעלים בגין דמי שכירות (או לחילופין אישורים על ביצוע העברות בנקאיות לחשבונות הבעלים) וכן הפקיד את ערבות השכירות בידי ב"כ הבעלים.
- 2.3.4. היזם המציא לב"כ הבעלים ערבות חוק המכר, בכפוף לשעבוד כל הדירות הנוכחיות אשר פינוין נדרש ורישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הגוף המלווה כאמור בהסכם זה, או לחילופין, כתב התחייבות בלתי חוזר מאת הגוף המלווה להמצאת הערבויות לאחר פינוי 100% מבעלי הדירות ורישומה של המשכנתא לטובת הגוף המלווה.
- 2.3.5. היזם המציא לב"כ הבעלים אישורים על תשלום ו/או פטור ממס שבח או לחילופין ערבות מיסים אלא אם כן לא צפויה חבות במס שבח עפ"י חוות דעת יועץ המס של היזם.
- 2.4. היזם ימציא לידי ב"כ הבעלים העתק מפוליסות הביטוח טרם תחילת העבודות.
- 2.5. ב"כ הבעלים יחזיק בערבויות ובמכתבי ההחרגה המותנים בנאמנות בעבור בעלים ויעביר את ערבות המכר ומכתבי ההחרגה לבעלים בהתאם לכתב ההוראות לנאמן.
- 2.6. מובהר בזאת, כי כל עוד לא יושלם הפינוי של כל היחידות הקיימות בבניינים הקיימים בשלב הביצוע הרלוונטי, לא יתחיל היזם בביצוע עבודות בינוי ו/או הריסה מכל סוג שהוא.
- 2.7. עד 10 (עשרה) ימים לפני תום תקופת הפינוי, מתחייב כל יחיד בעלים אשר חוזה חברת החשמל בדירתו הנוכחית אינו רשום על שמו בפועל, לשנות את הרישום אצל חברת החשמל באופן שהדייר יהיה רשום אצל חברת החשמל כבעל החוזה בפועל ובכל מקרה לא יאוחר מתום תקופת הפינוי.
- 2.8. לא מילא מי מיחיד הבעלים את התחייבותו לפינוי יחידתו הקיימת מכל חפץ שאינו מחובר חיבור קבע ליחידה הקיימת, יהא זכאי היזם לסלק את החפצים שיוותרו ביחידה הקיימת, או להרסם (לפי בחירת היזם) ולבעלים לא תהא כל טענה או תביעה כלפי היזם בגין נזק או אובדן לציוד ו/או בגין דחיית מועדי ביצוע התחייבויותיו התלויות בפינוי כאמור ולא יהיו זכאים לכל פיצוי מכל סוג שהוא בקשר עם האמור.
- 2.9. הבעלים מתחייבים כי עד למועד הפינוי יהיו זכויותיו נקיות מכל חוב, למעט הערת האזהרה שתירשם לטובת היזם ולמעט המשכנתא לבנק המלווה.
- 2.10. מוסכם בזאת כי לגבי יחיד בעלים שלא פינה את יחידתו הקיימת במהלך תקופת הפינוי יחולו ההוראות הבאות:
- 2.10.1. איחר יחיד הבעלים בפינוי היחידה הקיימת, איחור של יותר מ - 7 ימים, יהיה היזם זכאי לפיצוי מוסכם ומוערך מראש של _____ ₪ (שקלים חדשים), מאותו יחיד בעלים בגין כל יום איחור, החל מהיום הראשון לאיחור, במהלך שלושים הימים הראשונים.
- 2.10.2. איחר יחיד הבעלים בפינוי היחידה הקיימת איחור של יותר משלושים ימים יהיה היזם זכאי, בנוסף לכל סעד אחר לפיצוי מוסכם ומוערך מראש של _____ ₪ (שקלים חדשים), כנגד יחיד בעלים, בגין כל יום איחור החל מתום שלושים ימי האיחור הראשונים ועד ליום הפינוי בפועל.
- 2.10.3. איחור במועד פינוי יחידות הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, ידחה את המועדים והתחייבויות היזם בהתאם להסכם זה בהתאמה.
- 2.11. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מחובת יחיד הבעלים לפנות את היחידה הקיימת ומזכות היזם ו/או יתר הבעלים לתבוע את יחיד הבעלים בגין כל נזק שייגרם לו/להם בעקבות העיכוב בפינוי הדירה, ו/או מזכותו להשתמש בכל אמצעי חוקי לפנות את יחיד הבעלים מהיחידה הקיימת. התחייבות יחיד הבעלים לפנות את יחידתו הקיימת הינה אף התחייבות לצד שלישי קרי, לטובת כל הבעלים בבניין הקיים.

2.12. במקרה של אי פינוי מי מהיחידות הקיימות בתום שלושה חודשים מתום תקופת הפינוי, יהווה אי הפינוי הפרה יסודית של ההסכם ע"י אותו יחיד בעלים שלא פונה על כל המשתמע מכך. בין היתר, ומבלי לגרוע מזכויות היזם עפ"י הסכם זה ולפי כל דין, לאחר תום שלושת החודשים הנ"ל, היזם יהיה רשאי לדרוש מבעלים שפינו את יחידותיהן הקיימות כי ישונו אליהן עד להסדרת פינוי היחידה הקיימת שטרם פונתה ואם תינתן הודעה כאמור, יהיה היזם פטור מתשלום דמי השכירות לאחר שלושת החודשים מהמועד בו הודיע היזם לבעלים לשוב לדירותיהם. מובהר כי ליזם לא תהיה טענה כנגד מי מיחיד הבעלים שפינה את יחידתו הקיימת בהתאם להודעת הפינוי. מוסכם כי במקרה שבו הבעלים יחזרו ליחידותיהם הקיימות כאמור לעיל, אזי הם ייעשו זאת בתנאי כי היחידה הקיימת תוחזר באותו מצב שבו היחידה הקיימת פונתה, למעט בלא סביר.

2.13. למען הסר כל ספק, ביחס לאותם הבעלים שביחידותיהם הקיימות מתגוררים מחזיקים, כדוגמת שוכרים, שאינם נמנים על הבעלים ולא חתומים על הסכם זה, חובת פינוי מחזיקים אלו הינה על הבעלים ואי פינוי מחזיקים אלו בתוך מועד הפינוי הקבוע לעיל יחשב לכל דבר ועניין כאי פינוי היחידות הקיימות. ככל שידרוש היזם, ללא חובה מצידו, מתחייבים הבעלים לאפשר גם ליזם לפעול במקומם ו/או בשיתוף פעולה עימם ולייפות את כוחו של ב"כ היזם לנקוט ו/או לנהל כל הליך לפינוי כל מחזיק ו/או שוכר כאמור, הכול בהתאם לשיקול דעתו של היזם. בנוסף, מוסכם כי במקרה שהיזם ינקוט בהליכי הפינוי כאמור, הבעלים ממחים ליזם בזה את כל זכויותיהם לקבלת כספים כלשהם מהשוכר ככל שייפסק על ידי ערכאה כלשהי, לרבות כל פיצוי ו/או החזר הוצאות כלשהן, למעט דמי השכירות בגין תקופת השכירות לבעלים ככל שהיזם לא מימן להם דמי שכירות בגין תקופה זו.

2.14. מבלי לגרוע מהתחייבויות הבעלים כאמור לעיל, מתחייבים בזאת הבעלים ליידע את היזם באופן מיידי, וזאת בכל מקרה בו יתברר להם כי מי משוכרי היחידות הקיימות לא התפנה במהלך תקופת הפינוי ו/או בכל מקרה בו יעלה חשש כי מי משוכרי היחידות הקיימות אינו מתכוון לפנות את היחידה הקיימת המושכרת לו ערב מועד הפינוי ו/או בכל מקרה בו יתברר כי קיים פולש ו/או מחזיק שלא כדן באיזו מהיחידות הקיימות או הבניינים הקיימים ו/או ברכוש המשותף שבהם ו/או בכל מקרה בו יתברר או יעלה החשש כי מסירת היחידה הקיימת ליזם במועד הפינוי תתעכב או תימנע מכל סיבה שהיא.

2.15. כמו כן, ידוע לכל אחד מיחיד הבעלים אשר לא פונה במועד הפינוי כאמור בסעיף זה לעיל, כי אי פינוי היחידה הקיימת על ידו (או על ידי שוכר מטעמו) במועד הפינוי ואי קיום ההסכם בכלל מצדו, עלולה להביא לדחיית הפרויקט ו/או ביטולו, להפרת התחייבויות היזם כלפי צדדים שלישיים, לרבות הקבלן המבצע ורוכשי יחידות היזם, ולגרום ליזם לנזקים כבדים ביותר, ממוניים, תדמיתיים ואחרים, וכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו בעטייה של הפרה מצדם, תושט עליהם בלבד.

2.16. מוסכם בזאת כי הבעלים יאפשרו ליזם להיכנס כבר רשות בלבד למקרקעין וזאת החל ממועד חתימת הסכם זה ואף בטרם מסירת ערבות חוק המכר וערבות השכירות כאמור בהסכם זה לידי ב"כ הבעלים, לצורך ביצוע מדידות ו/או קידוחי בדיקת ביסוס קרקע (אשר יכוסו בסיומם של הקידוחים) ו/או הצבת שלטים בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לצורך התארגנות סבירה אחרת ככל שהללו אינם מותנים בהיתר מרשות כלשהי, והדבר ייעשה בתיאום מראש עם נציגות הבעלים והיזם יהיה אחראי וישיא בכל נזק שייגרם כתוצאה מפעולות אלה. כן מוסכם כי טרם פינוי כל היחידות הקיימות בבניינים הקיימים, יהא היזם רשאי לאטום יחידות קיימות אשר פונו וכן לגדר את הפרויקט או חלק ממנו וכן לבצע פעולות למניעת פלישות וניזוק תשתיות על ידי צד ג' כלשהו.

3. דמי שכירות והובלה:

בסמוך למועד פינוי הדירות הנוכחיות אך לא פחות מ – 90 ימים טרם הודעת היזם יקבע שמאי הבעלים את גובה דמי השכירות שעל היזם לשלם לבעלים המתגוררים בדירתם במועד הפינוי וזאת בהתאם לגובה דמי השכירות המקובל באותה העת לדירות כדוגמת הדירות הנוכחיות, לפי הגבוה מביניהם. לגבי בעלי דירות מושכרות, דמי השכירות יקבעו לפי דמי השכירות המשולמים עבור כל דירה נוכחית בפועל בכפוף להצגת הסכמי שכירות בגין הדירה הנוכחית לתקופה של שנה רצופה לפחות טרם מועד הפינוי ובלבד שדמי השכירות המשולמים לבעלים לא יעלו על 15% משווי דמי השכירות שנקבעו על ידי שמאי הבעלים ושהדירה לא הושכרה לקרוב משפחה או פוצלה, לפי הגבוה מביניהם (להלן: "**דמי השכירות המוסכמים**"), דמי השכירות המוסכמים יעלו בשיעור של ____% כל שנתיים. היזם ישלם לכל אחד מהדיירים את דמי השכירות המוסכמים למשך כל התקופה שהחל

מתחילת תקופת הפינוי וכנגד פינוי הדירה הנוכחית בפועל של אותו דייר ומסירתה לחזקתו של היזם, ועד למועד המסירה של הדירה החדשה לאותו דייר.

3.1. היזם מתחייב להעביר בהעברה בנקאית או המחאה לכל אחד מיחיד הבעלים, בתום תקופת הפינוי, כנגד פינוי הדירה בפועל וכתנאי למסירת החזקה בדירות הנוכחיות, את דמי השכירות המוסכמים כהגדרתם לעיל, בגין 3 חודשי השכירות הראשונים. יתר דמי השכירות המוסכמים ישולמו לבעלים על ידי היזם בתשלומים חודשיים או בתשלומים רבעוניים (3 חודשי דמי שכירות מראש) בהעברות בנקאיות מראש או המחאות מעותדות בתחילת כל חודש או כל רבעון, לפי שיקול דעת היזם, עד ליום השני בכל חודש / רבעון, לפי העניין.

3.2. ככל ודמי השכירות המוסכמים ישולמו באמצעות המחאות מעותדות, מתחייב היזם למסור לבעלים, 12 המחאות מעותדות בגין דמי השכירות המוסכמים (או 4 המחאות בגין כל 3 חודשים) למשך שנת השכירות הראשונה, אשר מועד פירעון ליום הראשון בכל חודש שכירות כאמור. עד ולא יאוחר מ- 21 ימים לפני תום שנת השכירות הראשונה, השנייה ו/או השלישית וכיו"ב (לפי העניין) ימציא היזם לכל אחד מיחיד הבעלים המחאות מעותדות בגין שנת השכירות העוקבת, בהתאם לאמור לעיל ובשנת השכירות האחרונה, המחאות מעותדות עד למועד המסירה הצפוי.

3.3. בנוסף, מתחייב היזם לשאת בעלויות ההובלה שיהיו לבעלים עד לסך כולל, סופי ומוחלט שלא יעלה על _____ שקלים חדשים בתוספת מע"מ (עד _____ ₪ + מע"מ לכל כיוון הובלה), אשר ישולם לכל אחד מהבעלים המתגורר בדירה הנוכחית ו/או במקרה בו הבעלים אינו מתגורר בדירה בפועל אך קיימים בדירה פרטי ריהוט השייכים לו, שאז ישולמו דמי הובלה בהתאם להיקף פרטי הריהוט הקיימים כאמור, אך לא יותר מהסכומים המפורטים לעיל. מחצית דמי ההובלה תשולם במועד פינוי הדירה בפועל, והמחצית השנייה תשולם במועד מסירת החזקה בדירות הבעלים, וכנגד חשבונית מס כדין שתוצא על שם היזם. לחילופין, במקום התשלום כאמור לדייר בגין ההובלות, היזם יהא רשאי להפנות את הבעלים לחברת/חברות הובלה מוכרות, אשר להן ביטוח תקף בגין הובלת תכולה רגילה ושאינה מצריכה ביטוחים מיוחדים ו/או עלויות ו/או כלים חריגים והתשלום למוביל יעשה על ידי היזם.

3.4. ככל שהיזם לא יתקשר ישירות עם חברת הובלות מטעמו ועלויות ההובלה בפועל יהיו גבוהות יותר מעלויות ההובלה שנקבעו לעיל, אזי הבעלים יהיו רשאים להציג ליזם 3 הצעות מחיר עבור ביצוע ההובלה והיזם יפנה את הבעלים לחברת הובלות מטעמו לשם ביצוע ההובלה, או לחילופין יישא בתשלום ההפרש בין עלויות ההובלה כאמור לעיל, לבין עלות ההובלה בפועל, בהתאם להצעות המחיר אשר הציגו הבעלים ובכפוף להמצאת חשבונית מס כדין ערוכה לטובת היזם, לבחירת היזם.

4. בחירת וחלוקת הדירות החדשות

אופן בחירת הדירות החדשות על ידי הבעלים תעשה בהתאם להוראות שלהלן.

4.1. לאחר שתקבל החלטת הוועדה המקומית להוצאת היתר בנייה לפרויקט בתנאים, או קודם למועד זה, במידה שיתאפשר הדבר על ידי היזם, יודיע היזם לנציגות הדיירים, ולשמאי הבעלים, מהן הדירות החדשות המוקצות לבעליון (להלן: "**הודעת היזם**" או "**הדירות החדשות המוקצות**" בהתאמה).

4.2. המידע שיעמוד בפני הדיירים קודם לבחירה יכלול תשריט הדירות והקומות של הדירות החדשות המוקצות (במתכונת של תכניות חוק המכר) ועל גביהם יסמן את הדירות החדשות המוקצות לבעלים וכן דו"ח האפס של הפרויקט ככל שייערך עד למועד זה. ככל שטרם נערך דו"ח אפס, תיערך פירוט שווי הדירות לפי טבלת שמאות של הדירות החדשות המוקצות לבעלים ע"י שמאי הבעלים (על חשבון היזם) ואשר תכלול שווי מוערך של הדירות החדשות המוקצות (שאינה מחייבת את שמאי הבנק המלווה).

4.3. בחירת דירות התמורה תעשה, על ידי כל אחד מהבעלים, מבין הדירות החדשות המוקצות וזאת בהתאם למיקומם של הבעלים בטבלת הבחירה, אשר תקבע את סדר בחירת הדירות החדשות המוקצות על ידי הבעלים. טבלת הבחירה תקבע בידי שמאי הבעלים אשר ידרג את שווי הדירה הנוכחית ביחס לשווי כלל הדירות הקיימות בבניין הישן, ומתוך הערכה זו

תיגזר טבלת הבחירה אשר תקבע את סדר בחירת הדירות החדשות המוקצות על ידי הבעלים (להלן: "טבלת הבחירה"), כמפורט בסעיף זה להלן.

4.4. השמאות לשם קביעת טבלת הבחירה תבוצע במועד שיקבע בידי נציגות הדיירים בתיאום עם היזם בסמוך לאחר אישור התב"ע החדשה, ולשם כך יתאם שמאי הבעלים ביקור בדירת הדייר ויעריך את שוויה בהתאם לכללי שמאות מקובלים, לרבות, גודלה הקיים, מצבה הפיזי, מיקומה, כיווניה, הצמודותיה, מקדם צפיפות, וכל נתון נוסף רלוונטי להערכת שוויה לפי שיקול דעתו של שמאי הבעלים, באופן שהדירה אשר תזכה לשווי הגבוה ביותר תזכה לניקוד הגבוה ביותר.

הדייר שממוקם ראשון בטבלת הבחירה, יבחר ראשון את דירתו החדשה מתוך הדירות החדשות המוקצות, ולאחריו יבחרו יתר הדיירים את דירתם החדשה בהתאם למיקומם בטבלת הבחירה, כל זאת במועד שיקבע על ידי נציגות הבעלים בתיאום עם היזם. הבעלים של דירות מגורים חדשות בעלות שטח זהה יקבוצו לקבוצה אחת כך שסדר הבחירה שיקבע ע"י שמאי הבעלים, יחול ביחס לאותה הקבוצה, ומנגנון בחירת הדירות כמפורט בסעיף זה להלן, יחול ביחס לכל קבוצה בנפרד.

דייר שהגיע תורו לבחור את דירתו החדשה, באופן ובשיטה המתוארים לעיל, יבחר את דירתו החדשה מתוך כלל דירות המוקצות בקבוצת הדירות הרלוונטיות שטרם נבחרו על ידי הדיירים האחרים שקדמו לו. במקרה שבו לא התייצב הדייר או מי מטעמו למועד שנקבע על ידי הנציגות והיזם לבחירת הדירה והצמודותיה ובלבד שהדייר קיבל הודעה בכתב בדבר מועד הבחירה, ניתן יהיה לדלג עליו בסדר הבחירה והדירה שיקבל תהיה מתוך טיפוס הדירות להן הוא זכאי כפי שיוותרו לאחר בחירת יתר הדיירים. הדיירים מוותרים על כל טענה ו/או תביעה בגין כך.

בעלי זכויות אשר ידורגו באותו מדרג, היינו אלה ששמאותם זהה תערך ביניהם הגרלה, על ידי ב"כ הדיירים, לשם קביעת סדר הבחירה ביניהם.

4.5. ביחד עם בחירת הדירה – יבחר כל בעל זכויות, באותו האופן ובאותו מועד, גם את המחסן, ואת החנייה מתוך כלל החניות שיוקצו לבעלי הזכויות באותו בנין ושטרם נבחרו על ידי האחרים שקדמו לו. בחירת מקבץ החניות והמחסנים לבעלי הדירות ולזים תיעשה באופן הבא: ראשית יבחר היזם שתי חניות ומחסן עבור כל אחת מדירות היזם המיוחסות, ובתנאי כי לכל אחד מיחידת הבעלים יוצמדו מחסן וחניה. לאחר מכן יבחר שמאי הבעלים או מפקח הבעלים (ובהיעדר הסכמה של השמאי והמפקח – תבחר הנציגות) ונציג היזם, חניה אחת ומחסן אחד (לסירוגין) שיעמדו לכל אחת מדירות הבעלים ודירות היזם (כפוף למספר המחסנים בפרויקט ובתנאי כי לכל יחיד הבעלים יוצמדו מחסן וחניה) מובהר בזאת, כי הקצאה של חניית נכה, תתאפשר רק לדייר שהנו נכה בעל תעודת נכה, או לדייר אשר בן משפחתו מקרבה ראשונה, המתגורר עמו בדירה החדשה באופן קבע, הנו נכה בעל תעודת נכה, ואשר יש ברשותם תו נכה בתוקף. ככל שיאשרו מחסנים בכמות שאינה מאפשרת הקצאת מחסן לכל אחד מדירות הבעלים אזי המחסנים יוצמדו לכלל דירות הבעלים בצמידות משותפת אלא אם כן התקבלה החלטה בכתב חתומה על ידי הבעלים המאשרת חלוקה באופן אחר וזאת בתוך 60 ימים ממועד הודעת היזם לב"כ הבעלים ולנציגות בעניין.

4.6. הליך בחירת הדירות החדשות לבעלים לרבות ההגרלה, תאורגן ותנוהל בידי נציגות הדיירים וב"כ הדיירים, ובסיוע של עובדי החברה, אשר יארגנו במשרדי המכירות של הפרויקט או במיקום אחר שיקבע לשם כך, מועד אשר ייקבע לביצוע הבחירה, לרבות כל ההכנות הדרושות לכך, אשר לא יעלה על 30 ימים ממועד הודעת היזם. כאשר היזם ישא בעלויות הכרוכות בביצוע. מובהר כי אין בעצם מימון העלויות בכדי להטיל אחריות כלשהי על היזם בקשר למנגנון הבחירה, מימושו ו/או תוצאות ההליך והבעלים מוותרים על כל טענה ו/או תביעה כנגד היזם, בגין הבחירה כאמור או תוצאותיה.

4.7. הליכי בחירת הדירות החדשות ינוהלו בהתאם למנגנון דלעיל בשקיפות מלאה, וכל דייר יהיה זכאי לקבל לידו את טבלת הבחירה.

4.8. מובהר כי מנגנון הבחירה הנ"ל ומימושו ייעשה ע"י בעלי הזכויות, ללא מעורבות ו/או אחריות של היזם להליך הבחירה ו/או למימושו ו/או לתוצאות ההליך, למעט מימון עלויות אירוח ההליך. הבעלים מוותרים על כל טענה ו/או תביעה כנגד היזם, בגין הבחירה כאמור או תוצאותיה. מובהר כי לאחר הליך הבחירה, ייתן ב"כ הדיירים ליזם הודעה בדבר שיוך הדירה החדשה (כולל חניה ומחסן שיוצמדו אליה – כאמור בהסכם זה) לכל דייר רלוונטי, לרבות פירוט שמו של בעל הזכויות והדירה החדשה שנקבעה כאמור ומוסכם ומובהר כי

הודעה זו תחייב את היזם ואת הצדדים ותהווה הוכחה מכרעת לתוצאות הליך הבחירה ותקינות ההליך והיזם יסתמך על ההודעה ותוכנה בפעולותיו למימוש ההסכם.

4.9. לא ישולמו לבעלי הזכויות תשלומי איזון או פיצוי בגין בחירת יחידה חדשה זו או אחרת, והדיירים מוותרים על כל טענה או תביעה בעניין זה האחד כלפי השני וכן כלפי היזם.

4.10. ב"כ הבעלים ימציא ליזם את בחירות הדירות החדשות של כלל הבעלים כאמור בסעיף זה לעיל (בין שהבעלים בחרו בעצמם ובין ששמאי הבעלים בחר עבורם כאמור לעיל), בתוך 14 ימים לאחר מועד האסיפה כאמור לעיל.

4.11. הואיל וזכויות צד ג', ובכלל זה כלל בעלי הזכויות במתחם וביזם, תלויות בקביעות השמאי, אזי מוסכם על ידי הבעלים כי לאחר קבלת ההערות וההתייחסות, ככל ויהיו, ייתן השמאי טבלת ייחוס סופית. מוסכם, כי כל אחד מבעלי הדירות יהא רשאי להגיש את השגותיו בפני השמאי על החלטתו לגבי ניקוד דירתו הנוכחית וזאת בתוך 14 יום ממועד קבלת טבלת הייחוס הסופית כאמור, והשמאי ייתן את החלטתו תוך 14 יום נוספים. החלטתו תהיה סופית ומחייבת, ולא יהיה ניתן לערער עליה.

4.12. חילוקי דעות בין הבעלים לבין עצמם, כולם או מקצתם, בכל הנוגע ליישום מנגנון החלוקה יוכרעו על ידי שמאי הבעלים והבעלים מסמיכים אותו להכריע בעניין זה ומתחייבים לקבל את הכרעתם שתהא סופית ולא ניתנת לערעור או השגה בפני גורם או ערכאה כל שהיא.

4.13. בתוך 21 ימים ממועד קיום הליך בחירת הדירות דלעיל, ב"כ הבעלים יעבירו ליזם את פרוטוקול תוצאות בחירת דירות החלוקה. הבעלים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי ב"כ הבעלים ו/או הנציגות ו/או היזם ו/או מי מטעמו בקשר לכך.

4.14. החלפת/רכישת דירה

4.14.1. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי בכפוף לכל מגבלה על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור מגבלות החלות על אישור הפרויקט כפרויקט פינני-בינוי ובטרם יתחיל היזם בשיווק הפרויקט לכלל הציבור הרחב, יהיה רשאי כל אחד מבעלי הזכויות, להודיע ליזם לא יאוחר מתום 30 יום ממועד הודעת היזם (להלן: "**תקופת הפריסייל**"), באמצעות חתימה על בקשת הרשמה, כי ברצונו להמיר את דירתו החדשה שנקבעה על פי מנגנון הבחירה המפורט לעיל - בדירה בעלת שווי גבוה יותר מהדירה החדשה (בשל תוספת שטח ו/או תוספת ושינויים ו/או קומה גבוהה יותר וכיו"ב), מתוך הדירות שיוצאו לשיווק בבניין/השלב הרלוונטי בו מצויה דירת הבעלים החדשה (להלן - "**הדירה הרצויה**" ו-"**השדרוג**", בהתאמה), כנגד תשלום ליזם של ההפרש בין שווי הדירה החדשה לה הוא זכאי לקבל בהתאם להוראות הסכם זה לבין הדירה הרצויה, בהתאם למחירון היזם בהפחתה של 5% על ההפרש בין שווי הדירות, כמפורט לעיל, ולא מתחת לסכומים הנקובים לדירה הרצויה בדו"ח ה-0, ובלבד שאין בשדרוג כדי לפגוע באישור הפרויקט כפרויקט פינני בינוי ו/או בפטורים או בהקלות הניתנים במסגרתו. מובהר כי שדרוג כאמור כפוף תנאים האמורים להלן:

- א. הדירה הרצויה לא הוקצתה לדייר אחר;
- ב. חתימת הסכם בכתב בין הצדדים בתוך 14 ימים מחתימת בקשת ההרשמה;
- ג. הדייר ישלם ליזם את ההפרש האמור בהתאם למועדי תשלום שיוסכמו בין הדייר לבין היזם;

לא מולאו תנאים אלו במלואם ו/או במועדם – תתבטל זכות הדייר לשדרוג דירתו ובקשת ההרשמה ו/או כל מסמך אחר בקשר לשדרוג, יהא בטל ומבוטל ובכפוף להוראות הסכם זה, היזם יהא חופשי למכור לצד ג' את הדירה הרצויה ואילו הדייר יהא זכאי לקבל לידיו את הדירה שנקבעה ע"פ מנגנון הבחירה לעיל.

4.15. במהלך תקופת הפריסייל כהגדרתה לעיל, בעלי הזכויות יהיו רשאים, לשנמך את דירתם החדשה אותם בחרו על פי הוראות הסכם זה, לדירה אחרת בפרויקט, בעלת שווי נמוך יותר (להלן: "**שנמוך**"). מובהר בזאת, כי סכום התשלום הכספי לדייר בגין שנמוך הדירה החדשה כאמור ייקבע בהפחתה של סכום המע"מ (בהתאם לשיעורו כדן) משווי הדירות החדשות כפי שנקבע בדוח האפס של היזם. לדוגמא: ככל שווי הדירה החדשה לפני מע"מ היו

2,000,000 ₪ ושווי הדירה המשונמכת הינה 1,500,000 ₪ כולל מע"מ התשלום הכספי יעמוד על סך של 500,000 ₪.

- 4.16. מובהר כי במקרה שבו השנמוך יגרור חבות במסים בגין ההפרש שבין הדירה החדשה לבין הדירה הרצויה ו/או בגין ההמרה, יחול התשלום על יחיד הבעלים שישנמוך את דירתו כאמור. מובהר כי הדיווחים לרשויות המס בגין עסקאות השדרוג/שנמוך יבוצעו על ידי ב"כ היזם וכל העלויות בשל כך יחולו היזם. כן מתחייב היזם לפעול, בכפוף לכל דין, בכדי לקבל פטור ממס שבח בגין עסקת השנמוך, וזאת ככל ומתקיימים התנאים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין. יובהר, כי מס רכישה בגין שדרוג הדירה החדשה, ככל ויוטל, ישולם על ידי הדייר.
- 4.17. בסמוך לקבלת היתר בניה יידרשו הדיירים לחתום על "תיק דייר" הכולל את המפרט הטכני הסופי והתוכניות הסופיות של היחידה החדשה והבניין ו/או כל מסמך אחר כנדרש מרוכש דירה אצל היזם והצדדים מתחייבים לחתום עליהם מיד עם פנייתו הראשונה של היזם.

5. ערבויות בנקאיות ובטחונות:

ערבות במתכונת חוק מכר

- 5.1. להבטחת מסירת היחידות החדשות לדיירים על פי הסכם זה וכנגד שעבוד המקרקעין לטובת הגוף המלווה ופינוי הדירות הנוכחיות, ימצא היזם לכל אחד מהדיירים ערבות חוק מכר בנוסח הקבוע בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), התשע"א-2010, בהתאמות הנוסח לפרויקט פינוי בינוי (לעיל ולהלן: **"ערבות חוק המכר"** ו-**"חוק המכר הבטחת השקעות"**, בהתאמה) ומכתב החרגה מותנה ביחס לדירה החדשה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק (השקעות) (לעיל ולהלן: **"מכתב ההחרגה המותנה"**).
- 5.2. סכום **ערבות חוק המכר** שימסור היזם, בגין כל אחת מדירות החדשות יהיה בסך שייקבע ע"י השמאי של הגוף המלווה לפי שווי כל אחת מהדירות החדשות (כולל רכיב המע"מ) כשהן בנויות ומושלמות בהתאם להוראות הסכם זה כפי שייקבע בדו"ח ה – "0" של השמאי מטעם הגוף המלווה.
- 5.3. ערבות חוק המכר תוצמד למדד תשומות הבנייה מיום דו"ח האפס האחרון (עדכני לכל היותר שישה חודשים טרם מועד הפינוי) של הגוף המלווה ותהא בתוקף עד למועד מסירת החזקה בדירה החדשה וכנגד החזרתה יתקבל בידי הדייר מכתב החרגה סופי ובלתי מותנה.
- 5.4. ערבות חוק המכר לא תהיה ניתנת להסבה אלא באישור הבנק המלווה, ואם היא תוסב ע"י הדיירים או מי מטעמם בניגוד להוראות הסכם זה, אזי הערבות תהא בטלה ומבוטלת.

ערבות דמי שכירות (בדוגמא זו הערבות קבועה ולא פוחתת)

- 5.5. להבטחת תשלום דמי השכירות בכל תקופת הבנייה ועד מועד מסירת החזקה בדירות הבעלים החדשות יעמיד הגוף המלווה לטובת הדיירים ערבות בנקאית אוטונומית בשווי דמי השכירות המוסכמים במכפלת 18 חודשי שכירות, הניתנת לפירעון תוך 7 ימים ממועד דרישת החילוט וללא כל תנאי וסייג אשר תוקפה ממועד פינוי הדירה הנוכחית ועד למסירת הדירה החדשה לבעלים (להלן: **"הערבות להבטחת דמי שכירות"**). אם היזם
- 5.6. ערבות דמי השכירות תוחזר ליזם במועד מסירת הדירה החדשה לידי הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.
- 5.7. היזם מתחייב להאריך את תוקף הערבות להבטחת דמי השכירות לפחות 60 יום לפני מועד פקיעתה (בכפוף למגבלות הגוף המלווה), כך שבידי ב"כ הדיירים תהיה ערבות תקפה וניתנת לפירעון תוך 7 ימים ממועד דרישת החילוט עד למועד המסירה. ערבות להבטחת דמי השכירות תוחזק בנאמנות אצל ב"כ הדיירים לאורך כל תקופת ביצוע הפרויקט והצדדים נותנים לב"כ הדיירים הוראה בלתי חוזרת להשיבה ליזם במועד מסירת החזקה. אם היזם לא יאריך את תוקף הערבות כאמור, לאחר שניתנה לו התראה בכתב בגין כך והוא לא קיים אותה תוך 21 ימי עסקים מיום קבלתה, יעביר ב"כ הדיירים את ערבויות להבטחת דמי השכירות לדייר/ים והם יהיו רשאים לדרוש את מימוש הערבות. ניתנות הוראות בלתי חוזרות לב"כ הבעלים למסור את הערבות לבעלים במקרה כאמור בס' **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להסכם זה.

- 5.8. ערבויות להבטחת דמי השכירות יינתנו בשקלים ותהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן החל מיום הוצאתה.
- 5.9. הערבויות הבנקאיות יוצאו לזכות הדיירים לא יאוחר מאשר 15 ימים טרם מועד הפינוי, או, לחילופין, יינתן לבעלים כתב התחייבות בלתי חוזר מאת הגוף המלווה להמצאת הערבויות לאחר פינוי 100% מבעלי הדירות ורישומה של המשכנתא לטובת הגוף המלווה ויופקדו בנאמנות אצל ב"כ הדיירים, אשר יהיו רשאים להעביר את ערבויות חוק המכר לידי הדיירים שיבקשו זאת רק לאחר רישום משכנתא על זכויות כל בעלי הזכויות בחלקה כאמור בסעיף זה להלן ובכפוף לכך, שכל הדיירים אשר פינויים נדרש על ידי היזם באותו שלב של הפרויקט, פינו את היחידות הנוכחיות ומסרו את החזקה ביחידות הנוכחיות ליזם. במידה ומי מהדיירים יימנע ממסירת החזקה בדירה הנוכחית במועד אשר נקבע למועד הפינוי, כי אז יידחו מועד הפינוי ומועד מסירת הערבויות הבנקאיות ומכתב ההחרגה המותנה, מב"כ הדיירים לדיירים, עד להסדרת נושא הפינוי לגבי כלל הדיירים אשר פינויים נדרש באותו שלב - דהיינו עד לפינוי 100% מהדירות הנוכחיות אשר פינויים נדרש על ידי היזם באותו שלב של הפרויקט וחתימת 100% מהדיירים אשר חתימתם נדרשת באותו שלב, על מסמכי השעבוד.
- 5.10. במידה והפינוי בפועל של כל 100% מהיחידות הנוכחיות אשר פינויים נדרש בשלב זה של הפרויקט יתעכב, עקב סיבה התלויה במי מיחיד הדיירים, יהיה היזם רשאי לדרוש ארכה מתאימה ע"י מתן הודעה בכתב לדיירים ולב"כ הדיירים.
- 5.11. ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבויות האמורות לעיל, לרבות ערבויות לבנקים למשכנתאות של הדיירים, יחולו על היזם.
- 5.12. בטרם מסירת החזקה בדירות החדשות לכל אחד מיחיד הדיירים וכתנאי לקבלת הדירה החדשה, ימסרו יחיד הדיירים את הערבויות הבנקאיות לב"כ הדיירים (להלן: "**נאמן הערבויות**"). לאחר שהתמלאו כל הוראות חוק המכר הבטחת השקעות, דירת הבעלים החדשה נמסרה ליחיד הבעלים כאמור בהסכם זה או לחילופין התקבל אישור מהנדס על השלמת הבנייה של הדירה החדשה על פי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז – 1976, וכן נרשמה הערת אזהרה לטובת הבעלים על זכויות הבעלות במקרקעין, או לחילופין, הבעלים יהיה רשום כבעלים של חלק יחסי מהזכויות במקרקעין וכנגד המצאת מכתב החרגה סופי ובלתי מותנה מאת הגוף המלווה ביחס לכל יחידה מהיחידות החדשות (לפיו המשכנתא הרשומה לטובת הגוף המלווה אינה חלה על היחידה חדשה) (להלן: "**מכתב החרגה סופי**") וכן קבלת ערבות הרישום וערבות הבדק (או התחייבות של הבנק להעמיד את הערבויות הנ"ל כנגד מסירת ערבות חוק המכר), יהיה רשאי נאמן הערבויות למסור את ערבות חוק המכר לבנק.
- 5.13. היזם יישא בהוצאות, ככל שתהיינה, הכרוכות בליווי הפיננסי של הפרויקט, בהנפקת הערבויות.

ערבות מיסים

- 5.14. ככל שהיזם יבחר לוותר על קיום התנאי המתלה, ובגין כך לא יתקבל פטור מתשלום מס שבח בגין הסכם זה, אזי ימציא היזם לב"כ הבעלים ערבות להבטחת תשלום מס השבח הצפוי בעסקה זו (אם יחול), בתנאים ובמועדים כדלקמן: עד למועד הפינוי, יציג היזם אישור לב"כ בעלי הזכויות על תשלום מס הרכישה בגין העסקה וכן פטור מלא מתשלום מס השבח החל על בעלי הזכויות בגין העסקה נשוא הסכם זה, לחילופין אישור על תשלום מלוא המסים החלים בגין העסקה דנן, בהתאם לשומות שיתקבלו ממנהל מס שבח. אולם, ככל שעד למועד הפינוי כאמור תהיינה שומות ברות גבייה (שאינן הוקפאו) אשר טרם הונפק לגביהן אישורים כאמור שאז, להבטחת תשלום מס השבח של בעלי הזכויות בגין מכירת זכויות הבניה לחברה החל על בעלי הזכויות בעסקה זו, ככל שחל, ואשר החברה התחייבה לשלם על פי הסכם זה, תפקיד החברה בידי ב"כ בעלי הזכויות, במועד כמפורט להלן, ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למדד המחירים לצרכן, אשר תשמש כערבות להבטחת תשלומי המיסים בסך שייקבע בחוות הדעת של יועץ מס (לעיל ולהלן: "**ערבות המיסים**"), כדלקמן:
- 5.14.1. עד לחלוף 30 יום מהיום בו יוצאו שומות ברות גבייה על שמו של מי מיחיד הבעלים בגין תשלומי מס השבח (בגין העסקה נשוא הסכם זה עם החברה למעט במקרה בו יתברר כי הבעלים אינו זכאי לפטור ממס שבח כתוצאה מנסיבות

הנעוצות בו ו/או הקשורות אליו), וכתנאי לתחילת ביצוע העבודות, תפקיד החברה בידי ב"כ הבעלים את ערבות המיסים בגובה שתהיה זהה לסכומים שיהיו נקובים בשומות המס, בניכוי כל סכום ששולם על ידי החברה (ככל ששולם) על חשבון המס או סכום שהופקד כערבות ברשות המסים בגין שומות אלה, בכפוף להצגת אסמכתאות. מבלי לגרוע מהאמור, בתקופה שלאחר הנפקת ערבות המיסים, יופחת מסכום ערבות המיסים כל סכום ששולם בגין מס השבח ו/או ערבות שהופקדה ברשות המסים בגין מס השבח.

5.14.2. לחילופין, היה ובמועד מתן ערבות המיסים טרם הומצאו שומות ברות גבייה שאז גובה ערבות המיסים הנ"ל יהיה בהתאם לסכום שייקבע ע"י חו"ד של עו"ד מוכר המתמחה בתחום מיסוי מקרקעין אשר שכ"ט ישולם באופן בלעדי על ידי היזם.

5.14.3. ב"כ הבעלים יהא רשאי לממש את ערבות המיסים לצורך ביצוע תשלומי המס החלים על היזם עפ"י הסכם זה, במקרה שבו טרם שולמו תשלומי המיסים עד לחלוף 6 חודשים ממועד המסירה של הדירה החדשה או במועד בו נקטה רשות המיסים פעולת עיקול על נכסי מי מבעלי הזכויות בשל אי תשלום חוב מס השבח או במועד בו רשות המיסים עיכבה שומות ו/או אישורים ביחס לנכסים אחרים של מי מבעלי הזכויות, המוקדם מביניהם, הכל בכפוף למסירת הודעה בכתב ליזם ולב"כ היזם 21 ימים מראש אשר במהלכה לא תוקנה ההפרה על ידי היזם.

5.14.4. ערבות זו, תישאר בתוקף עד להמצאתם של עותקי אישורי מסים סופיים מופנים לרשם המקרקעין - המצאת אישורי המסים לרבות תשלומי מס שבח ו/או מס הכנסה או פטור מתשלום, אישור על העדר חובות לשלטונות מס הכנסה ומס שבח לכל דירת תמורה.

5.14.5. למניעת ספק, על ההוצאות הכרוכות בהנפקת ערבות המיסים יחולו על היזם.

5.14.6. להסרת ספק, אין במתן הביטחונות הנ"ל ו/או במימושן על ידי הבעלים כדי לגרוע מהתחייבויות היזם כלפי הבעלים עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין ו/או כדי לגרוע מזכויות הבעלים לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע להם עפ"י ההסכם ו/או עפ"י דין. כן מובהר כי היזם לא יידרש להעמיד ערבות מיסים, בגין מיסים אשר חובת תשלומם עפ"י הסכם זה חלה במפורש על הבעלים.

ערבות בדק

5.15. להבטחת התחייבויות היזם לתיקון ליקויים בהתאם להוראות הסכם זה וכנגד השבת ערבויות חוק המכר וערבות דמי השכירות לידי היזם וכתנאי להשבתו, יפקיד היזם בידי ב"כ בעלי הזכויות במועד המסירה, ערבות בנקאית אוטונומית בסך השווה ל-12,000 ₪ במכפלת הדירות הקיימות בפרויקט אשר מיוצגות על ידי ב"כ הבעלים, כהגדרתו בהסכם זה (להלן: "**ערבות הבדק**"). ערבות הבדק תהא צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הוצאתה ותעמוד בתוקפה, עד לתום 13 חודשים החל ממועד מסירת דירת הבעלים הרלוונטית בבניין (להלן: "**תקופת הבדק**"). הצדדים מורים בזאת לב"כ הבעלים להשיב ליזם את ערבות הבדק בגין כל דירת בעלים (או לתת הסכמה לצמצום ערבות הבדק) בתוך 13 חודשים ממועד הנפקתה, למעט ביחס לדירה שבעליה הודיעו בכתב עד 14 ימים בטרם המועד להשבת הערבות כי קיים ליקוי אשר היזם נדרש בכתב לתקנו קודם לכן וטרם תוקן (להלן: "**מועד ההשבה**"). היה וניתנה הודעה כאמור של מי מיחיד הבעלים על ליקוי שטרם תוקן, תצומצם ערבות הבדק של אותו יחיד בעלים לסכום הנדרש לשם תיקון הליקוי בתוספת 15%, וזאת ככל שאין מחלוקת בדבר הליקוי. במקרה של מחלוקת כאמור יובא הדבר להכרעת הפוסק בהתאם להוראות הסכם זה. הובאה מחלוקת להכרעת פוסק, תמומש ערבות הבדק ו/או יעודכן סכום ערבות הבדק בהתאם להכרעת הפוסק.

5.16. מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי תנאי לחילוט ערבות הבדק על ידי ב"כ הבעלים, הינו כי היזם לא תיקן ליקויים כפי שהתחייב על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות הדין לגביהם קיבל הודעה בכתב ממי מיחיד הבעלים במסגרת תיקוני תום שנת הבדק ולא תיקן את הטעון תיקון אף לאחר מתן התראה מראש ובכתב של 21 ימי עסקים. ביחס לתיקונים דחופים שאינם מאפשרים שימוש סביר בדירה - לאחר מסירת התראה מראש ובכתב של 3 ימי עסקים אשר במהלכם לא תוקנו ליקויים דחופים אשר מחייבים תיקון מיידי ובכפוף להוראות ולתנאים המפורטים בהסכם זה לרבות הוראות לעניין מימוש הערבות וגובהה כאמור בהסכם זה. ככל שלא מדובר בתיקון דחוף כאמור, והיזם יודיע בכתב כי בכוונתו

לתקן את הליקויים אולם אופי התיקונים מחייב אורכת זמן העולה תקופת ההתראה שלעיל, יוארך הזמן לתיקון הליקויים בזמן סביר נוסף, שלא יעלה על 45 ימים נוספים בלבד, אלא אם בשל מחסור בפריט מסוים, נדרש פרק זמן סביר נוסף לצורך אספקתו. ככל שהונפקה ערבות בדק אחת לכל או חלק מהדירות בבניין הרלוונטי, והתקיימו התנאים להשבת הערבות ביחס לחלק מיחידות הבעלים, תצומצם הערבות, עפ"י חלקו היחסי בערבות של יחידות הבעלים הרלוונטיות.

5.17. מוסכם כי במידה והיזם לא פעל בהתאם להוראות הקבועות בהסכם זה, והמפקח אישר את הדבר בכתב, יהיה רשאי הבעלים לתקן את הליקוי בעצמו ולהגיש לב"כ הבעלים קבלה המעידה על ביצוע התיקונים על ידי בעל מקצוע מטעמו. ב"כ הבעלים יגיש בקשה לחילוט הערבות לבנק בהתאם לתנאים הקבועים בערבות וזאת עד לגובה ההוצאות ששילם הבעלים על פי הקבלות שהגיש, כאמור וזאת בהתקיים כל התנאים הבאים: א. הוצגה לב"כ הבעלים אסמכתא על מסירת מכתב התראה ליזם ב. הוצג לב"כ הבעלים אישור מפקח על כך שהיזם לא פעל לתיקון הליקוי. ג. הוצגה לב"כ הבעלים הצעת מחיר לתיקון הליקוי ד. ב"כ הבעלים מסר התראה בכתב ליזם ולב"כ היזם 14 ימים מראש טרם מימוש הערבות. במקרה כאמור, הבעלים מתחייב לאחר ביצוע התיקון להמציא ליזם על פי דרישה קבלה בגין התשלום שבוצע על פי הצעת המחיר.

5.18. הצדדים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הבעלים להשיב את ערבות הבדק ליזם במועד ההשבה כאמור לעיל, ככל שלא נדרש חילוט ובכפוף לכך שלא קיים ליקוי אשר נדרש תיקונו על ידי הדיירים, על פי אישור המפקח בכתב.

5.19. במידה שתהיה מחלוקת מכל מין וסוג שהוא שיש בה בכדי לעכב את השבת ערבות הבדק ליזם ו/או בקשר לחובת היזם לביצוע התיקון, יועבר הנושא מידית ע"י הצדדים לטיפולו של הפוסק כהגדרתו בהסכם זה, והכרעתו תהיה סופית ומוחלטת. בכל מקרה של מחלוקת שהועברה לפוסק כאמור ב"כ בעלי הזכויות לא יהיה רשאי להעביר את ערבות הבדק לבעלי הזכויות ו/או לחלטה, אלא לאחר שהפוסק הורה לו לעשות כן. ב"כ הבעלים יתנו את אישורם לצמצום סכום הערבות בהתאם לסכום הנדרש לתיקון הליקויים כפי שיוסכם בין הבעלים או המפקח מטעם הבעלים ובין היזם, או לחילופין, כפי שייקבע ע"י הערכאה הרלוונטית.

ערבות רישום

5.20. כנגד השבת ערבויות הבנקאיות וערבות דמי השכירות לידי היזם ותנאי להשבתן, יפקיד היזם בידי ב"כ בעלי הזכויות ערבות בסך השווה ל-2000 ₪ במכפלת הדירות הקיימות בפריקט בבניין הרלוונטי אשר מיוצגות על ידי ב"כ הבעלים, כהגדרתו בהסכם זה, לשם הבטחת רישום הבניין החדש כבית משותף ורישום הזכויות של הבעלים בדירות הבעלים החדשות (להלן: "**ערבות הרישום**"). ערבות הרישום תהיה בתוקף ל-24 חודשים החל ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין, ותוארך מעת לעת עד להשלמת רישום הבניין החדש כבית משותף ורישום הזכויות של הדיירים בדירות הבעלים החדשות באופן המשקף את התמורה המלאה בהתאם להוראות הסכם זה. עם רישום הבניין החדש כבית משותף ורישום הזכויות של הדיירים בדירות הבעלים החדשות, תוחזר הערבות לידי היזם. במקרה ובו לא נרשם הבניין החדש כבית משותף בתום 36 חודשים ממועד השלמת מסירת הדירות החדשות לידי הבעלים בבית המשותף או תוך 24 חודשים מביצוע פרצלציה, ככל ויידרש, לפי המאוחר מביניהם ו/או במקרה שבו הערבות לא חודשה 30 יום לפני פקיעתה, חרף התראה בת 14 ימים של ב"כ בעלי הזכויות ליזם אשר במהלכם לא תוקנה ההפרה, תמומש הערבות הרישום לשם ביצוע הפעולות והתשלומים הנדרשים לשם רישום הבניין כבית משותף, ובלבד שהיזם לא נמצא בהליכי רישום מול הגופים הרלוונטיים לרישום הפרויקט במועד מימוש הערבות (היינו מסירת מסמכי הרישום בפועל לגוף הרלוונטי). מימוש הערבות אינו פוטר את היזם מהאחריות לסיים את הרישום הנדרש. על אף האמור בעניין זה, כל עיכוב ברישום אשר אינו נובע מהיזם ו/או בשליטתו, לא יבוא במניין הימים למימוש הערבות.

5.21. על אף האמור, מוסכם כי במידה והיזם התקשר עם משרד עורכי דין מוכר בתחום, לצורך ביצוע רישום הבית המשותף, היזם יהא רשאי להפחית את סכום ערבות הרישום וזאת בגין כל סכום ששולם על ידו (בפועל) לאותו משרד עורכי דין, ובלבד ובהסכם שכר הטרחה ייקבע כי הלקוחות הינם הן היזם והן הבעלים (ביחד ולחוד).

5.22. מובהר בזאת למען הסר ספק כי אין במתן הערבויות עפ"י הסכם זה בכדי לגרוע מזכויותיהם של בעלי הזכויות עפ"י הסכם זה ו/או בכדי לשחרר את היזם מאיזו מהתחייבויותיו עפ"י ההסכם וכן אין במתן הערבויות בכדי לגרוע מזכותם של בעלי הזכויות להיפרע מהיזם בגין הפרת התחייבויות בהסכם זה, בכל דרך שימצאו לנכון.

6. יפוי כח:

6.1. **יפוי כוח בלתי חוזר לתכנון ומיסוי:** הדיירים חותמים במעמד חתימת הסכם זה, על יפוי כוח בלתי חוזר ליזם, לב"כ היזם ולב"כ הדיירים, בנוסח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **כנספח 'א'**, לבצע את כל ההתחייבויות המוטלות על פי הסכם זה, שעניינן חתימה על מסמכים בקשר עם הליכי התכנון, ייצוג כלפי צדדים שלישיים, כולל רשויות וערכאות, בכל הנוגע לטיפול באישורה של התב"ע החדשה, קבלת היתרי בנייה, ובכלל כל נושא תכנוני אחר, על פי הוראות הסכם זה.

יפוי הכוח יימסר לב"כ הדיירים ולב"כ היזם במועד חתימת הסכם זה, אשר יהיו רשאים לעשות בו שימוש בהתאם לאמור בהסכם זה.

6.2. **יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר כללי מהדיירים ליזם לרישום:** להבטחת מילוי יתר התחייבויותיהם של הדיירים לפי הסכם זה, חותמים הדיירים במעמד חתימת הסכם זה, על יפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני, בנוסח המצורף בזאת **כנספח 'א'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, בו מייפים הדיירים את ב"כ הדיירים ו/או ב"כ היזם, לחתום בשם ובמקום על כל מסמך שהם חייבים בחתימתו לפי הסכם זה ו/או על כל מסמך הדרוש לשם הוצאתו לפועל של הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ביטול צו הבית המשותף בנוגע ליחידות הנוכחיות, רישום בתים משותפים חדשים, רישום הערות אזהרה, רישום דירות היזם על שם רוכשיהן וכיוצא ב.

יפוי כוח של הדיירים יימסרו לידיהם הנאמנות של ב"כ הדיירים, ואלו ימסרו אותם לידי היזם עם וכנגד המצאת הערבויות הבנקאיות ופינוי הדירות הנוכחיות. למרות האמור בסעיף זה, מוסכם כי מיופי הכוח יהיו רשאים לפעול על פי יפוי הכוח לפני מועד הפינוי ככל שתידרשנה פעולות לשעבוד החלקה לבנק המלווה ו/או קיום התנאים המתלים ו/או התחייבות אחרות של הבעלים שהתקיים המועד לביצוען עפ"י הסכם זה, אולם לא יהיו רשאים לבצע כל פעולה לרישום זכויות בחלקה על שם היזם ו/או רישום זכויות על שם רוכשי דירות היזם, בטרם סיום הבניה ולאחר שהמפקח מטעם הבעלים אישר כי טופס 4 צפוי להתקבל בעת הקרובה. על אף האמור, במידה שהתקיימו התנאים לרישום זכויות ע"ש היזם כלפי חלק מהדיירים של שלב מסוים בפרויקט, יהיה רשאי היזם לעשות שימוש בייפוי הכח כלפי אותם דיירים לשם רישום זכויותיהם בדירות החדשות ורישום זכויות רוכשי דירות היזם באותו שלב של הפרויקט.

6.3. **יפוי כח להגשת תביעת פיצוי נגד סרבנים:** במעמד חתימת הסכם זה חותמים יחיד הבעלים על יפוי כח בנוסח המצורף בזאת **כנספח 'א'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו להגשת תביעה נגד שאר הבעלים שסירבו לחתום על הסכם זה. ב"כ הבעלים יעשה שימוש בייפוי הכח להגשת התביעות נגד הסרבנים, ויעבירו לב"כ היזם לצורך הגשת התביעה כאמור, לפי נסיבות העניין, ולא יאוחר מהמועד הקבוע בד"ן להגשת התביעה כאמור.

6.4. **יפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה מהיזם לדיירים:** נוטריוני למחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת היזם בנוסח המצ"ב **כנספח 'א'** (וכן בקשה למחיקת הערת/ות אזהרה חתומה/ות ומאומתת כדין, תעודת האגד של היזם, צילום ת.ז. של החותמים בשם היזם ופרוטוקול נוטריוני מדירקטוריון היזם המאשר את מחיקת הערת/ות האזהרה, כאמור). יפוי כוח זה ייחתם עם חתימת היזם על הסכם זה ויימסר לב"כ הדיירים כנגד קבלת הסכם זה חתום על ידי הדיירים. במועד מסירת הערבויות הבנקאיות לידי ב"כ הדיירים ישיב ב"כ הדיירים ליזם את יפוי הכח.

6.5. אין במסירת יפויי הכוח הנ"ל כדי לגרוע וכדי לשנות בצורה כלשהי מהתחייבויותיו של כל צד לחתום על כל מסמך שהוא חייב בחתימתו לפי הסכם זה ומכוחו, מיד לכשידרש לכך. ב"כ היזם יעשו שימוש בייפויי הכוח אך ורק בהתאם להוראות הסכם זה.

7. הנציגות המשותפת:

- 7.1. בעלי הזכויות ממנים בזאת את חברי הנציגות ומסמיכים אותם לפעול בשמם ובמקומם בנושאים המפורטים במפורש בהסכם זה, הכל כאמור בכתב מינוי הנציגות המצ"ב להסכם זה **כנספח ז'.**
- 7.2. אין במינוי הנציגות כדי לפגוע בהחלטות האסיפות הכלליות בדבר מינוי נציגות ו/או בכל עניין אחר ו/או בתוקפן של החלטות הנציגות המשותפת שקדמו למינוי זה, והדיירים מאשררים בזאת את כל שבוצע והוחלט בידי הנציגות קודם לחתימתם על הסכם זה. לעניין זה יראו את חתימת הבעלים על הסכם זה, כחלופה חוקית ותקפה להשתתפותם באסיפה כללית של בעלי הדירות בבית המשותף.
- 7.3. חברי הנציגות המשותפת יכהנו בכל תקופת תוקפו של הסכם זה לרבות ככל שיהיה צורך עד לאכלוס הדירות החדשות ו/או סיום הפרויקט.
- 7.4. אם יבצר בידי אחד מחברי הנציגות להמשיך ולכהן בתפקידו – יערכו בעלי הזכויות בחירות למינוי חבר חלופי במקומו, ואולם גם בהעדרו של נציג אחד או יותר יהיו רשאים יתר החברים לקבל החלטות ובלבד שנתקבלו על ידי רוב חברי הנציגות.
- 7.5. הדיירים יהיו רשאים להחליף חבר נציגות לפי שיקול דעתם הבלעדי, החלפה תבוצע באסיפה כללית בהתאם להוראות הדין.
- 7.6. רשימת חברי הנציגות וכן החלטותיה מעת לעת, יופקדו על ידי הנציגות בידי ב"כ הבעלים שימסור את העתקן למי מבעלי הזכויות שיבקש לעיין בהן.
- 7.7. הנציגות תמלא את התפקידים המנויים בהסכם זה ותהיה מוסמכת לפעול, בין היתר, בכל האמור להלן –
- 7.7.1. לנהל מו"מ עם היזם לגבי נוסח הסכם פינוי בינוי ומסמכים נלווים. למען הסר ספק יובהר כי רק חתימתם של הבעלים על הסכם פינוי בינוי ועל המסמכים הנלווים להסכם תוכל לחייבם;
- 7.7.2. להחליט ולהתיעץ עם ב"כ הבעלים לגבי נושאים שונים הקשורים בפרויקט;
- 7.7.3. לנהל יחד עם ב"כ הבעלים את ההגרלה/ההליך לשם חלוקת דירות התמורה, החניות והמחסנים בין בעלי הזכויות תוך שמירת עקרון השוויון, ההגינות והשקיפות, על פי הוראות הסכם זה;
- 7.7.4. להסכים על המפקח מטעם הבעלים וכן לפעול מול המפקח בכל הנדרש על פי הוראות הסכם זה.
- 7.7.5. להסכים על השמאי אשר יכריע בעניינים שונים כגון גובה שכ"ד, ניקוד הדירות הקיימות במסגרת תהליך בחירת הדירות (ע"י שמאי הבעלים) וכדומה;
- 7.7.6. ליתן ליזם הודעות שונות בשם בעלי הזכויות במתחם, בהתאם לקבוע בהסכם זה;
- 7.7.7. להאריך מועדים שונים הקבועים בהסכם זה;
- 7.7.8. לחתום על בקשות להיתרים ועל מסמכים נוספים הדרושים לשם קידום הפרויקט, ככל שמוקנית לנציגות סמכות זו על פי דין;
- 7.7.9. להצביע ולהחליט במסגרת הנציגות המשותפת – על כל שאלה, הסכמה או החלטה הנדרשת בכל ענין שיש לפעול בפרויקט - וזאת לטובת קידום הפרויקט בראיה כוללת;
- 7.7.10. לקיים פגישות ודיונים עם היזם ורשויות שונות לצורך קידום הפרויקט ופתרון בעיות;
- 7.7.11. להפעיל כל סמכות אחרת הקבועה בהסכם זה במפורש ו/או אשר תיקבע באסיפה הכללית של בעלי הזכויות ו/או בה הסכמה שלהם בדרך אחרת על פי דין;

- 7.7.12. לקבוע את דרכי פעולתה של הנציגות בכפוף לקבוע בהסכם זה ולדין.
- 7.8. הודעות על התכנסות הנציגות תימסרנה טלפונית ובדואר אלקטרוני. קוורום לשיבה יהיה רוב של חברי הנציגות ואם לא יהיה קוורום תתכנס ישיבה נוספת ביום העבודה הבא למחרת באותו מקום ובאותה שעה; בישיבה הנדחית – מנין הנוכחים כפי שיהיה בפועל יהווה קוורום חוקי. כל החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות רגיל.
- 7.9. הנציגות תפעל בנאמנות בעבור בעלי הזכויות במתחם בשיתוף פעולה עם היזם ותדווח לכל בעלי הזכויות מעת לעת על התקדמות הפרוייקט.
- 7.10. חבר נציגות שנבצר ממנו לבצע פעולה כלשהי, רשאי יהיה להסמיך על ידי יפוי כוח חבר אחר לבצע את הפעולה בשמו ובמקומו.
- 7.11. יובהר כי לחברי הנציגות אין אחריות אישית כלפי היזם ו/או הבעלים, ומעמדם כמעמד כל דייר אחר וכל אחד מהבעלים מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הנציגות או מי מחבריה, מתחייב לא להעלות כל טענה ו/או תביעה שכזו, ומצהיר כי ידוע לו כי הסכמת חברי הנציגות לשמש בתפקידים מתבססת על האמור לעיל. כל האמור לעיל לא יחול על פעולה של חבר נציגות שנעשתה בזדון. הבעלים ישפו את חברי הנציגות, בגין כל הוצאה או סכום שיקבע כי עליהם לשלם בגין פעולה שננקטה במסגרת תפקידם.
- 7.12. החלטות הנציגות ופעולותיה, בתום לב כאמור, בנושאים להם הוסמכה באסיפות הכלליות ו/או על פי הסכם זה, תחייבנה את כל אחד מהבעלים ללא תנאי וסייג, והצדדים מאשרים מראש ובדיעבד את פעולותיהם.
- 7.13. כמו כן מובהר כי היזם מסתמך ויסתמך בפעולותיו בקשר לביצוע הפרוייקט על הודעה בכתב של ב"כ הדיירים בדבר זהות חברי הנציגות המשותפת ו/או בדבר החלטות שהתקבלו ע"י האסיפות הכלליות ו/או הנציגות המשותפת הרלוונטיות ליזם. הודעה כאמור של ב"כ הדיירים תהא הוכחה מכרעת כי ההחלטות מושא ההודעה התקבלו בפועל ע"י הגוף המקבל וכי הינן תקפות ובסמכות הגוף המקבל.
- 7.14. מובהר ומוסכם כי למעט הסמכויות המפורטות לעיל לנציגות לא תהא סמכות להחליט החלטות הקשורות במישרין או בעקיפין לשינוי מהותי בדירות החדשות כהגדרתן בהסכם זה של מי מהבעלים, שאז מקבל ההחלטה יהיה הבעלים הרלוונטי בלבד.

8. הפוסק והבורר :

- היה ויתגלעו בין היזם ונציגות הדיירים חילוקי דעות בכל עניין הנוגע לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם זה ו/או לכל הנובע ממנו, ואשר לא הושגה הסכמה לגביהם בין היזם לבין המפקח ו/או ב"כ הדיירים ו/או הנציגות יחול האמור להלן :
- 8.1. חילוקי דעות בכל נושאי תכנון, בניה וקבלנות לפי הסכם זה ללא יוצא מהכלל, יובאו להכרעתו של הפוסק. הפוסק לא ייחשב בורר, הוא יחויב לנמק החלטתו ויהא כפוף לדין המהותי בענייני תכנון ובנייה וקבלנות בנייה, וכן יחויב הפוסק לשמוע את היזם ואת נציגות הדיירים טרם מתן החלטתו ולפסוק ללא משוא פנים. בכפוף לכך פסיקתו תהיה סופית ומוחלטת ללא אפשרות ערעור, ותינתן תוך 30 ימים ממועד פניית היזם ואת נציגות הדיירים אליו.
- 8.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בסמכותו של הפוסק לדון בכל מחלוקת שיעלו בפניו היזם ו/או נציגות הדיירים בקשר לכל עניין שבתחום סמכותו של הפוסק, כאמור לעיל ו/או המסור להכרעתו במפורש בכל מקום נוסף בהסכם זה.
- 8.3. חילוקי דעות בכל יתר העניינים, ללא יוצא מהכלל, הנוגעים לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם זה, ו/או לכל הנובע ממנו, שאינם בסמכותם של הפוסק כאמור ושל השמאי, יובאו להכרעתו של עו"ד המתמחה בתחום המקרקעין והבנייה, אשר זהותו תיקבע בהסכמת היזם ונציגות הדיירים (להלן: "**הבורר**") כבורר דן יחיד.

- 8.4. במקרה והבורר שנבחר כאמור לעיל לא יוכל או יסרב לשמש כבורר בין היזם ונציגות הדיירים או היזם ונציגות הדיירים לא יגיעו להסכמה בדבר זהות הבורר בתוך 14 ימים ממועד דרישת מי מהם בכתב להבאת חילוקי דעות ביניהם להכרעת בורר, ימונה בורר, בעל כישורים כאמור לעיל, לפי בקשת היזם או נציגות הדיירים, על ידי יו"ר לשכת עוה"ד בת"א.
- 8.5. הבוררות בפני הבורר וההליך בפני הפוסק, לפי העניין, יתקיימו בתל-אביב.
- 8.6. הבורר יהיה כפוף לדין המהותי ולהוראות הסכם זה, אך לא יהיה כפוף לסדרי הדין ולדיני הראיות. הבורר יהא חייב לנהל פרוטוקול דיונים, ולנמק את הכרעתו ולשמוע את הצדדים טרם מתן החלטתו ולפסוק ללא משוא פנים, ובכפוף לכך פסיקתו תהיה סופית ומחייבת את הצדדים.
- 8.7. מוסכם בזאת כי הבורר יפסוק בכל עניין שיובא לפניו תוך 3 חודשים, מהמועד שבו פנו אליו הצדדים או מי מהם, אך יהיה מוסמך להאריך תקופה זו בהתחשב בנסיבות.
- 8.8. חתימה על הסכם זה, כמוה כחתימה על הסכם בוררות.
- 8.9. למען הסר ספק, סמכותו של הבורר לדון בכל מחלוקת שיעלו בפניו היזם ו/או נציגי הדיירים בקשר לכל עניין הנוגע להסכם זה והנובע ממנו, למעט עניינים המסורים במפורש לפוסק עפ"י הוראות הסכם זה, אינה מיוחדת אך ורק למחלוקות הנזכרות בהסכם זה לעיל שלגביהן נקבע כי הבורר יחליט בהן, אלא היא משתרעת כאמור על כל מחלוקת הנוגעת והנובעת מהסכם זה ללא יוצא מהכלל, למעט עניינים המסורים במפורש לפוסק, וזאת גם אם לא נקבע במפורש בהסכם לגבי אותה מחלוקת כי היא תוכרע ע"י הבורר כאמור.
- במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים, אם מחלוקת בעניין פינוי יחיד/י דיירים מהיחידות הנוכחיות יהא רשאי היזם לפנות לערכאות המשפטיות בכל עת ובמקביל לא הליך אחר.
- 8.10. במקרה ותהיה מחלוקת בין הצדדים אם מחלוקת כלשהי הינה בסמכות הפוסק, יכריע בכך הבורר, והכרעתו תחייב הן את הצדדים והן את הפוסק.
- 8.11. הדיירים לא יהיו רשאים לנקוט בבקשה למתן סעדים המעכבים את המשך ביצוע העבודות, ואולם מבלי לגרוע מהאמור, ככל שהליך בפני הבורר ו/או בפני הפוסק יגרום לעיכוב בביצוע התחייבויותיו של היזם לפי הסכם זה, והבורר ו/או הפוסק, לפי העניין, אישר כאמור וקבע את משך העיכוב, יכריע הבורר או הפוסק, לפי העניין, לחובת מי תיזקף תקופת העיכוב.
- 8.12. הפוסק והשמאי לא ישמשו כבוררים, אלא כמומחים, אך קביעתם תחייב באופן סופי.
- 8.13. הצדדים יישאו בעלויות הליכי הבוררות, ו/או השמאות ו/או הפוסק, אלא אם הבורר/הפוסק יקבע אחרת.
- 8.14. מוסכם כי ההליכים בפני הפוסק ו/או הבורר, לא יעכבו את המשך בניית הפרויקט, מבלי לגרוע מזכויות הבעלים לפי הסכם זה או עפ"י כל דין.
- 8.15. הכרעת הבורר תהיה כפופה לזכות ערעור לבורר שישמש כערכאת ערעור בהתאם לאמור בס' 21א לחוק הבוררות. האמור בס' **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** דלעיל יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על מינוי בורר זה ועל הדיון בפניו.
- 8.16. אין במנגנון המפורט בסעיף זה כדי למנוע מהצדדים להסכם זה לפנות לערכאות בכל מקרה של מחלוקת פרטנית.