ה ס כ ם

שנערך ונחתם ברמת-גן ביום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_\_

**בין: בעלי הזכויות בבניין הרשום כבית משותף**

**בכתובת: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

אשר שמותיהם ופרטיהם מפורטים בסוף הסכם זה

כולם, לחוד;

שמענם לצורך הסכם זה: \_\_\_\_\_\_\_, אצל עו"ד \_\_\_\_\_\_\_

אשר יקראו להלן: "הדיירים" ו/או "הבעלים" ו/או "המוכר"

מוסכם בזאת כי בכל הנוגע לנכונות ולשלמות הצהרות ו/או להפרת התחייבויות ו/או להפרות הסכם מצידי יחיד הבעלים, יהיה כל אחד מיחידי הבעלים אחראי בלעדי ולחוד לכך, וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי יתר יחידי הבעלים בגין כך.

מצד אחד

לבין: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ בע"מ ח.פ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

ע"י מנהלה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

הרשאי לחתום מטעמה על פי החלטת החברה שנקבלה כדין

מצ"ב פרוטוקול המאשר חתימת המנהל נספח ד'.

אשר ייקרא להלן: "היזם" ו/או "החברה"

מצד שני

תוכן העניינים בהסכם זה:

[א. רשימת נספחים 3](#_Toc475023434)

[ב. מבוא 4](#_Toc475023435)

[ג. הגדרות 4](#_Toc475023436)

[ד. תנאים מתלים לכניסתו לתוקף של הסכם זה 6](#_Toc475023437)

[ה. הצהרות היזם 8](#_Toc475023438)

[ו. הצהרות הדיירים 9](#_Toc475023439)

[ז. הוראות לעניין תכנון 9](#_Toc475023440)

[ח. התחייבויות היזם 12](#_Toc475023441)

[ט. דירות וחניות הבעלים 15](#_Toc475023442)

[י. שילוט 16](#_Toc475023443)

[יא. נציגות בית משותף 16](#_Toc475023444)

[יב. הליכים אצל המפקח על הבתים המשותפים 17](#_Toc475023445)

[יג. מסירת החזקה והבנייה 18](#_Toc475023446)

[יד. השלמת הבניה ומסירת החזקה בבנין החדש 19](#_Toc475023447)

[טו. מסים ותשלומים 21](#_Toc475023448)

[טז. הערת אזהרה, ביטול הבית המשותף ורישומים 25](#_Toc475023449)

[יז. ביטוח 26](#_Toc475023450)

[יח. אחריות 27](#_Toc475023451)

[יט. ערבויות ובטחונות 29](#_Toc475023452)

[כ. מכירת דירות היזם 31](#_Toc475023453)

[כא. מכירת זכויות הדיירים לצדדים שלישיים 33](#_Toc475023454)

[כב. אחריות לבנייה 34](#_Toc475023455)

[כג. ליווי פיננסי 35](#_Toc475023456)

[כד. רישום הזכויות ע"ש היזם 36](#_Toc475023457)

[כה. מפקח מטעם הבעלים 37](#_Toc475023458)

[כו. הפרת ההסכם, ביטולו והסעדים 38](#_Toc475023459)

[כז. מחלוקות 39](#_Toc475023460)

[כח. הלוואה לבעלים לצורך פירעון משכנתאות ועיקולים 40](#_Toc475023461)

[כט. כללי 41](#_Toc475023462)

# רשימת נספחים

1. נספחיו של ההסכם הינם כדלקמן:

|  |  |
| --- | --- |
| סימון הנספח | מהות הנספח |
| **א'** | נסח מרוכז לשכת רישום המקרקעין |
| **ב'** | המפרט הטכני |
| **ב/2** | תוכניות אדריכליות - אשר יצורפו לאחר החתימה על הסכם זה. |
| **ב/3** | תוכנית (סקיצות) של הבנין החדש: תוכנית קומה טיפוסית של יחידות הידיירים וקומת הקרקע. |
| **ב/4** | פירוט יחידות הבעלים "מצב קיים" (לרבות גודל "נטו") ו-"מצב חדש" ומיקומן בבניין החדש ופירוט ההצמדות לכל אחת מיחידות הבעלים. |
| **ג'** | נוסח בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת היזם |
| **ד'** | פרוטוקול+יפויי כח עבור ביצוע הסכם זה, וכן עבור ביטול הסכם זה ומחיקת הערות אזהרה לטובת היזם, וכן המאשר מכירת דירות הבעלים לצד ג' בכפוף להוראות הסכם זה. |
| **ד/1** | בקשה למחיקת הערת אזהרה, יפוי כח היזם ופרוטוקול חברה לביטול הערה אזהרה. |
| **ה'** | ייפוי כוח בלתי חוזר מאת הבעלים להעברת הממכר על שם היזם |
| **ה/1** | יפוי כח בלתי חוזר מאת הבעלים לחתימה על מסמכי הליווי הבנקאי של היזם |
| **ו'** | יפויי כח מאת הבעלים לטיפול בהחרגת משכנתאות הבעלים |
| **ז/1** | יפוי כח תכנוני מאת הבעלים |
| **ז/2** | יפוי כח לייצוג הבעלים ברשויות המס |
| **ח'** | הסכמה לפי סעיף 7 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), להליכים מול המפקחת על הבתים המשותפים |
| **ט'** | יפוי כח להליכים משפטיים ורישומיים: לביטול הבית המשותף, לתיקון בית משותף ו/או תקנון ו/או צווי רישום, לייחוד יחידה רישומית ו/או תת חלקות חדשות, להגשת תביעה וניהולה בפני המפקח/ת על הבתים המשותפים ו/או בית המשפט |
| **י'** | ייפוי כוח לנציגות |
| **יא'** | הסכם שכ"ט עם ב"כ הדיירים |
| **יב'** | כתב ערבות ושיפוי של יחידי היזם להבטחת תיקון הבית המשותף והשלמת הירשומים שמתארים את השלמת העבודות לפי הסכם זה (לרבות ביצוע פעולות, הבטחת תשלומים ומיסים לצורך כך) |
| **יב/1** | ערבות של חברת האם לחברה כאן בקשר להסכם זה והוצאתו לפועל |

למען הסר ספק, תוכניות, שלא צורפו להסכם במועד חתימתו, יצורפו להסכם לאחר קבלת ההיתר וזאת מבלי לפגוע בתוקפו של הסכם זה למעט במקרה בו אינן משקפות המפורט בהסכם זה ו/או במפרט.

# מבוא

הואיל (1) והדיירים הינם הבעלים הרשומים ו/או החוכרים והזכאים להירשם כבעלים ו/או כחוכרים, והמחזיקים (כל אחד לפי חלקו היחסי) בזכויות בבית מגורים ברחוב \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (אשר יכונה להלן: "הבניין" או "המבנה הקיים"), הנמצא על חלקה \_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_\_ (להלן: "החלקה" או "המקרקעין"), כמפורט בנסח רישום מקרקעין, המסומן באות א' והמהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה;

נסח טאבו מיום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מצורף להסכם זה ומסומן כנספח א'

והואיל (2) והבניין הינו בניין אחד ולו כניסה אחת ובסה"כ \_\_ דירות מגורים (להלן: "מספר הדירות הקיים").

והואיל (3) וגג הבניין וקומת הקרקע מהווים חלק מן הרכוש המשותף, אשר מצוי בבעלות הדיירים על פי חלקם היחסי ברכוש המשותף;

והואיל (4) ולאור כניסתה לתוקף של תכנית ארצית - תמ"א 38, לרבות כל תיקון, ו/או כל תכנית אחרת היזם בדק ולדעתו ניתן להרוס את הבניין ולבנות בניין חדש במקומו;

והואיל (5) וקיומו וכניסתו לתוקף של הסכם זה מותנה בהתמלא התנאי המתלה, כפי שיוגדר ויפורט להלן;

והואיל (6) וברצון הצדדים להתקשר בעסקה ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין אשר במסגרתה ברצון היזם לרכוש מהבעלים וברצון הבעלים למכור ליזם את הממכר כהגדרתו להלן כנגד קבלת שירותי בניה שינתנו על ידי היזם על יתרת זכויות הבעלים במקרקעין, באופן שמלוא זכויות הבעלות ביחידות הבעלים וצמידיותיהם תוקנינה לבעלים וכל הזכויות ביחידות היזם תוקנינה ליזם.

והואיל (7) ובכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם זה, מתחייבים הדיירים להעביר ליזם את הממכר וזאת כנגד השלמת עבודות הבנייה בבנין, בתנאים האמורים בהסכם זה, על כלל נספחיו ולרבות נספח ב', המפרט הטכני והתוכניות האדריכליות המאושרות על ידי רשות הרישוי;

והואיל (8) והיזם מצהיר כי יש ברשותו הידע, היכולת המקצועית והיכולת הפיננסית לבנות הממכר ולבצע העבודות המפורטות בהסכם זה על נספחיו;

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. המבוא להסכם זה, הנספחים, המצגים והצהרות הצדדים הכלולות בו מהווים חלק בלתי נפרד מגוף החוזה ומעיקרו.
2. ההדגשות והכותרות נועדו לצורך נוחות הניווט בלבד ואין לתת להם שימוש פרשני כל שהוא.

# הגדרות

1. בהסכם זה יהיו לביטויים הבאים הפירושים שבצידם, זולת אם נאמר אחרת במפורש בגוף ההסכם:
   1. "ב"כ הבעלים": עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ כתובת: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   2. "ב"כ היזם": עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ כתובת: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   3. "דמי שכירות": תשלום דמי שכירות חודשים שישלם היזם לכל יחיד מהבעלים החל מועד פינוי יחידתו בהתאם להוראות הסכם זה ועד למסירה בפועל של יחידת הבעלים בבניין החדש, בין אם בתקופה זו ישכרו הבעלים דירה חלופית ובין אם לאו.
   4. "הבניין החדש": הבניין החדש שייבנה על ידי היזם במקרקעין במקום המבנה הקיים שייהרס ובו לא יותר מ-\_\_ יחידות חדשות, ולא יותר מ-\_\_קומות מעל הקרקע בתוספת קומת גג חלקית ומרתפי חניה.
   5. "יחידות הבעלים הנוכחיות" או "דירות הבעלים הנוכחיות": דירות הבעלים בבניין הקיים (ולא החדש).
   6. "יחידות הבעלים" או "דירות הבעלים" או "דירות התמורה": \_\_\_ יחידות בבניין החדש אשר תיוחדנה ליחידי הבעלים בהתאם לאמור בנספחי הסכם זה לרבות החלק היחסי בשטחים המשותפים וכן כל שטח שיוצמד ליחידות כאמור בהתאם להוראות הסכם זה. דירות הבעלים שיבנו יהיו בשטח המקסימאלי המותר על פי התב"ע ו/או התמ"א ושטחי הגג שמעל קומת הפנטהאוז (גג עליון) יהיו רכוש משותף לכלל דיירי הבניין. בנוסף, כל אחת מיחידות הבעלים תכלול את כל הצמידויות הבאות:

**מרפסת שמש** בגודל אחיד למרפסות השמש של יחידות היזם (שכולן יהיו בגודל אחיד);

**חניה אחת תקנית** (אוטונומית וללא מתקני חניה או מכפילים או מתקנים);

**מחסן** (אם העירייה תאשר מחסנים);

* 1. "יחידות היזם": עד \_\_ יחידות אשר ייחודו ליזם בבניין החדש לגבות כל השטחים הצמודים ליחידות כאמור ורבות חלקן היחסי במקרקעין, ברכוש המשותף ובזכיות הבניה במקרקעין, והכל למעט יחידות הבעלים, הצמדותיהן וחלקם היחסי של הבעלים ברכוש המשותף, הגג העליון החדש שייבנה מעל חדרי היציאה לגג שיבנה מעל יחידות היזם וחלקן היחסי של הבעלים בזכויות הבניה וברכוש המשותף.
  2. "הממכר": מלוא זכויות הבעלים במקרקעין וביחידות הבעלים וכן כל זכויות הבניה המוקנות ו/או שתוקנינה למקרקעין (לרבות כל הקלה) עד קבלת היתר בניה לפרויקט מכח התב"ע ו/או תמ"א 38 ו/או כל תוכנית שתקבל תוקף עד קבלת היתר בניה, ולמעט אותו חלק מהמקרקעין, מהרכוש המשותף ומזכויות הבניה שיוותר בידי הבעלים וישמש על מנת לבנות את יחידות הבעלים, צמידיותיהן והרכוש המשותף לפי הוראות הסכם זה.
  3. "שטח דירה נטו" או "גודל דירה נטו": שטח במ"ר של פנים הדירה בלבד הכולל מרפסות סגורות וללא קירות חוץ, ללא קירות משותפים, ללא הצמדות, ללא מרפסות שמש פתוחות, וללא חלק יחסי ברכוש המשותף. קירות פנים ושטח פנים הממ"ד הינם חלק משטח הדירה נטו.
  4. "התוכניות": התוכניות אשר יצורפו כנספח להסכם לאחר קבלת היתר בניה.
  5. "הסקיצות": תוכניות – קומה טיפוסית וקומת קרקע אשר יצורפו כנספח ב/3 להסכם.
  6. "מפרט": המפרט הטכני המצורף להסכם זה כנספח ב' לרבות כל שינוי שייעשה בו מעת לעת על-פי תנאי הסכם זה בכפוף להסכמת הצדדים.
  7. "הפרויקט", "העבודות" או "עבודות הבניה": תכנון וביצוע הריבת המבנה הקיים ובניית הבניין החדש בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות כל עבודות התכנון, הפיתוח, והבניה, הישירים והעקיפים, הקשורים והכרוכים בהקמתו והשלמתו של הבניין החדש וכל היחידות שבו, כולל חיבור לכל התשתיות (לרבות: מים, חשמל, ביוב, גז וקבלת טופס 4 ואישור אכלוס) בהתאם לתוכניות ולהיתר הבניה שיתקבל והכל בכפוף להוראות הסכם זה.
  8. "סיום העבודות": סיום כל העבודות כהגדרתן לעיל, לרובת קבלת טופס 4 ותעודות גמר ואישור אכלוס לכלל הפרויקט (לרבות העבודות, ופיתוח סביבתי), המעליות עובדות ורישום הזכויות של כל הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים הושלם (ואין על יחידות הבעלים כל זכות ו/או הגבלה שקשורה ביזם), והמשכנתה שנרשמה לטובת הבנק המלווה של היזם נמחקה.
  9. "רישום": רישום כל הפרויקט ובכלל זה יחידות הבעלים (ללא הגבלות וללא זכויות היזם ו/או הבנק המלווה ו/או צד שלישי שקשור ביזם) לרבות צמידיותיהן, ויחידות היזם, כיחידות נפרדות בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין, וביצוע כל הפעולות ותשלום כל התשלומים הישירים והעקיפים לצורך כך.
  10. "השלמת הפרויקט": סיום כל "העבודות" והשלמת ה"רישום".
  11. בנק מלווה: בנק מסחרי בישראל שנבחר ע"י החברה למתן ליווי בנקאי בהתאם להוראות הסכם זה.
  12. "תמ"א 38": תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה כמפורסם ברשומות.
  13. "מועד תחילת העבודות": המועד בו יקבל היזם את החזקה לצורך ביצוע הסכם זה, לאחר התקיימות התנאי המתלה.
  14. "סוקר ביטוח": נציג חברת הביטוח מטעם הדיירים או מטעם הבנק המלווה שיקבע את היקף הביטוח.
  15. "היתר בניה בתנאים" או "החלטת וועדה": החלטת וועדה לתכנון ובניה או החלטת רשות הרישוי לקבלת את הבקשה להיתר בניה בכפוף להתקיימות תנאים ו/או לשינויים.
  16. "יום עסקים": יום ראשון עד חמישי, ובלבד שהוא לא חג ו/או ערב חג ו/או מועד ו/או ערב מועד.
  17. "שינויים מהותיים": שינוי בתוכניות היתר הבניה שמקפלות בתוכן הפחתה של יותר מ-2% משטח של דירת תמורה; ביטול חניה; ביטול מעלית; העדר ממ"ד תיקני; הגדלת מספר יחידות הדיור של היזם.
  18. "הבעלים" משמעם "הדיירים" וההיפך, ושניהם מתייחסים לבעלים הנוכחיים של הדירות בבניין במועד החתימה על הסכם זה.

# תנאים מתלים לכניסתו לתוקף של הסכם זה

1. קיומו וכניסתו לתוקף של הסכם זה מותנית בהתמלא כל התנאים שיפורטו להלן באופן מצטבר:
2. תנאי מתלה ראשון: הסכם זה נחתם על-ידי לפחות ארבע חמישיות מבעלי הדירות במבנה הקיים תוך 180 ימים ממועד חתימת יחיד הבעלים הראשון או לחליפין יתקבל אישור המפקח על הבתים המשותפים בהתאם להוראות חוק המקרקעין (חיזוק מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 אשר יאפשר את ביצוע כל הפעולות הנדרשות לשם הוצאת הסכם זה לפועל תוך 18 חודשים מן המועד בו הוגשה התביעה למפקחת כאמור או תוך 36 חודשים ממועד חתימת הבעלים הראשון על הסכם זה, המוקדם מביניהם.

לצרכי הסכם זה מובהר כי במועד בו יחתום כל אחד מיחידי הבעלים על הסכם זה, ככל והוא אינו רשום כבעל הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ו/או הינו חסוי ו/או יורש ו/או יש על זכותו הגבלה כל שהיא – יהיה עליו להמציא אסמכתה בגין זכויותיו בדירתו הנוכחית לרבות אישור זכויות ו/או צווי ירושה ו/או צווי קיום צוואה ו/או אישור בית משפט ו/או העברת זכויות ו/או לבצע כל פעולה ו/או לסיר את ההגבלה ו/או להמציא כל מסמך אחר שנדרש לשם השלמת החתימה של מי מהבעלים כך שתהיה תקפה לצורך הסכם זה ללא צורך באישור הצד השלישי (למעט בנק למשכנתאות) וזאת תוך 12 חודשים ממועד חתימתו (להלן: "תקופת קבלת האישורים").

מוסכם במפורש כי לא יהיה כל תוקף להסכם זה והוא ייחשב כהצעה שטרם התקבלה אלא אם נחתם הסכם זה ונתקבלו כל האישורים הנ"ל על ידי כל הצדדים עד תום תקופת קבלת האישורים. לא נחתם ההסכם עד תום תקופת קבלת האישורים ו/או לא נתקבלו כל האישורים כאמור לעיל עד תום תקופת קבלת האישורים, יפקע הסכם זה מאליו וזאת בלי שהדבר יהווה הפרה של מי מהצדדים להסכם.

1. תנאי מתלה שני: קבלת היתר בניה משולם ובלתי מותנה מאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה (אשר תכונה להלן: "הועדה") להקמת הפרויקט לפי הוראות הסכם זה, עד לא יאוחר מ- 12 חודשים מיום חתימת הדיירים או נציגות הדיירים על הבקשה להיתר.

2 התנאים המפורטים לעיל יכונו להלן ביחד: "התנאי המתלה".

1. לא התקיים איזה מהתנאים שלעיל עד למועד הנקוב להתקיימותו ו/או לא האריכו הצדדים המועד בהסכמה בכתב ביניהם (מבלי שיש חובה למי מהצדדים להסכים לכך), יפקע תוקפו של הסכם זה, ויראו אותו החל ממועד זה כבטל מעיקרו (VOID) ומשולל כל תוקף.
2. במקרה של ביטול כאמור ובכל מקרה של ביטול ההסכם מכל סיבה שהיא יחולו ההוראות הבאות כולן:
   * 1. הצדדים יפעלו במשותף ויחתמו על כל מסמך לביטול ההסכם, לביטול הדיווח לרשויות המס, ככל שנעשה ו/או לכל רשות אחרת, היזם מתחייב תוך 30 ימים ממועד הביטול להשיב את המצב לקדמותו (לרבות בהיבט המשפטי, התכנוני, המיסויי והרישומי ולהסיר כל מגבלה שקשורה אליו).
     2. מבלי לפגוע בחובותיו היזם לפעול כאמור לעיל רשאים עורכי הדין של היזם ו/או עורכי דין של הבעלים לעשות לשם כך שימוש בייפוי הכוח של הסכם זה.
     3. מובהר כי בכל מקרה האחריות והטיפול בדיווח ביטול העסקה לכל הרשויות יחולו על היזם ובאחריותו להמציא לב"כ הבעלים אישור על ביטול העסקה ו/או ביטול הרישומים בכל המוסדות הרלוונטיים.
     4. היזם ישא לבדו בכל תשלום ואו הוצאה ככל שיידרשו עקב הביטול ו/או כתוצאה מהביטול ו/או לצורך השבת המצב לקדמותו.
     5. היזם מוותר באופן בלתי חוזר כלפי הדיירים ו/או אנשי מקצוע מטעמם (לרבות עו"ד ומפקח) על כל זכות מכח הסכם זה ו/או על כל טענה, ישירה ו/או עקיפה, ומכל עילה שהיא לרבות השבה, פיצויים, עילות מכח חוק עשיית עושר וכדומה.
     6. הדיירים יוכלו לעשות שימוש בתוכניות ובמסמכים של היזם ולנהוג בהם כמנהג בעלים.
     7. הדיירים יוכלו להתקשר עם כל יזם אחר ועם כל צד שלישי והיזם יספק אישור בכתב לדיירים כי אין לו זכויות בפרויקט - אם יידרש לכך על-ידי הדיירים.
3. מוסכם כי היזם לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי בעד פעולותיו עד לבטלות ההסכם עקב אי התקיימות התנאים המתלים ו/או ביטול הסכם זה, והיזם לא יהיה זכאי לדרוש מאת הבעלים ו/או אנשי מקצוע מטעמם להשבת כספים כלשהם, לרבות כספים ששולמו עד אותו מועד על-ידי היזם לאנשי המקצוע מטעם הבעלים.
4. כל עוד מקיים היזם את הוראות הסכם זה, בתקופה שעד לקיום או פקיעת התנאי המתלה או עד לביטול הסכם זה כדין (לפי המוקדם), מתחייבים הדיירים שלא להתקשר עם יזם/קבלן אחר לביצוע בניה בבניין, ושלא לבצע שינוי כלשהו בזכויותיהם בבניין בניגוד להוראות הסכם זה.

# הצהרות היזם

1. היזם מצהיר ומאשר בזאת כדלהלן:
2. היזם מאשר ומצהיר כי ראה את החלקה, בדק את כל הנתונים הקשורים בה (לרבות מבחינה משפטית, הנדסית, תכנונית, רישומית וכיוצא באלה), את התכניות שחלות ושמופקדות לגביה, אפשרות ניצול וקבלת היתר לפי תב"ע, תמ"א 38, חכירות ו/או הפקעות קיימות ו/או עתידיות של רשויות תכנון (לרבות כאלו שאינן רשומות), זיקות הנאה, הגבלות, מידות ומדידות, היתרים, חריגות בניה ככל שקיימות, פלישות למגרש, סביבה, תשתיות הבניין ותשתיות החלקה, קרקע, היבטי בניה, אפשרויות ניצול הזכויות, המגרש וסביבתו, את התשתיות, מקורות המים, הביוב, התיעול, החשמל והטלפון, הכבישים ודרכי הגישה למגרש, נתוני הקרקע לרבות לעניין חפירת מרתף ועבודות ביסוס ואת כל הנתונים הדרושים לביצוע הבנייה וכל פרט נתון אחר בקשר עם החלקה והבניין ומצאם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו ומוותר באופן בלתי חוזר כלפי הדיירים על כל טענה ו/או ברירה מחמת פגם (קיים ו/או נסתר), מום או אי התאמה וכל ברירה אחרת, בכפוף לקיום התנאי המתלה ולקיום הוראות הסכם זה על ידי הדיירים, וכן בדק את היתכנות הפרויקט ובדק עם העיריה באופן עקרוני את היתכנות ההוצאה לפועל של הסכם זה לפי תנאיו.
3. לעניין זה מצהיר היזם כי בדק את מסמכי מדיניות רשות הרישוי העירונית, התב"עות הקיימות ואת הוראות תמ"א 38 על תיקוניה ועדכוניה כפי שהיא נכון למועד חתימת הסכם זה וכן בדק באמצעות אדריכל מטעמו את הוראות תוכניות בנין העיר התקפות ביחס למגרש נכון למועד חתימת הסכם זה, לרבות בגין הריסה ובניה מחדש בהתאם להוראות תמ"א 38 וכי למיטב הבנתו, יש ביכולתו לתכנן ולהגיש בקשה להיתר להריסה ולבניית הבניין - והכל בכפוף לעדכוני המדיניות התכנונית ברשות המקומית ולשינויים בהם כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.
4. היזם מצהיר כי הוא בעל הידע, הניסיון, היכולות הפיננסיות, והמומחיות לביצוע עבודות מסוג זה, כי יעסיק כקבלן מבצע לבצוע העבודות רק קבלן רשום בפנקסי רשם הקבלנים ובעל סיווג מתאים לביצוע הפרויקט, בעל הסמכה ורישום מתאים על פי דין לביצוע עבודות מסוג זה, ולא יהיה בחלקה מי שאינו עונה על הגדרה זו (לרבות קבלני משנה).
5. לא יחתום על הסכמי נאמנות בקשר עם הסכם זה ו/או הוצאתו לפועל. היזם מתחייב שלא להמחות זכויותיו ו/או חובותיו כאמור בהסכם זה, כולן או חלקן, לכל אדם ו/או ישות אחרת, וכי זכויותיו וחובותיו הינן אישיות ואינן ניתנות להמחאה.
6. לצורך האמור לעיל מאשר היזם, כי נתקבלו כל ההחלטות הדרושות על פי כל דין לצורך התקשרותו בהסכם זה, בידי נושאי המשרה המורשים לכך וכי חתימת המורשים על הסכם זה מחייבת אותו לכל דבר ועניין.

# הצהרות הדיירים

1. הדיירים מצהירים, לחוד, כדלהלן:
   1. כי הם בעלי הזכויות הבלעדיים בדירה ו/או הזכאים להירשם ככאלה, כי זכויותיהם בממכר נקיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהי, למעט השעבודים, ההגבלות וזכויות צד ג' המפורטים בנסח רישום המקרקעין (נספח א') ובפנקסי רשם המשכונות ולמעט השכרת הדירה בשכירות שאינה מוגנת.
   2. כי לצרכי הסכם זה בלבד הדיירים אינם "עוסקים" כהגדרתם בחוק וכי הדירות בבית המשותף אינן משמשות כ"מלאי עסקי". למען הסר ספק עובדת היות הדיירים או חלקם עוסקים לצרכי מע"מ בעיסוקיהם האישיים אינה מהווה סתירה להצהרתם דלעיל.
   3. כי חתימתם על הסכם זה מהווה הסכמה לביצוע הפרויקט כאמור בהסכם זה, ולרבות בהתאם לדרישות סעיף 7 בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ז – 2007.
   4. כי הם מסכימים לביטול הבית המשותף ולרישומו מחדש על-פי הוראות הסכם זה וכן לביצוע רישום כל העבודות לפי הסכם זה.
   5. למען הסר ספק מובהר ומוסכם כי הצהרות והתחייבויות יחידי הדיירים בהסכם זה הינן הצהרות והתחייבויות לחוד ואין מי מיחידי הדיירים חייב ו/או אחראי להצהרות ו/או להתחייבויות ו/או למעשי ו/או למחדלי יחידי הדיירים האחרים ולא תחול בעניין זה חבות ו/או ערבות הדדית בין הדיירים. הפרת ההסכם על ידי מי מיחידי הדיירים לא תיחשב כהפרתו על ידי שאר יחידי הדיירים וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד מי מיחידי הדיירים האחרים בגין הפרת הסכם כאמור.

# הוראות לעניין תכנון

1. שטחי דירות הבעלים והצמדותיהן בבקשה להיתר יהיו על פי הקבוע בהסכם זה ובכל מקרה שטח קומה טיפוסית יהיה המקסימאלי ככל שניתן, על פי תנאי התכנון.
2. תכנון הפרויקט יבוצע על ידי מתכנן מיומן ומנוסה ובעל מוניטין ופעילות בעיר שבה יתבצע הפרויקט שייבחר בהתייעצות עם נציגות הדיירים.
3. לשם קבלת הבקשה להיתר ידאג היזם לקבלת כל האישורים הנדרשים לביצוע העבודות בהתאם לתמ"א 38, וכן להעסקת כל היועצים הנדרשים בעלי מוניטין לתכנון הבניין לרבות קונסטרוקטור, נגישות, אינסטלציה, בטיחות, חניה, תנועה, מעליות וכו'.
4. הדיירים מתחייבים לחתום על בקשות למתן היתרי בניה וכן על כל בקשה תכנונית אחרת, הנדרשת לשם ביצוע עבודות החיזוק והבניה בהתאם להסכם זה ולרבות בדירות היזם.
5. היזם יעביר את הבקשה להיתר וכן את מפרט הבניה, תכנון קומות טיפוסיות והדמיות, לנציגות הדיירים ולבא-כוחם תוך 3 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, לצורך מתן פרק זמן לבעלים להעיר הערותיהם. הבעלים יעירו את הערותיהם ליזם תוך 14 ימי עסקים והיזם יבצע את השינויים המבוקשים ויגיש את התוכניות הנ"ל עם השינויים המבוקשים לחתימת הבעלים, וחוזר חלילה עד להגעה לנוסח מוסכם ובהתאם להוראות הסכם זה. היזם ישתף את נציגות הדיירים בהליכי התכנון ויתייעץ עמם בשלבי התכנון וקבלת ההחלטות התכנוניות.
6. הבעלים מתחייבים לחתום על הבקשה להיתר בנייה תוך 14 ימי עסקים מיום שקיבלו את הבקשה לאחר ביצוע התיקונים בתוכניות שנתבקשו על-ידם כאמור לעיל. ככל שלא יחתמו בניגוד להוראות הסכם זה או שיחיד מוכר לא נענה לפניות אליו אזיי ב"כ הצדדים ו/או מי מהם רשאים לחתום בשמו על הבקשה על-פי ייפוי הכוח לתכנון, על פי אישור הנציגות לתוכניות והבעלים נותנים הסכמתם באופן בלתי חוזר לשימוש בייפוי הכוח לשם חתימה כאמור. האמור לעיל יחול על חתימות של תוכניות בהמשך הליך הרישוי לרבות ביצוע תיקונים על פי דרישת הרשויות ובלבד שהתוכניות תואמות את התכניות שאושרו ע"י הבעלים ביחס להוראות הסכם זה ולעניין דירות הבעלים, מיקומן ושטחן כמו גם לענין חניות והצמדות אחרות לדירות הבעלים.
7. חתימת הדיירים על המסמכים (כולם או חלקם) כאמור לעיל, תעשה בכפוף לכך שהתכניות יהיו תואמות את הסכם זה, את המפרט הטכני ואת התכניות האדריכליות והסקיצות (חזיתות, תכנית קומה טיפוסית וקומת קרקע) כפי שאושרו על ידי הדיירים או נציגות הדיירים.
8. במועד חתימת הסכם זה, יחתמו הדיירים על ייפוי כוח לתכנון – נספח ז/1, אשר יאפשר ליזם לבצע את כל הפעולות הדרושות לצורך התכנון וקבלת היתר הבניה, לרבות לחתום בשמם ובמקומם של הדיירים על בקשות לרשויות התכנון והבניה וכל הכרוך בכך. יפויי הכוח הנ"ל יופקד בידי ב"כ הצדדים, אשר יהיו רשאים לעשות בו שימוש, לחוד, לצורך חתימה על כל מסמך אשר יידרשו לביצוע פעולות התכנון כאמור לעיל. ב"כ החברה לא יעשה ביפוי כח זה שימוש טרם ב"כ הבעלים קיבל הודעה בכתב על כך לפחות 7 ימים מראש.
9. למען הסר כל ספק, לא יוגשו תכניות לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה טרם אישורם על ידי הדיירים, כמפורט להלן.
10. היזם מתחייב להעסיק יועצים ומהנדסים בהתאם לדרישות על פי דין ובעלי ניסיון מוכח. הקבלנים וקבלני המשנה יהיו מעולים הרשומים ברשם הקבלנים בסיווג המתאים לביצוע עבודותיהם לרבות בעבודות ההריסה, החפירה, הביסוס, השלד ובמקצועות המערכות לרבות: אינסטלציה, חשמל, מיזוג אוויר, איטום, אלומיניום, מעליות, פיתוח, חיפוי חזיתות באבן. לכל המקצועות הנ"ל יהיו יועצים מקצועיים שיכינו את כתבי הכמויות והמפרטים המיוחדים לביצוע אשר יחד עם המפרטים הכללים והתקנים הישראלים המחייבים - בגמר העבודות יאשרו היועצים הנ"ל בכתב את תקינות העבודות, כנדרש לצורך קבלת טופס 4 ועותק מאישורם יימסר לבעלים ולמפקח מטעמם. אם אין תקן ישראלי – יעשה שימוש בתקן אירופאי או ארה"ב אשר יגדיר את הדרישות הבסיסיות לתכנון ו/או לבניה.
11. הבניין יהיה בניין בסטנדרט בניה גבוה, ומושקע מבחינה עיצובית, כולל שימוש בחומרי גמר איכותיים כולל החיפויים, ויושם דגש מיוחד על עיצוב החזיתות כולל המרפסות, עיצוב הלובי על ידי מעצב פנים לפי מפרט וגבוה, ובעל שטח גדול וגובה גבוה ככל שניתן, ושטחי הפיתוח הגינון והרכוש המשותף לפי מפרט גבוה, ושימוש באבן חזית עמידה לפי כל התקנים, ושימוש בתקנים ובהוראות הביצוע המחמירות ביותר בנושא קשירה ועיגון חיפויים ואיטום. הדירות יתוכננו לפי צרכי הבעלים ככל שניתן, והבעלים יוכלו לבצע שינויים פנימיים הכוללים הזזת/ביטול קירות ו/או מחיצות ישרות בלבד, ללא עלות, והכל כמפורט בהסכם זה להלן ובלבד שהשינוי נתבקש ע"י הבעלים לפחות 14 ימים לפני תחילת בניית פנים של הדירה רלוונטית בדירות הבעלים.
12. היזם ישמור על תכנון של \_\_\_ דירות בקומה טיפוסית (למעט דירות הגג ודירות הגן) וישמור את כיווני האוויר בדירות הבעלים, ככל שניתן. בעלים בדירות הפונות לרחוב \_\_\_\_ יקבלו דירות הפונות לרחוב \_\_\_ עם כיווני האוויר של דירתם הנוכחית ודיירים בדירות הפונות לרחוב \_\_\_\_\_\_ יקבלו דירות הפונות לרחוב \_\_\_\_\_\_\_\_ עם כיווני האוויר של דירתם הנוכחית; והכל בכפוף לאילוצי התכנון. התשריטים כפי שיאושרו במסגרת היתר הבניה יצורף כנספח ב/2 להסכם זה.
13. היזם יוסיף כניסה עורפית לבניין, והכל בכפוף לאישור העירייה.
14. היזם יתכנן את הבנין עם מרפסות שמש בגודל אחיד לכל יחידות הדיור (למעט דירות הגג ודירות הגן), והכל בכפוף לאישור העירייה.
15. היזם יממן לכל דייר 10 שעות של מעצב/ת פנים וכן יאפשר לבצע התאמות בעיצוב הפנים של דירות הבעלים בשלב הביצוע, כך שהדירה תתאים במידת האפשר לצרכים האישיים של כל דייר ודייר, ובלבד שאין בכך כדי לבצע עבודות שדורשות היתר ו/או משנות ו/או פוגעות בקונסטרוקצית הבניין.
16. הבעלים יקבלו דירות בעלים בבניין החדש בקומה אחת לפחות מעל מיקום דירתם בבניין הקיים, למעט החריגים הבאים:
17. לכל בעלים תהיה זכות ראשונים (מבחינת כל הקודם זוכה) **לשדרג את דירתו** באופן שייבחר את אחת מדירות היזם במקום דירות התמורה לפי **נספח ב/4**, כנגד תמורת תשלום מחירון החברה ליזם בגין ההפרש, וזאת **עד 30 ימים ממועד קבלת היתר בניה לא מותנה וסופי**. ב"כ היזם יבצע את הדיווחים לרשות המיסים לצורך כך מייד לאחר מכן וישלח לב"כ הבעלים עותקים מכך. הבעלים שיגיע עם היזם להסכם בעניין זה ישלם את מס הרכישה בלבד והיזם ישלם את כל יתר התשלומים ו/או המיסים, הישירים ו/או עקיפים בקשר לכך. אין באמור כאן כדי לפגוע ביתר הזכויות של אותו בעלים, לרבות זכותו לקבל פיצוי בגין הקטנת שטח דירתו (ככל שיקטן שטח דירתם הסופית מהמצב הקיים).
18. הבעלים לא יידרשו לשלם כל תשלום ו/או החזר ו/או פיצוי בגין קבלת תמורות גדולות יותר ו/או בעל ערך גבוה יותר מהנקוב בהסכם זה. מובהר כי התמורות לבעלים לפי הסכם זה הינן מינימום והיזם לא יפחית מהן.
19. סטנדרט הבניה בדירות הבעלים והמפרט יהיה גבוה ולא פחות מהמפרט שצורף כנספח ב' בהסכם זה ומהמפרט של רוכשי דירות היזם. היה והיזם יערוך מפרט משודרג לרוכשי דירות היזם – יזכו גם הבעלים לשדרוג.
20. הבניין החדש יבנה באמצעות חומרי בידוד ואיטום מתקדמים לשיפור הבידוד האקוסטי והתרמי של הבניין, יותקנו חלונות מבודדים אקוסטיים ומוצללים.
21. חיפוי – חיפוי מעטפת הבניין יתבצע בהתאם להוראות התב"ע, בחירת האדריכל ובהתייעצות עם נציגות הדיירים ובכפוף לדרישות אדריכל העיר.
22. שטחי הגינות ו/או החצרות ו/או הקרקע של דירות הגן לא יעלו על 20 מ"ר לכל אחת מדירות הגן, והיתרות יהיו לגינה של כלל הדיירים כחלק מהרכוש המשותף באופן שנפרד מהצמדת הקרקע של דירת הגן.
23. יבנה לובי כניסה מפואר, תוך שימוש בחומרים יוקרתיים, התקנת תיבות דואר חדשות, ומערכת אינטרקום בעלת קוד כניסה וטלוויזיה במעגל סגור.
24. חדר אשפה – בניית חדר האשפה לפי התקנים ותכנית, ריצוף וחיפוי חדר האשפה בקרמיקה, התקנת דלת תקנית, סידור הביוב והתקנת ברז מים, ומתקני הפרדת פסולת. ייוחדו חדר אופניים וחדר עגלות במידה ויתקבל היתר לכך מהעירייה.
25. שבילים – תבוצע בניה של שבילי גישה לבניין והתקנת ריצוף על פי תכנון אדריכלי, הכל בהתאם לתקנים ולתכניות.
26. גינון – תיבנה מערכת גינון מתקדמת. תוקם גינה מפותחת ועשירה הכוללת מערכת השקיה אוטומטית, תאורת גינה אוטומטית וכן גינון ושתילת צמחים. הגינה תוקם בייעוץ גורם מקצועי ובעל ניסיון על-פי בחירת האדריכל.
27. מעליות – התקנה של לפחות 2 מעליות חדשות, שקטות וחסכוניות, ל-6 נוסעים, בייעוץ של יועץ מעליות מקצועי ובעל ניסיון.
28. מחסנים – היזם יעשה מאמץ למצות את האפשרות לבניית מחסנים בכפוף לקבלת היתר לביצועם.
29. גג טכני – ייבנה ותתקיים גישה חופשית אליו לכלל הבעלים.

# התחייבויות היזם

1. היזם מתחייב בנוסף כדלקמן:
2. לחתום על הסכם זה לאחר חתימת 80% מדירות הבעלים על ההסכם.
3. היזם יחל לפעול לשם קבלת ההיתר מייד לאחר חתימת הסכם זה על ידי לפחות 80% מהדירות ויגיש תוכניות לחתימת הדיירים לצורך בקשה להיתר לא יאוחר מ-3 חודשים ממועד זה. למען הסר כל ספק, כלל הוצאות הכנת התכניות והיתר הבניה יחולו וישולמו ע"י היזם.
4. במעמד חתימה הסכם זה, יחתמו הבעלים, שעל דירותיהם רשומה משכנתה בפנקסי המקרקעין ו/או משכון ברשם המשכונות, על ייפוי כוח בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ו', אשר יסמיך את ב"כ היזם לפנות בשמם ובמקומם של הבעלים לבנק של הבעלים שלטובתו רשומים שעבודים ו/או משכונים. ב"כ היזם יפעל כנאמן בשם אותם בעלים לקבלת אישור עקרוני מהבנק הממשכן שלטובתו רשומה המשכנתה על מי מדירות הבעלים, לפיו אין לבנק התנגדות כלשהי לעסקה נשוא הסכם זה. היזם מתחייב לקבל את האישור העקרוני מהבנק עד למועד הגשת הבקשה להיתר הבניה. אם לא נתקבל עד לאותו מועד בשל סירוב אחד מהבנקים שלטובתם רשומה משכנתה, יהיה היזם רשאי לבטל את העסקה מבלי שהדבר יהווה הפרה מצידו, ובלבד שאיפשר לבעלים הרלוונטי ולב"כ הבעלים שהות של 90 ימים לקבלת ההסכמה במקומו. לעניין זה יחולו בנוסף התנאים הבאים:
   * 1. לבעלים לא תהיה כל אחריות בגין דרישות הבנק שלהם כתנאי לקבלת הסכמת הבנק לביצוע הפרויקט.
     2. מובהר כי היזם יהיה אחראי לשאת בכל העלויות, ולמלא אחר דרישות הבנק במידה ויהיו, לרבות מתן ביטחונות התחייבויות ואישורים, ולרבות כל דרישה כספית שאינה החזר הלוואה.
     3. הדיירים מתחייבים לשתף פעולה עם היזם ועם עורכי דינו לשם ביצוע האמור.
     4. אין בטיפול היזם לקבלת הסכמת בעלי השעבודים כדי להטיל עליו חבות כלשהי בגין כספים אותם חב הדייר לבנק הממשכן, למעט כאמור לעיל.
5. היתר בנייה: היזם מתחייב: (1) להגיש בקשה להיתר הריסה ובניה לפי הסכם זה לוועדה המקומית תוך 14 ימים ממועד חתימת הדיירים על הבקשה להיתר (2) לקבל היתר בתנאים (החלטת וועדה) תוך 10 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר (3) לקבל היתר בניה לא מותנה וסופי, ולשלם את חשבון האגרות מכוחו והכל תוך 18 חודשים מיום הגשת הבקשה להיתר או תוך 6 חודשים ממועד קבלת היתר בניה בתנאים, המוקדם מביניהם.
6. יובהר כי באם יתקיימו הליכים משפטיים עקב דיון בהתנגדויות ו/או ערר בגין החלטת ועדה מקומית יוארכו המועדים בהתאמה לתקופת ההליך המשפטי אך בכל מקרה לא יותר מ-36 חודשים ממועד חתימת 80% מהדירות על הסכם זה, ובלבד שהיזם פועל בשקידה ראויה וברציפות לקידום הליכים אלו.
7. ידווח במועד החוקי לכך על קיום העסקה לרשות המקומית ולשלטונות המס (לרבות עבור הדיירים, ובכלל זה הגשת בקשה להקפאת שומות מס השבח של הדיירים) ויעביר העתק מכל הדיווחים ונספחיהם לב"כ הבעלים.
8. לא יקבל היזם היתר בניה, כאמור בהסכם זה, כי אזי ימסור, ללא כל תמורה, כל תכנית אדריכלית ו/או של בעלי מקצוע שהוכנו עד אותו המועד ו/או יתן הוראות בלתי חוזרות לאדריכלים ולבעלי המקצוע למסור את כל התוכניות כאמור לדיירים, שינהגו בהם מנהג בעלים.
9. להתחיל את עבודות ההריסה והבניה מייד לאחר קבלת היתר הבניה והחזקה במגרש מהבעלים, ולא יאוחר מ-30 ימים ממועד מסירת החזקה.
10. להשלים את שלד הבניין כולל המרתף תוך 14 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה.
11. העדר יחסי עובד- מעביד: היזם מצהיר בזה כי אין ולא יהיו בין הבעלים לבין עובדיו ו/או מי מטעמו ו/או לבין קבלני המשנה מטעמו יחסי עובד ומעביד. היזם מצהיר ומתחייב בזה כי ישמור על כל דין ויהיה האחראי הבלעדי לכך לרבות בקשר עם כל הזכויות המוענקות לעובדיו על פי כל דין, לרבות הזכות לחופשה שנתית, דמי מחלה, דמי הבראה, פיצויי פיטורין וכו', הפרשות סציאליות, זכויות מכח חוקי מגן, אחריות בגין העסקת עובדים זרים ו/או לא חוקיים, וכל דיני הבטיחות והגהות בעבודה. היזם מתחייב להבהיר עובדה זאת לכל גורם הקשור עמו ו/או הנותן ו/או המקבל ממנו שירותים, לרבות עובדיו וקבלני המשנה מטעמו ולפקח על כך. היזם ישפה את הדיירים על כל תביעה ו/או דרישה שתופנה אליהם בקשר לכך.
12. היזם מתחייב כי קודם ועל פי דרישת מי מחברי הנציגות יציג לדיירים אישורי עבודה לכל עובדיו באתר, מבלי שהדבר יטיל לכל אחריות על הבעלים בקשר לכך.
13. היזם מתחייב, כי החל ממועד קבלת היתר הבניה ועד להשלמת רישום זכויות כל הדיירים בדירות החדשות שבבניין בפנקסי המקרקעין, ינהל רישום של הזכויות בפרויקט כמעין חברה משכנת, אם וככל שהדבר יידרש ובמידה לא יהיה רישום מספק בלשכת רישום המקרקעין. היזם ו/או בא כוחו לא יגבו כל תשלום מהבעלים בכל הקשור לפעולות היזם כמעין חברה משכנת ובכלל זה אישורי זכויות, אישור כתבי התחייבויות, הסבת ערבויות, והכל - כמקובל בחברות משכנות ועל פי דין. היזם מתחייב כי, ככל שהדבר תלוי בו, ימסור למוכר ו/או למי מטעמו כל אישור (שלו ו/או של בא כוחו) ויבצע בעצמו ו/או באמצעות עורכי דינו כל פעולה שדרושה למוכר לצורך מכירה ו/או מכר ללא תמורה ו/או רישום שעבוד ו/או ביצוע עסקה כל שהיא ו/או ביצוע פעולת רישום כל שהיא – בקשר לדירות החדשות של הדיירים, והכל ללא תמורה וללא שיהוי.
14. היזם ידווח בכתב לבעלים על כל מקרה ו/או אירוע אשר יש בו בכדי להשפיע באופן מהותי על קידום הפרויקט ו/או מועדיו, ויעביר כל מידע שבקשר לפרויקט והוצאתו לפועל כפי שיתבקש על ידי מי מהבעלים, למעט נתונים מסחריים של היזם.
15. לא יתקשר בכל עסקה המאפשרת הצבת אנטנות סלולאריות ו/או מתקני רט"ן וכד' בתחומי הבניין ובכלל זה על גג הבניין ו/או בתוך אחת או יותר מיחידות היזם (למעט מתקנים הנדרשים לצורך חיבור הבניין לתקשורת טלויזיה ו/או כבלים ו/או לוויין) והכל – על פי דרישת הרשויות. התחייבות זו תחול בהתאמה על כלל רוכשי דירות היזם לרבות בכל תקופה שלאחר גמר הבנייה, והוראה מתאימה תיכתב בתקנון הבית המשותף.
16. היזם ימנה גורם מפקח מטעמו, וכן יישא בעלות ובתשלום ויקבל את שירותיו של מכון התקנים הישראלי לליווי בקרת תהליכי התכנון והבניה באופן רציף, ובכלל זה מכון התקנים יבדוק ויבקר את התוכניות להיתר, עמידה בתקנים ויפקח על הבנייה באופן צמוד על ידי מפקח מטעם המכון לרבות בדיקת מדידות ובדיקת מקצועיות שוטפות והפקת אישורים ותעודות (שעותק מהן ישלח לנציגות הבעלים) בקשר לתוצאות הבדיקות והפיקוח בכל הקשור לכל הליך התכנון, הבניה והגמר. היזם ישלח לנציגות הבעלים ולמפקח הבעלים עותק מכל דו"ח שיפיק המפקח מטעמו.
17. למען הסר ספק מובהר ומוסכם כי תנאי יסודי להסכם זה הוא שהדיירים לא ישלמו כל תשלום ישיר ו/או עקיף, קיים ו/או עתידי, בקשר להוצאתו לפועל של הסכם זה, למעט אם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה. מתוך כך מוסכם שהיזם ישא בעצמו ועל חשבונו בכל העלויות ו/או המיסים ו/או ההיטלים ו/או האגרות ו/או שכ"ט ו/או התשלומים, הישירים ו/או העקיפים, הנובעים מהסכם זה ומהוצאתו לפועל ו/או שיחולו בקשר עם הסכם זה ועם הוצאתו לפועל ובכלל זה ולא רק כל התשלומים הישירים ו/או העקיפים של הבעלים ו/או של יחידי הבעלים ו/או שמוטלים על הבעלים ו/או על יחידי הבעלים, בקשר להוצאתו לפועל של הסכם זה. היזם ישא בעצמו ועל חשבונו בכל התשלומים בקשר להשבת המצב לקדמותו בכל מקרה של ביטול הסכם זה ו/או אי התקיימות תנאי מתלה ו/או פקיעת תנאי מתלה ומוותר באופן בלתי חוזר על כל דרישה להשבה מהדיירים ו/או מבא כוחם ו/או מיועציהם.
18. היזם לא יהיה רשאי לבנות יותר ממספר דירות היזם כמפורט לעיל.
19. היזם מתחייב לבצע את כל העבודות לפי נספח ב' – המפרט הטכני, התוכניות האדריכליות המאושרות – נספח ב/2 ועל-פי היתר הבניה, נספחיו והוראותיו, ולפעול בהתאם להיתר הבניה, הוראותיו, והוראות הרשויות הוגופים המוסמכים.
20. טרם החתימה על ההסכם היזם מדד את שטח הדירה נטו של דירות הבעלים הנוכחיות (מצב קיים) כפי שנרשם בנספח ב/4. מבלי לפגוע בהוראות הסכם זה ונספחיו מובהר ומוסכם כי הוראות המפרט לרבות גודל דירת התמורה הינן הוראות מינימום ובכל מקרה לא תהיה תמורה נמוכה מכך.
21. היזם לא ינייד זכויות בניה מדירות הבעלים לדירות היזם או אל מחוץ לפרויקט זה, ולמען הסר ספק לאחר קבלת טופס 4 – כל זכויות הבניה הלא מנוצלות תהיינה שייכות לכלל הדיירים בבניין (הנוכחיים ורוכשי דירות היזם). היזם יעשה כל שניתן כדי שתכסית הבניין, ושטח דירות בעלים יהיו מקסימאליים ככל שניתן.
22. לשמור על הוראות כל דין בקשר עם הבניה ובכלל זה הוראות היתר הבניה, דיני תכנון ובניה, דיני בטיחות וגהות בעבודה, דיני עבודה וכל דין רלוונטי.
23. לדאוג כל יום לאיסוף פסולת הבניין לתוך מיכל, אשר יעמוד במקום שלא יפריע לגישה לבניין, לדאוג לניקיון חדר המדרגות וסביבת הבניין בתום כל יום עבודה. כמו כן, לדאוג שלא להפריע בכל דרך שהיא לגישה לבניין, לדאוג לפינוי פסולת והכול בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולקיים גישה רציפה ובטוחה לבניין.
24. היזם אחראי בלעדית לתשלום מייידי של כל דו"ח ו/או קנס ו/או תשלום בקשר עם עבודות הבניה ו/או כתוצאה מעבודות הבניה, וישפה את הדיירים על דרישה שתופנה להם בגין כך.
25. להיות אחראי בגין כל נזק, אשר ייגרם לחלקה ו/או לבניין ו/או לדירות בבניין ו/או לרכוש סמוך לחלקה, בזמן הבניה ועד קבלת טופס 4 ותעודת גמר וכן לתקן נזקים אלו מיד להשבת המצב לקדמותו טרם קרות הנזק.
26. היזם יחתום במועד החתימה על הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר + פרוטוקול חברה (נספח ד) לביצוע כל פעולות היזם לפי הסכם זה. יפוי הכח יוחזק בנאמנות בידי ב"כ היזם שיעשה בו שימוש בשמו ובמקומו של היזם בכל מקום שלא יסתייע בידי היזם לפעול לפי הסכם זה, וזאת מבלי לפגוע בחובת היזם לפעול בעצמו.
27. להשלים את הרישומים ובכלל זה לרשום חכירות ו/או הפקעות, לרשום פרצלציה (ככל שיידרש), להשלים את הרישום, והכל בהקדם האפשרי.
28. לשלוח לב"כ הבעלים כל תכתובת שקיבל ו/או ששלח בקשר לפרויקט זה מול לשכת רישום המקרקעין, המפקח/ת על המקרקעין, העירייה על כל אגפיה, וועדה לתכנון ובניה, רשות הרישוי, מיסוי מקרקעין, רשות המיסים (בקשר לדיווחים ו/או שומות ו/או זכויות הבעלים), רשם המשכונות, רשם החברות, הבנק המלווה (בקשר לזכויות הבעלים), מול צדדים שלישיים בקשר לכל הליך משפטי (בקשר לזכויות הבעלים ו/או בשמם), וכל רשות אחרת (בקשר לזכויות הבעלים ו/או בשמם).

# דירות וחניות הבעלים

1. הבעלים יהיו זכאים לדירות בעלים חליפיות בבניין החדש בהתאם לקבוע בנספח ב/4.
2. היה והוצאת היתר הבניה תותנה בשינוי של הקבוע בנספח ב/4, לא יוכל להתבצע שינוי ללא הסכמת כל הדיירים.
3. לכל דירה מדירות הבעלים תוצמד חניה. מובהר ומוסכם כי חניות הבעלים בבניין תהיינה כולן מקורות במרתף חניה, אוטונומיות וללא מתקני חניה או מכפילים וללא מתקנים רובוטים או אחרים.
4. סדר בחירת החניות: היזם יבחר ראשון 2 חניות לבחירתו, לאחר מכן יבחרו הדיירים את חניותיהם. בחירת החניות תעשה תוך 30 ימים ממועד קבלת היתר בניה בתנאים.
5. היה ויהיו יותר חניות ממספר יחידות הדיור: יתרת החניות תחולק בין הדיירים (שליש) ליזם (שני שליש). החלוקה העודפת של מקומות החניה בין הדיירים תעשה בהגרלה שיערוך ב"כ הדיירים.
6. חניות הבעלים ייבחרו על ידי הבעלים בהסכמה ובהעדרה (או במקרים שמי מהבעלים נעדר או שלא ניתן להשיגו) באמצעות הגרלה שיערוך ב"כ הדיירים.
7. תוצאות הגרלה מכל סוג שהיא לפי הסכם זה (לרבות מיקום החניה ו/או אי קבלת חניה נוספת בהגרלה במקרה שתתאפשר הגרלה כזו) - תהיה מכרעת וסופית ואף דייר לא יידרש לתשלום איזון ו/או לפיצוי ליתר הבעלים כתוצאה מתוצאות ההגרלה.
8. חניות הדיירים, יוצמדו ליחידותיהם, ויירשמו כהצמדה להן בעת רישום הבית כבית משותף. בהסכמי המכר עם רוכשי דירות היזם ובתקנון הבית המשותף תרשם הוראה לפיה האחריות למתקנים וכתוצאה מהמתקנים וכל ההוצאות הישירות והעקיפות לרבות האחזקה השוטפת, התיקונים, החשמל, הפיקוח והביטוח בקשר למכפילי החניה יחולו על מי שמכפילי החניה צמודים לדירותיהם.
9. מחסנים למינהם (קומתיים, דירתיים, במרתפים או אחרים), ככל שיהיו בבניין, מכל סוג שהם, על-פי התכנון הסופי שיאושר, יוצמדו לדירות הבעלים.
10. מובהר כי לא יתבקש ולא יוצא היתר בניה הכולל זכויות שגדולות מהזכויות הקיימות במועד החתימה על הסכם זה וכפי שמוסכם בהסכם זה. היה ויתקבל היתר בניה שכולל תמורה פחותה ליזם, הרי שלא יהיה בכך כדי לגרום לפיצוי ו/או להשבה של הדיירים אליו ו/או להפחתה בתמורות לדיירים.

# שילוט

1. הבעלים נותנים בזאת הרשאה לחברה להציב על חשבונה ואחריותה שלט שגודלו ומיקומו יתואם עם נציגות הבעלים על החלקה שמטרתו פרסום ושיווק הפרוייקט בלבד, וזאת רק לאחר שניתן היתר בניה בתנאים.
2. מיקום השלטים יתואם עם נציגות הבעלים ויקבע כך שלא יחסום חלונות או את אור השמש. לא יותר לחברה להציב שלטי פרסום שמטרתם אינה שיווק הפרוייקט.
3. כל המיסים והאגרות וההיטלים הקשורים בהצבה ובהתקנה של השלט יחולו על החברה וישולמו על ידה, למען הסר ספק ככל שהתקנת השילוט טעונה היתר יהא העניין באחריות היזם.
4. כל נזק ישיר ו/או עקיף לחברה ו/או לבעלים ו/או לכל צד שלישי כתוצאה מהשלט ישולם על ידי היזם, שאף ישפה את הדיירים בגין כל דרישה ו/או תביעה אליהם בגין כך. היזם פוטר את הדיירים מכל אחריות בקשר לשלט זה.
5. היה וההסכם בוטל כדין או לא נכנס לתוקפו – היזם יסיר את השלט על אתר וישיב את המצב לקדמותו.
6. הזכויות לפרסום ו/או כל זכות אחרת על גבי קירות הבית המשותף יוותרו בידי הבעלים בלבד, והיזם לא יתנגד לכך וישתף פעולה עם הדיירים ככל שיהיה בכך צורך.

# נציגות בית משותף

1. הנציגות הראשונה של הדיירים הינה:
   * 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
     2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. הדיירים יחתמו על ייפוי כוח לטובת חברי הנציגות בנוסח ייפוי הכוח נספח י', לבצע את כל הפעילויות השוטפות הדרושות לצורך ביצועו של הסכם זה. נציגות זו בלבד תהא בעלת הסמכות לפעול בשם ועבור הדיירים אל מול היזם בהתאם להסכם זה (אשר תכונה להלן: "נציגות הבית המשותף") מחובתם של נציגות הדיירים ליידע את כלל בעלי הדירות בבנין בכל פעולה או בעיה משפטית לכשתיווצר. הנציגות או יחידיה תוכל להיות מוחלפת בהחלטה שתתקבל באסיפת דיירים שתתכנס כדין. הנציגות לא תזכה לתשלום ו/או לכיסוי הוצאות בגין פעולתה. הדיירים פוטרים את הנציגות ו/או חבריה מכל טענה ו/או דרישה בקשר למילוי התחייבויתיהם ו/או פעולותיהם, ובלבד שהם פעלות בתום לב. ניתן להחליף חבר נציגות בהחלטה שנתקבלה כדין באסיפת דיירים שנתכנסה כדין.
3. לנציגות לא תהיה סמכות לאשר "שינויים מהותיים" כהגרתם בהסכם זה.
4. שינוי מהותי יוכל (אך לא חייב) להתקבל רק בהחלטת רוב דיירים שהיו נוכחים בישיבת דיירים שנתכנסה כדין (ככל שאין קוורום נדרש לפי חוק המקרקעין, תערך ישיבה במועד חלופי בכל קוורום דיירים, והכל לפי הוראות התקנון המצוי בחוק המקרקעין).
5. נציגות הדיירים תרשם כנציגות הראשונה בעת רישום הבית המשותף כאמור בסעיף 66 בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, והיזם יבטיח זאת גם מול רוכשי דירות היזם.

# הליכים אצל המפקח על הבתים המשותפים

1. האחריות לנקיטת הליכים משפטיים כנגד דיירים אשר יסרבו לחתום על ההסכם בנוסח שיאושר על ידי ב"כ הבעלים (לעיל ולהלן: "הדייר הסרבן") הינה על היזם בלבד, שגם ישא באופן בלעדי בעלויות הליכים אלו, לרבות הגשת כל תביעה ו/או הליך בפני המפקח על הבתים המשותפים לאישור ביצוע העבודות נשוא הסכם זה חרף סירוב הדייר הסרבן כאמור בהתאם לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) התשע"ב-2012 ו/או כל תיקון ו/או עדכון ו/או תוספת לחוק האמור ו/או הגשת תביעה נזיקית ו/או אחרת כלשהי כנגד הדייר הסרבן כאמור, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של היזם, ובמקרה זה מסכימים הבעלים בזה מראש לאפשר ליזם לנקוט ההליכים כאמור ומסמיכים הבעלים בזה את ב"כ היזם לנקוט על חשבונו של היזם בהליכים המשפטיים המתבקשים, ובלבד שלא תחול על הבעלים אשר חתמו על ההסכם כאמור כל הוצאה בקשר עם כך.
2. חתימת בעלי הדירות על הסכם זה כמוה כמתן הסכמה ליזם לפנות מטעמם למפקח על הבתים המשותפים במועד החוקי לכך במקרה של דיירים סרבנים.
3. כ"א מהבעלים מתחייב בזאת לשתף פעולה ולחתום על כל מסמך אשר יידרש במסגרת ניהול ההליך דנן. לצורך כך יחתמו הדיירים על יפוי כח שמצורף כאן כנספח ח'.
4. למען הסר ספק, ההליך המשפטי יבוצע ע"י ב"כ היזם, אולם היזם ישלח לב"כ הדיירים ללא שהות כל מסמך בקשר להליך זה, ייעדכן בקשר לכל עדכון ויאפשר לב"כ הבעלים להיות נוכח בהליכים אלו.
5. כשיתקבל פס"ד בערכאה ראשונה שביצועו לא עוכב לטובת יחיד בעלים-תובע, מסכימים ומאשרים הבעלים באופן בלתי חוזר כי התשלום שיפסק וכל שיפסק על פי פסק הדין ישולם במלואו לעו"ד שטיפל בהליך ומסכום זה יקזזו עורכי הדין את כל הוצאות ההליך המשפטי ושכ"ט עו"ד סבירים, על פי הסכם שכ"ט, ששילם ו/או שהתחייב לשלם היזם בגין ההליך המשפטי לתביעת הדייר הסרבן כאמור, בכפוף להמצאת אסמכתאות מתאימות, וכל היתרה שתיוותר (אם תיוותר) תהיה של יחיד הבעלים הרלוונטי האמור ותועבר אליו.
6. מוסכם כי הדיירים ו/או היזם רשאים להורות בכל עת על הפסקת הליכים משפטיים כלשהם כנגד דייר סרבן אם וככל שזה ייאות לחתום על הסכם זה ו/או ככל שיחליט היזם לזנוח את ההליכים בכל עת ומכל סיבה שהיא. למען הסר ספק, היזם ישלם בעצמו ועל חשבונו כל הוצאה ו/או צו להוצאות ו/או תשלום בקשר להליכים אלו ו/או תוצאותיהם, וישפה את הבעלים על כל דרישה ו/או חיוב ו/או תביעה שתוגש כנגד מי מיחיד הדיירים ו/או נציגות הדיירים בקשר עם חיובים אלו. סעיף זה ישרוד גם את ביטול ההסכם.

# מסירת החזקה והבנייה

1. היזם מתחייב להמציא את כל המסמכים הבאים כתנאי מוקדם למסירת החזקה בדירות הבעלים הנוכחיות:
   * 1. **ערבות בנקאית בהתאם לחוק המכר (דירות)** (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בשווי דירות הבעלים הגמורות של אותם בעלים וצמידיותיה (בהתאם לקביעת השמאי מטעם הבנק המלווה בדו"ח "0" של הבניין), **בצירוף עותק מטבלת שווי הדירות והצמידויות מתוך דו"ח האפס המקורי**.
     2. **ערבות המיסים**.
     3. **ערבות השכירות**.
     4. **פוליסות הביטוח**.
     5. **היתר בניה לא מותנה** ומאושר, שכולל אישור תשלום חשבון אגרות.
     6. **תשלום של 3 חודשי דמי שכירות** בשיק "למוטב בלבד" לפקודת הבעלים.

(כל המסמכים לעיל יכונו: "**מסמכי הפינוי**")

1. כל אחד מיחידי הבעלים מתחייב לפנות את חלק הבית אשר הינו בעל הזכויות בו ולמסור ליזם את החזקה בו תוך 60 ימים (להלן: "תקופת הפינוי") מקבלת הודעת היזם בכתב כי התקבל היתר הריסה ובנייה לא מותנה לבניין (להלן: "הודעת היזם") יחד עם היתר הבניה, בכפוף לקבלת כל מסמכי הפינוי במועד הפינוי או לפחות 14 ימים לפני תום תקופת הפינוי, המוקדם מבין השניים (להלן: "מועד הפינוי") וכתנאי מוקדם לפינוי, כשהמגרש והבית חופשיים מכל אדם וחפץ (שתלויים בבעלים ו/או במי מטעמם, לרבות השוכרים), כשהבית עומד על המגרש וחלקי הבית של הבעלים פנויים מכל אדם, על מנת לאפשר לו לבצע את הריסת הבית ובניית הבניין החדש.
2. איחור בפינוי הבית מסיבות הקשורות בשוכרים בדירה, לא יהווה הפרה של הסכם זה ע"י הבעלים אולם יקנה ליזם זכות לדחות את התחייבויותיו על פי הסכם זה למשך תקופת העיכוב, ובלבד שהבעלים פועל משפטית לפינוי הדירה בכל האמצעים החוקיים הנדרשים. החל ממועד מסירת החזקה של כל דירה היזם הינו אחראי בלעדית לכל התשלומים השוטפים של הבית (ארנונה, מים, חשמל, גז וכדומה), ולפינוי כל פולש. היזם אחראי בלעדית לכל התשלומים השוטפים בקשר עם הרכוש המשותף החל ממסירת חזקה של יותר ממחצית דירות הבעלים.
3. היזם מתחיב מייד לאחר קבלת החזקה בכל דירה לאטום כניסה לכל דירה ולנתק על אתר את התשתיות באמצעות אנשי מקצוע מוסמכים ועל-פי הוראות הדין בעניין זה.
4. היזם מתחייב להפקיד בידי ב"כ הבעלים לפחות 14 ימים קודם למועד הפינוי, עבור כל אחד מהבעלים של הדירות, ערבות בנקאית בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בשווי דירות הבעלים הגמורות של אותם בעלים וצמידיותיה (בהתאם לקביעת השמאי מטעם הבנק המלווה בדו"ח "0" של הבניין), בצירוף עותק מטבלת שווי הדירות וצמידיותיה מתוך דו"ח האפס המקורי.
5. כל דייר יוכל לממש את ערבות חוק המכר לפי התנאים הנקובים בה ו/או בכל מקרה שהיזם הפר את ההסכם הפרה יסודית.
6. היזם לא יתפוס חזקה ולא יבצע עבודות הריסה ו/או בניה בבניין טרם שהבעלים קיבלו את כל מסמכי הפינוי.
7. מובהר כי רק פינוי כל דירה יחשב כמסירת החזקה באותה דירה לידי היזם ומועד פינוי כל הדירות ליזם יהיה מועד המסירה בפועל, ובמועד מסירת החזקה היזם מתחייב למסור לב"כ הבעלים אישור בכתב על-כך.
8. יובהר, כי תנאי להעמדת הבית המשותף לרשות היזם הינו קיום התנאי המתלה, מילוי התחייבויותיו של היזם בכל הנוגע לקבלת היתר הבניה, ומסירת כל מסמכי הפינוי לב"כ הבעלים קודם לכך.
9. מועד קבלת החזקה בכל הדירות הינו מועד מסירת החזקה ברכוש המשותף.
10. במועד מסירת החזקה היזם ימסור לכל בעלים של דירה אישור בכתב על מועד מסירת החזקה והשעה.
11. ממועד קבלת החזקה בדירות יהיה היזם אחראי בלעדי לפינוי כל פולש ברכוש המשותף ו/או במקרקעין.
12. הבעלים לא יהיו אחראים לכל נזק ו/או פגם בקשר לדירה ו/או לרכוש המשותף ו/או לחלקה ו/או למקרקעין, ופרט למסירת החזקה בדירותיהם לא תהיה להם אחריות ו/או מחוייבות אחרת כל שהיא בקשר לדירה ו/או לרכוש המשותף ו/או לחלקה ו/או למקרקעין.

# השלמת הבניה ומסירת החזקה בבנין החדש

1. היזם מתחייב לסיים ולהשלים את כל העבודות לפי הסכם זה - עד לא יאוחר מ-24 חודשים מיום קבלת היתר בניה.
2. מוסכם על הצדדים כי במקרה שעבודת הבנייה תיפסק ו/או תימנע התחלתה, בשל כוח עליון שלא בשליטת היזם ושהיזם לא יכל לצפותו או בשל מלחמה, למשך תקופה רצופה של למעלה מ-14 ימים, אזי ידחה מועד המסירה לתקופה שאורכה כאורך ההפסקה (בניכוי 14 הימים הראשונים) ובלבד שהתקיימו כל אלו:
   * 1. היזם עשה כל שניתן כדי למנוע את העיכוב וימשיך לעשות כן כל זמן העיכוב;
     2. יש בעיכוב כדי לעכב באופן ישיר את לוחות הזמנים;
     3. היזם הודיע על העיכוב בכתב לב"כ הבעלים מייד לאחר שנוצר בצירוף פירוט העיכוב ופעם נוספת מייד לאחר שהעיכוב הוסר;
3. איחור במועד השלמת העבודות ובמסירת הדירות והרכוש המשותף יזכה את הדיירים בפיצוי מוסכם כדלקמן בנוסף לדמי השכירות שמשולמים להם:
   * 1. **פיצוי חודשי בשיעור של דמי השכירות החודשיים שלהם שהם מוכפלים ב-1.5,** ופיצוי יחסי עבור חלק מהחודש (להלן: "**פיצוי בגין איחור במסירה**").
     2. הפיצוי בגין איחור במסירה ישולם בתום כל חודש עבור אותו חודש.
     3. הפיצוי צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן הידוע במועד החתימה על הסכם זה.
     4. אין באמור לעיל כדי להתיר איחור כל שהוא.
     5. איחור של מעל 8 חודשים בהשלמת העבודות יהיה, בנוסף, הפרה יסודית של הסכם זה על ידי היזם.

"השלמת העבודות" לעניין סעיף זה זה פירושה "השלמת הפרויקט" כהגדרת מונח זה במבוא להסכם זה (למעט השלמת הרישום) לרבות היות הדירות מוכנות וראויות למגורים לאחר קבלת טופס 4 וטופס לאכלוס מאושרים, בהתאם להיתר ולמפרט, כשהן מחוברות בחיבור קבע לרשת החשמל, הביוב, המים הטלפון והכבלים, עם מונים מחוברים, בכפוף להתקשרות הדיירים בהסכמי אספקה עם העירייה, חברת החשמל וחברת הגז לאחר קבלת הפניה מהיזם, שמעליות הנוסעים מותקנות ופועלות ומאושרת לשימוש על ידי הגורמים המוסכמים ומתקני האשפה קיימים ושמישים וקיימת גישה לחניות, החניות תקינות, והדירות והרכוש המשותף הושלם ונמסר.

1. היזם מתחייב להודיע לדיירים בכתב לפחות 60 ימים מראש על תאריך מסירת החזקה בידירות הבעלים, והמוכר מתחייב לבוא ולקבל את יחידות המוכר במועד הנ"ל. במידה והמוכר או יחיד מוכר מסוים לא יקבל את יחידותיו כאמור אלא בנסיבות כאמור להלן, כי אז מבלי לגרוע מן ההתחייבות הנ"ל, יחולו כל ההוצאות הכרוכות בדירה, לרבות ארנונה וועד בית, על המוכר, ודירות המוכר ייחשבו כאילו נמסרו למוכר, לכל דבר וענין.
2. במועד מסירת הדירות הראשונות בבניין יימסר גם הרכוש המשותף לנציגות הדיירים. תשלומי וועד הבית ישולמו על ידי כל בעלי הדירות בבניין (לרבת דירות היזם) החל ממועד מסירת הרכוש המשותף.
3. 21 יום לפני מועד מסירת החזקה יבדקו הצדדים ו/או נציגיהם את הבניין בכללותו לרבות שטחי ומתקני רכוש משותף ואת יחידות המוכר, אם נבנו על פי ההסכם והמפרט והנספחים.
4. במעמד זה יערך פרוטוקול מסירה מקדמי ובו ירשמו כל הליקויים אשר נתגלו על ידי מי שאינו איש מקצוע וכן יקבע המועד שבו מתחייב היזם לתקן את כל הליקויים שנתגלו במעמד המסירה, ככל שיתגלו, אך בכל מקרה מועד זה יהיה עד 3 ימי עבודה לפני מועד המסירה.
5. במועד המסירה תתבצע מסירה חוזרת לרבות וידוא כי התיקונים בוצעו וייערך פרוטוקול מסירה נוסף.
6. אם גם במועד זה יהיו ליקויים המונעים שימוש סביר ו/או בטוח בדירה, הרי שאלו יתוקנו בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-3 ימים ולאחר תיקונם תבוצע המסירה.
7. איחור בהשלמת הדירות כולן ו/או חלקן עקב שינויים ו/או תוספות שהוזמנו בהן על ידי מי מיחידי הבעלים, לא ידחה את מועד המסירה של הדירות.
8. מסירת החזקה בדירות הבעלים בבניין החדש כפופות קודם לכן לביצוע כל האמור לפחות 7 ימים קודם לכן:
   * 1. סיום העבודות, קבלת טופס 4 מאושר ואישור אכלוס בידי ב"כ הבעלים;
     2. ניתנו בידי ב"כ הבעלים ערבות בדק ורישום מקוריות;
     3. הדיירים קיבלו את מלוא הפיצוי בגין האיחור במסירה (ככל שהם זכאים לפיצוי זה לפי הוראות ההסכם). אין בסעיף זה כדי להתיר איחורים.
9. עם גמר ביצוע עבודות הבנייה (ופעם נוספת לאחר התקופה האמורה לסיום העבודות ברכוש המשותף, מתחייב היזם לנקות את הדירות, את הרכוש המשותף, את המגרש והבניין ולסלק מהם את כל המתקנים, החומרים והעודפים, הציוד והכלים, המכשירים והמכונות, האשפה והפסולת, המבנים הארעיים מכל סוג שהוא.

# מסים ותשלומים

1. כלל יסודי ומהותי בהסכם זה הוא שהדיירים לא משלמים ולא ישלמו כל הוצאה ו/או תשלום, ו/או מס ו/או היטל; (מכל סוג שהוא) ישירים ו/או עקיפים; בקשר להסכם זה ו/או הוצאתו לפועל. מתוך כך מובהר כי היזם ישא בכל התשלומים, המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או הקנסות ו/או כל תשלום אחר כלשהוא אשר ינבע מביצוע הוראות הסכם זה ומהוצאתו לפועל, בין אם יחוייבו בו הבעלים ובין אם יחוייב בהם בידי היזם. סעיף זה הינו סעיף מהותי בהסכם זה.
2. היזם מתחייב לשלם את כל התשלומים, לרבות תשלומים ישירים ו/או עקיפים, קיימים ו/או עתידיים, בגין הסכם זה ו/או הוצאתו לפועל של הסכם זה, לרבות ולא רק: בגין עבודות התכנון ו/או הבנייה (מכל סוג שהם ועבור כל שירות שהוא) ו/או הפיתוח ו/או הפיקוח מטעם היזם ו/או הרישומים וכל הוצאה אחרת, וכן מסים, אגרות, היטלים לרבות היטלי פיתוח והיטלי השבחה, תשלומי חובה, חשמל, מים, ביוב, תיעול, כביש, מדרכה, הוצאות תכנון, מדידות ושרטוטים, ככל שיידרשו, אגרות רישום לרבות אגרות ביטול ורישום מחדש של הבית המשותף, פרצלציה, שכ"ט מהנדס, שכ"ט יועצים ומתכננים, תשלומים לבנק המלווה, עמלות ותשלומים עבור בטחונות וערבויות, ביטוחים לסוגיהם וכל הוצאה נוספת שתידרש לצורך הבנייה ובמשך הבנייה והרישומים החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד להשלמת הבנייה ומסירת יחידות המוכר למוכר והשלמת הרישומים. סעיף זה ישרוד גם את ביטול ההסכם.

מבלי לפגוע באמור לעיל יישא היזם בנוסף בתשלומים המפורטים להלן:

1. כל התשלומים, המיסים וההיטלים, הישירים והעקיפים, אשר יחולו על הדיירים ו/או על דירות היזם ו/או על הפרויקט ו/או על הסכם זה ו/או הוצאתו לפועל, מיום החתימה על הסכם זה ו/או בגין כניסתו לתוקף של הסכם זה (לרבות בגין חובות עבר ככל שקיימים) ועד למועד רישום הבית המשותף ורישום זכויות הדיירים לפי הסכם זה בלשכה לרישום מקרקעין ללא זכויות ו/או הגבלות של היזם ו/או בזיקה ליזם.
2. כל מס ו/או היטל ו/או תשלום, ישירים ו/או עקיפים, שיחולו בגין מכירת דירות היזם לרוכשיו.
3. עלויות תכנון הפרויקט, לרבות כל התשלומים ליועצים ו/או אדריכלים ומהנדסים שונים ו/או עובדיהם שיועסקו על ידי היזם לצורך הכנת הבקשה להיתר בניה והגשתה וכן בכל עלויות התכנון השונות, הביסוס, הבניה, הפתוח, אגרות והיטלים למיניהם שידרשו ו/או יתחייב תשלומם לרשויות וגורמים שונים, בין עירוניים ובין ממשלתיים ואחרים, לרבות לעירייה, לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולכל ערר בקשר לכך.
4. אגרות ותשלומים לרבות שכ"ט של יועצים, מתכננים, קבלני ביצוע וקבלני משנה וכיו"ב כפי שיידרש לצורך קבלת מתן היתרי הבניה, לצורך העבודות, לצורך קבלת אישורי אכלוס לדירות היזם, ותשלומים הכרוכים בהשלמת הפרויקט לרבות גמר הפיתוח.
5. כלל ההוצאות הכרוכות בביצוע העבודות על פי הוראות הסכם זה המפרט ונספחיו השונים ובכלל זה התשלום עבור חומרים, ציוד, כלי עבודה, שכר עבודה, קבלנים, קבלני משנה, בנייה וביצוע הפיתוח הצמוד לבניין וביצוע הפיתוח הסביבתי ו/או הציבורי ו/או התשלום בגינם לרבות לחברת חשמל, חיבורי רשת חשמל תלת פאזי לרכוש המשותף, תקשורת, אספקת מונים וחיבורים למוני מים, מוני גז לכל דירה.
6. אגרות הבנייה והיטלי הפיתוח שיוטלו בגין היתרי הבניה, וזאת בהתאם לשיעורים הקבועים או שייקבעו בחוק מעת לעת.
7. היטלים מכל סוג ועבור כל תקופה (גם אם המועד הקובע להטלתם היה לפני מועד החתימה על ההסכם וגם אם לאחריו).
8. היטלי השבחה מכל סוג (לרבות בגין הקלות) ועבור כל תקופה (גם אם המועד להטלתם היה לפני מועד החתימה על ההסכם וגם אם לאחריו).
9. תשלומים ו/או היטלים ו/או אגרות הכרוכים בהכשרת חניות או כופר חניה. אין באמור כדי לפגוע בזכות הבעלים לקבלת חניה לפי הסכם זה וכופר החניה, ככל שקיים יתייחס לחניות היזם בלבד.
10. כל אגרה ו/או הוצאה ו/או תשלום הכרוך בהליכי פרצלציה, רפרצלציה, ביטול בית משותף, רישום צו הבית המשותף ורישום דירות וצמידויות.
11. חובות ישנים לרשויות ו/או מיסים ו/או היטלים ו/או אגרות ו/או קנסות אשר קשורים לחריגות הבניה של הבעלים (ככל שקיימות חריגות בניה) גם אם טרם הוגשה דרישה לגביהם, למעט בגין ארנונה וצריכת מים עד למועד מסיתר החזקה בכל דירה.
12. מוסכם בין הצדדים, כי כל האגרות, ההיטלים, המיסים (מכל סוג שהם), שכר הטרחה, ההוצאות והתשלומים הנובעים מהסכם זה ומהוצאתו לפועל של הסכם זה ו/או שחלים או יחולו על הבעלים ו/או מקיום התחייבויות הבעלים לפי הסכם זה ו/או מקיום התחייבויות היזם על פי הסכם זה, מכל מין וסוג שהוא, ישירים ו/או עקיפים, בין אם חלים או יחולו על הבעלים, ובין אם חלים או יחולו על היזם, ישולמו על ידי היזם בלבד.
13. היזם ישא בכל התשלומים, הכרוכים בעבודות הבנייה, מבלי יוצא מן הכלל, לרבות פיתוח הקרקע חיבורי/ניתוקי הבניין לרשת המים החשמל והגז וכן, בכל הוצאות שיחולו עם קבלת ההיתר בקשר לקרקע ולבניה.
14. היזם ישא בתשלום מס רכישה, מס רכוש, מס שבח, מס הכנסה, מס חברות, מס ערך מוסף, מיסים מכל סוג, היטלים מכל סוג לרבות היטלי פיתוח והיטלי השבחה (ללא כל סייג), וכל מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או תשלום, ישיר ו/או עקיף, אשר הוטל ו/או יוטל על הדיירים, בגין רכישת הממכר ו/או בגין הפרויקט ו/או בגין הוצאתו לפועל של הסכם זה ו/או בגין חוב עבר (למעט בגין ארנונה וצריכת מים).
15. להשתתף בעלות מפקח בנייה מטעמם של הדיירים כדלקמן:
16. **10,000 ש"ח** + מע"מ עבור סיוע לדיירים לעבור על המפרט הטכני ועל התוכניות טרם החתימה על ההסכם, ישולם במועד חתימת היזם על הסכם זה או על הסכם מול המפקח, המוקדם מביניהם.
17. **8,500 ש"ח +** מע"מ לחודש, ישולם עבור כל חודש מראש ישירות למפקח, החל ממועד הוצאת היתר בניה בלתי מותנה ועד למועד השלמת העבודות.
18. **10,000 ש"ח** + מע"מ עבור סיוע לדיירים לעבור על התוכניות שהוכנו להיתר הבניה, במועד מסירת התוכניות לאישור הדיירים.
19. **20,000 ש"ח** + מע"מ עבור סיוע לדיירים בפרוטוקולי המסירה, במועד מסירת הודעת היזם לדיירים על מסירת החזקה בדירות התמורה וברכוש המשותף.
20. **2,000 ש"ח** + מע"מ לחודש ל-12 חודשים עבור סיוע לדיירים בשנת הבדק הראשונה.
21. לשלם באופן מלא לכל הבעלים את מלוא העלות של 2 ההובלות – הראשונה מדירת הבעלים הנוכחית לדירה אליה יעברו לתקופת הבניה, והשניה מהדירה שבה גרים הבעלים לדירת הבעלים בבניין החדש (להלן: "ההובלה" ו-"תשלום ההובלה" בהתאמה). התשלום ישולם על-ידי היזם לבעלים עבור ההובלה הראשונה במועד פינוי הדירה, ועבור ההובלה השניה במועד מסירת הודעת היזם לדיירים על מסירת החזקה בדירות התמורה.
22. הדיירים יהיו פטורים מכל תשלום שהוא, בגין כל חיוב במס ו/או היטל קנס ו/או אגרה הקשורים במישרין ו/או בעקיפין בקיום הסכם זה, בין אם החיוב הוא לרשות המקומית ו/או לוועדה ובין אם החיוב הנו לשלטונות מס ערך מוסף ו/או מס שבח ו/או אחר ובין אם החיוב הנו בגין הצורך בביטול רישום הבית המשותף ורישומו מחדש ו/או תיקון צו הבית המשותף ולרבות בשל רישום ההצמדות לדירות השונות, בשל בניית דירות היזם.
23. הוצאותיהם המשפטיות של הדיירים בהתאם להסכם שמצורף כאן כנספח יא'. התשלומים ישולמו ישירות על ידי היזם לב"כ הדיירים, שימסור ליזם חשבונית מס בגינם.
24. היזם ישלם את שכר המתכננים, יועצים, שכר עבודה, חומרים, אביזרים, תשלומי פיתוח הנובעים מן העבודות כולל חיבור הבית לרשות החשמל בגין העבודות התשלומים לעובדים ולביטוחים, לתקון צו הבתים המשותפים, לשכר היועצים, מפקחים, אדריכלים וב"כ היזם, ולרבות כל הוצאה אחרת כלשהי, ללא יוצא מן הכלל, הנובעים מן העבודות והתחייבויות היזם על פי הסכם זה.
25. הדיווח לרשויות המס יעשה באמצעות ב"כ היזם והבעלים מתחייבים לחתום על כל מסמך ו/או הצהרה לצורך כך תוך 14 ימים מיום שנדרשו לעשות כן. ב"כ היזם ימסור לב"כ הדיירים באופן שוטף עותקים מלאים לכבות נספחיהם של כל מסמך ו/או בקשה ו/או תכתובת שקשורה לדיירים מול רשות המיסים.
26. היזם לא יוכל לעשות שימוש ו/או לדרוש מהדיירים לעשות שימוש בהקלות או בפטורים אישיים במס שבח לרבות לפי פרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, הקלה באמצעות חישוב לינאריות חדשה לפי סעיף 48א(ב2) לחוק מיסוי מקרקעין, פריסה ו/או כל פטור שיבוא במקומם (להלן כאן: "פטורים אישיים"), למעט הפטור אשר ניתן בהתאם לפרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), והיזם יוכל לעשות שימוש בפטור ממס שבח של הדיירים רק בהתאם לפטורים הקבועים בפרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין.
27. היזם ישלם בגין הליכים משפטיים מכל סוג שהם בקשר לפרויקט ו/או בקשר עם הוצאתו לפועל ו/או בקשר אליו לרבות ולא רק בגין תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ו/או פיצויים כתוצאה מכך ו/או מכל עילה אחרת ו/או סעד אחר ו/או חוק אחר לרבות פקודת הנזיקין ו/או השה ו/או ערר ו/או ערעור ו/או תביעה ו/או הגנה. היזם מתחייב לנהל, לשלם באופן בלעדי ולשאת בתוצאות של כל הליך משפטי שהופנה נגד הדיירים בקשר להסכם זה ו/או להוצאתו לפועל ו/או לאחריות היזם לפי הסכם זה.
28. כל תשלום ו/או מס בקשר לדירות ו/או למקרקעין ו/או לתשתיות ו/או לצדדים שלישיים החל ממעוד מסירת החזקה של כל דירה עבור אותה דירת בעלים שנמסרה החזקה בה ליזם ועבור הרכוש המשותף עם מסירת 80% מהדירות.
29. כל תשלום בקשר למונים ו/או להתקנת מונים ו/או לפיקדון מונים.
30. כל שכר הטרחה וההוצאות הנדרשות לרישומים ובכללם לרישום פרצלציה וזכויות החכירה במגרש ו/או רישום חכירה ו/או הפקעות לרשויות ו/או ביטול ו/או רישום בית משותף לרבות אגרות, תשריטים והוצאות רישום אחרות, וייחוד הדירות והשלמת הרישומים על שם הבעלים כיחידה נפרדת בבית משותף ללא זכויות היזם וללא זכויות צד שלישי, למעט כאלה התלויים בבעלים.
31. כל התשלומים והעמלות הכרוכים ו/או הנדרשים בקשר לליווי פיננסי ו/או לבנק המלווה לרבות עמלות הבנק המלווה, עמלת ערבויות ו/או הארכתן במסגרת הליווי הפיננסי, החזר הלוואות, הצמדות, ריביות, וכל תשלום אחר לבנק המלווה, לרבות ולא רק עבור ערבויות לבעלים ו/או ערבויות לרוכשי הדירות של היזם.
32. מוסכם על הצדדים כי אם יוטל ו/או יחול תשלום ו/או היטל ו/או מס חדש ממשלתי ו/או עירוני ו/או אחר שקשור במקרקעין ו/או לפרויקט ו/או להסכם זה ו/או להוצאתו לפועל, ושאינו בתוקף כיום על מכירת מקרקעין ו/או דירות ו/או בניית דירות ו/או כל מס, היטל או אגרה אחרים שאינם ידועים במעמד חתימת הסכם זה ו/או שהוטלו עקב ניצול זכויות מעבר לזכויות הקיימות והמאושרות במועד החתימה על הסכם זה, ישלם אותו בלעדית היזם.
33. כל התשלומים לצורך כל הביטוחים והערבויות לפי הסכם זה (לרבות ולא רק: פוליסות ביטוח וחידושם, השתתפות עצמית, ערבות חוק מכר, ערבות מיסים, ערבות שכירות, ערבות בדק ורישום) ועבור הפרויקט.
34. דמי שכירות לכל הבעלים בהתאם לגובה דמי שכירות של דירות הבעלים הנוכחיות, החל ממועד פינוי דירת הבעלים ומסירת החזקה בה ליזם ועד למועד מסירת החזקה בדירת הבעלים בבניין החדש. שיעור דמי השכירות ייקבע בהסכמה תוך 21 ימים לאחר קבלת החלטת וועדה ובהעדר הסכמה יקבע אותה שמאי שימונה בהסכמת הצדדים. לא הסכימו הצדדים על זהות השמאי ימסרו הבעלים ליזם רשימה של 3 שמאים מתוכם יבחר היזם אחד. כל צד יוכל להעלות הסתייגויות לשמאי פעם אחת והשמאי יתן את החלטתו בנושא שתהיה מכרעת לענין שיעור דמי השכירות. היזם ישלם את מלוא שכר הטרחה וההוצאות לשמאי בגין פעולותיו מייד עם מינוי השמאי.
35. היה והבנק לא ידרוש מהיזם לשכור יועץ ביטוח, היזם מתחייב לממן את מלוא שכר יועץ הביטוח מטעם הבעלים, לצורך קביעת סעיפי הביטוח, סוג הביטוח והיקף הכיסוי הדרוש למשך ביצוע הפרויקט – עבור הבעלים וקביעת יועץ הביטוח תהיה מכרעת. שכר טרחתו והוצאותיו ישולם על-ידי היזם ליועץ הביטוח של הבעלים בתוך 7 ימים קבלת דרישה לכך ולא לפני הוצאת היתר בניה בתנאים. עותק מפוליסת הביטוח ואשור יועץ הביטוח מטעם הבעלים יופקד אצל ב"כ הבעלים. היזם יפעל בהתאם להוראות יועץ הביטוח מטעם הבעלים.
36. היזם מתחייב לבצע בעצמו ו/או באמצעות בא כוחו את כל הדיווחים למיסוי מקרקעין, במועדם, עבור הבעלים ובכלל זה הגשת דיווחים על העסקה (בטופס 7000, 7000ב או בכל טופס רלוונטי אחר), הגשת הודעה על דחיית יום המכירה למיסוי מקרקעין (טופס 7738) וכל דיווח שנדרש על פי כל דין ועל-פי הסכם זה (לרבות בגין כל תשום ו/או פיצוי ו/או רכישה ו/או החלפת דירה), ולשלוח לב"כ הבעלים ללא שהות עותקים מהדיווחים הלאים שכוללים את כל מסמכיהם וכן כל תכתובת ממיסוי מקרקעין בקשר עם הפרויקט או עם שומות הבעלים. ב"כ היזם יוכל לעשות שימוש ביפוי הכח של הדיירים למיסוי מקרקעין – נספח ז/2, ובלבד שהודיע לב"כ הבעלים לפחות 5 ימי עסקים קודם לכן על כך בצירוף כל המסמכים שדורשים את החתימה באמצעות יפוי הכח.

# הערת אזהרה, ביטול הבית המשותף ורישומים

1. לאחר החתימה על הסכם זה על ידי היזם, היזם יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו על זכויתיו לפי נוסח הבקשה שמצורף כאן כנספח ג'. היזם ישלח לב"כ הבעלים לאחר הרישום את אישור לשכת רישום המקרעין על כך.
2. היה והסכם זה בוטל ו/או הגיע לסיומו מכל סיבה שהיא, היזם ימחוק את ההערות וההגבלות (לרבות עבור העירייה ככל שנדרש לרישום) תוך 14 ימים ממועד סיום ההסכם או ביטולו וישיב את המצב הרישומי לקדמותו. היזם ימסור לב"כ הדירים אישורים על כל אלה.
3. מבלי לפגוע בחובות היזם לבטל את ההערות וההגבלות כאמור לעיל, היזם יחתום במעמד החתימה על הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר+פרוטוקול חברה לביטול הערות האזהרה – נספח ד/1, שיופקד בידי ב"כ הדיירים שיוכל לעשות בו שימוש במקרה שבו הסכם זה בוטל כדין ו/או במקרה שהיזם הפר הסכם זה ולא תיקן את ההפרה תוך 14 ימים מהמועד שהוא ו/או בא כוחו קיבל התראה על כך בכתב. אין באמור כדי לפגוע בחובת היזם למחוק את הערת האזהרה בכל אחד מהמקרים האלו.
4. לאחר קבלת היתר בניה ומסירת פוליסת הביטוח וכל הערבויות לדיירים (ערבות חוק מכר, ערבות מיסים, ערבות שכירות), יוכל היזם לבטל את הבית המשותף, ולצורך כך יוכל ב"כ הדיירים לעשות שימוש ביפוי כח בלתי חוזר לצורך כך – נספח ט'.
5. היזם מתחייב להשלים את הרישום ובכלל זה לרשום פרצלציה (אם תידרש) בהקדם האפשרי ככל שניתן, וכן להכין, על חשבונו, את כל המסמכים שיהיו דרושים לשם רישום הבית המשותף בפנקס בתים משותפים, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, לטפל ולגרום לרישום באופן שכל יחידה תירשם כחלקת משנה נפרדת בצירוף החלק היחסי ברכוש המשותף הצמוד אליה והכל – בכפוף ובהתאם להוראות והנחיות המפקח על רישום הבית המשותפים, לגרום לכך כי הבניין ירשם כבית משותף על כל יחידותיו בפנקס הבתים משותפים, לייחד את הדירות, ולרשום את כל הזכויות של דירות הבעלים ללא זכויות היזם וללא זכויות צד שלישי, למעט זכויות הקשורות בבעלים; והכל תוך 18 חודשים ממועד קבלת טופס 4.
6. היזם ישלם כל תשלום (ישיר ו/או עקיף) בגין כל הרישומים הנ"ל, לרבות עבור פרצלציה, רישום בית משותף, ייחוד דירות, הפקעות, רישומים, תשריטי הבית המשותף, הוצאות משפטיות, שכ"ט עו"ד, שכ"ט עורך תשריטים, ואגרות, ובגין כל רישום אחר.
7. הבעלים נותנים את הסכמתם כי לאחר קבלת טופס 4 ומסירת הדירות לדיירים, להגיש את הבקשה בהתאם לעיל, לרישום הבניין כבית משותף ולייחד לכל צד את יחידותיו כך שתירשמנה ישירות בצו רישום הבניין בפנקס בתים משותפים על שם כל צד להסכם זה בהתאם לחלקיו בחלקה והחלק היחסי ברכוש המשותף כשזכויות הדיירים תרשמנה ללא זכויות היזם וללא הגבלות ו/או זכויות צד שלישי, למעט כאלה הקשורים בבעלים.
8. היזם יבטיח כי כל רוכש דירה ממנו, יפקיד בנאמנות אצל בא כוחו יפוי כוח נוטריוני וכל מסמך דרוש אחר המאפשר את רישום הערת האזהרה ו/או יחוד ההערה לדירה שרכש אותו רוכש מן היזם לדירה הספציפית שלו (לאחר שתירשמנה) והשלמת רישום הבית המשותף וכל רישום רלוונטי אחר. האמור לעיל יחול בהתאמה על הבעלים ביחס לדירות הנמכרות על ידם לצדדי ג'.
9. הצדדים יחתמו על כל הבקשות, ההצהרות והמסמכים לשם רישום הבניין כבית משותף והקצאת יחידות לכל צד, ושאר המסמכים שיידרשו לשם ביצוע הסכם זה, עם דרישתם הראשונה של עורכי-הדין שמטפלים ברישום.
10. הצדדים מוסרים לב"כ היזם את כל פעולות הרישום על-פי הסכם זה, והם מתחייבים להמציא לב"כ היזם את כל המסמכים, האישורים והקבלות שיידרשו לצורך ביצוע פעולות הרישום השונות וכן להופיע, על-פי הזמנה בכתב שתינתן לפחות 14 ימים מראש, בפני רשם המקרקעין ו/או בפני עורכי-הדין הנ"ל, על מנת לחתום על כל המסמכים והשטרות שיידרשו לשם מילוי האמור בהסכם זה ובלבד שבא-כוחם קיבל לידיו במועד ההזמנה עותק של המסמכים ואישר אותם.
11. הבקשות לפרצלציה (אם תדרש), ביטול הבית המשותף, לייחוד דירות, לביצוע כל רישום במקרקעין (לרבות רישום חכירה ו/או הפקעה לרשויות תכנון), לרישום הבית המשותף, לרישום התשריט, לרישום התקנון (וכל תיקון בו), נוסח צווי הרישום, וכל הנספחים והמסמכים הנלווים לכל אלו - יועברו לעיונו ולאישורו המוקדם של ב"כ הדיירים, טרם הגשתם ללשכת רישום המקרקעין, למפקחת על המקרקעין ולעירייה (לפי העניין). ב"כ הדיירים יעביר את הערותיו, ככל שישנן, בכתב בתוך 14 ימי עסקים מהמועד בו קיבל לידיו את הבקשה לרישום צו הרישום ומוסכם כי הבקשה המתוקנת תועבר לעיונו החוזר של ב"כ הדיירים עד לקבלת אישורו הסופי לבקשה הרלוונטית טרם הגשתה. למרות האמור בהסכם זה מוסכם כי ב"כ היזם לא יוכל לעשת שימוש ביפוי הכח של הסכם זה מבלי שהתקיימו קודם הוראות ס"ק זה.

# ביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי הסכם זה או על פי כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים בעצמו ביטוחים עבורו ועבור הבעלים בהתאם להנחיות שיקבל מיועץ הביטוח של הבנק המלווה ו/או של הדיירים, ושלא יפחתו מהכיסויים הבאים:
2. ביטוח רכוש עבור "כל הסיכונים" בגין נזקים שעשויים להיגרם לדירות הבעלים ולרכוש המשותף ולפרויקט בשווי הפרויקט (לרבות עבודות וחומרים) ולרכוש סמוך וכולל כיסוי לפינוי הריסות, נזקי רעית אדמה ונזקי טבע, ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות לרבות ביטוח צד שלישי מורחב, צמ"ה, וביטוח חבות מעבידים (להלן: "ביטוחי היזם"), וזאת ממועד תחילת ביצוע העבודות על פי הקבוע בהסכם ועד למועד סיומן. גבול הכיסוי לכל מקרה ביטוחי יהיה לא פחות מ-5,000,000$ ארה"ב ועד כפליים לכל מקרי הביטוח בפוליסה. מובהר כי הכיסויים והסכומים הסופיים ייקבעו בהתאם ובכפוף להנחיות יועץ הביטוח של הדיירים או של הבנק המלווה.
3. כמו כן יכלול ביטוח העבודות סעיף לפיו מאשרים המבטחים כי ביטוח העבודות לא יבוטל ולא יצומצם במשך תקופת הביטוח. היזם יציג אישורים על חידוש הביטוח עד 30 ימים טרם תום כל תקופת ביטוח.
4. פוליסת ביטוח בגין ביטוחי היזם (להלן: "הפוליסה") ואישור קיום ביטוח מקוריים יועברו לאישור הנציגות ו/או ב"כ הדיירים לא יאוחר מ-14 יום בטרם תחילת העבודות ובכל מקרה לפני מסירת הרכוש המשותף ליזם. מוסכם כי כל עוד לא תוצא פוליסה ברת תוקף, היזם לא יהיה רשאי להתחיל בביצוע פעולות ו/או עבודות כל שהן במקרקעין.
5. תגמולי הביטוח שישולמו לנציגות ו/או לדיירים ע"י מבטחיהם בביטוח המבנה ו/או דירותיו עקב נזקים שאירעו להם ושאינם באחריות היזם ישמשו בראש ובראשונה, לשיקום וכינון הנזק ולהשלמת העבודות וזאת מבלי לגרוע מאחריותו של היזם ו/או הקבלן מטעמו למקרה, ומבלי לגרוע מאחריותו להשלמתן של העבודות בהתאם להוראות חוזה זה.
6. היזם ישא במלוא תשלומי פרמיות הביטוחים המפורטים לעיל ובמלוא סכומי ההשתתפות העצמית.
7. היזם יפעל לפי הוראות יועץ ביטוח מקצועי מטעמו (ובמקרה של ליוווי בנקאי על-פי הוראות היועץ הביטוחי של הבנק) ותנאי הפוליסות יוכפפו לדרישות יועץ הביטוח כאמור, אך לא פחות מהתנאים הנקובים כאן.
8. פוליסות הביטוח כאמור לעיל, ייערכו באופן שבו המבוטחים יהיו היזם ו/או כל בעלי הדירות ו/או נציגות הדירים. הפוליסה תכלול סעיף אחריות צולבת כלפי בעלי הדירות ונציגות בעלי הדירות ושל העדר זכות שיבוב מוחלטת (בגין כל רכיבי הפוליסה ובגין תביעות המוסד לביטוח לאומי) כלפי בעלי הדירות וכלפי נציגות בעלי הדירות.
9. מוסכם על הצדדים כי אי קיום ו/או אי חידוש תקופת ביטוח ו/או אם היזם יבטל את פוליסת הביטוח ו/או חברת הביטוח תבטל את פוליסת הביטוח טרם סיום בניית היחידות, שיפוץ הבניין וקבלת תעודת גמר ו/או שהפוליסה פקעה; הרי שמעבר לכך שהדבר מהווה הפרה יסודית של ההסכם על ידי היזם, היזם יהיה מנוע מלהמשיך לבצע עבודות בשטח החלקה מיום פקיעת/ביטול פוליסת הביטוח ועד לחידושה.
10. היזם יודיע לבעלים על כל עדכון ו/או שינוי ו/או הודעה שקיבל מחברת הביטוח וימסור להם כל התכתבות בקשר לכך, ללא שהות.
11. היזם ישלם בעצמו את מלוא התשלומים עבור כל הביטוחים ו/או מקרי ביטוח, לרבות פרמיות, תשלום מלוא ההשתתפות העצמית וכל תשלום שמוטל עליו לפי הפוליסה ו/או על הבעלים ו/או על נציגות הבעלים.
12. היזם ישלם את תשלומי הביטוח התקופתיים בתשלום אחד מראש עבור כל תקופת הביטוח.
13. תקבולי הביטוח ישמשו אך ורק לכינון הנזק.
14. היה והפוליסות ישועבדו לבנק הרי שלא יהיה בכך כדי לפגוע בתנאים ובכיסוים הביטוחים לבעלים ולנציגות הדירים ובאחרית היזם לנזקים, וכי גם בפוליסה שמשועבדת לבנק הבעלים ונציגות הדיירים יהיו בעלי הפוליסה וכל יתר התנאים בסעיף זה יתקיימו. למען הסר ספק מובהר כי אין בקיומה או בהעדרה של פוליסת ביטוח של היזם כלפי בנק מלווה מטעמו כדי לפגוע בהתחייבות היזם לביטוחים לטובת הבעלים לפי הסכם זה.

# אחריות

1. היזם מתחייב לבנות את הבניין וכל חלק מתוכו על פי היתר הבנייה, התכניות המאושרות, תכניות בנין עיר, תוכניות היועצים, והמפרט הטכני בכפוף לסטיות המותרות על פי דין ולהקפיד בדייקנות על שמירת הוראות כל דין החל על בניית בנין כאמור לרבות הוראות איכות הסביבה, כל דיני והוראות הבטיחות והגהות, עבודות בניה, עבודות בכלי צמ"ה, עבודות בגובה וכיוצא באלו, ולפקח על כך.
2. החל ממועד מסירת החזקה במקרקעין לידי היזם ועד השלמת הפרויקט מסירת כל הדירות וקבלת טופס 4 ותעודת אכלוס, יהא היזם אחראי בלעדי לכל פגיעה, אבדן או נזק (לרבות מוות), ישיר ו/או עקיף, לרכוש או לגופו של כל אדם (לרבות היזם, עובדיו, קבלני המשנה שלו, מי מטעם היזם, הבעלים, נציגות הדיירים, צד שלישי, רוכשי הדירות מן היזם) שיגרמו תוך כדי ו/או עקב ו/או בזיקה לביצוע עבודות הבנייה על פי הסכם זה ו/או פעולת היזם (או מי מטעמו), שנגרמו כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל ו/או זדון ו/או רשלנות ו/או היפר חובה שבחוק ו/או וכל עבירה ו/או עוולה אזרחית ו/או מעשה פלילי, שבוצעו ע"י היזם ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או נותני שירותים ו/או ספקים ו/או עובדים ו/או יועצים וכיוצ"ב ו/או מי מטעמו; והיזם ינקוט על חשבונו בכל האמצעים היעילים למניעתם של כל פגיעה, אובדן או נזק או עוולה כאמור. מוסכם כי היזם הינו מבצע עבודות הבניה לפי הסכם זה ולכן האחריות מכח כל דין בענינים הרשומים בסעיף זה – חלה עליו באופן בלעדי ומוחלט. מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם כי אחריות היזם לפי ס"ק זה תתקיים באופן בלעדי ובנוסף ובשינויים המחוייבים עם מסירת כל דירת בעלים נוכחית ליזם בגין נזקים ישירים ו/או עקיפים בקשר ו/או כתוצאה עם אותה דירה ו/או עם הרכוש המשותף. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, היזם יהיה אחראי בלעדי גם לכל פגיעה, אבדן או נזק (לרבות מוות), ישיר ו/או עקיף, לרכוש או לגופו של כל אדם (לרבות היזם, עובדיו, קבלני המשנה שלו, מי מטעם היזם, הבעלים, נציגות הדיירים, צד שלישי, רוכשי הדירות מן היזם) שנגרמו בכל דירת בעלים נוכחית שהחזקה בה נמסרה ליזם – החל ממועד מסירת החזקה.
3. להסרת ספק, הבעלים לא ישאו באחריות כלשהי לנזקים כל שהם, ישירים ו/או עקיפים, גוף ו/או רכוש ו/או אחרים שייגרמו ליזם ו/או לעובדיו ו/או למועסקיו ו/או לקבלני המשנה שיועסקו על ידו ו/או על ידם ו/או לצד ג' כלשהו, במהלך ביצוע העבודות ו/או במקרקעין ו/או באתר הבניה ו/או בסמוך לו, אלא אם נגרמו על ידי זדון של מי מיחידי הבעלים ו/או מי מטעמם.
4. היזם יהיה אחראי שבכל זמן ביצוע העבודות יקוימו באתר הבנייה, בחלקה ובסביבותיה, סדרי בטיחות נאותים למניעת נזק כלשהו לעבודות, לעובדים, ליזם, לבעלים, לכל צד ג'; לגוף, לציוד ו/או לרכוש; לרבות גידור מקומות מסוכנים, שילוט אזהרה ותאורה נאותים וכיו"ב. מובהר ומודגש כי היזם יהיה אחראי לכך שאמצעי זהירות אלו ינקטו גם על ידי עובדיו וקבלני המשנה שיועסקו על ידו, ככל שיועסקו.
5. היזם מתחייב לשמור בקפדנות על הוראות כל דין, לרבות ולא רק חוק התכנון והבניה, דיני הבטיחות והגהות ותקנותיהם החלים על ביצוע העבודות, ודיני העבודה; והיזם משחרר בזאת את בעלי הדירות באופן בלי חוזר מכל תביעה שתוגש נגדם בגין כל הפרת הוראה כאמור שנעשתה ע"י היזם ו/או ע"י מי מעובדיו ו/או ע"י מי ממועסקיו. היזם ימנה מממונה בטיחות באתר וכן מנהל עבודה מוסמך ומקצועי מטעמו אשר ימצא דרך קבע בבניין כך שכל העבודות שיבוצעו יהיו תחת השגחתם וניהולם המתמיד. ממונה הבטיחות, מנהל העבודה מטעם היזם והיזם, יהיו האחראים על הבטיחות העבודות המבוצעות בבבניין.
6. היזם מתחייב לשפות את הבעלים בגין כל דרישה ו/או תובענה שתוגש כנגד הבעלים, בקשר לאי מילוי הוראה ו/או הפרה של הוראה של היזם על פי הסכם זה ו/או בגין תביעה של צד ג' ו/או בקשר לכל נזק שהיזם אחראי עליו לפי הסכם זה, וכן לשפות את הבעלים בגין שכ"ט עו"ד בשיעור ריאלי ו/או כל הוצאה שתגרם להן כתוצאה מכל תביעה שתוגש נגדם ו/או פסק דין ו/או החלטה שייפסקו נגדם בגין לכל נזק שהיזם אחראי עליו לפי הסכם זה.
7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם ישא לבדו באחריות לנזק אשר ייגרם לבנין ו/או לסביבתו, לרבות לבניינים סמוכים, לרבות נזקים לתשתיות ו/או למערכות ציבוריות כגון בזק, כבלים, מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכו' אשר נגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או עובדיו ו/או המועסקים על ידו ו/או מי מטעם היזם, במהלך ו/או כתוצאה מביצוע העבודות והוא מתחייב כי הנזק יתוקן על ידו או מטעמו ועל חשבונו באופן שישיב ככל האפשר את מצב הרכוש לקדמותו טרם קרות הנזק, במהירות האפשרית.
8. חזקה היא, כי ממועד קבלת חזקה במקרקעין ועד תום תקופת הבדק – כל נזק נגרם כתוצאה מהעבודות ובאחריות היזם לתקנו ולשפות את הדיירים בגינו.
9. היזם יהיה אחראי בלעדי לתשלום בעבור כל קנס ו/או מס ו/או תשלום שיוטל עליו או על הבעלים בגין כל עבירה ו/או חריגה במהלך הבנייה מהתוכניות המאושרות ו/או מהיתר הבנייה ו/או מתנאיו ואו בגין כל הפרה של הוראות הרשויות המוסמכות ו/או הוראות כל דין לרבות דיני עבודה ו/או דיני בטיחות וגהות בעבודה, ויטפל בכל תביעה ו/או דרישה כאמור על מנת לסלקה באופן מידי ו/או לחילופין לתשלום כל קנס ו/או הודעת תשלום ו/או פסק דין.
10. היזם אחראי בלעדי לכל תשלום ישיר ו/או עקיף - למי מעובדיו ו/או ספקיו ו/או נותני שירותיו ו/או כל צד שלישי ו/או כל הנובע מהתקשרות עמם.

# ערבויות ובטחונות

1. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה ימציא היזם לב"כ הבעלים את הערבויות הבאות:
2. **"ערבות חוק מכר"**: ערבות בנקאית בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ולפי נוסחו שפורסם על ידי בנק ישראל עם התוספות והשינויים המפורטים להלן, בשווי דירות הבעלים הגמורות של אותם בעלים וצמידיותיהם (שהסכום בהתאם לקביעת השמאי מטעם הבנק המלווה בדו"ח "0" של הבניין), בצירוף עותק מטבלת שווי הדירות מתוך דו"ח האפס המקורי, **שתימסר לכל אחד מיחידי הבעלים בנפרד לפחות 14 ימים קודם למועד הפינוי וכתנאי למסירת החזקה**.

ערבות חוק המכר תושב ליזם על ידי כל אחד מיחידי הבעלים לאחר התמלאות כל התנאים הבאים:

* + 1. העבודות לפי הסכם זה הסתיימו וניתן טופס 4 ותעודת אכלוס לפרויקט.
    2. נתקבל בידי ב"כ הבעלים מכתב החרגה סופי, מקור ולא מותנה לפיו הדירה של אותו בעלים וצמידיותיה מוחרגות ללא תנאי מהשעבוד של הבנק המלווה.
    3. אין כל הגבלות ואין זכויות של היזם ו/או של צד שלישי על אותה דירת בעלים.
    4. היזם לא הפר את ההסכם.
    5. נתקבלו קודם לכן בידי ב"כ הקונה ערבות בדק ורישום.

כל אחד מהבעלים יוכל לממש את ערבות חוק המכר, לפי תנאיה, בכל מקרה שהיזם הפר הסכם זה הפרה יסודית, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות שעומדת לאותו בעלים מכח הסכם זה ומכח כל דין.

1. "**ערבות מיסים**": **לפחות 14 ימים לפני מועד הפינוי**, וכתנאי מוקדם למסירת החזקה, ימסור היזם לב"כ הבעלים אישור פטור מתשלום מס שבח או אישור תשלום מס השבח בגין כל השומות של הבעלים בצירוף כל מסמכי השומות.

ככל שבמועד מסירת ערבות המיסים שומות מס השבח של הבעלים לא יהיו סופיות ומשולמות ימסור היזם לב"כ הבעלים ערבות בנקאית אוטונומית עבור כל יחידי הבעלים ששומותיהם לא סופיות ומשולמות בגין החבות המקסימאלית במס (ללא התייחסות לפטורים ולהקלות מכל סוג שהם) על-פי הערכת מומחה מיסוי מקרקעין בעל מוניטין שימנה באישר ב"כ הבעלים וימסור לב"כ הבעלים יחד עם ערבות המיסים את חוות הדעת המקורית של המומחה שמופנה לבעלים עבור שומות הבעלים שאינן סופיות ושלא שולמו.

ככל שבמועד מסירת ערבות המיסים יתקיים הליך של השגה ו/או ערעור על קביעת מנהל מס שבח, ימסור היזם לב"כ הבעלים ערבות בנקאית אוטונומית החלק במס ששנוי במחלוקת עבור כל יחידי הבעלים שבגינו הוגשה השגה או שהוגש הליך ערעור.

היזם ימסור לב"כ הבעלים ללא שיהוי כל תכתובת ומסמך בקשר עם התכתבות עם מיסוי מקרקעין ו/או הליכי ההשגה והערעור.

ערבות המיסים תוחזר ליזם לאחר שיציג בפני ב"כ הבעלים אישור מקור בדבר העדר חובות במס שבח כמפורט בשומות הסופיות שתוצאנה על-ידי רשות המיסים בגובה המס שחל על היזם בהתאם להוראות הסכם זה. החזרת ערבות המיסים ליזם לאחר התקיימות כל האמור הינה תנאי נוסף למסירת יחידות הבעלים לבעלים.

**תוקף הערבות תהיה ל-30 חודשים**. היזם יאריך את תוקף ערבות המיסים מעת לעת **ולא יאוחר מ-60 ימים לפני פקיעת הערבות**, על מנת לעמוד בהוראות סעיף זה, ויהיה רשאי להחליפה מעת לעת בערבות בסכום עדכני בהתאם לתשלומי מיסים שיבוצעו על ידו ובכפוף לאמור בסעיף זה. הצדדים נותנים בזאת הוראות בלתי חוזרות לב"כ הבעלים לעשות שימוש בערבות המיסים לצורך תשלום המיסים שיידרשו מהבעלים, לשם ביטול הליכי עיקול ו/או גביה ו/או דרישה, ככל שיינקטו, כנגד הבעלים ו/או במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על ידי היזם ו/או במקרה שהיזם לא האריך את תוקף הערבות עד המועד הנקוב לעיל, והכל מבלי לפגוע בזכויות הדיירים; בכפוף למתן התראה מראש ובכתב בת 7 ימים ליזם. איו באמור לעיל בכדי לגרוע מחובות היזם לתשלום מס שבח בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ומכל סעד וזכות שיעמדו לבעלים או ליזם בנסיבות העניין על פי דיו או מכוח הסכם זה.

1. "**ערבות השכירות**": להבטחת תשלום דמי השכירות המוסכמים בהתאם להוראות הסכם זה, יפקיד היזם בידי ב"כ הבעלים **לפחות 14 ימים לפני מועד הפינוי** עבור כל יחיד בעלים ערבות בנקאית אוטונומית **בסך של דמי השכירות המוסכמים עבור אותו יחיד בעלים במכפלה של 24**. ערבות השכירות שתוצא **תהיה תקפה ל-30 חודשים ממועד הוצאתה**. ערבות השכירות תוארך ב-6 חודשים נוספים בכל פעם **לא יאוחר מ-60 ימים לפני פקיעתה**. מוטבי ערבות השכירות יהיו כל יחידי הבעלים יחד ולחוד. ליזם הזכות להפחית את ערבות השכירות לכל יחיד בעלים מדי 6 חודשים, בסכום השווה ל-6 חודשי שכירות ובלבד שהתקיימו כל אלה: (1) היזם שילם את דמי השכירות במלואם וכסדרם (2) קצב התקדמות הבניה תואם את גאנט הפרויקט וניתן אישור מפקח הדיירים לכך (3) סכום ערבות השכירות לא יפחת מ-6 חודשי שכירות (4) ערבות השכירות ושלא הפר הסכם זה.

ב"כ הבעלים יהיה רשאי לממש את ערבות השכירות בכל אחד מהמקרים הבאים: עת אחת או יותר מההמחאות הבנקאיות ו/או ההעברות הכספיות של היזם לתשלומי השכירות עבור אותו יחיד בעלים לא נפרעו, ובלבד שהשימוש יעשה בגובה דמי השכירות שלא שולמו במועד כאמור; או במקרה שהיזם לא האריך את ערבות השכירות במועד שנקבע בהסכם זה ו/או שהיזם לא שילם את תשלומי הובלת הדירה של הבעלים לפי הוראות הסכם זה; והכל בכפוף למסירת הודעה ליזם, והיזם לא תיקן את ההפרה תוך 7 ימים ממועד קבלת הודעה על כך, ומבלי לפגוע בכל זכות אחרת של הדיירים.

ערבות השכירות תושב ליזם לאחר ובכפוף למסירת החזקה בדירות הבעלים ותשלום דמי ההובלה לבעלים ומלוא הפיצוי בגין איחור במסירה (ככל שקימת לבעלי זכאות לפיצוי כאמור), קודם לכן.

1. "**ערבות בדק ורישום**": עם השלמת הפרויקט ולפחות 14 ימים לפני מסירת החזקה בדירות הבעלים ימסור היזם לב"כ הבעלים ערבות בנקאית אוטונומית בסך של **800,000 ש"ח** (**שמונה מאות אלף שקלים חדשים**) או בשיעור **3% משווי כל דירות הבעלים** לפי דו"ח אפס (כולל הצמדה למדד תשומות הבניה במועד מסירת ערבות בדק ורישום), הגבוה מביניהם, שתשמש כערבות טיב ביצוע הפרויק, בדק, ולתיקון כל הליקוים ביחידות הבעלים וברכוש המשותף למשך 24 חודשים ממועד מסירת כל יחידות הבעלים (להלן: "**ערבות הבדק**"). ערבות הבדק תהיה צמודה לעלייה במדד תשומות הבניה.

הבעלים יהיו רשאים לממש ולפרוע את ערבות הבדק בכל מקרה שהיזם הפר איזה מהתחייביויתיו לבדק לפי הסכם זה ו/או על-פי חוק המכר (דירות) ובלבד שניתנה ליזם התראה מראש של 14 ימים והוא לא תיקן את ההפרה.

בתום 15 חודשים ממועד הנפקת ערבות הבדק, וכל עוד היזם לא הפר את התחייביויתיו לבדק לפי הסכם זה ו/או על-פי חוק המכר (דירות), ותיקן כל פגם ו/או קלקול בדירות וברכוש המשותף, תופחת הערבות לסכום של 100,000 ש"ח (מאה אלף שקלים חדשים) לשם הבטחת כל התשלומים לצורך רישום הבניין החדש כבית משותף (להלן: "ערבות הרישום").

לאחר שהושלם הרישום ובכלל זה נרשם הבית המשותף ונמחקו המשכנתה והשעבודים ברשם המשכונות ובלשכת רישום המקרקעין על זכויות הבעלים, ונרשמו כל זכויות כל יחיד בעלים לרבות הצמידויות ביחידה נפרדת בפנקס הבתים המשותפים ללא הגבלה, וללא זכויות היזם, ללא זכויות הבנק מטעם היזם וללא זכויות כל צד שלישי שלא קשור בבעלים, ונתקבלו נסחים ומסמכי הבית המשותף העדכניים שמעידים על כך - תוחזר ערבות הרישום לידי היזם גם אם טרם חלף המועד להשבתה; לא הסתיים הרישום כפי פסקה זו, בתום 18 חודשים ממועד קבלת טופס 4; או אם לא הושלמו הליכי הרישום עד 60 ימים לפני מועד פקיעת הערבות; המוקדם מביניהם; תמומש ערבות הרישום והסכומים שיתקבלו בגין חילוטה ישמשו את ב"כ הבעלים לשם ביצוע הרישום, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של הדיירים.

1. "**ערבות אישית לרישום**": במעמד החתימה על הסכם זה יחידי היזם יחתמו על ערבות אישית להבטחת כל הפעולות וכל התשלומים (לרבות המיסים) לצורך השלמת הרישום בשלמותו ובמועדו. נוסח הערבות מצורף להסכם זה **כנספח יב'**.
2. מקום מתן הערבויות ו/או החלפתן ו/או השבתן יבצע במשרד ב"כ הבעלים לאחר תיאום עמו.
3. הצמדות: כל הערבויות (למעט ערבות חוק מכר), לרבות הארכת תוקפן ו/או חידושן, יהיו צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן החל ממועד החתימה על ההסכם. ערבות חוק המכר תהיה צמודה לעלייה במדד תשומות הבניה החל ממועד עריכת דו"ח האפס. כל הערבויות לא יפחתו בכל מקרה ממדד הבסיס במועד הנפקתן.
4. היזם יאפשר לכל בעלים להסב את ערבויות שקיבל ו/או שיקבל.
5. היזם ישלם את כל ההוצאות בקשר עם הוצאת הערבויות והחלפתן ו/או הארכתן.
6. אי מסירת ערבות ו/או אי חידוש ערבות במועד הינה הפרה יסודית של ההסכם מצד היזם.
7. אין במימוש ערבות כדי להפחית מאחריות היזם ו/או כדי לפגוע ביתר הזכויות שעומדות לבעלים מכל הסכם זה ו/או מכח כל דין.
8. היזם ימסור לב"כ הבעלים אישורים מקוריים של חידוש הערבויות.

# מכירת דירות היזם

1. היזם יהיה רשאי למכור את יחידות היזם או כל זכות בהן, לצדדים שלישיים, רק לאחר שהתקיימו כל התנאים הבאים:
   * 1. התנאים המתלים בהסכם זה התמלאו ובמועדם.
     2. ניתן היתר בניה סופי ולא מותנה לפי הוראות הסכם זה ושולם חשבון האגרות מכוחו.
     3. נמסרו לבעלים ערבות חוק מכר ונמסרו לב"כ הבעלים ערבות מיסים, ערבות שכירות ופוליסת ביטוח לפי הוראות הסכם זה.
     4. נחתם הסכם ליווי בנקאי סגור בין היזם לבין בנק מטעמו ונמסר לב"כ הדיירים מכתב אישור הבנק המלווה על כך.
2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מכירת דירות היזם לצדדים שלישים כפופה להתקיימות מלוא התנאים הבאים:
   * 1. מכירת הדירות ומתן הבטוחות לרוכשי דירות היזם תעשה בהתאם ולפי להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ח-1974 ותקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר הדירה) תשל"ה – 1975.
     2. למרות האמור לעיל מוסכם כי לא תירשם הערת אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם ו/או בנק מטעמם עד שהעבודות לפי הסכם זה הסתיימו וניתן טופס 4 ותעודת אכלוס לפרויקט וכל הבעלים קיבלו מכתב החרגה סופי, מקור ולא מותנה לפיו הדירה של אותו בעלים וצמידיותיה מוחרגות ללא תנאי מהשעבוד של הבנק המלווה וניתנו לבעלים ערבות בדק ורישום.
     3. לא תרשמנה הערות אזהרה של רוכשי דירות היזם ובנק מטעמם על זכויות הבעלים במקרקעין.
     4. דירות היזם תהיינה למגורים בלבד.
     5. הבעלים לא יידרשו לחתום על כל מסמך /ואו אישור ו/או התחייבות ו/או הצהרה לטובת הרוכשי דירות היזם ו/או בנק מטעמם.
     6. חוזה המכר יעלה בקנה אחד עם הוראות הסכם זה, ומבלי לפגוע בכלליות - ייכלל בו סעיף לפיו ידוע לרוכשי דירות היזם כי זכויות היזם כפופות לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, וכן כי לבעלים לא תהא כל יריבות ו/או חבות כלשהי כלפי רוכשי הדירות מהיזם.
     7. לבעלים לא תהיה יריבות ו/או חבות מכל סוג שהיא כלפי רוכשי דירות היזם. היזם מתחייב כי בכל הסכם למכירת דירות היזם (בס"ק זה להלן – הסכם המכירה) יהיה סעיף לפיו:

**"אין ולא תהיה לבעלי הקרקע כל אחריות ישירה ו/או עקיפה בקשר להסכם ו/או תוצאותיו ובכלל זה ולא רק מצגי החברה, ביצוע הבניה, טיבה, שינויים בדירה ו/או במפרטה, מועד המסירה, איחורים ו/או דחיות ביחס למסירה, וכל עניין הנוגע לבדק ולאחריות ביחס לדירה ו/או לרכוש המשותף, לערבויות, לבטחונות, להפרות ההסכם, לביצוע ההסכם, לנזקים ישירים ו/או עקיפים שלא נעשו כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הבעלים בקרקע ו/או מי מטעמם, לרישום הזכויות, אחריות לפי דיני המכר, ולכל אחריות הקשורה ו/או הנובעת מהתחייבויות החברה ו/או מההסכם ו/או מהוצאתו לפועל ו/או מהפרתו, מתוך שהם יהיו אך ורק באחריות היזם בלבד. הרוכש מוותר באופן בלתי חוזר על כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה בקשר לכל האמור לעיל כלפי הבעלים בקרקע. הרוכש מצהיר כי אין לבעלי הקרקע כל התחייבות משפטית כלפיו ו/או אחריות להשלים את בניית הדירה ו/או רישומה. ידוע לרכוש ומקובל עליו כי זכויות החברה כפופות לביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם שחתם עם בעלי הקרקע, ולבעלי הזכויות בקרקע לא תהא כל יריבות ו/או חבות כלשהי כלפי הרוכש. התחייבויות אלו של הרוכש הינן בלתי חוזרות והינן חוזה לטובת צד שלישי שהם הבעלים בקרקע"**.

לעניין פסקה זה "**החברה**" משמעה היזם בהסכם זה; "**בעלי הקרקע**" משמעה הבעלים בהסכם זה; "**ההסכם**" משמעו הסכם המכר בין היזם לרוכשי דירות היזם. מינוחים אלו יקבלו את ביטויים בהסכם של היזם עם רוכשי דירות היזם.

* + 1. זכויות במקרקעין יועברו לבעלות רוכשי דירות היזם אך ורק לאחר השלמת הפרויקט, לאחר שהיזם ימציא אישורים על העדר חובות לכל הרשויות (בגין הסכם זה ובגין העסקאות עם רוכשי דירות היזם) ובכפוף לעמידת היזם בהתחייבויותיו בשלמותן ובמלואן.
    2. היזם לא ימכור ו/או לא ישכיר ו/או לא יתיר לעשות שימוש, בתמורה ו/או שלא בתמורה, בדירות היזם לשימושים שאינם למגורים ו/או לצורך התקנת אנטנות סלולאריות ו/או מתקני רט"ן ו/או מגברים ו/או משדרים ו/או שימוש מסחרי מכל סוג שהו (לרבות קליניקות).

# מכירת זכויות הדיירים לצדדים שלישיים

1. כל עוד לא בוטל הסכם זה כדין על ידי מי מהצדדים, מתחייבים הדיירים כי במקרה בו יבקשו למכור דירתם ו/או כל חלק אחר ברכוש המשותף כולו או חלקו, יבוצע הסכם המכר בכפוף לכך שרוכש הזכויות יחתום בנוסף להסכם המכר גם על כל המסמכים הנדרשים (לרבות יפויי כח לפי הוראות הסכם זה), במקומו של הדייר היוצא וכן על כתב התחייבות לפיו נוטל הרוכש החדש על עצמו את כל החובות והזכויות של הדייר היוצא כלפי היזם וכלפי צדדים שלישיים רלבנטיים, על פי ההסכם זה ו/או על פי הוראות כל דין וכי הסכם זה והסכמה לכל תנאיו יהיו תנאי לקיום הסכם המכר למכירת זכויות דיירים לצד שלישי.

אישורים כאמור יימסרו לב"כ היזם בסמוך לאחר ביצוע המכר.

"מכר" לעניין סעיף זה משמעו: העברת זכויות בתמורה, העברה ללא תמורה, רישום ירושה וצוואה. רישום צווי ניהול על ידי אפוטרופוס ו/או צווי ניהול על-ידי מנהל עיזבון אינם "מכר" לפי הסכם זה ואין בהם, לכשצמם, הפרת הסכם על ידי אותו בעלים רלוונטי שהצו נרשם על זכויותיו.

1. היזם ימסור לכל בעלים שיבקש זאת כל אישור (לרבות אישור מקדמי לעסקה שלו ו/או של בא כוחו) ו/או את הסכמתו להעברת הזכויות בכפוף להערה הרשומה לטובת היזם. היזם ימסור לכל בעלים שיבקש זאת אישור על הפטרת הבעלים שביצע מכר בזכויתיו וזאת לאחר קבלת יפוי הכח החליפי ממקבלי המכר של דירות הבעלים. היה והיזם לא יעשה כל אחד מהאמור, מעבר לכך שהדבר הינו הפרת הסכם על-ידי היזם - יהיה רשאי ב"כ הדיירים להשתמש ביפוי הכח שניתן לו על ידי היזם ולחתום בשם היזם על הסכמתו למכירה אם יהיה צורך בכך.
2. בכפוף לחתימת מקבלי הזכויות על כל מסמכי הסכם זה, לרבות ייפויי הכוח או בכפוף לחתימת הצדדים השלישים, לרבות בנקים, על המסמכים שיידרשו מאת היזם (לפי העניין) מתחייב היזם, לחתום באותו המעמד, על כתב הסכמה מופנה ללשכת רישום המקרקעין המעיד על הסכמתו של היזם לרישום זכויות מקבלי הזכויות בדירה ו/או רישום זכות צד שלישי על הדירה ו/או לבצע כל פעולה בפנקסי המקרקעין, והוראות השימוש ביפוי הכח כאמור בפסקה הקודמת יחולו גם על פסקה זו.
3. למען הסר ספק, סעיף זה יחול גם על העברת זכויות מכוח צוואה ו/או ירושה ובמקרה שכזה תבוצע העברת הזכויות אך ורק לאחר החתמת היורשים על כל המסמכים כאמור.
4. לא תהיה לדיירים כל הגבלה על מכירה ו/או ביצוע כל עסקה אחרת בדירותיהם ו/או זכויותיהם, בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם זה, והיזם ובא כוחו ישתפו פעולה באופן סביר עם הבעלים לצורך כך, בכל מקום שנדרש אישורם לצורך כך. אישורים ופעולות כאמור של היזם ובא כוחו, יעשו ללא תמורה וללא שיהוי.
5. במקרה בו יבקש מי מהבעלים למכור את זכויותיו בדירתו כאמור לעיל ו/או במקרה בו יעוכב למי מהבעלים אשר הנו עצמאי, זיכוי או ו/החזר מס מרשויות המס בגין מס שחל על דירתו, הרי שהיזם מתחייב לשלם את כל המסים החלים על אותו בעלים בגין העסקה המפורטת בהסכם זה (ואשר היזם התחייב לשלמם או שטרם ניתן הפטור בגין תשלום אותו מס) באופן מיידי או לחלופין, ליתן בטוחה (לדוגמת ערבות בנקאית) אשר תרצה את רשויות המס ואשר בשל מתן אותה בטוחה תיתן רשות המס אישור לרישום דירת אותם בעלים ע"ש רוכש הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין על פי הסכם זה.

# אחריות לבנייה

1. מוסכם בזאת כי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 חל על היחסים בין הדיירים לבין היזם במסגרת הסכם זה בכל הקשור להוצאה לפועל של הסכם זה ובכלל זה לעבודות כהגדרתן במבוא ולעבודות ברכוש המשותף. לעניין חוק זה היזם הינו "מוכר" והדיירים הינם "רוכש".
2. היזם יהא אחראי על עבודות הבנייה אשר בוצעו בבניין וזאת לתקופות הבדק והאחריות כמוגדר בחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 מיום גמר ביצוע העבודות וקבלת טופס 4.
3. משך תקופות הבדק כאמור בחוק המכר (דירות), היזם מתחייב לתקן על חשבונו ותוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על כך, כל תיקון ו/או פגם ו/או אי התאמה ו/או סדקים ו/או ליקויים אחרים שיתגלו בבניין ו/או בדירות ו/או ברכוש המשותף, ובאופן מיידי אם הדבר עולה מנסיבות העניין.
4. משך בתקופת האחריות כאמור בחוק המכר (דירות), היזם מתחייב לתקן על חשבונו ותוך 30 ימים ממועד קבלת הודעה על כך, כל תיקון ו/או פגם ו/או אי-התאמה ו/או סדקים ו/או ליקויים אחרים שיתגלו בבניין ו/או בדירות ו/או ברכוש המשותף, שנוצרו כתוצאה מהעבודות, ובאופן מיידי אם הדבר עולה מנסיבות העניין.
5. אין באמור לעיל כדי לשחרר את היזם מאחריותו לנזקים לפי כל דין אחר.
6. היזם ישא לבדו בכל ההוצאות הישירות והעקיפות הכרוכות במילוי התחייבותו לפי סעיף זה.
7. באם היזם לא יבצע את התיקונים במועדים כאמור לעיל, יהיו רשאים הדיירים לתקן את התיקון ו/או לדרוש את התשלום מהיזם לפי הצעת מחיר שיקבלו בכתב. לא ישלם היזם את הסכום תוך 14 יום כאמור מהיום שנדרש לכך, יהיו זכאים הבעלים להשבה מיידית של כל הוצאה סבירה או נזק שנגרמו להם בשל כך. מבלי לפגוע באמור לעיל, יהיו רשאים הדיירים במקרה זה בנוסף לחלט את ערבות הבדק והרישום כפיצוי מוסכם לצורך כך, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של הדיירים לרבות קבלת פיצוי בגין נזקים ברי הוכחה.
8. במקרה של אי תיקון נזק במועד ו/או של נזק חוזר ו/או פגם חוזר, בפעם השלישית, לאחר שהיזם תיקן פעמיים, הברירה בידי הדיירים האם לזמן את היזם לתיקון או לתקן בעצמם על חשבון היזם, והיזם ישפה את הדיירים בגין הוצאותיהם כאמור.
9. בעלי הדירות מתחייבים לאפשר ליזם לבצע את התיקונים האמורים, תוך תיאום מראש והיזם יעשה מאמצים סבירים לתיקון הליקויים תוך שהוא נוקט אמצעים סבירים למנוע הפרעה ו/או אי נוחות מתמשכים לבעלי הדירות, להקטין את זמני התיקון ככל שניתן, ולהשיב את המצב לקדמותו ללא הפגם וללא הנזק.
10. למען הסר כל ספק, מצהירים ומאשרים הצדדים כי היזם לא יהא אחראי ו/או חייב בתיקון ו/או בשיפוי או פיצוי בעלי הדירות, או מי מהם, בגין כל פגם, אי התאמה, קלקול או נזק מכל מין סוג שהוא, שיגרמו לעבודות או לכל חלק מהן עקב: (א) טיפול בזדון ו/או בשוגג ו/או שנובע מהזנחה ו/או תאונה ו/או חבטה מצד בעלי הדירות, שלא חלק משימוש רגיל או סביר; (ב) נזקים עקב עבודות נוספות ו/או תיקונים ו/או שינויים מכל מין וסוג שהוא שנעשו בבניין ו/או בדירות שלא באמצעות היזם ו/או מי מטעמו.

# ליווי פיננסי

1. לצורך יישום הסכם זה, היזם חייב להתקשר עם בנק מסחרי בישראל בליווי בנקאי סגור עבור הפרויקט (להלן: "הבנק המלווה").
2. אי-קבלת מימון, מעבר לכך שהינה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי היזם, לא תהווה עילה לעיכוב בעבודות ובביצוען ולהמצאת הערבויות הנזכרות בהסכם זה.
3. טרם מתן הסכמת הבעלים ו/או חתימת הבעלים על מסמכי הליווי של הבנק המלווה, רישום השעבוד ו/או הערת אזהרה ו/או משכון לבנק המלווה יתקיימו כל התנאים הבאים:
   * 1. כל התנאים המתלים התמלאו במועדם, וניתן היתר בניה מותנה לפרויקט.
     2. היזם מסר לב"כ הדיירים קודם לכן התחייבות מקורית של הבנק לפיו בכפוף לרישום השעבוד לבנק ולא יאוחר מ-14 ימים מאותו מועד, הבנק מתחייב להמציא לבא-כח הבעלים את כל אלה:
4. מכתב החרגה מקור לא מותנה המאשר כי בכל מקרה של מימוש הבטוחות ע"י הבנק, לבנק לא תהא כל טענה ו/או דרישה אל הדיירים בגין יחידותיהם וצמידויותיהן (בצירוף פירוט של כל אלו).
5. ערבות חוק מכר מקוריות עבור כל הדיירים בגובה הדירות הגמורות וצמידויתיהן לפי דו"ח אפס, צמודות לעלייה במדד תשומות הבניה.
6. כי אם לא יאשר את ביצוע ההלוואה ליזם תוך 3 חודשים ממועד חתימת הבעלים על מסמכי הליווי – ימחוק את הערת האזהרה, השעבודים והמשכונים שנרשמו לטובתו על זכויות הבעלים וכל התחייבויות הבעלים יהיו בטלות ומבוטלות מעיקרן.
7. לאחר קבלת טופס 4 ומסירת דירות התמורה לדיירים – ימסור לדיירים מכתב החרגה בלתי מותנה מקורי בקשר לדירות התמורה וצמידויותיהן.
   * 1. מסמכי הבנק המלווה יבטיחו, כי סכומי ההלוואה שיינתנו ליזם ישמשו אך ורק לצורך ביצוע הפרויקט על פי הסכם זה בלבד ללא קשר או זיקה לכל פריוקט אחר של החברה, ויכללו מנגנון לפיקוח ובקרה בדבר השימוש בכספי ההלוואה למטרה זו בלבד.
     2. במסמכי הבנק המלווה יצוין כי כל ההוצאות וההתחייבויות בקשר עם הליווי הבנקאי, ככל שיועמד ליזם, לרבות עמלות ועלויות בגין הוצאת ערבויות כלשהן יחולו בשלמותם על היזם, באופן שעל הבעלים לא תחול חבות כלשהי בקשר לכך.
     3. מסמכי הבנק המלווה לא יטילו על הבעלים אחריות ו/או ערבות ו/או חבות כספית ו/או חבות משפטית, מכל מין וסוג לליווי הבנקאי כלפי היזם או כלפי הבנק המלווה, וכן יכילו מסמכי הבנק המלווה **סעיף NON-RECOURSE מלא כלפי הבעלים**, וגבול האחריות של הבעלים כלפי הבנק הינם המקרקעין בלבד.
     4. במסמכי הבנק המלווה יצוין במפורש כי התרופה היחידה של הבנק המלווה כלפי הדיירים על פי מסמכי הבנק המלווה, במקרה של הפרה של התחייבויות היזם תהיה מימוש השעבוד לטובת הבנק המלווה, בכל דרך שהבנק ימצא לנכון, לצורך פירעון החוב אשר להבטחתו נוצר השעבוד לטובת הבנק המלווה וכי לא תהא לבנק המלווה כל טענה, דרישה או תביעה כלפי הדיירים זולת זכותו של הבנק המלווה למימוש השעבוד לטובת הבנק המלווה (בגין דירות היזם בלבד ולא דירות הבעלים וצמידויותיהן) והבנק המלווה לא ינקוט בכל הליך משפטי נגד הדיירים ו/או דירות הבעלים וצמידויתיהן ולא יוכל לרדת לנכסיהם האחרים של הבעלים.
8. להבטחת האמור, יחתמו הדיירים, במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח (נספח ה/1) אשר שיסמיך את ב"כ הבעלים לחתום בשם הדיירים על כל מסמך ו/או אישור ו/או טופס לצורך רישום הערות, שעבודים ומשכונים כאמור ומתן כל אישור לצורך כך.
9. חרף הפקדת ייפוי הכוח, הדיירים מתחייבים בתוך 30 יום מיום פניית היזם לחתום על מסמכי השעבוד לטובת הבנק בנוסח שיידרש ע"י הבנק המקובל בחוזים מסוג זה ויאושר על ידי ב"כ הדיירים (ובלבד שמסמכים אלו לא סותרים הוראות ההסכם ומופיע בהם הוראות פרק זה) וכן על כל מסמך אחר (לרבות ייפוי כוח לטובת הבנק ומסמכי גילוי לממשכן) שיידרש לצורך קבלת הלווי הבנקאי, וככל שהדבר נחוץ לצורך הליווי הבנקאי.
10. היה והיזם יידרש לשעבד את פוליסת הביטוח לבנק, לא יהיה בכך כדי לפגוע בפוליסה שתהיה לפי הוראות הסכם זה בקשר לביטוחי היזם כלפי הדיירים.
11. היזם מתחייב כלפי הבעלים לקיים את הוראות הסכם הליווי ולא להפר אותן.

# רישום הזכויות ע"ש היזם

1. הדיירים מתחייבים לתת הסכמתם ולהעביר ע"ש היזם את הממכר בתום סיום "העבודות" לרבות השלמת כלל הפרויקט, יחידות היזם, יחידות הבעלים, הפיתוח, קבלת טופס 4 תעודת גמר וטופס אכלוס, הפעלת המעליות, ומילוי מלא התחייבויות היזם על-פי המפרט, התוכניות המאושרות והיתר הבניה ונספחיו, וכן קבלת אישור ו/או פטור ממיסוי של הדיירים של היזם ושל רוכשי דירות היזם, ייחוד דירות ורישום הבית המשותף, כאשר זכויות הממכר וזכויות הבעלים בדירות הבעלים יהיו נקיות מכל הגבלה ו/או הערה ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או של היזם ו/או של הבנק המלווה ו/או של זכות צד ג' כלשהי, ועם העברת יפוי הכח המסומן כנספח ה' יצאו הדיירים ידי חובתם בקיום סעיף זה.
2. הדיירים מתחייבים להסיר בתוך 90 ימי עסקים מהרגע שנודע להם, כל שעבוד חדש ו/או עיקול חדש אם יוטל על זכויותיהם בדירות ו/או בממכר, ושאינן מצויות בנסח האטאבו במועד החתימה על הסכם זה, אשר יש בו כדי לפגוע בזכויות היזם בממכר על פי הסכם זה, ו/או להחריג את זכויות היזם על פי הסכם זה, מן ההערות הנ"ל.
3. להבטחת העברת הממכר ע"ש היזם יחתמו הדיירים ביום חתימת הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר לטובת עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ כל עורך דין ממשרדם המייפה את כוחם להעביר ולרשום על שם היזם את הממכר בלשכת רישום המקרקעין. נוסח יפוי הכח מצורף כנספח ה'. יפוי הכח ישמר בידי עוה"ד הדיירים ויועבר ליד היזם לאחר השלמת קיום מלוא התחייבויות היזם עפ"י הסכם זה ובכללם:
   * 1. סיום כל "העבודות";
     2. קבלת טופס 4 ותעודת אכלוס, לכלל הפרויקט;
     3. מסירת החזקה לבעלים בכל דירות הבעלים;
     4. מסירת ערבות בדק ורישום לב"כ הבעלים;
     5. מסירת מכתב החרגה לא מותנה ומקורי עבור כל דירות הבעלים החדשות וצמידותיהן - לב"כ הבעלים;
     6. היזם לא הפר את ההסכם הפרה יסודית;

# מפקח מטעם הבעלים

1. המפקח מטעם הבעלים בדק ואישר את המפרט בשלב הטרום החוזי, יבדוק את תוכניות הבקשה להיתר טרם הגשתן וכן, יפקח פיקוח עליון מטעם הדיירים על ביצוע העבודות ע"י היזם.
2. עבודתו של המפקח תמומן ע"י היזם שישלם את שכרו ישירות אליו ולפי הוראות הסכם זה.
3. למען הסר ספק, המפקח מטעם הבעלים מייצג את הדיירים בלבד ואינו מייצג את היזם. ולפיכך גם לא חלה עליו כל אחריות מקצועית המשתמעת מעבודות פיקוח מטעם היזם. המפקח מטעם הבעלים, יהיה רשאי בתאום עם היזם ו/או עם מי שיורה היזם, לבדוק את אופן ביצוע העבודות, קצב התקדמותן ומידת התאמתן לתכניות ולמפרט הטכני ובאם היזם או מי מטעמו פועלים על פי היתר הבנייה ומקיימים הוראות כל דין וחוזה זה.
4. מבלי לגרוע מכל סמכות שהוקנתה למפקח מטעם הבעלים בהסכם זה, ובכפוף לאמור להלן, יהיה המפקח מוסמך:
   * 1. להורות לקבלן ו/או היזם, ע"י רישום ביומן העבודה, כי חומרים או ציוד, אשר הוא השתמש או משתמש בהם, אינם באיכות הדרושה; לדרוש מהקבלן לסלקם מהאתר ולהחליפם בחומרים או ציוד מתאימים. הקבלן, יבצע את הוראות המפקח בהקדם האפשרי, אלא אם יהיה סבור כי הנחיות המפקח אינן הכרחיות שאז יפנה את הנושא להכרעת המהנדס.
     2. היזם מתחייב לשתף פעולה עם המפקח באופן מלא ושוטף ולספק לו, בקשר לעבודות, כל אינפורמציה, פרטים, הסברים, מסמכים, דוגמאות, חומרים והעתקי תכניות מכל סוג.
     3. המפקח מטעם הבעלים יקבל לידיו, לפי דרישתו, עותק מכל תוכניות הבניה (לרבות תכניות אינסטלציה, חשמל וכיוצ"ב). כן יהיה המפקח רשאי לדרוש מעת לעת מהקבלן העתקים מיומני עבודה, בהם יצוינו כל ההערות לגבי כל הנושאים, הכרוכים בביצוע העבודה. לדיירים תהיה זכות עיון בתוכניות אלו.
5. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי מינוי המפקח ע"י בעלי הדירות, לא יגרעו מהתחייבויות ו/או אחריות היזם על-פי הסכם זה ו/או על-פי הוראות כל דין, כמו כן מוסכם כי העובדה שהמפקח לא העיר ליזם על אי עמידה בלוח הזמנים או על אי התאמות או הליקויים, לא תעמוד ליזם כטענת הגנה וכן לא תיחשב כויתור על טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מטעם הבעלים.

# הפרת ההסכם, ביטולו והסעדים

1. על חוזה זה ו/או על הפרתו יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1970 וסעיפיו השונים.
2. מוסכם בזה בין הצדדים כי יחידי הדיירים יהיו רשאים לבטל חוזה זה ו/או לפעול באופן הבא: למנוע מהיזם, מרוכשי דירות הימנו וכן מכל הבא מטעמם להיכנס למגרש, למנוע מהם להוציא משטח המגרש ציוד ו/או חומרים כלשהם ולתפוס חזקה בכל שטח הבניין, ולרבות בשטחים בהם התבצעו העבודות ובציוד, בכל אחד מהמקרים שיפורטו להלן;
   * 1. היזם לא עמד בהתחייבות שלו שמוגבלת בזמן.
     2. היזם הפסיק את עבודות הבניה בחלקה ולא חידש את העבודה תוך חודש מיום שהעבודה הופסקה, ובלבד שהפסקת הבניה הייתה בשל מעשה או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו.
     3. נתמנה על היזם ו/או על נכסיו: כונס נכסים ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או ניתן צו פירוק, והכל זמני או קבוע.
     4. היזם הפר הסכם זה הפרה יסודית.
3. בנוסף, בכל המקרים האמורים לעיל יהיה זכאי ב"כ הדיירים לממש ולחלט מיידית את מלוא הערבויות שנמצאת בידיו לאחר מתן התראה של 14 יום ליזם, כפיצוי מוסכם לדיירים, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות שעומדת לרשותם מכח הסכם זה ומכח כל דין.
4. כל הודעה בקשר להסכם זה ו/או להפרותיו שניתנה לב"כ היזם תחשב כניתנה ליזם.
5. מבלי לפגוע בהוראות של סעיפים יסודיים כפי שרשום בהסכם זה ובדין, גם אלו יהיו סעיפים עיקריים בהסכם זה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, וכן התחייבויות היזם בקשר עם: התמורות לדיירים, מועדים שנקבעו בהסכם להשלמת התחייבות היזם, סעיפי ערבויות, סעיפי בטחונות, טיב הבניה, מועד מסירת דירות הבעלים, תשלומים שמוטלים על היזם, תיקוני בדק ואחריות, השלמת רישום הזכויות; והפרה של מי מהם ו/או של סעיף משנה בו, שלא תוקנה תוך 14 ימים ממועד קבלת התראה על כך תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה. הפרת סעיף שאינו יסודי שלא תוקנה תוך 21 ימים ממועד קבלת התראה בכתב על כך תחשב כהפרת הסכם יסודית של הצד המפר.
6. הפר היזם התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות בכל מקרה בו לא ישלים את העבודות ו/או השיפוץ ברכוש המשותף והעבודות בממכר בהתאם להתחייבויותיו במלואם ובשלמותם ו/או לא יקיים את אחריותו לתיקונים בתקופת הבדק ו/או לא ישלים את הרישומים לפי הסכם זה, יהיו הדיירים רשאים לממש את כל הביטחונות שניתנו להם על פי חוזה זה, בכפוף להוראות הסכם זה, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת שעומדת לדיירים מכח הסכם זה ומכח כל דין.
7. למרות האמור לעיל, מוסכם בזאת כי במקרה של ליווי בנקאי, זכות הביטול (בלבד) של הסכם זה שעומדת לדיירים תהיה כפופה להוראות מסמכי הליווי הבנקאי שעליהם הבעלים חתמו (אך אין בכך כדי לפגוע בסנקציות ו/או בפיצויים ו/או במימוש הערבויות ו/או הבטחונות ו/או הוצאת צווים כל שהם).
8. על אף כל הוראה אחרת בהסכם זה, מוסכם במפורש כי כל אחד מיחידי הדיירים אחראי באופן אישי, בנפרד, לקיום מלוא התחייבויותיו בהתאם להוראות ההסכם ואין ולא תהיה לכל אחד מיחיד הדיירים כל אחריות ו/או חבות ו/או ערבות ו/או מחוייבות בקשר למצגים ו/או להפרות ו/או להפרות יסודיות של יתר יחידי הדיירים. על אף האמור, מוסכם במפורש כי הפרת ההסכם על ידי מי מיחידי הדיירים תקנה ליזם את הזכות לעכב את קיום התחייבויותיו כלפי כל הדיירים, לרבות כלפי יחידי הדיירים שכן קיימו את התחייבויותיהם, לתקופת העיכוב שנגרמה על-ידי יחיד הדיירים המפר ו/או עד לתיקון ההפרה כאמור, והכל מבלי שהעיכוב כאמור ייחשב כהפרה של ההסכם על ידי היזם ומבלי שהיזם יידרש לשלם לבעלים פיצוי כלשהו בגין העיכוב כאמור, ובלבד שהיזם פעל בשקידה ראויה כנגד הדייר המפר ועדכן את ב"כ הבעלים על פעולותיו בעניין באופן שוטף.
9. הפר היזם הוראות הסכם זה הפרה יסודית יהיה עליו לפצות כל בעלים של דירה בפיצוי מוסכם וקבוע מראש של 100,000 ₪ (מאה אלף ש"ח) וזאת מבלי לפגוע בזכות הדיירים לתבוע אכיפת החוזה וכל סעד חוקי אחר נוסף או מקביל לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.
10. הפר בעלים של דירה הוראות הסכם זה הפרה יסודית יהיה עליו (בלבד) לפצות את היזם בפיצוי מוסכם וקבוע מראש של 100,000 ₪ (מאה אלף ש"ח) וזאת מבלי לפגוע בזכות היזם לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.
11. כל צד אשר התחייב לשלם תשלום למשנהו ולא שילם אותו במועדו יהיה חייב לשלם תשלום זה בצרוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית שנתית של 4%.
12. למרות כל האמור בהסכם זה ובכל דין, מוסכם על הצדדים כי במקרה של אי התקיימות תנאי מתלה ו/או סיום הסכם זה ו/או ביטול הסכם עקב הפרה יסודית של היזם ו/או ביטול הסכם זה בהסכמת הצדדים, אזי הבעלים ויועציהם (לרבות עו"ד ומפקח) לא יידרשו להשבה כל שהיא ומכל עילה שהיא (לרבות חוזית, נזיקית ועשיית עושר ואחרת) ליזם ו/או להחזר כספי ו/או לתשלום חיסרון כיס ו/או לפיצוי שווה ערך ו/או כל תשלום ישיר ו/או עקיף (לרבות עבור יועצים ונותני שירותים לדיירים כדוגמת עו"ד ומפקח), למעט תשלומים המגיעים ליזם מהרשויות וששילם אותם - אך הן הושבו בפועל לדיירים, והיזם מוותר באופן בלתי חוזר על כל אלה.
13. אי עמידתו של צד כלשהו על ביצוע מדויק של תנאי כלשהו מתנאי הסכם זה או דרישה לסעדים המוקנים לו על-פי הסכם זה ועל-פי הדין לא תיחשב כויתור על תנאי הסכם זה או תרופה כאמור.
14. כל הסעדים שעומדים כאן לטובת הבעלים אין בהם כדי לפגוע בכל זכות אחרת של הבעלים מכל הסכם זה ומכח כל דין.
15. הודעות בקשר להפרת הסכם תישלחנה לב"כ הצד המפר.

# מחלוקות

1. מוסכם על הצדדים כי כל מחלוקת שתתעורר בין הצדדים לגבי טיב הבניה, דרך הבניה והתאמה למפרט, תתברר בבוררות, בפני דן יחיד, מהנדס באזור המרכז במקצועו בעל ניסיון בביצוע של לא פחות מ- 15 שנים. היה והצדדים לא יגיעו להסכמה לגבי זהות הבורר ייקבע הבורר ע"י יו"ר איגוד המהנדסים לבניה ותשתיות בישראל ובהעדר האיגוד ימנה אותו בית המשפט.
2. מוסכם על הצדדים כי כל מחלוקת שתתעורר בין הצדדים לגבי אופן תכנון העבודות, תכניות הבנייה, תכניות העבודה, תועבר המחלוקת להכרעת בורר דן יחיד אדריכל חיצוני באזור המרכז ובלבד שמדובר באדריכל באזור המרכז עם ניסיון במקצועו של לא פחות מ- 15 שנים. לא יגיעו הצדדים להסכמה על זהות האדריכל, תקבע זהותו ע"י יו"ר לשכת האדריכלים ובהעדר הלשכה ימנה אותו בית המשפט.
3. מונה בורר כאמור, אזי מוסכם כי הבורר לא יהיה כפוף לסדרי דין אך כן יהיה כפוף לדין המהותי ולתקנים. חתימת הצדדים על הסכם זה מהווה חתימה על שטר בוררות.
4. מוסכם על הצדדים כי כל מחלוקת אחרת שתתעורר בין הצדדים לא תתברר בבוררות. מוסכם בזה במפורש כי רק לבתי המשפט במחוז תל-אביב-יפו סמכות השיפוט הייחודית לדון בכל המחלוקות ו/או הסכסוכים שיתגלו בין הצדדים בקשר להסכם זה ו/או פירושו ו/או כתוצאה ממנו, שאינם בסמכות הבורר, כאמור בסעיפים קטנים לעיל.

# הלוואה לבעלים לצורך פירעון משכנתאות ועיקולים

1. היזם יפעל לפי נהלי הבנקים הממשכנים של הבעלים (בפרק זה: "בעלי ההגבלות") לצורך מחיקת המשכנתאות, העיקולים וההגבלות מדירות הבעלים.
2. אם וככל שלא תתקבל הסכמת בעלי ההגבלות למחיקת ההגבלות; או לרישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה ו/או לביטול ולריושם הבית המשותף (אם נדרשות הסכמות כאלו), מכל סיבה שהיא, והכל עד למועדים המתחייבים על-פי הסכם זה, מתחייב היזם לפעול להעמדת מסגרת אשראי בבנק ו/או לפירעון לאלתר של יתרת המשכנתא לטובת בעלי ההגבלות, לסילוק ומחיקת ההגבלות כאמור, לפי העניין, כנגד שיעבוד ערבות הבעלים של אותו יחיד בעלים בשעבוד ספציפי וראשון בדרגה, בגובה הסכום שנפרע, ותוך יידוע אותו יחיד בעלים.
3. אם וככל שלא תתקבל הסכמת בעלי ההגבלות, שאינם בנקים למשכנתאות, להסרת ההגבלות (צווים, עיקולים, משכנתאות, שעבודים, וכיוצא באלה) או לרישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה, מכל סיבה שהיא, והכל עד למועדים המתחייבים על-פי הסכם זה, היזם, לאחר שהתרה באותו יחיד בעלים בכתב (עם עותק לב"כ הבעלים) לפחות 30 ימים מראש; יפרע את הסכומים כדי לשחרר את ההגבלות ו/או להעמיד מסגרת אשראי בבנק ו/או לפירעון לאלתר של יתרת הסכומים לטובת בעלי ההגבלות, לסילוק ומחיקת ההגבלות כאמור, לפי העניין, כנגד שיעבוד ערבות הבעלים של אותו יחיד בעלים שעבוד ספציפי וראשון בדרגה, בגובה הסכום שנפרע, הכל בהתאם לשיקול דעתו של הבנק המלווה והיזם ותוך יידוע אותו יחיד בעלים, ובלבד שאין לאותו יחיד בעלים טענות בדבר עצם קיום החיוב הכספי.
4. אותם יחידי בעלים מתחייבים לשתף פעולה עם הבנק המלווה והיזם ולחתום על כל מסמך שיידרש למחיקת ההגבלות ו/או לביצוע הוראות פרק זה ו/או מחיקת המשכנתא ו/או שיעבוד ערבויות הבעלים כמפורט לעיל, הכל בהתאם להוראות ותנאי הבנק המלווה והיזם, ככל שהם סבירים בנסיבות העניין.
5. למען הסר ספק, לפיו אי קבלת אישור הבנק הממשכן או בעלי ההגבלות בהתאם להוראות ההסכם לא מהווה הפרה של הבעלים, ולא יוטלו בשל כך חבויות כספיות על הבעלים מבלי לגרוע מחובת הבעלים לשלם כל קנס ו/או חוב בקשר למשכנתא עצמה. מוסכם, כי היזם לא יפעל בהתאם לכל האמור לעיל אלא בכפוף למתן התראה 30 ימים מראש ובכתב לב"כ הבעלים.
6. מוסכם במפורש, כי בכל מקרה שישלם היזם ו/או הבנק המלווה סכום כלשהו במקום ועל חשבון הבעלים כמפורט בפרק זה לעיל, בכל עת ומכל סיבה שהיא, ייחשב האמור כנטילת הלוואה על ידי הבעלים מאת היזם ו/או הבנק המלווה, לפי העניין, (להלן: "ההלוואה לבעלים").
7. תנאי ההלוואה לבעלים יהיו בתנאי אשראי זהים, לתנאי האשראי שיועמדו ליזם בפרויקט על ידי הבנק המלווה או בהתאם לתנאים שקיבל מהבנק הממשכן, לפי התנאים המטיבים עם הבעלים, והבעלים יישאו בכל תשלומי ההלוואה לבעלים, לרבות תשלומי קרן ההלוואה, הריבית, הפרשי ההצמדה, עמלות מכל מין וסוג וכן המע"מ (ככל וקיימת חבות במע"מ ואין דרך שבה היזם יכל להימנע מגביית המע"מ) בגינם (ההלוואה, הריבית, הפרשי ההצמדה, 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 אך מבלי לגרוע מיתר ההוראות והתנאים בעניין מסירת יחידות הבעלים לבעלים, ידוע לבעלים והם מסכימים לכך, כי כל עוד לא תיפרע יתרת החוב במלואה בפועל, היחידות של אותם יחידי בעלים כאמור לא תוחרגנה מהמשכנתה לטובת הבנק המלווה שתרבוץ על המקרקעין במלואם בהתאם להוראות ההסכם עד למועד פירעון יתרת החוב, ולבעלים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כלפי היזם ו/או הבנק המלווה בגין כך. היזם ידאג להעביר לאותם יחידי בעלים שיבקשו זאת מכתבי כוונות לצורך פירעון והסרת השעבוד מהיזם ומהבנק המלווה שלו.
9. מבלי לפגוע באמור מוסכם כי יחיד בעלים שיש לו יתרת חוב כלפי היזם לפי פרק זה, מתחייב להשיב את יתרת החוב תוך 90 ימים מהמועד שבו היזם הודיע לו על השלמת העבודות בפרויקט ומסירת דירתו, וזאת כתנאי למסירת דירתו. היה ואותו יחדי בעלים לא החזיר את החוב במועד, היזם יאפשר לאותו יחיד בעלים למכור את דירתו תוך 90 ימים שראשיתם ממועד השלמת העבדות וקבלת טופס 4 לצורך השבת יתרת החוב. לצורך כך, היזם ידאג להעביר לאותם יחידי בעלים שיבקש זאת מכתבי כוונות לצורך פירעון והסרת השעבוד מהיזם ומהבנק המלווה שלו, ויאפשר ביקור רוכשים פוטנציאליים ושמאים בתוך דירתו של אותו יחדי בעלים. היה ואותו יחיד בעלים לא מכר את דירתו בתום 90 הימים שלאחר השלמת העבודות וקבלת טופס 4 – אותו יחיד בעלים ממנה את ב"כ הבעלים, ככונס נכסים לצורך מכירת דירתו, ולצורך החזר יתרת החוב העדכנית ליזם ולכל צד שלישי שאוחז בחוב כלפי דירת אותו יחיד בעלים. יחיד הבעלים מתחייב להופיע בפני כל אדם שיידרש על ידי כונס כנכסים, לשתף פעולה עם כונס הנכסים, לנצל כל פטור אישי או הקלה במס שבח (למעט פריסה), ולחתום על כל מסמך, תצהיר ואישור מול כונס הנכסים, כל רשות עירונית ממשלתית ואחרת ומול מול בית המשפט.

# כללי

1. חיובי היזם הינן חיובים אישיים. מתוך כך היזם לא יהיה רשאי להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד (למעט לטובת בנק מלווה כאמור בהסכם זה) ו/או להמחות לכל צד שלישי את התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, באופן ישיר ו/או עקיף, לרבות באמצעות העברת מניות ו/או מכירת החברה ו/או הקצאת מניות ו/או חתימה על הסכם נאמנות ו/או חתימה על הסכם ניהול ו/או בכל דרך אחרת, ללא קבלת הסכמת הנציגות מראש ובכתב.
2. כל הודעה, הצהרה, ויתור, שיהוי, הנחה, ארכה, שינוי שניתנו, אם ינתנו, על ידי מי מהצדדים וכן כל תוספת או גריעה מההסכם או לפיו, לא יחייבו ולא יהיה להם תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו כדין על ידי כל הצדדים להסכם זה. שום איחור או שיהוי בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים או אי מימוש זכות ע"י מי מהצדדים לא יחשב ויתור על הזכויות כאמור, ולא ילמדו ממנו גזירה שווה למקרה אחר.
3. מוסכם כי בכל סתירה בין ההסכם לנספחיו תינתן עדיפות להוראה שמטיבה עם הדיירים.
4. הסכם זה ממצה את כל המוסכם בין הצדדים עד ליום חתימתו. אין כל תוקף לכל מצג, אמירה, הבטחה וכיוצ"ב אשר קדמו לחתימת הסכם זה. לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או ויתור בהוראות ההסכם אלא אם נערך על כך מסמך בכתב החתום ע"י שני הצדדים.
5. טרם מסירת החזקה בפרויקט – ימסור היזם לנציגות הדיירים תוכניות AS-MADE של כל הפרויקט וכל תשתיותיו והיבטיו.
6. אישורים הדורשים את חתימת ב"כ הדיירים לרבות באמצעות יפוי כח יתבצעו במשרדו של ב"כ הבעלים.
7. עם קבלת היתר בניה, מתחייב היזם למסור לנציגות הדיירים לוח זמנים של הבניה (לרבות השלבים המתוכננים והזמן הדרוש לכל שלב) בטבלת "גאנט" או בדרך דומה ולעדכן את נציגות הדיירים באופן שוטף בדבר התקדמות הבניה, לאפשר לנציגות לעיין ולצלם את יומן העבודה, ולקבל הסברים ממפקח הבניה של היזם.

ולראייה באו הצדדים על החתום (רשימת החותמים בעמוד הבא):

| "הבעלים" | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| תת-חלקה | שם+משפחה | תעודת זהות | חלק בנכס | תאריך חתימה | חת ימה | אימות חתימה |
| 1. |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |  |  |  |
| 3. |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 4. |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 5. |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 6. |  |  |  |  |  |  |
| 7. |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 8. |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 9. |  |  |  |  |  |  |

חתימת היזם \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

אישור עורך דין

אני הח"מ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ עו"ד, המשמש כיועץ משפטי של היזם, חברת \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ בע"מ ח.פ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מאשר בזאת, כי החברה קיימת, הסכם זה נחתם בפניי כדין ע"י החברה, ביום \_\_\_\_\_\_\_\_, עפ"י תקנונה והחלטותיה, וזאת ע"י מורשה החתימה שלה, המורשה לחתום בשמה על הסכם זה ולחייבה בו.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

תאריך חתימה

(נספח יא')

הסכם שכ"ט ללא ייצוג משפטי

שנערך ונחתם ב\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ביום \_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין: חברת \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ בע"מ ח.פ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

באמצעות מורשה החתימה מטעמה מר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מ.ר. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(להלן: "עורך הדין") מצד שני

הואיל: והחברה מעוניינת לבצע עסקת תמ"א 38 מסוג: \_\_\_\_\_\_\_ ביחס לנכס ברחוב \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ גוש \_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: "הפרויקט");

והואיל: ועורך הדין מייצג את הדיירים ואת נציגות הבית המשותף בפרויקט (להלן: "היצוג"), והחברה התחייבה בפני הדיירים לשאת בכל תשלום שכר הטרחה של ב"כ הדיירים, מבלי שב"כ הדיירים ייצג אותה בפרויקט.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. ייצוג: עורך הדין מייצג את הדיירים בלבד ואת החברה מייצגים עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. התמורה: בגין הייצוג יהיה עורך הדין זכאי לשכר טרחה לפי מפתח של \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ ליחידה, במכפלת מספר היחידות בפרויקט, בשיעורים ובמועדים כדלקמן:
3. שליחת טיוטת הסכם לב"כ היזם: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ש"ח.
4. חתימת הסכם על-ידי \_\_ מתוך \_\_ מהדירות בבניין: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ש"ח
5. פתיחת בקשה בוועדה המקומית לתו"ב: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ש"ח
6. קבלת היתר בניה בתנאים: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ש"ח
7. הוצאת היתר בניה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ש"ח
8. קבלת טופס 4: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ש"ח
9. חתימת דיירים של הדירות לעניין השיעור הנדרש באבני הדרך לעיל, משמעה חתימה על-ידי הדיירים עצמם ו/או באמצעות מיופי-כח ו/או כונס נכסים ו/או החלטה שיפוטית ו/או אישור או החלטה כל-שהיא שמייתרת בצורך של אותם הדיירים בחתימתם על ההסכם.
10. הצמדה: שכר הטרחה צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן החל ממועד החתימה על הסכם זה.
11. אי-השבה: ההתחייבות לשלם שכ"ט ו/או שכר הטרחה ששולם, לא יבוטלו ו/או לא יוחזר, מכל סיבה שהיא, לרבות ביטול ההסכם ו/או סיום ההסכם ו/או אי התמלאות התנאים מתלים בהסכם ו/או פקיעת תנאים מתלים בהסכם ו/או עקב כל סיבה ו/או עילה אחרת מכל סוג שהיא.
12. סמכות: החותם בשם תאגיד מצהיר שהוא מוסמך לחתום בשם התאגיד ודי בחתימו כדי לחייב את התאגיד.
13. בברכת הצלחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

כתב ערבות אוואל ושיפוי (נספח יב/1)

אני, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_בע"מ ח.פ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ בע"מ, ח.פ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(להלן יחדיו – החברה), יחד ולחוד, מצהירה ומתחייבת בקשר להסכם תמ"א 38 ברחוב \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(להלן – ההסכם) שנערך בין \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ בע"מ ח.פ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן – היזם) לבין מי מבעלי הדירות של \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן – הבעלים), כדלקמן:

1. אנו ערבים בערבות אוואל, יחד ולחוד, כלפי כל הבעלים של **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, יחד ולחוד, לכל חובות ו/או התחייבויות החברה בהסכם ו/או כתוצאה מההסכם לרבות ולא רק: ביצועו, הוצאתו לפועל, נזקים, פיצויים, פיצוי מוסכם, הפרת הסכם, חובות כספיים, וכל דבר הנובע מההסכם ו/או מהוצאתו לפועל.
2. אנו מתחייבים, יחד ולחוד, לשפות את הבעלים בהסכם, יחד ולחוד, בכל חובות ו/או התחייבויות החברה בהסכם ו/או כתוצאה מההסכם לרבות ולא רק: ביצועו, הוצאתו לפועל, נזקים, פיצויים, פיצוי מוסכם, הפרת הסכם, חובות כספיים, וכל דבר הנובע מההסכם ו/או מהוצאתו לפועל, לבעלים ו/אולצד שלישי.
3. הערבות ו/או השיפוי הינה יחד ולחוד, אינה מוגבלת בזמן ואינה מוגבלת בסכום.
4. הערבות ו/או השיפוי הינם בלתי חוזרים.
5. מובהר לי ומוסכם עליי שהבעלים יהיו רשאים לדרוש ממני את מילוי מלוא ההתחייבויות היזם או מקצתן על פי כתב זה ו/או להגיש תביעה ו/או הליכי הוצל"פ נגדי גם לפני הגשת תביעה כנגד היזם והבעלים ולא יצטרכו להמתין עם תביעה או פנייה להוצל"פ ו/או לסיום הליכים כנגד היזם ו/או מבלי שהבעלים יהיו חייבים לדרוש את התשלומים תחילה מן היזם.
6. כתב שיפוי וערבות זו הינה כלפי הבעלים יחד ולחוד.
7. ההגנות של ערב יחיד מבוטלות. אין בהחתמה של ערב/משפה אחד בלבד ו/או בכל הסכמה ו/או ויתור ו/או הפטר ו/או הסכם עם מי מהערבים/משפים כדי לזכות את הערב/משפה האחר ו/או לפטור אותו מהתחייבויתיו כאן.
8. עותק מההסכם נמסר לי טרם החתימה על הסכם זה.
9. כל הודעה שתשלח אליי תיחשב כהגיע ליעדה תוך 7 ימים ממועד שליחתה בדואר רשום.

ולראיה באתי על החתום:

(1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ בע"מ, ח.פ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ באמצעות מורשי החתימה מר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, כתובת: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

חתימה+חותמת: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, מצהיר כי החברה קיימת, ההחלטה לחתום על מסמך זה ניתנה כדין ובהתאם למסמכי היסוד של החברה, כי מר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ הזדהה בפניי, די בחתימתו בצירוף חותמת החברה כדי לחייב את החברה בכתב ערבות ושיפוי זה, ולאחר שזיהיתי אותו והסברתי לו את מהות ההתחייבות בבסיס מסמך זה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו כראוי, חתם לפניי מרצונו.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

תאריך שם העו"ד חתימה + חותמת

(2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ בע"מ, ח.פ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ באמצעות מורשי החתימה מר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, כתובת: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

חתימה+חותמת: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, מצהיר כי החברה קיימת, ההחלטה לחתום על מסמך זה ניתנה כדין ובהתאם למסמכי היסוד של החברה, כי מר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ הזדהה בפניי, די בחתימתו בצירוף חותמת החברה כדי לחייב את החברה בכתב ערבות ושיפוי זה, ולאחר שזיהיתי אותו והסברתי לו את מהות ההתחייבות בבסיס מסמך זה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו כראוי, חתם לפניי מרצונו.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

תאריך שם העו"ד חתימה + חותמת