

כתב שיפוי

שנחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין:

(להלן: "הבעלים")

בין:

(להלן: "היזם")

הואיל

ובין הצדדים נחתם הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי (להלן: "ההסכם");

והואיל

ונמסר ליזם כי חלק מבעלי הדירות חתמו בעבר על הסכמים קודמים אשר מצורפים כנספח א' אשר הוחלט על ביטולם והסרת ההערות שנותרו רשומות על זכויות הבעלים.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. במידה ותוגש לבעלים דרישה ו/או תביעה, היזם מתחייב להתגונן בשם הבעלים, על חשבונו, וע"פ שיקול דעתו הבלעדי, כנגד כל הליך כאמור, בכפוף לשיתוף פעולה מטעם הבעלים הרלוונטי בהליכים כאמור, ככל שיידרש ובמסגרת זו למנות על חשבונו יועץ משפטי שמקובל על בא כוח הבעלים, על מנת שייצג את כלל הבעלים שחתמו על הסכם הפינוי בינוי בגין כל דרישה ו/או הליך משפטי כאמור אותו ייזמו החברות ו/או מי מטעמן כלפי הבעלים. היזם ישא בכל ההוצאות שיידרשו לניהול כל הליך שיפוטי או מעין שיפוטי אשר ינבע מהן, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד וכן עלויות שמאים ומומחים, ככל שיידרש. למען הסר ספק, גם לגבי הליכים שינקטו כלפי הבעלים בטרם הגעה לרוב מיוחס, יפעל היזם בהתאם לאמור החל מחתימת הרוב המיוחס.
2. בכל מקרה בו תוגש תביעה ו/או דרישה של _____ כלפי מי מהבעלים בקשר עם חתימת מי מהבעלים על הסכם הפינוי בינוי על כל הכרוך והקשור בכך, מתחייב היזם לשלם לבעלים מיד, כאמור בכתב שיפוי זה ולפי דרישת הבעלים, את כל הסכומים שיחויבו בהם הבעלים בגין התביעה ו/או הדרישה מהחברות כאמור ובכפוף לקבלת החלטה ו/או פסק דין, חלוטים ו/או אשר ביצועם לא עוכב, אשר תתקבלנה בערכאות שיפוטיות ו/או בוררות. למען הסר ספק, האמור לעיל לא יחול טרם חתימת הסכם זה על ידי הרוב המיוחס ו/או היזם (לפי המוקדם).
3. התחייבות היזם על פי כתב התחייבות ושיפוי זה, חלה רק לגבי הבעלים אשר חתמו על הסכם הפינוי בינוי וכפופה לנכונות המידע שנמסר ליזם כמפורט במבוא להסכם זה, וכן להתחייבותם של הבעלים כמפורט להלן: א. להעביר ולהביא לידיעת היזם כל פנייה שהתקבלה אצלם מאת החברות, מיד עם קבלתה. ב. לאפשר ליזם להתגונן בשמם ובמקומם כנגד כל תביעה ו/או דרישה ג. לא לנהל מגעים ו/או תכתובות כלשהם עם מי מהחברות אלא באמצעות היזם ו/או בהסכמתו. ד. לא להתפשר ו/או לתת הסכמות כלשהם לחברות אלא בהסכמת היזם. ה. לשתף פעולה באופן מלא עם היזם ו/או יועציו המשפטיים, לרבות מתן תצהירים, יפוי כוח, עדויות, חקירות וכיו"ב ובלבד שהיזם יישא בכל העלויות בשל כך, ככל שיהיו.
4. תוקפו של כתב התחייבות ושיפוי זה, מותנה בתוקפו של הסכם הפינוי בינוי. על אף האמור, ככל שלאחר חתימת ההסכם על ידי הרוב המיוחס הסכם הפינוי בינוי יבוטל ע"י היזם שלא עקב הפרה של הבעלים או ככל שההסכם יבוטל כדין בהתאם להוראות ההסכם בשל הפרה מהותית מצד היזם, יעמוד תוקפו של כתב התחייבות ושיפוי זה בתוקף למשך _____ חודשים ממועד הודעת הביטול כך שבמקרה בו ננקטו נגד הבעלים הליכים כאמור לעיל, בטרם חלוף _____ חודשים, שאז היזם יפעל בהתאם לאמור בכתב שיפוי זה עד להשלמת ההליכים, ככל שיתקיימו.
5. כל עוד הסכם הפינוי בינוי הינו בתוקף, הוראות השיפוי במסמך זה הינם בלתי חוזרות ותחולנה גם כלפי חליפי הבעלים לפי דין, והן תעמודנה בתוקף גם אם היזם יעביר את זכויותיו במקרקעין נשוא הסכם הפינוי בינוי לצד אחר (אלא אם כן העברת הזכויות בוצעה בהתאם להוראות הסכם הפינוי בינוי והנעבר נטל על עצמו את התחייבויות היזם כלפי הבעלים על פי כתב התחייבות ושיפוי זה או בנוסח שיאושר על ידי בא כח הבעלים והיזם).

ולראיה באנו על החתום: