**הסכם פינוי בינוי**

**רח' \_\_\_\_\_\_\_ רמת גן**

**שנערך ונחתם ב\_\_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2022**

מועדי חתימות הבעלים מפורטים לצד שמות יחידי הבעלים.

המועד הקובע הוא מועד חתימת היזם (להלן: "**המועד הקובע**")

**בין: \_\_\_\_\_\_\_ בע"מ, ח.פ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**מרחוב \_\_\_\_\_\_, תל אביב**

באמצעות מורשה החתימה מר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

אשר חתם על הסכם זה ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(להלן: "**היזם**") **מצד אחד**

**לבין: בעלי היחידות בבניינים ברחוב \_\_\_\_\_\_\_\_ רמת גן**

**הידוע גם כחלקות \_\_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_**

המיוצגים, לצורך הסכם זה, על-ידי משרד עוה"ד פרבמן רשף ושות'

מרחוב מצדה 9 בני ברק טלפון 03-6129607 פקס 03-7511059

ואשר שמותיהם, פרטיהם ומועדי חתימתם כלהלן:

**גוש \_\_\_, חלקה \_\_\_\_:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **תת חלקה** | **שם פרטי** | **שם משפחה** | **ת"ז** | **תאריך חתימה** | **חתימה** | **אימות חתימה ע"י עו"ד** |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 13 |  |  |  |  |  |  |
| 14 |  |  |  |  |  |  |
| 15 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**גוש \_\_\_, חלקה \_\_\_\_:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 |  |  |  | תאריך חתימה | חתימה | אימות חתימה ע"י עו"ד |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**גוש \_\_\_, חלקה \_\_\_\_:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| תת חלקה | שם משפחה | שם פרטי | ת"ז | תאריך חתימה | חתימה | אימות חתימה ע"י עו"ד |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |

**גוש \_\_\_, חלקה \_\_\_\_:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| תת חלקה | שם משפחה | שם פרטי | ת"ז | תאריך חתימה | חתימה | אימות חתימה ע"י עו"ד |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |  |  |
| 13 |  |  |  |  |  |  |
| 14 |  |  |  |  |  |  |
| 15 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 16 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 17 |  |  |  |  |  |  |

(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "**הבעלים/בעלי היחידות** ")

**מצד שני;**

**מוסכם בזאת כי בכל הנוגע להתחייבויות הבעלים ו/או להפרות ההסכם מצדם יהיה כל אחד מיחידי הבעלים אחראי בלעדי ביחס לחלקו בלבד וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה נגדית ליתר הבעלים או מי מהם בגין כל דרישה ו/או טענה שתהיה לו כלפי יחיד הבעלים אשר הפר את ההסכם.**

**והואיל (1):** וכל אחד מהבעלים מצהיר כי הינו הבעלים החוקי והבלעדי ו/או הזכאי להירשם כבעלים החוקי והבלעדי של היחידות הקיימות בבניינים הקיימים המצויים ברח' \_\_\_\_\_\_\_\_ רמת גןוהידועים גם כחלקות \_\_\_\_\_\_\_\_\_גוש \_\_\_\_וכן הבעלים במשותף של מלוא הזכויות ברכוש המשותף של הבניינים הקיימים, לרבות בממכר כהגדרתו להלן, והכול, וכמפורט בנסחי רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב, המצורפים כנספח א' להסכם זה;

**והואיל**: וברצון הצדדים להתקשר עם היזם בהסכם זה, במסגרתו ימכרו הבעלים ליזם את הממכר, כהגדרתו להלן, כנגד ביצוע העבודות כהגדרתן להלן ויאפשרו ליזם לרשום את יחידות היזם על שם היזם ו/או על שם רוכשי יחידות היזם, והכל כאמור וכמפורט בהסכם זה להלן;

**והואיל (2)**: והיזם מעוניין לקדם וליזום את "**הפרויקט**" כהגדרתו להלן, בקשר עם המתחם;

**והואיל (3):** וכי בכפוף להצהרות היזם בהסכם זה, הבעלים מעוניינים להתקשר עם היזם בעסקה מסוג "פינוי בינוי" בתנאים כמפורט בהסכם זה להלן;

**והואיל (4)** והיזם מצהיר כי הינו בעל הידע והניסיון, המשאבים, היכולת הכלכלית בעצמו, וכוח האדם הנדרשים לצורך קיום מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם ואין לו כל מניעה חוקית ו/או אחרת לבצע הוראות הסכם זה;

**והואיל** **(5)**: והבעלים והיזם מעוניינים להתקשר ביניהם בהסכם זה, ולהסדיר את מערכת היחסים החוזית ביניהם;

**לפיכך, הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. **מבוא כותרות הגדרות ונספחים**
   1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים האמור בו.
   2. כותרות ההסכם הינן לשם נוחיות בלבד ולא תהיה נועדת להן משמעות לעניין פרשנות ההסכם.
   3. הסכם זה האמור בלשון יחיד ביחס לבעלים - אף בלשון רבים במשמע, הכל לפי הדבק הדברים והקשרם.
   4. מוסכם על הצדדים, יש לראות בהסכם זה כהסכם שנוסח על ידי שני הצדדים.
   5. נספחי הסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם והינם כמפורט דלקמן:

|  |  |
| --- | --- |
| נספח | מהות |
| א' | נסח לשכת רישום מקרקעין |
| ב' | עיקרי המפרט הטכני |
| ב'1 | המפרט הטכני שיצורף בעתיד להסכם זה כאמור בסעיף 9.20 להלן; |
| ג' | מדידת שטחי היחידות הטיפוסיות הקיימות ושטחי היחידות בקומות הקרקע; |
| ד'1 | נוסח ערבות חוק המכר; |
| ד'2 | נוסח ערבות שכירות; |
| ד'3 | נוסח ערבות מיסים; |
| ד'4 | נוסח ערבות בדק; |
| ד'5 | נוסח ערבות רישום; |
| ה' | כתב הוראות לנאמן; |
| ו'1 | נוסח ייפוי כוח לתכנון ורישום הערת אזהרה; |
| ו'2 | נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום; |
| ו'3 | נוסח ייפוי כוח למיסוי; |
| ו'4 | נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני מהיזם לב"כ הבעלים לצורך מחיקת הערת אזהרה בצירוף נוסח פרוטוקול היזם בקשר עם המחיקה הנ"ל; |
| ו'5 | נוסח ייפוי כוח לנקיטת הליכים; |
| ז' | כתב מינוי בלתי חוזר להסמכת הנציגות; |
| ח' | העתק הסכם שכר הטרחה שבין הבעלים לב"כ הבעלים; |
| ט' | העתק הסכם שכר הטרחה של מפקח הבעלים; |
| י' | נוסח פרוטוקול היזם המאשר את ההסכם שבנדון; |
| י"א | תעודת התאגדות של היזם; |
| י"ב | נוסח כתב התחייבות הבעלים לעניין משכנתא; |
| י"ג | נוסח שאלון מיסוי; |
| י"ד | נוסח התחייבות והצהרת בן/בת זוג; |
| ט"ו | בוטל. |
| ט"ז | הודעה בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. |

1. **הגדרות**
   1. "**האדריכל**" – אדריכל גיל שנהב. ככל שהיזם יחליט לשנות את זהות האדריכל, האדריכל שיבחר יהיה בעל ניסיון מוכח בתחום הפינוי בינוי והנציגות תוכל להתנגד לזהותו מטעמים סבירים.
   2. "**ב"כ הבעלים**"–משרד עוה"ד **" פרבמן, רשף ושות"** מרח' מצדה 9, בני ברק, טל':03-6129607;
   3. "**ב"כ היזם**"- עוה"ד ממשרד נשיץ ברנדס אמיר ושות' אשר מונו על ידי היזם לייצגו בכל הקשור להסכם זה ולביצועו, על כל הכרוך והנובע מכך.
   4. "**המתחם**" – חלקות \_\_\_\_\_\_ ברחוב \_\_\_\_\_\_, רמת גן, הכוללים את הבניינים הקיימים כהגדרתם להלן וכל הבנוי עליהן. ככל ויידרשו על ידי הרשויות חלקות נוספות אלה תתווספנה להגדרת המתחם.
   5. "**החלקה המצטרפת**" – חלקה \_\_\_ בגוש \_\_\_ ברחוב \_\_\_\_\_\_ הכוללת את הבניינים הקיימים עליה וכל הבנוי עליה אשר תכלל בקו הכחול של התב"ע ותהיה חלק מהפרויקט בכפוף למפורט בסעיף 3 להלן.
   6. "**הבניינים הקיימים**"– 4 בנייני מגורים (ובכלל זה תיכללנה גם יחידות שאינן מגורים) המצויים במתחם וכן החלקה המצטרפת אשר מיוצגת ע"י משרדי עו"ד אחרים.
   7. "**הבניין החדש**" - הבניין החדש ו/או הבניינים החדשים שיבנו במתחם חלף הבניינים הקיימים.
   8. "**יחיד בעלים**"-כל בעלי הזכויות בכל אחת מהיחידות הקיימות כהגדרתן להלן. לעניין זה, ביחידה הכוללת מספר בעלי זכויות ,ייחשבו כל בעלי הזכויות של אותה יחידה ביחד כ"יחיד בעלים".
   9. "**הפוסק**" – מהנדס בניין ותיק ובכיר בעל ניסיון בפרויקטים של פינוי ובינוי, אשר זהותו תיקבע בהסכמת החברה והנציגות ובהעדר הסכמה, ימונה לפי בקשת אחד הצדדים על ידי יו"ר ארגון המהנדסים והאדריכלים העצמאיים בישראל.
   10. "**היחידות הקיימות**" – 48 היחידות המצויות בבניינים הקיימים להוציא החלקה המצטרפת. שטח היחידות הקיימות יהיה בהתאם למדידה מוסכמת, סופית ומוחלטת שתיערך לעניין הסכם זה על ידי מודד מוסמך והשטחים בה אינם ניתנים לשינוי ע"י מי מהצדדים. תשריט מדידה מצב נכנס מצ"ב **כנספח ג'**. שטח הדירה יחושב בהתאם להוראות סעיף 5 לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008. בשטח הדירה ייחשבו רק שטחים שנבנו בהתאם להיתר בניה לפני חתימה על הסכם זה כולל מרפסות שנסגרו וכן חדרים שנבנו על הגג הקיים בהיתר בניה וכן השטח הלא בנוי על הגג ככול שהינו מוצמד לדירה.
   11. "**יחיד/ות הבעלים** **החדשות**" –כל אחת מ- 48 יחידות הבעלים החדשות בשטח היחידה הקיימת בתוספת של 12 מ"ר אותן יבנה היזם בבניין החדש עבור בעלי היחידות הקיימות, חלף היחידות הקיימות במסגרת הפרויקט בהתאם להוראות סעיף 8 להלן, ואשר חלוקתן תעשה על פי האמור בסעיף 14 להלן.
   12. "**יחידות היזם**" - עד 175 דירות ובלבד ותקן 21 לא מצריך דרישה של יותר יחידות, וכן יחידות מסחר, משרדים ו/או תעסוקה בהתאם לדרישת הרשויות, הכל כפוף להוראות הסכם זה.
   13. "**היחידות החדשות"** - יחידות הבעלים החדשות ויחידות היזם.
   14. "**דמי השכירות**" - תשלום דמי שכירות חודשיים אשר ישלם היזם לכול יחיד מהבעלים, ממועד הפינוי בפועל כהגדרתו בסעיף 11.1 להלן ועד למסירת החזקה ביחידת הבעלים החדשה, כאמור וכמפורט בסעיף 11.1 להלן.
   15. "**הגורם/הבנק המלווה**" - אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל ו/או חברת ביטוח גדולה ומובילה כגון חברת "הראל" או חברת "מנורה")בעלת איתנות כלכלית המממנת פרויקטים מסוג זהאשר יעמידו מימון וליווי לצורך בניית הפרויקט במסגרת הסכם ליווי סגור בין היזם לבין אותו מוסד ואשר יעמיד לבקשת היזם בטוחות מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.
   16. "**הממכר**" - כל זכויות הבנייה במקרקעין אשר תאושרנה במסגרת התב"ע החדשה כהגדרתה להלן) ואשר בתמורה להן, יבנה היזם את יחידות הבעלים החדשות בהתאם להוראות הסכם זה.מוסכם ומודגש בזה, כי זכויות בניה קיימות אשר לא תנוצלנה לצורך הקמת הפרויקט, ככל שיהיו כאלה, וכן זכויות בניה אחרות כלשהן אשר יתווספו למקרקעין ו/או לכל חלקה שתיווצר ואשר תכלול את המקרקעין, תהוונה חלק מהרכוש המשותף לכל בעלי הדירות בבניין החדש.
   17. "**הגג עליון החדש**"-הגג העליון בבניין החדש שעליו יותקנו המתקנים המשותפים לבניין החדש ואשר ירשם כחלק מהרכוש המשותף בהתאם להוראות הסכם זה. מובהר כי היזם יהא רשאי להצמיד חלק מהגג העליון לאילו מיחידות הפנטהאוס, על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכפוף לכך שהותקנו כלל המתקנים המשותפים על החלק הציבורי של הגג העליון החדש ו/או יש די מקום להתקנת קולטי שמש בעבור כלל דירות התמורה ואשר תהיה גישה סבירה למתקנים אלה.
   18. "**היתר הבנייה**" - היתר בנייה ו/או תיקון לו אשר יינתן ו/או יאושר ע"י הרשויות המוסמכות, הועדה המקומית והועדה המחוזית, בהתאם לתב"ע החדשה, כהגדרתה להלן, להריסת הבניינים הקיימים ולבניית הפרויקט והכול בכפוף להוראות הסכם זה, אשר האחריות להוצאתו, מימונו והשגתו מוטלת על היזם בלבד, לרבות היתר שינויים.
   19. "**הוועדה**" - הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, או ועדת משנה לה, או רשות הרישוי, או הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב, או ועדת משנה לה, לפי העניין ו/או ועדת ערר ו/או כל רשות תכנון אחרת.
   20. **"הנסיבות הפוטרות**" - כל אחת מהנסיבות המנויות להלן, תהווה עילה לדחייה בביצוע התחייבות היזם (למשך תקופת העיכוב בצירוף 14 ימי עבודה לשם התארגנות) מבלי שהדבר ייחשב כהפרת הסכם זה מצדו של היזם ובלי שיהיה בכך כדי לחייב את היזם בתשלום פיצוי כלשהו לבעלים, והבעלים לא יבואו ליזם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך, בכפוף לכך שהיזם פעל בשקידה ראויה ובתנאי שלא היה בידי היזם למנוע ו/או לבטל ו/או לצמצם את היקף השפעתה של הנסיבה הפוטרת ו/או להקטינה תוך נקיטה באמצעים סבירים שאין בהם כדי להטיל על היזם הוצאות נוספות בלתי סבירות וכן בתנאי שהיזם הודיע לבעלים עם קרות העיכוב/הנסיבה:
       1. כל עיכוב הנובע בגינם של הבעלים, לרבות אך לא רק, עיכובים שמקורם בחריגות בניה בבניינים הקיימים שלא היו ידועים במועד חתימת ההסכם, כל טעות בפנקסי רישום המקרקעין, אי הסדרת רישום בפנקסי המקרקעין, אי התאמה בין הצהרות הבעלים לבין המצב בפועל שיש בהן כדי לעכב את הפרויקט, וכן, כל מקרה בו יתעכב היזם מלבצע איזו מהתחייבויותיו בהתאם להסכם זה כתוצאה מהתנהגות ו/או מחדל של מי מהבעלים;
       2. מלחמה, מבצע צבאי (כדוגמת "צוק איתן") אשר יש בהן כדי לשבש את הפעילות בענף הבניה בכלל ו/או באזור המקרקעין;
       3. השבתה ארצית כללית בענף הבניה בישראל, ברשות המקומית ו/או ברשויות המוסמכות ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בבנק המלווה, לפי העניין,או כוח עליון;
       4. פגעי טבע באתר ובסביבתו.
       5. צווים ספציפיים שיינתנו ע"י הרשויות המוסמכות על פי דין להקפאת הבניה בפרויקט, שלא כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם;
       6. גילוי מי תהום ו/או זיהומי קרקע המחייבים את טיהור הקרקע באמצעים שאינם איטום בלבד ו/או גילוי עתיקות ו/או קברים; עיכוב באישור התב"ע החדשה שלא כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם ובתנאי שהיזם פעל בכדי למנוע את העיכוב וכן פעל באופן מקובל וראוי לקידום התב"ע החדשה.
       7. סגר כללי בישראל הנובע מהתפשטות נגיף ו/או מגיפה אשר הוכר/ה על ידי משרד הבריאות הישראלי;
       8. עיכוב לאחר הוצאת ההיתר כתוצאה ממחדל ו/או טעות של הרשות ו/או הוועדה ו/או מעיצומים או שביתות בוועדה ושלא כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם ובלבד שהיזם פעל באופן סביר להוצאת היתר ההריסה ו/או היתר הבניה ו/או היתר חפירה ודיפון ו/או למניעת העיכוב הנ"ל. לגבי הגשת תכניות ו/או בקשה להיתר - התנגדות הרשות המקומית ו/או הוועדה לקליטת תכניות ו/או סירוב הרשות המקומית ו/או הוועדה לקליטת תכנית, שתקנה ליזם את דירות היזם כאמור בהסכם זה ו/או קליטת התכנית ולאחריה הקפאה/עיכוב בדיון בתכנית ו/או בהליך הרישוי, תהווה עילה לדחייה בהגשת הבקשה ו/או התכנית, מבלי שהדבר ייחשב כהפרת הסכם זה מצדו של היזם ובלי שיהיה בכך כדי לחייב את היזם בתשלום פיצוי כלשהו לבעלים . היזם ינהל הליכים משפטיים כנגד הרשות ככל שידרש, ושיהיה בכך כדי לצמצם את העיכוב כאמור.
       9. הוראת חיקוק תקפה שמעכבת את ביצוע העבודות להקמת הפרויקט בפועל (לרבות תקנות ו/או צווים ממשלתיים או עירוניים) ובלבד שאינן ידועות במועד החתימה על הסכם זה;
       10. לגבי מועד מסירת יחידות הבעלים החדשות - עיכוב בחיבור מערכת המים ו/או הביוב והתיעול ו/או החשמל ליחידות היזם וביחידות הבעלים החדשות עקב מעשה או מחדל של ה ברשות המקומית או בחברת החשמל או בהג"א או ברשויות כיבוי אש, ובתנאי שהעיכוב אינו תלוי ביזם ובתנאי שהיזם פעל במאמצים סבירים על מנת להימנע מעיכוב כאמור;
       11. אי פינוי היחידה הקיימת ע"י הבעלים במועד הקבוע בהסכם זה, בניגוד להסכם זה;
       12. האיחור נובע ממעשה ו/או מחדל שנגרם ע"י מי מהבעלים שלא בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בהתאם לכל דין ושאינו נובע כתגובה למעשה ו/או מחדל של היזם בניגוד לחוק, ובלבד שהיזם יתריע בפני הבעלים על דבר קיום המעשה או המחדל כאמור מיד לאחר שהתרחשו;
   21. "**התב"ע החדשה**" - תכנית בנין ערים לרבות בדרך של איחוד וחלוקה להגדלת זכויות הבנייה בהתאם לה יוכרז המתחם כמתחם "פינוי בינוי" להקמת הפרויקט כהגדרתו להלן לבנייה של בניין/בניינים חדשים בתוספת שטחי מסחר ו/או משרדים ו/או תעסוקה במתחם, ואשר יכללו זכויות לבנייה של יחידות היזם ויחידות הבעלים החדשות בבניין שיבנה וכן חניות, מחסנים, מרפסות, מרתפי חניה שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים ואת שטחי המסחר והתעסוקה, מעברים, מטלות ציבוריות, זיקות הנאה, זכויות מעבר ושימוש, נספח בינוי, נספח תנועה, פיתוח והכול בכפוף וכפי שיאושר כדין ע"י הגורמים המוסמכים ולדרישות ותנאים של הרשויות המוסמכות, אשר תחול על המתחם.
   22. "**חלקה** "- חלקה \_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_ המהווה חלק מהמתחם, עליה מוקם בניין הרשום כבית משותף, אשר חלק מהבעלים בחלקה כזו חתומים על הסכם פרויקט תמ"א 38/2 עם יזם אחר.
   23. "**חוק המכר**" - חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, על תוספותיו, הצווים והתקנות מכוחו, וכל תיקון ו/או תוספת לו.
   24. "**חוק המכר הבטחת השקעות**" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות), התשל"ה - 1974, על תוספותיו, הצווים והתקנות מכוחו וכל תיקון לו.
   25. "**חוק המקרקעין**" - חוק המקרקעין התשכ"ט - 1969, על תוספותיו והתקנות מכוחו.
   26. "**חוק מיסוי מקרקעין**"-חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963, על כל תיקוניו, עדכוניו וכל תוספת **לחוק** כאמור, ולרבות התקנות ו/או ההוראות מכוחו לרבות כל הוראת שעה בתוקף ו/או שתהיה בתוקף שהותקנה מכוחו.
   27. "**חוק להתחדשות עירונית**" - חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו- 2016.
   28. **"חוק עידוד מיזמים"**- חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי( תשס"ו- 2006.
   29. "**טופס אכלוס**" - 'טופס 4' או אישור הוועדה לאכלוס יחידות הבעלים החדשות, ככל שקיים, ואישור חיבור היחידות החדשות למערכת החשמל, מים וטלפון.
   30. "**יועצים**" - בעלי המקצוע בתחומים הדרושים לשם הוצאתו לפועל של ההסכם, שייבחרו ע"י היזם, אשר ילוו את תכנון העבודות וביצוען, לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אדריכל, קונסטרוקטור, מפקח, **יועץ** אינסטלציה, יועץ חשמל, יועץ תנועה וחנייה, יועץ נוף, שמאי מקרקעין, מודד, יועץ קרקע, יועץ נגישות, יועץ מיזוג, יועץ בטיחות.
   31. "**מפקח הבעלים**" – \_\_\_\_ **ח.פ** \_\_\_\_ או כל מפקח הנדסי מטעם הבעלים שייבחר ע"י הבעלים שהינו מהנדס מוסמך ובעל ניסיון מוכח בביצוע עבודות בניה ובפיקוח כמפקח בניה בפרויקטים מסוג זה, בהתאם להסכם שכר טרחה כפי המקובל והנהוג בתחום וכמפורט בסעיף 10.4 להלן. הסכם שכ"ט המפקח יצורף בהמשך **כנספח ט'** להסכם.
   32. " **השמאי**" – שמאי מקרקעין מוסמך על פי דין ובעל ניסיון בתחום פינוי בינוי, המוכר על ידי הגורם המלווה שימונה על ידי היזם ויהא כמקובל בענף לליווי פרויקטים מסוג זה.
   33. "**שמאי פינוי בינוי**"- שמאי שעובד עם הבנקים הגדולים בישראל שימונה ע"י הנציגות ואשר ישכרו ישולם ע"י היזם ואשר ימונה כדי לקבוע את ניקוד היחידות הקיימות לצורך בחירת הדירות החדשות בהתאם להוראות הסכם זה, במסגרת כתב המינוי של שמאי פינוי בינוי הרי חלק מתפקידו יהיה לבדוק את ערבויות חוק המכר וערבויות השכירות.
   34. **"מפרט הטכני**"- המפרט על פיו ייבנו יחידות הבעלים החדשות, אשר יוכן ע"י היזם על פי טופס מפרט הקבוע בצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח-2008 ויתבסס על תוכניות ההגשה יצורף בעתיד להסכם **כנספח ב'1**. האמור במפרט הטכני לא יפחת מעיקרי המפרט המצ"ב **כנספח ב'** להסכם זה וכן לא יפחת ממפרט יחידות היזם הטיפוסיות, לא כולל, פנטהאוז ומיני פנטהאוז, דירות גן, ולמעט שינויים ותוספות שיוזמנו על ידי רוכשי יחידות היזם כנגד תוספת תשלום ליזם ו/או מי מטעמו. המפרט הסופי ייחתם על ידי הבעלים והיזם בסמוך לאחר קבלת היתר הבנייה וייחשב כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.
   35. "**נציגות הבעלים**" – נציגות אשר נבחרה באסיפה של בעלי היחידות או נציגים אשר אושרו **בחתימת** הסכם זה על ידי לפחות 51% מבעלי הזכויות ואשר שמותיהם נכון למועד חתימת הסכם זה הנם: \_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_, \_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_, \_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_, \_\_\_\_. התנהלות הנציגות כמפורט בסעיף 29 להלן.
   36. "**נקי/הות וחופשי/ות**" לרבות בכל הטיה אחרת - פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או עיקול ו/או הערת אזהרה ו/או צו ו/או תביעה ו/או משכון ו/או זיקות הנאה ו/או טענה ו/או דרישה לקיומה של זכות צד ג' כלשהי ו/או כל זכות צד ג' שהיא, לרבות שעבודים צפים ו/או שוטפים וכדומה (להלן: "**זכות מגבילה**").
   37. "**העבודות**" - פינוי מוחלט של הבניינים הקיימים מכול אדם, הריסת הבניינים הקיימים ובניית הבניין החדש הכולל את היחידות החדשות והכל בהתאם לתב"ע החדשה ולהיתר הבנייה.
   38. "**הפרויקט**" - ייזום, תכנון וביצוע של פרויקט פינוי בינוי במקרקעין אשר במסגרתו ייבנו יחידות **למגורים**, **תעסוקה** ,מסחר ומבני ציבור ככל הנדרש (בכפוף לדרישות הוועדה המקומית, תהיה הפרדה בין המגורים לתעסוקה ומסחר בכול הנוגע לכניסה ולוביים), הכולל נקיטת כל הפעולות הנדרשות לשם אישור תב"ע חדשה, הכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי במסגרת מסלול מיסוי ועל פי הוראות כל דין, לרבות הוצאת היתרי בנייה להריסת הבניינים הקיימים במתחם ובניית הבניין/נים החדש/ים בהתאם להוראות "התב"ע החדשה" כהגדרתה להלן וכל תכנית בניין עיר אחרת בתוקף נכון למועד חתימת הסכם זה, ובהתאם להיתר הבניה, התכניות והמפרט הטכני, ואשר במסגרתו תתאפשר בנייתן של יחידות הבעלים החדשות ויחידות היזם בתחום המתחם, פינוי הבעלים מהיחידות הקיימות לדירות/יחידות חלופיות, מסירת יחידות הבעלים החדשות לבעלים, קבלת תעודת גמר, רישום הבניין החדש כבית משותף בפנקס הבתים משותפים ורישום זכויות הבעלות על שם הבעלים ביחידות הבעלים החדשות.
   39. "**רכוש משותף**" - כמשמעותו בסעיף 52 לחוק המקרקעין תשכ"ט- 1959 (להלן: "חוק **המקרקעין**").
   40. "**רשות מקומית**" - עיריית רמת גן.
   41. "**רשימת השעבודים**" - השעבודים ו/או המשכונים ו/או המשכנתאות ו/או העיקולים ו/או **זכויות** צד ג' אחרות או נוספות הרשומים על זכויות הבעלים בחלק מהדירות כמפורט בנסחי הרישום המצורפים **כנספח א' להסכם** זה.
   42. "**תקופת הבדק**"ו**"תקופת האחריות**"-כהגדרתן בחוק המכר.
2. **תנאים מתלים לתוקף ההסכם**

הסכם זה ייכנס לתוקף רק בכפוף לקיומם של התנאים המצטברים הבאים:

* 1. **תנאי מתלה ראשון**

כל בעלי היחידות הקיימות במתחם חתמו עם היזם על הסכם זה וזאת תוך 24 חודשים ממועד חתימת ראשון בעלי היחידות הקיימות על הסכם זה ובהתאם לשלבים כדלקמן:

* + 1. על אף האמור לעיל היזם מתחייב לחתום על הסכם זה תוך 14 ימי עסקים ממועד חתימת הרוב הדרוש עפ"י דין (חתימות מלאות ותקינות) או כל רוב חוקי אחר שייקבע על פי דין כרוב מינימאלי להגשת הבקשה להיתר במסגרת הפרויקט (להלן: "**הרוב המינימאלי הדרוש**" ו- "**המועד הקובע**") והיזם יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה על זכויות יחיד/י הבעלים שחתמו על ההסכם והכל בהתאם לסעיף 19.2. על אף האמור, ובלבד שהסכם זה נחתם על ידי 60% מהבעלים, היזם יהיה רשאי לוותר על התנאי המתלה הראשון לפי שיקול דעתו הבלעדי.

חתימה תקפה לצרכי האמור בהסכם זה הינה התאמה מלאה בין זהות החותם לבין בעל הזכויות ביחידה הנוכחית על פי נסח הרישום על הסכם המכר ועל כל הנספחים הנלווים לרבות יפויי כח, שאלוני מיסוי וכיוצ"ב , והכל בהתאם ל- ת.ז. של אותו יחיד בעלים וכן המצאת כתבי הסכמה של בעלי הערות אזהרה (ככל ורשומות הערות כאלו על זכויותיו ביחיד הנוכחית) לביצוע הפרויקט לרבות חתימה באמצעות אפוטרופוס ככל שנדרש;

עם חתימת רוב מיוחס מבין בעלי הדירות, כהגדרתו בחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן: "רוב מיוחס" ו-"חוק פינוי בינוי", בהתאמה), ובמועד החוקי האפשרי, ינקוט היזם בשם הבעלים בהליכים משפטיים נגד בעלי היחידות הקיימות אשר טרם חתמו על הסכם ההתקשרות בעסקת פינוי בינוי עם היזם (להלן: "בעלי יחידות מסרבים") ובמקרה כאמור יוארך המועד להתקיימות תנאי מתלה זה עד לסיומם המוחלט של ההליכים הנ"ל ובלבד שהיזם פועל בשקידה וברציפות לקידום ההליכים או עד למועד בו יודיע היזם לבעלים בכתב כי אין בכוונתו להמשיך ולפעול נגד הדיירים הסרבנים, לפי המוקדם מבינהם.

היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בהליכים המשפטיים דלעיל, לרבות אגרות, הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד והבעלים לא יישאו בכל אחריות ו/או כל חבות ו/או הוצאה כספית בקשר לפעולות כאמור. מובהר כי פיצויים ו/או הוצאות משפט שיפסקו, אם יפסקו לחובת הדייר הסרבן במסגרת ההליכים המשפטיים הנ"ל, יועברו לזכות הבעלים

למען הסר ספק, מובהר כי ההוצאות שבהן יישא היזם בקשר עם הפעולות שינקוט כאמור לא יוחזרו לידיו אף אם התנאים המתלים לא יתקיימו וההסכם לא יצא לפועל.

* + 1. התנאי המתלה הראשון, ישתכלל לאחר שייחתם הסכם זה גם על ידי בעלי היחידות המסרבים, לרבות אם ייחתם על ידם באמצעות מיופה כוח על פי החלטת בימ"ש בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי.
    2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החברה, בהתאם לשיקול דעתה, תפעל לצירוף החלקה המצטרפת למתחם הפרויקט ובלבד שלא יהיה בכך כל עיכוב על מסגרות הזמנים הקבועות בהסכם זה. ובכל מקרה מוסכם כי חלקה זו תצורף לתב"ע שתוגש לאישור הרשויות.
  1. **תנאי מתלה שני**
     1. בתוך 24 חודשים מהמועד הקובע, תתקבל המלצת הוועדה המקומית להפקדת התב"ע החדשה או, ככל ולא תינתן המלצה של הוועד המקומית יוגשו כל מסמכי התוכנית לוועדה המחוזית במועד האמור (להלן: "**מועד הגשה למחוזי**").
     2. בתוך 24 חודשים ממועד הגשה למחוזי, התב"ע החדשה תאושר ותפורסם למתן תוקף ע"י מוסדות התכנון המוסמכים וכוללת לכל הפחות את הזכויות כהגדרתן בסעיף 2.12 ו-2.13 (להלן: "**מועד אישור התב"ע**").
     3. היזם יפעל כדי להכליל הוראה בתב"ע החדשה שלפיה אם לא יוצא היתר בניה ראשון בתוך 10 שנים תפקע התב"ע החדשה.
  2. **תנאי מתלה שלישי**
     1. הוגשה בקשה להיתר בניה בתוך 6 חודשים ממועד אישור התב"ע והתקבל היתר בנייה לבניית הבניין החדש או הבניינים החדשים תוך 14 חודשים ממועד אישור התב"ע החדשה או לחילופין ממועד אישור תוכנית איחוד וחלוקה עד שנה מאישור התב"ע, ככל שתידרש כזו לאחר אישור התב"ע החדשה לצורך קבלת היתר הבנייה, ובלבד שעד למועד זה אושרה תכנית עיצוב (ככל שתידרש) ובכפוף לעמידת הבעלים בהתחייבויותיהם בהסכם זה במועדן, ובכפוף להארכת מועד זה במקרים של כוח עליון ו/או הגשת עררים ו/או התנגדויות ו/או מניעה של הרשות לקידום ההיתר שאינה נובעת ממעשה או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו, כגון מניעה לקבלת תיק מידע או מניעה להגשת הבקשה להיתר או היעדר דיונים בוועדה או הקפאה תכנונית או עיכובים כגון שביתות, השבתות, עיצומים וכיו"ב בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה לרבות הנסיבות הפוטרות כהגדרתן בסעיף ‎2.20 לעיל.
     2. מוסכם כי בכל מקרה (ומבלי לגרוע מתקופות ההארכות כאמור לעיל) לנציגות עומדת הזכות להעניק ליזם ארכה של 6 חודשים נוספים ובלבד שהנציגות תתרשם, כי היזם נקט בשקידה ראויה ובאמצעים לשם קבלת היתר הבנייה במשך התקופה כאמור לעיל.
     3. באם הנציגות תבחר שלא לתת ליזם ארכה כאמור עקב אי נקיטת אמצעים כאמור לעיל ו/או בסיומן של כל ההארכות כמפורט לעיל, יהיה כל צד רשאי לבטל את ההסכם ובמקרה זה (של ביטול ההסכם בנסיבות הנ"ל), לאף אחד מהצדדים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הצד השני
  3. **תנאי מתלה הרביעי**

עד למועד קבלת היתר הבנייה המתחם הוכרז כ"מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי" כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ן-2016 ובהתאם לאחת החלופות על פי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**"), על ידי המנהלים, כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין, וכן התקיימו כל התנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי) תשס"ד-2004 (על תיקוניה ושינויה כפי שיקבע מעת לעת), יינתנו הפטורים ממס (שבח, רכישה ומע"מ) על פי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 (להלן: "**חוק מע"מ**"), ויינתן אישור הרשות המקומית והוועדה כי הפרויקט יהיה פטור מתשלום היטל השבחה.

היזם יטפל בפנייה לרשויות כאמור לעיל, ויפעל לקידום אישור הפרויקט ברשויות המס באופן שיאושרו הפטורים הקבועים בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין לגבי כל יחידי הבעלים ועל פי חוק מע"מ, הכל בכפוף לאמור בהסכם זה.

* 1. **תנאי מתלה החמישי**

נחתם הסכם ליווי בין היזם לבנק המלווה במסגרת ליווי בנקאי סגור בשיטת הליווי המקובלת בענף הבניה ובתנאים רגילים למתן שירותים בנקאיים בקשר לפרויקט בניה לרבות התחייבות להעמדת ערבות חוק המכר וערבות השכירות לבעלים בהתאם להוראות ההסכם וזאת תוך 6 חודשים ממועד החלטת וועדה ליתן היתר מותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד.

* 1. **אי התקיימות התנאים המתלים**
     1. מוסכם, כי היה והתנאי המתלה ראשון שלעיל לא יתקיים עד למועד הנקוב להתקיימותו, יהיה רשאי היזם, מבלי שהדבר יתפרש כהטלת חובה עליו לעשות כן, להאריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון לשתי תקופות נוספת, בנות 6 (שישה) חודשים כל אחת. מבלי לגרוע מהאמור, מוסכם כי הנציגות תהיה רשאית (אך לא חייבת) להאריך בשם הבעלים מעת לעת את המועדים הקבועים לקיום התנאים המתלים וזאת בהודעה בכתב ליזם.
     2. ככל והסכם זה לא נכנס לתוקף עקב אי התקיימות איזה מהתנאים המתלים, **יחתמו** הצדדים על מסמכי הביטול, לרבות תצהיר בנוסח הנדרש על ידי מנהל מיסוי מקרקעין. במקרה של ביטול כאמור, לצדדים לא תהיה כל טענה או תביעה בגין כך מכל מין וסוג שהואובכלל זה היזם לא יהיה רשאי לדרוש מהבעלים כל תשלום ו/או החזר הוצאות מכל מן וסוג שהוא.
     3. עם קיום כל התנאים המתלים כאמור לעיל, תכנס עסקה נשוא הסכם זה לתוקף ובאופן אוטומטי וללא כל צורך באישור נוסף של הצדדים.
     4. הצדדים יפעלו בהגינות, יושר ובתום לב למימוש וקיום ההסכם על נספחיו השונים. הבעלים מתחייב לחתום על כל הטפסים ו/או ההצהרות ו/או המסמכים אשר יידרשו לצורך קיום התנאים המתלים וזאת מיד לאחר פניית היזם אליו ובתנאי שהינם תואמים וכפופים להוראות הסכם זה.
     5. עד למועד קבלת היתר הבניה לפרויקט, תעמוד ליזם זכות לביטול ההסכם כאמור להלן באמצעות הודעה בכתב לנציגות וב"כ הבעלים, וזאת מבלי שתהא לצד מן הצדדים טענה ו/או תביעה כלפי משנהו במקרה בו יתברר ליזם כי הרווח היזמי של היזם כפי שיקבע בדו"ח אפס שיערך על ידי השמאי הינו נמוך מ-17% (שבע עשרה אחוזים) (להלן: "**שיעור הרווחיות המזערי**"). (להלן: "**התנאי המפסיק**")

במקרה כאמור, יהיה היזם רשאי להודיע בכתב לדיירים על ביטול הסכם זה, וההסכם יבוטל מבלי שלמי מהצדדים תהיה טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי משנהו.

1. **הצהרות והתחייבות היזם**

היזם מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

* 1. כי הינו חברה שהתאגדה כדין התאגד כדין בישראל ורישומה במועד חתימת ההסכם תקף, ובמועד חתימת ההסכם לא ידוע לו על בקשה לפירוק ו/או כינוס נכסים שהוגשה, כי לא התקבלו התראות לכך ולא ידוע על כל סיבה מהותית העשויה לגרום לכך, ואף לא ידוע לו על כל סיבה מהותית בגינה צפויה להיות מוגשת כנגדו תביעה ו/או הליך אזרחי ו/או פלילי שיש בהם כדי למנוע ממנו להתקשר בהסכם זה.
  2. כי התקבלו בדירקטוריון היזם כל ההחלטות הנדרשות, ובהתאם למסמכי היסוד של היזם, לשם התקשרותו בהסכם זה. נוסח החלטת דירקטוריון היזם להתקשר עם הבעלים בהסכם מצורפת **כנספח י'** להסכם זה.
  3. כי הוא בחן ובדק באופן מקיף את המקרקעין, הבניינים הקיימים, היחידות הקיימות ואת זכויות הבעלים במקרקעין, ובבניינים הקיימים לרבות מהבחינה הפיזית, המשפטית והתכנונית ומצא אותם מתאימות למטרותיו ולצרכיו וידועות לו המגבלות הקיימות בתחום המקרקעין במועד חתימת הסכם זה לא תהיה לו כל טענה בדבר פגם, מום או אי התאמה בקשר למקרקעין או למעט בנוגע לנכונות הצהרות הבעלים ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין.
  4. היזם מצהיר, כי ידוע לו כי בעלי הדירות ברח' \_\_\_\_ (חלקה \_\_ כהגדרתה לעיל) חתמו על הסכם עם יזם אחר וכי יש לבטל את הוראות ההסכם וכן להסיר את הערות האזהרה. היזם מצהיר, כי ידוע לו כי בעלי הדירות ברח' \_\_\_\_\_ (חלקה \_\_\_ כהגדרתה לעיל), היזם מתחייב לשפות את בעלי הדירות ברח' \_\_\_\_\_\_\_ ככול ותוגש כנגדם תביעה ע"י היזם האחר בגין ביטול ההסכם וכי לא תעמוד לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי בעלי הדירות \_\_\_\_\_\_ בגין כך.
  5. כי הוא בעל הידע והניסיון, ולרשותו עומדים כל האמצעים והמשאבים הכספיים הדרושים לביצוע מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה, בכפוף להתקשרות עם הבנק המלווה, וכי בין היתר על בסיס הצהרותיו ומצגיו בקשר עם איתנותו הפיננסית מתקשרים הבעלים עמו בהסכם זה.
  6. כי הוא מתחייב לפעול בשקידה סבירה, ברציפות ובמיומנות, על-מנת לקדם ולהביא לאישורה של התב"ע החדשה, בהתאם לנדרש, על מנת שניתן יהיה להרוס את הבניינים הקיימים ולהקים את הבניין החדש בהתאם לאמור בהסכם זה .
  7. כי הוא מתחייב לנקוט, על חשבונו, בכל הפעולות הדרושות, ככל שהדבר תלוי ביזם, לשם קבלת כל ההיתרים והרישיונות לביצוע העבודות על- ידי הגופים המוסמכים בהתאם לתב"ע החדשה, עפ"י תכניות בנייה מאושרות.
  8. כי הקבלן המבצע של הפרויקט על פי הסכם זה יהיה היזם, שהנו קבלן הרשום במרשם הקבלנים (להלן: "**הקבלן המבצע**"), בהתאם להוראות חוק רישום קבלנים עבודות הנדסה בנקאיות תשכ"ט - 1969 ותקנותיו בהיקפים הנדרשים לפי דין, וכי יש לו את הכישורים, הידע, הניסיון, הציוד, כוח עבודה מקצועי ומיומן, האמצעיים הכספיים וסיווג ג'5 וכל יתר האמצעים הדרושים לביצוע ההסכם ובעלת ניסיון בביצוע פרויקטים בסדר גודל דומה, או לחילופין ככל ותחול מניעה מצד היזם, קבלן מבצע שיעמוד באותם התנאים כמפורט לעיל. אחריות היזם במקרה כאמור תהיה ביחד ולחוד עם הקבלן המבצע.
  9. מובהר כי למרות שהיזם רשאי להעסיק קבלני משנה לביצוע העבודות במסגרת הפרויקט, רשות זו לא תגרע מאחריותו האישית והמלאה על פי הסכם זה לבעלים ביחס לפרויקט כולו ולא תשחרר אותו מאיזו מהתחייבויותיו בהתאם להסכם.
  10. כי הוא מכיר את חוק ארגון הפיקוח על עבודה, תשי"ג- 1954 ופקודת הבטיחות בעבודה, התקנות והצווים שפורסמו על פיהם, וכי הוא מקבל על עצמו, באמצעות הקבלן המבצע, לנהוג לפיהם ככל שהוראותיהם תהיינה רלוונטיות לביצוע העבודות, ולוקח על עצמו את כל האחריות לכל תביעה שתוגש נגדו או נגד הבעלים עקב הפרתם על ידי היזם ו/או מי מטעמו בהתאם לפסק דין חלוט (ככל שתוגש).
  11. כי ינהל בכל תקופת ביצוע הפרויקט, יומן עבודה שבועי, אשר ישקף נאמנה את המצב העובדתי ומהלך הביצוע של הפרויקט ויעמיד את יומן העבודה לעיון המפקח מטעם הבעלים, וכן לצלמו ו/או להעתיקו, ככל שימצאו לנכון לעשות כן.
  12. כי הוא מתחייב לבנות את הבניין החדש באיכות ובמיומנות טובים, הן מבחינת החומרים והמתקנים והן מבחינת טיב העבודות והגימור, והכל בהתאם להוראות כל תקן ו/או סטנדרט מחייב בהתאם להיתרי הבנייה, בהתאם למפרט הטכני, בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בהסכם זה ובהתאם להוראות כל דין.
  13. כי יש באפשרותו הכלכלית וקיים לו הידע והניסיון הדרוש על מנת לקדם את התב"ע החדשה ולקבל היתר בניה ולהשלים את ביצוע העבודות והפרויקט עבודות בלוח הזמנים הקבוע בהסכם זה (בכפוף לאיחורים שהותרו בהסכם זה), ומתחייב לעשות כן, והכול בכפוף להוראות הסכם זה.
  14. כי יבצע על חשבונו את כל הפעולות הדרושות לצורך רישום הבניין החדש כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים ורישום תקנון מוסכם, באופן המבטא את הפרויקט ואת ההסכמות עפ"י הסכם זה.
  15. כי ידוע לו שהבעלים לא יהיו אחראים בגין כל עבירה ו/או חריגה במהלך בניית הבניין החדש וכי הבעלים לא יחויבו לשלם את כל הקנסות ו/או התשלומים שיוטלו בגין חריגות אלו.
  16. כי לאחר השלמת הפרויקט ידאג לניקיון המקרקעין, לרבות שטחי הרכוש המשותף וידאג למסור את הבניין החדש ויחידות הבעלים החדשות, לאחר גמר עבודות וקבלת טופס אכלוס שהוא נקי ומתאים לשימוש סביר למגורים בהתאם להיתר הבניה. מובהר כי ככל שיוטלו קנסות ו/או תשלומים בגין אי פינוי הפסולת במועד, יישא בהם היזם.
  17. כי ישולמו למוסד לביטוח לאומי כל דמי הביטוח על פי חוק ביטוח לאומי, תשי"ד-1954, עבורו ועבור כל הפועלים המועסקים ו/או אלו אשר יועסקו על ידו בביצוע העבודות על פי הסכם זה ואשר עמם יש ליזם יחסי עובד מעביד במשך כל תקופת הבניה.
  18. כי ישמור באופן קפדני אחר כל תנאי היתר הבניה. במקרה של שינויים בתכניות כמפורט בהסכם זה, יהיה הוא אחראי להשיג כדין את כל הרישיונות הדרושים, במידה ודרושים, לביצוע אותם שינויים, וכי יהיה אחראי עבור כל קנסות, מיסים ו/או תוספות לאגרות הבניה שיוטלו עליו או על הבעלים בגין כל עבירה או חריגה, והכל במהלך ביצוע העבודות מהתכניות המאושרות לרבות בניה בחריגה מהיתר הבניה או בגין כל עבירה על הוראות הרשויות המוסמכות ויישא באופן בלעדי בכל אחריות שהיא בקשר עם כך והוא פוטר את הבעלים מכל אחריות בקשר לכך, למעט במקרה של עבירה ו/או חריגת בניה (למעט בגין סגירת מרפסת) שנעשתה על ידי הבעלים לפני מועד פינוי הדירה הקיימת ו/או לאחר מסירת החזקה ביחידות הבעלים החדשות
  19. כי אין לו כל התחייבויות כלפי צדדים שלישיים כלשהם הסותרות או עלולות לעמוד בסתירה להתחייבויותיו על פי הסכם זה, וכי מעת חתימת ראשון יחידי הבעלים על נוסח הסכם זה ואילך ועד להשלמת מלוא התחייבויותיו כלפי הבעלים על פי הסכם זה, לא יתחייב כלפי צדדים שלישיים בהתחייבויות סותרות כלשהן ולא ימחה את התחייבויותיו וזכויותיו לפי הסכם זה, אלא בהתאם להוראות סעיף 28 להלן.
  20. כי הוא מתחייב ליידע מיוזמתו לשתף פעולה עם הנציגות ועם ב"כ הבעלים ולעדכן אותם מעת לעת בהתפתחויות בפרויקט ושלבי התקדמותו וליידע אותם, וכן להמציא לב"כ הבעלים כל מידע הרלוונטי לפרויקט לפי דרישת ב"כ הבעלים.
  21. היזם מצהיר ומתחייב כי לא יתקין אנטנות סלולריות וכן היזם מתחייב כי לא יתקשר בהסכם להשכרת כל חלק מהבניין החדש לאנטנות סלולריות.
  22. כי אין מניעה משפטית ו/או כלכלית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ו/או למילוי התחייבויותיו על-פי הסכם זה.
  23. בכפוף לקבלת אישור הנציגות מראש ובכתב, מוסכם כי היזם רשאי להעניק תמורה נוספת ו/או אחרת ו/או עודפת על המפורט בהסכם זה מבלי שליתר בעלי הזכויות בבניין/ים הקיימ/ים תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או עילה ו/או זכות לפיצוי מהיזם ו/או ממי מיחידי הבעלים אשר קיבל את התמורה המפורטת בסעיף זה לעיל, למי מיחיד/י בעלים שהם: (1) בעלי נכות ו/או בעלי מוגבלות רפואית ולאחר שבדק את נסיבותיו המיוחדות;(2) לבעלי זכויות שיש להם טיפוס דירה קיימת שונה ו/או זכויות שונות במקרקעין, וזאת לאחר שעדכן את ב"כ הבעלים בפרטים ואת הנציגות (בכפוף לצנעת הפרט ולסודיות רפואית) ו/או צרכיו האישיים ו/או מגבלותיו ו/או את זכויותיו של אותו יחיד בעלים הנ"ל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שינוי ו/או תוספת ו/או הטבה שתינתן למי מבעלי הזכויות במסגרת הליך שיפוטי יהיה מותר לפי הוראות הסכם זה. (3)בכל מקרה אחר בו חלות נסיבות שעל פי דין מאפשרות מתן הטבה. (4) המקרקעין), תש"ס-1999.
  24. היזם מצהיר ומתחייב, כי בכפוף לחתימת 100% מבעלי הזכויות בכל בניין בנפרד, היה ויידרש טיפול לתחזוקת הבניין שלא יהפוך לבניין מסוכן ויוגדר כבניין מסוכן ע"י עיריית ר"ג יקצה היזם תקציב לצורך טיפול אותו בניין שחתמו 100% מהבעלים על ההסכם וזאת בהתאם לתקציב שייקבע היזם וזאת עד סך 15,000 ₪ וזאת מבלי לגרוע מחובת הבעלים לתחזק את הבניין באופן מקובל וסביר.

1. **התחייבות והצהרת הבעלים**

הבעלים מתחייבים ומצהירים בזאת כדלקמן:

* 1. כי הם הבעלים החוקיים והרשומים והמחזיקים הבלעדיים של כל הזכויות ביחידות הקיימות ו/או זכאים להירשם בלשכת רישום מקרקעין כבעלי היחידות הקיימות (כל אחד ביחס לדירה הקיימת שבבעלותו כמפורט בנסחי הרישום המצ"ב **כנספח** **א'**), וכל זכויות הבנייה הצמודות ליחידות הקיימות וכי זכויותיהם נקיות וחופשיות (כהגדרת מושג זה לעיל) משכנתאות הרשומות לטובת בנקים ולמעט זכויות שכירות חופשית ובלתי מוגנת, וכי זכויותיהם כאמור תשארנה במצבן זה עד למועד רישום הזכויות ביחידות הבעלים החדשות בלשכת רישום המקרקעין, למעט הזכות של כל אחד מיחידי הבעלים לשעבד את היחידה הקיימת לטובת בנק למשכנתאות אשר יעמיד הלוואה ליחיד הבעלים (להלן: "**בנק למשכנתאות**") אך ורק לטובת מימון צרכים אישיים של יחיד הבעלים ולא לטובת מינוף לצורך רכישת נכס אחר ו/או לצורכי עיסוקו.
  2. למרות האמור לעיל, ככל שזכויותיו ביחידה הנוכחית אינן רשומות על שמו בספרי רישום המקרקעין ו/או במקרה שבו פרטיו בנסח הרישום אינם מעודכנים ו/או מלאים ו/או שגויים ו/או ככל שבעל הזכויות רשום בנסח רישום המקרקעין באמצעות דרכון ותוקף הדרכון פג ו/או ככל שיידרש קבלת צו ירושה ו/או צו קיום צוואה ו/או כל צו אחר לשם הסדרת רישום זכויותיו , הרי שהינו מתחייב לרשום ו/או להסדיר את הרישום בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "**הסדרת רישום זכויות הבעלים**") בתוך 6 (ששה) חודשים מהמועד הקובע ולכל המאוחר באופן שלא יהיה בו כדי לעכב את החתימה על מסמכי הליווי, והכל באחריותו הבלעדית ועל חשבונו. בסמוך ולאחר השלמת הסדרת רישום זכויות הבעלים, ימציא יחיד הבעלים אישור על כך ליזם ו/או לב"כ היזם. מבלי לגרוע מהאמור, מצהירים הבעלים, כי כל המיסים והתשלומים בגין רכישת הזכויות על ידם וכל הקשור והנובע מכך שולמו במלואם, וככל שלא שולמו, ישולמו על ידם עד למועד הקובע.
  3. כי הם מתחייבים להסיר, על חשבונם הבלעדי, כל זכות מגבילה (כהגדרתה לעיל), אם וככל שיירשמו ביחס ליחידות הקיימות על זכויות מי מיחידי הבעלים - כל אחד מיחידי הבעלים מתחייב בנפרד לגבי ההגבלה הרובצת על זכויותיו - עד ולא יאוחר מ-90 יום טרם המועד לרישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה על פי הוראות הסכם זה (התראה אחרונה להסדרת האמור תשלח לבעלים במועד כאמור), וכי זכויותיהם ביחידות הקיימות תהיינה נקיות וחופשיות מזכויות צדדים שלישיים כלשהם (למעט המשכנתאות הקיימות כמפורט בנסחי הרישום (**נספח א')** ומשכנתאות לטובת בנק למשכנתאות שיירשמו בהתאם להוראות סעיף 5.1 לעיל, וכן למעט שוכרים בשכירות חופשית).

כמו כן, מוסכם, כי היה ומי מיחידי הבעלים לא יסיר את המגבלה בתוך 90 ימים ממועד הטלת השעבוד ו/או עיקול כאמור, אזי מבלי לגרוע מכל זכויות היזם על פי הסכם זה ועל פי דין, יהא היזם רשאי אך לא חייב להסירם בעצמו. מוסכם כי ככל שישלם היזם בפועל בגין ו/או בקשר עם הסרת ההערה ו/או העיקול ו/או הזכות כאמור לעיל, יקוזז מתוך כל הכספים שעל היזם לשלם ליחיד הבעלים לפי ההסכם. למען הסר ספק, הערות אזהרה שרשומות על \_\_\_\_ יוסרו ע"י הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.

* 1. מובהר, כי אי המצאת ההסכמה כמפורט בסעיף 5.3 לעיל כאמור כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הבעלים ו/או ממניעים הנובעים בבעלים יהווה הדבר הפרה של הסכם זה. מבלי לפגוע מהאמור לעיל ומאחריות הבעלים למסור לידי היזם את ההסכמה כאמור בסעיף 5.3 לעיל, ימסרו הבעלים ליזם במעמד חתימת הסכם זה יפויי כוח מתאים המיפה את כוחו של ב"כ היזם לפנות לבעלי השיעבודים לצורך קבלת הסכמתם.
  2. הבעלים מצהירים כי בעלי הדירות ברח' \_\_\_\_ (חלקה \_\_\_\_ כהגדרתה לעיל) חתמו על הסכם עם יזם אחר, אשר בוטל כדין וכי באחריותם להסיר את הערות האזהרה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, ככל הבעלים ינקטו בהליך משפטי בקשר עם הסוגיה האמורה בסעיף זה, לא יחשב הדבר כהפרה יסודית של הבעלים בהסכם זה.
  3. החל ממועד חתימתו על הסכם זה ועד להחרגת יחידת הבעלים החדשה מהשעבוד לטובת הבנק המלווה, הינו מתחייב שלא לשעבד את זכויותיו לטובת גורם שאינו בנק ו/או בנק למשכנתאות ו/או חברת ביטוח.
  4. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מתחייבים הבעלים כי החל ממועד קבלת ערבות חוק מכר, ובכפוף להתחייבותם לשיתוף פעולה בלבד להסרת השעבוד או המשכנתא כאמור, תישאר היחידה הקיימת נקייה וחופשיה מכל זכות מגבילה למעט כזה שמקורם ביזם ו/או לאור לקיחת משכנתא, זאת עד לסיום הבנייה ומסירת החזקה ביחידות הבעלים החדשות לידי הבעלים, בכפוף לזכות יחיד הבעלים למכור את היחידה הקיימת, על פי תנאי הסכם זה.
  5. כי לא התחייבו לגורם כלשהו בהתחייבות כלשהי אשר עומדת בסתירה להתחייבותם עפ"י הסכם זה ו/או עלולה למנוע אותו, וכי מעת חתימת הסכם זה ועד להשלמת מלוא התחייבויותיהם כלפי היזם עפ"י הסכם זה לא יתחייבו כלפי צד ג' כלשהו בהתחייבויות סותרות כלשהן, ומבלי לגרוע מזכותם להשכיר את היחידות הקיימות בשכירות בלתי מוגנתומבלי לגרוע מזכותם למכור את היחידות הקיימות והכל בהתאם להוראות הסכם זה.
  6. החל ממועד קבלת החלטה על ידי הועדה המקומית על היתר בתנאים, הבעלים לא יהיו רשאים למשכן ו/או לשעבד את יחידותיהם בגין הלוואה מובטחת במשכנתא, לרבות הגדלת המשכנתא הרשומה על יחידתם בלשכת רישום המקרקעין אך אין בכך למנוע מי מיחידי הבעלים למכור את דירתו בהתאם להוראות הסכם זה ויהיה רשאי הקונה לקחת משכנתא לצורך רכישת הדירה הקיימת וזאת עד מועד חתימה על מסמכי הליווי.
  7. כי הינם בגירים ואינם חסויים או פסולי דין וככל שימצא מי מהם חסוי או פסול דין תוגש בקשה מתאימה לבית המשפט מטעמם לאשר הסכם זה בגינו באופן שבו תוגש הבקשה לרישום בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
  8. כי הם המחזיקים הבלעדיים ביחידות הקיימות למעט זכויות של שוכרים בשכירות בלתי מוגנת. במידה והיחידה הקיימת שבבעלותו מושכרת הרי שאותה יחידה קיימת מושכרת בהסכם שכירות בלתי מוגנת והבעלים מתחייב לדרוש מהשוכר שתהא פנויה בהתאם למועדים ולתנאים הקבועים בהסכם זה ולנקוט בכול הדרכים הנדרשים על חשבונו בגין כל פעולה שתידרש לרבות בהליכים משפטיים מתאימים לצורך פינוי השוכר מיחידתו הקיימת עד למועד הפינוי.

מובהר כי הבעלים מתחייבים להכניס סעיף בכל חוזה שכירות שייחתם לאחר המועד הקובע או הארכה של הסכם שכירות קיים, כי הם רשאים לפנות את השוכר בהתראה מראש של 90 ימים, וכי הסכם השכירות מהווה חוזה לטובת צד ג', דהיינו היזם, וכי במקרה של איחור בפינוי היחידה הקיימת, יהא היזם רשאי לפעול ישירות אל מול השוכר ולרבות בדרך של נקיטה בהליכים משפטיים ומעין משפטיים מולו. למען הסר ספק מובהר, כי אין באמור בכדי להטיל על היזם כל התחייבות ו/או מחויבות לפעול אל מול השוכר כאמור, ומובהר כי האמור יהיה בשיקול דעתו הבלעדי של היזם, וכן מובהר כי אין בכך בכדי לגרוע מהתחייבויות הבעלים למסירת היחידות הקיימות במועד הפינוי כהגדרתו בהסכם, כשהן נקיות וחופשיות.

* 1. כי לא ידועה להם על כל מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או אחרת המונעת מהם להתקשר בהסכם זה ולקיים את מלוא התחייבויותיהם על פיו וכי נכון למועד חתימתם על הסכם זה, לא מכרו את הזכויות ביחידה הקיימת לצד ג' כלשהו וכי לא התחייבו כלפי צד שלישי אחר בקשר למכירת היחידה הקיימת וזכויות הבנייה הצמודות לה, וכי לא ידוע להם על קיומה של מניעה כלשהי מצדם לביצוע הפרויקט, מכירת הזכויות ליזם, ביטול צו הבית המשותף, רישום זכויות הבעלות ביחידות הקיימות על שם היזם, רישום הבניין החדש כבית משותף ורישום הבעלות ביחידות הבעלים החדשות על שם הבעלים בלשכת רישום המקרקעין.
  2. בכפוף למילוי וביצוע מלוא התחייבויות היזם עפ"י הסכם זה במועדם, לרבות אך לא רק בניית והשלמת הבניין החדש ומסירת יחידות הבעלים החדשות ורישום הבעלות על שם יחידי הבעלים, מתחייבים הבעלים למכור ולהעביר ליזם את יחידתם הקיימת וכן את כל זכויות הבנייה הצמודות ליחידה הקיימת ו/או שתהיינה מכוח התב"ע החדשה ו/או היתר הבניה שהיא על מנת שהיזם יוכל, לבנות ולנצל אותן עד תומן ולפעול למען שיווק יחידות היזם שתיבנינה לצדדים שלישים.
  3. כי הם מעוניינים להתקשר בהסכם זה וזאת לאחר שהבינו היטב את מהות וטיב העסקה נשוא הסכם זה ושוכנעו על יסוד בדיקתם והערכותיהם כי התמורה בהסכם זה מניחה את דעתם ומהווה תמורה הוגנת, ולאחר שקיבלו ייעוץ משפטי מעו"ד מטעמם ולאחר שניתנה בידיהם שהות מספיקה לכך וקיבלו את כל ההסברים שנדרשו על ידם והבינו את תוכנו, הם מצאו את תנאי ההסכם והתקשרות כמתאימים לצרכיהם ולמטרותיהם, מכל הבחינות, לשביעות רצונם המלאה, והם מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי היזם ו/או מי מטעמו בקשר לכך והכל בכפוף לנכונות הצהרות היזם על פי הסכם זה.
  4. כי הם מתחייבים שלא לפעול לשינוי ו/או להתנגד לתב"ע החדשה, על פי הגדרתה בהסכם זה, החלה על הבניינים הקיימים ו/או כל הליך תכנוני לקבלת היתר הבניה, ולא לפעול לשינוי המצב התכנוני של הבניינים הקיימים או לשינוי כל תכנית שהיא (לרבות איחוד או פיצול חלקות) כל עוד הסכם זה הינו בתוקף, וכן מתחייבים כי כל עוד הסכם זה הינו בתוקף שלא לפעול כנגד התב"ע החדשה שיזום היזם בנוגע למקרקעין, לא להתנגד לה ולא לגרום לעיכובים כלשהם באישורה, כל עוד הוראותיה תואמות את האמור בהסכם זה ונשמרות זכויות הבעלים על פיו.
  5. כי לא יעכבו ו/או ימנעו (שלא בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בהתאם להוראות כל דין) את הוצאת היתר הבניה ו/או את ביצוע כל הבדיקות הנדרשות להגשת בקשה להיתר והוצאת ההיתר ו/או את ביצוע העבודות, בין אם במעשה ובין אם במחדל בין אם במישרין ובין אם בעקיפין בעצמם או באמצעות מי מטעמם, לרבות בדרך של הגשת התנגדויות ו/או תביעות משפטיות כנגד הבקשה להיתר ו/או כנגד ביצוע העבודות והכל בלבד שזכויותיהם נשמרות על פי הסכם זה.
  6. כי הינם מתחייבים שלא להגיש תביעה לקבלת פיצוי (בין על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה או על פי עילה אחרת) בגין אישור התב"ע החדשה על פי הגדרתה בהסכם זה ו/או בגין הקלות ושינויים בתכניות שיתבקשו על-ידי היזם ובלבד שהם תואמת הוראות הסכם זה.
  7. כי יסכים ולא יתנגד להכללת הוראות והקצאת שטחים לציבור, להולכי רגל, למעבר, להקצאה ולרישום של זכויות מעבר, זיקות הנאה וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים על פי הוראות הרשויות המוסמכות, לשינוי תכנית הבינוי לפני ואחרי אישור התב"ע החדשה, וייפה את כוחו של ב"כ היזם לחתום על כל מסמך ושטר בנוגע לכך בכפוף להוראות הסכם זה, וכל זאת בתנאי שזכויותיו על-פי הסכם זה וזכויותיו בנוגע ליחידה הקיימת ויחידת הבעלים החדשות לא תפגענה.
  8. כי, ימציאו כל מסמך, יחתמו על כל מסמך, ויבצעו כל פעולה שתידרש לצורך קיום התחייבויותיהם על פי הסכם זה, לרבות - חתימה על בקשות ותוכניות וכל מסמך שיידרש לאישור התב"ע החדשה ולקבלת כל ההיתרים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט עפ"י הסכם זה וכן ישתפו פעולה בתביעה כנגד בעלי יחידות מסרבים, וכן יחתמו על כל המסמכים הנדרשים לביטול צו הבית המשותף, ככל שחתימתם תידרש לכך, באופן שישקף את הסכמות הסכם זה והכל בלבד שלא תוטל עליהם כל חבות כספית בקשר עם כך וכן ובלבד שלא יפגעו זכויות הבעלים על פי הסכם זה.
  9. כי אין להם בן זוג או צד שלישי אחר שאינו רשום כבעל זכויות ביחידה הקיימת, העלול לטעון לזכויות ביחידה הקיימת ו/או העלול לעכב או לפעול כנגד ביצוע הסכם זה, ואם וככל שיתברר כי יש לאחד מהמנויים שלעיל זכויות כלשהן אשר עלולות לעכב ו/או לפעול כנגד הסכם זה, יהיה עליהם להסיר כל מניעה, תביעה, דרישה, ו/או עיכוב שיחולו עקב כך באופן מיידי, לרבות באמצעות החתמת בן הזוג ו/או את הידוע/ה בציבור ו/או הצד השלישי כאמור על כל מסמך סביר ורלוונטי, זאת לרבות כלפי הבנק המלווה. בן/ת הזוג ו/או הידוע/ה בציבור ייחתמו על הסכמתם לאמור לעיל בנוסח **נספח י"ד** המצורף להסכם זה.

* 1. כי ככל שהיחידה הקיימת מוחזקת על ידי דייר מוגן בהתאם להוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972, מתחייב אותו יחיד בעלים למסור את היחידה הקיימת כשהיא פנויה מכל אדם ולעשות על חשבונו כל פעולה שתידרש לצורך כך ובכלל זה נקיטת הליכים משפטיים מתאימים ותשלום דמי פינוי או כל הוצאה אחרת לדייר המוגן ו/או אספקת דיור חלופי ו/או החתמתו על כל מסמך שיידרש עבור היזם ו/או הבנק המלווה והכול על מנת שבמועד מסירת החזקה ליזם כהגדרתו בהסכם זה תהיה היחידה הקיימת פנויה ולא תתעכב התחלת הבנייה.
  2. כי יאפשרו ליזם ו/או למי מטעמו להיכנס למקרקעין ולבניין הקיים על מנת לבצע את הבדיקות הנדרשות לצורך הגשת התב"ע החדשה ו/או הגשת הבקשה להיתר בניה על פי הסכם זה וכן יאפשרו ליזם ו/או למי מטעמו להיכנס למקרקעין ולבניינים הקיימים על מנת לבצע את כלל הבדיקות הנדרשות לצורך הוצאת היתר בניה, הכל בתיאום מראש עד למועד הפינוי.
  3. כי, מבלי לפגוע באמור לעיל ומבלי לפגוע בחובת היזם להוביל את הציוד כאמור להלן בהסכם זה, יפנו את כל הציוד השייך להם ו/או למי מבאי ביתם שנמצא בגבולות המקרקעין ויותירו את היחידות הקיימות ריקות מכל אדם וחפץ.
  4. כי הם משלמים באופן שוטף את כל חובותיהם בגין היחידות הקיימות על פי כל דין, לרבות, אך לא רק, לרשויות העירוניות והממשלתיות, וכי במועד חתימת הסכם זה לא קיימת חבות כספית כלשהי שלהם למאן דהוא בקשר למקרקעין, והם מתחייבים להמשיך ולעשות כן עד ליום פינוי היחידות הקיימות ומסירת החזקה בה לידי היזם בהתאם להוראות ההסכם בפועל, וכן ממועד מסירת החזקה ביחידות הבעלים החדשות לחזקתם על פי הוראות הסכם זה. מבלי לגרוע האמור, מי מבין הבעלים שהיחידה הקיימת שלו ממושכנתא, מצהיר כי הינו משלם את תשלומי המשכנתא כסדרם ומתחייב להמשיך לשלם ולעמוד בתשלומי המשכנתא במלואם.
  5. כי לא ניתנה על ידם זיקת הנאה או כל זכות אחרת לצד ג' כלשהו, כי האמור בנסח הרישום ובתשריט הבית המשותף משקף את המציאות וכי כל החלקים בבניינים הקיימים שאינם צמודים במפורש למי מהיחידות הקיימות - לרבות כל שטחי הגג בבניין, שטחי חצר, קירות הבניין ושטחי הלובי וחדר המדרגות - מהווים רכוש משותף, השייך לכל בעלי היחידות הקיימות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף.
  6. כי מילאו את כל המידע שנדרשו למלא בשאלון המיסוי המצורף כנספח י"ג באופן מלא ומדויק, כי כל המידע שמולאו על ידם הוא נכון, כי ברור להם ששאלון המיסוי כולל הצהרות ומצגים בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין, בכפוף לכך שהיזם ינסה להגיש בקשה לפטור ממס שבח בהתאם להוראות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין פרק חמישי (פינוי בינוי במסלול מיסוי) וחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ו/או לחוק מיסוי מקרקעין.
  7. כי ידוע להם שככל שהמידע שמולא על ידם שגוי, יידרשו לשאת בכל מס ו/או חיוב שיוצר כתוצאה מהמידע השגוי כאמור וכי הם מתחייבים להמשיך ולעמוד בתנאים לקבלת הפטור ו/או ההקלה ממס השבח, ולאפשר ליזם לעשות שימוש בפטור ו/או בהקלה לצרכי העסקה נשוא הסכם זה גם לאחר חתימתם על הסכם זה, ולחתום על מסמכי בקשות לקבלת פטורים ו/או ההקלות ממס שבח במועד החתימה על הסכם זה, ככל והם זכאים לכך, והכל בהתאם להוראות הסכם זה להלן

* 1. כל אחד מיחידי הבעלים מצהיר ביחס לעצמו, לבן זוגו, ולילדו שטרם מלאו לו 18 שנים כי: (1) הדירה שבבעלותו אינה בגדר מלאי עסקי כהגדרתו בסעיף 85 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]; (2) בתקופה של 24 חודשים לפני חתימתו על הסכם זה, לא קיבל לידיו את הזכויות בדירה הקיימת מ"קרוב" [כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין] בפטור ממס שבח לפי חוק מיסוי מקרקעין; (3) היחידה הקיימת שבבעלותו הינה יחידתו היחידה במקרקעין וכי לא ירכוש יחידה קיימת (דירה/חנות) אחרת נוספת מיחיד בעלים אחר במקרקעין; (4) דירתו הקיימת אינה מחולקת למספר יחידות מגורים נפרדות, וכי הוא זכאי לדירת תמורה אחת בלבד כנגד דירתו הקיימת (כל התנאים בפסקה זו וכל אחד מהם בנפרד, יקרא/ו לעיל ולהלן: "**התנאים לקבלת הפטור ממס**").

להסרת כל ספק, מוסכם במפורש, כי היה ויתברר, בכל עת, כי יחיד הבעלים לא עמד בהתחייבותו זו ובגין האמור יחול מס שבח ו/או מע"מ, ככל שיחול, יחול על יחיד הבעלים וישולם באחריותו ועל חשבונו במועד שיידרש על ידי רשויות המס ובכל מקרה במועד שלא יגרום לעיכוב כלשהו בקיום התחייבויותיו בהתאם להוראות הסכם זה.

* 1. כל אחד מיחידי הבעלים מצהיר ומתחייב לחתום בד בבד עם חתימתו על הסכם זה על בקשות לפטור ממס שבח, לרבות הודעת דחיית יום מכירה, בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין. כמו כן לחתום על בקשות לפטור, לרבות ביטול הפטור ושימוש בפטור אחר תחתיו בגין עסקה זו ו/או חישוב מס מופחת מתאימות ולחתום, במעמד חתימתו על הסכם זה, על ייפוי כח שיאפשר לב"כ הצדדים לעשות כל פעולה הנוגעת למיסוי מקרקעין בהתאם להוראות הסכם זה, ובלבד שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות העומדות למי מיחידי הבעלים בקשר עם יתרות זכות ו/או החזרי מס הקיימות להם ברשויות המס. ככל שמי מיחידי הבעלים אינו עומד בתנאים לקבלת הפטור ממס, אותו יחיד בעלים מתחייב לעשות שימוש בכל הפטורים האישיים העומדים לרשותו לפי חוק המקרקעין וזאת על מנת להפחית את גובה המס הצפוי ולצורך כך לחתום על כל המסמכים וההצהרות הרלוונטיים.
  2. כי ידוע להם כי ככל ויבקשו למכור זכויותיהם בשלב שהנו לאחר אישור הת"בע החדשה ועד למועד קבלת היתר בניה על ידי הועדה המקומית, הם עשויים להיות חייבים במיסים והיטלים.
  3. כי החל מקבלת טופס אכלוס ולאחר מסירת החזקה ביחידות הבעלים החדשות יישאו בחלקם היחסי בהתאם לקבוע בהסכם זה) של כל העלויות השוטפות הכרוכות בתפעול ו/או אחזקת ו/או ביטוח המעלית, לאחר הפעלתה ותחילת השימוש השוטף בה וכי ידוע לבעלים החתומים כי הוראה ברוח זו תירשם בתקנון הבית המשותף.
  4. כי ישתפו פעולה ככל שיידרש לשם קיום הסכם זה , ככל שיידרשו בהתאם לתנאי הסכם זה כי ימציאו כל מסמך ככל ונמצא ברשותם, יחתמו על כל מסמך בכפוף לאישור ב"כ הבעלים המאשר להם לחתום על המסמך, ויבצעו כל פעולה שתידרש לצורך קיום התחייבויותיהם על פי הסכם זה.
  5. כי ידוע לו שהתכנון המוצג במועד חתימת הסכם זה הינו תכנון עקרוני בלבד והוא כפוף לאישור הרשויות הרלוונטיות והיועצים הרלוונטיים.
  6. כי ידוע לו והוא מסכים לכך, כי כל שינוי ו/או שיפור ו/או הרחבה ו/או עיבוי אם וככל שיבוצע ביחידתו הנוכחית, החל מיום חתימתו על הסכם זה, לא יזכה אותו בתמורה נוספת מעבר לתמורה המגיעה לו בהתאם להסכם זה בלבד.
  7. כי ידוע לו שלאחר אישור התוכנית החדשה, היזם יהא רשאי להתקין שלט בחזית חצר הבניין הקיים בגודל סביר, אשר ימתג את שמו כיזם של הפרויקט והכל בתיאום ובאישור הנציגות בנוגע למיקום השלט. השילוט האמור, יוסר עד למסירת החזקה ביחידת היזם האחרונה בפרויקט. היזם יישא בכל העלויות, האגרות, ההיטלים ו/או התשלומים הקשורים בהצבת, הסרת ובאחזקת השילוט כאמור ובכל האחריות הנובעת מכך.
  8. כי בחתימתו על הסכם זה, הוא מצהיר ומאשר כי היזם יידע אותו בכתב בדבר זכותו לקבל בטוחה על פי סעיף 2 לחוק המכר (הבטחת השקעות), בהתאם להוראות הסכם זה והוא יחתום על הצהרה מתאימה, בנוסח המצורף כנספח טז' להסכם זה.

1. **העדר יחסי עובד מעביד**
   1. היזם מצהיר בזה כי אין ולא יהיו בין הבעלים לבין עובדי היזם ו/או מי מטעמו ו/או לבין הקבלן המבצע ו/או קבלני המשנה מטעמו יחסי עובד ומעביד. היזם מצהיר ומתחייב בזה כי כל הזכויות המוענקות לעובדיו על פי כל דין, אינן חלות ולא יחולו על הבעלים לרבות הזכות לחופשה שנתית, דמי מחלה, דמי הבראה, פיצויי פיטורין וכו'. היזם מתחייב להבהיר עובדה זאת לכל גורם אשר קשור עמו ו/או הנותן ו/או המקבל ממנו שירותים, לרבות עובדיו, ו/או קבלני משנה מטעמו.
   2. מוסכם בין הצדדים כי היזם בלבד יישא בתשלום שכר עובדיו ו/או קבלנים ו/או קבלנים מבצעים ו/או קבלני המשנה וכן בתשלום התנאים הסוציאליים /או הניכויים המוטלים עליהם עפ"י הסכם כלשהו ו/או לפי כל דין.
   3. העסקת עובדים מטעם היזם תעשה בהתאם להוראות כל דין.
2. **מהות התקשרות**

הבעלים והיזם מתקשרים בזאת בעסקת פינוי בינוי המותנית בתנאים מתלים, שבמסגרתה מתחייבים הבעלים למכור ולהעביר ליזם את זכויותיהם בממכר כהגדרתו לעיל ומתחייבים להעביר לבעלות היזם ו/או לפקודתו ו/או לזכותו את מלוא הזכויות בממכר כהגדרתו לעיל, לאחר שיתקבל טופס 4 לבניינים החדשים כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה למעט משכנתאות ו/או שעבודים אשר יירשמו אך ורק בגינו של היזם בהתאם להוראות הסכם זה וכן מתחייבים הבעלים לפנות את היחידות הקיימות בהתאם לתנאי הסכם זה לצורך הריסתן היזם קונה בזאת מהבעלים את הממכר ובתמורה יזום, יתכנן ויבנה היזם על שטח המתחם את יחידות הבעלים החדשות בבניין החדש, ירשום אותן על שם הבעלים כיחידות נפרדות בבית המשותף שיירשם, וימסור אותן לידי הבעלים כשהן נקיות מכל חוב למעט זכויות מעבר וזיקות הנאה, ככל שיירשמו בהתאם להוראות הסכם זה, ולמעט חוב ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או עיקול ו/או זכות לצד ג', שיירשמו על זכויות הבעלים לבקשתם ו/או בעטיים, והתחייבויות היזם לתשלום כל התשלומים כמפורט הסכם זה וקיום כל יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה.

1. **התמורה לבעלים**

* 1. **יחידות הבעלים החדשות**

היזם יבנה עבור הבעלים את יחידות הבעלים החדשות וירשום את זכויות הבעלים ביחידות הבעלים החדשות בלשכת רישום המקרקעין, הכל בהתאם לקבוע בהוראות הסכם זה וכדלקמן:

* + 1. שטח היחידה החדשה תהא בהתאם לנספח ג', שטחי יחידות הבעלים הקיימות והחדשות וכל ההצמדות להן יחושבו בהתאם לסעיף 5 לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008.
    2. לכל דירה יתווסף לשטח הדירה בהתאם למדידה על פי צו המכר דירות כ- 12 מ"ר.
    3. לכל דירה תתווסף מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר.
    4. לכל יחידה תוצמד חניה תת קרקעית קונבנציונאלית שלא במכפיל.
    5. לכל יחידה יתווסף מחסן בגודל של 5 מ"ר (בכפוף לאילוצי תכנון).
    6. הדירה החדשה תמוקם בשליש האמצעי של הבניין החדש ביחס לקומות המגורים בלבד, יובהר כי לאור העובדה שישנם שני בניינים הרי הבעלים שימוקמו בבניין הנמוך המיקום של אותם בעלים מבחינת גובה הדירה יתחיל בגובה של אמצע הבניין הגבוה (לדוגמא בבניין הגבוה הקומה הראשונה שבה מאוכלסים הבעלים הינה בגובה 15 מ' מעל פני הים הרי שבנין הנמוך הקומה הראשונה שבה יחלו הבעלים להיות מאוכלסים תיהיה 15 מ' מעל גובה פני הים). בנוסף, לבעלים תעמוד הזכות לבחור האם ימוקמו בבניין הגבוה או הנמוך וזאת בכפוף לאילוצי תכנון ויכולת להכיל את הדירות של הבעלים באותו הבניין וכן בכפוף להודעה של הבעלים עד 30 יום ממועד אישור התב"ע.
    7. כל יחידה המיועדת למגורים תהיה בעלת שני כיווני אוויר מלאים מיקום והליך בחירת יחידות הבעלים והצמדותיהן יהיה בהתאם לסעיף 14 להלן.
  1. **תשלום חודשי בגין פינוי היחידה הקיימת** 
     1. החל ממועד הפינוי כהגדרתו בסעיף 11.1 להלן ישלם היזם לבעלים את דמי השכירות כהגדרתם לעיל ועד למועד מסירת החזקה ביחידות הבעלים החדשות (להלן: "**תקופת התשלום החודשי**").
     2. סך דמי השכירות לו יהיו זכאים הבעלים כאמור לעיל יהיה בסכום חודשי שייקבע על ידי שמאי פינוי בינוי, בסמוך למועד הפינוי, אשר יעריך את שווי דמי השכירות שהיו מתקבלים בגין כל אחת מהיחידות הקיימות בהתאם לשטחה, מצבה, בתנאי שוק **או** בדמי השכירות הקבועים בהסכם שכירות שתקף לפחות 12 חודשים טרם מועד הפינוי ושיוצג ליזם במועד קבלת הודעת הפינוי לפי הגבוה מביניהם, ובלבד שדמי השכירות המשולמים על פי הסכם שכירות תקף לא יעלו על 10% מעל קביעת השמאי. מובהר כי דמי השכירות יהיו קבועים וזאת אף אם בפועל דמי השכירות שישולמו עבור היחידה החלופית יהיו גבוהים או נמוכים יותר מהסכום האמור לעיל או אף אם לא ישכירו יחידה חלופית.
     3. במועד הפינוי כהגדרתו בסעיף 11.1 להלן, תימסר החזקה ביחידות הקיימות לידי היזם ו/או מי מטעמו כנגד מסירת שיק או אישור על ביצוע העברה בנקאית לחשבון הבעלים בהתאם לפרטי חשבון שיימסרו ע"י הבעלים ליזם בגין שלושת (3) חודשי השכירות הראשונים. לאחר אותם 3 חודשים, היזם ישלם לכל אחד מהבעלים את דמי השכירות אחת לשלושה חודשים מראש, ב-1 לכל חודש קלנדארי למשך כל התקופה מיום פינוי היחידה הקיימת ועד למועד המסירה של יחידת הבעלים החדשה לידי יחידי הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.
     4. הבעלים מאשרים בזאת ומסכימים כי בתשלום דמי השכירות ממלא היזם את חובתו על פי כל דין, ככל שקיימת, להעמיד לבעלים דיור חלופי ראוי בגין פינוי היחידות הקיימות.
     5. היזם יבטיח לבעלים את התשלום החודשי בגין תקופת התשלום החודשי באמצעות ערבות דמי השכירות כהגדרתה בסעיף 13.2.1 להלן ובהתאם להוראותיו.
     6. היה והיזם ישלם דמי שכירות בסך השווה לדמי שכירות בגין תקופה של 3 חודשים ותקופת התשלום החודשי בדירה החלופית תתקצר עקב מסירת החזקה ביחידת הבעלים החדשה, ישיבו הבעלים ליזם את דמי השכירות ששולמו להם ביתר כנגד קבלת החזקה ביחידת הבעלים החדשה.

להסרת ספק מובהר כי בגין התקופה שממועד מסירת הודעת הפינוי ועד לפינוי בפועל כאמור לא ישולמו לבעלים דמי שכירות כלשהם.

* 1. **הובלת תכולת היחידה**

מוסכם כי היזם ישלם לבעלים המתגוררים בבניינים הקיימים ערב מועד הפינוי וכן לבעלים אשר ביחידתם הקיימת מצויה תכולה המחייבת פינוי את עלות הובלת תכולת היחידות הקיימות לדירות החלופיות וכן את עלות ההובלה ליחידות הבעלים החדשות מהדירות החלופיות (למי מהדיירים שיחזור להתגורר בדירה החדשה) לכל כיוון (בגבולות גוש דן), לכל יחידה קיימת, בכפוף להצגת חשבוניות מס מתאימות. יובהר, תשלום ההובלה ע"י היזם לבעלים תהיה כנגד חשבונית מס כאמור לעיל ובתוך 7 ימים ממועד התשלום לחברת ההובלות. לחילופין מוסכם, כי היזם יהיה רשאי לשכור חברת הובלות עבור הבעלים אשר תבצע את הובלת תכולת היחידות הקיימות ובכפוף לכך שחברת ההובלה תהיה בעלת פוליסת ביטוח ברת תוקף שתוצג בטרם תחילת ההובלה בפני ב"כ הבעלים. מובהר בזאת, כי היזם לא יישא באחריות בגין כל נזק או אובדן שייגרם בגין ההובלה וזאת בתנאי כי חברת ההובלה תהיה בעלת פוליסת ביטוח מתאימה כאמור לעיל. כמו כן, מוסכם כי ככל שהיזם יבחר בחלופה של שכירת חברת הובלות מטעמו, תכלול ההובלה בנוסף להובלה, גם סיוע באריזה והרכבה לבני הגיל השלישי אשר יתגורר ביחידה הנוכחית במועד הפינוי ויחזרו להתגורר ביחידת התמורה.

בסעיף זה"**בני הגיל השלישי**"- כהגדרת המונח "קשיש" בחוק פינוי בינוי על תיקוניו.

* 1. **דמי תיווך**

עלויות מציאת מקום מגורים חלופי לתקופה בה ייבנה הבניין החדש תחול על יחידי הבעלים אולם ככל ולמי מהבעלים המתגורר בבניין הקיים טרם הודעת הפינוי ושהינו מעל גיל 70 במועד הודעת הפינוי ויהיה צורך בסיוע בכך, היזם יממן עבורם שכר של מתווך שימצא עבורם דירה חלופית עד לסך של דמי שכירות לחודש אחד המגיעים כאמור לאותו יחיד הבעלים+מע"מ, כנגד חשבונית מס ממשרד התיווך בגין העסקה, שיציג הבעלים על שם היזם שימסור משרד המתווכים ליזם כתנאי לתשלום השכר כאמור בפועל.

* 1. **ב"כ הבעלים**
     1. היזם יישא במלוא עלות הייצוג המשפטי של הבעלים בגין הסכם זה ובגין הליווי והייעוץ המשפטי עד לתום הפרויקט בהתאם לסכומים ולמועדי התשלום הנקובים בהסדר שכר הטרחה שבין הבעלים לב"כ הבעלים המצורף כ**נספח ח'** להסכם זה. סעיף זה מהווה הוראה לטובת צד ג' כאשר צד ג' הוא ב"כ הבעלים.
  2. **מפקח הבעלים** 
     1. הבעלים יהיו רשאים לשכור שירותי מפקח בעלים כהגדרתו לעיל על חשבון היזם ואשר ייצג את הבעלים בכל הנוגע לתכנון וביצועו של הפרויקט וכן לבדיקת ההיתרים, המועדים, והמפרט הטכני.
     2. היזם יישא בתשלום שכר טרחת מפקח הבעלים, לרבות בגין ייעוץ לבעלים במו"מ המסחרי בנוגע למפרט הטכני והכל בהתאם להסכם שכר הטרחה המצורף **כנספח** **ט'** להסכם זה.
     3. מפקח הבעלים יהיה רשאי לעיין בכל התוכניות, יומני עבודה, ככל שינוהלו ע"י היזם, וכיו"ב הקשורים לעבודה וכן להתריע בפני נציגות הבעלים ו/או ב"כ הבעלים על כשלים אשר בגינם יפעל ב"כ הבעלים בהתאם.
     4. מפקח הבעלים ישמש נציג הבעלים ויהא רשאי לקבל כל החלטה אדמיניסטרטיבית אשר אין בה משום חיוב כספי של מי מן הבעלים ו/או פגיעה בקניינו הפרטי. ההחלטה כאמור תיעשה בתיאום עם הנציגות. חתימת הבעלים על הסכם זה מהווה אישור בדבר מינוי המפקח הבעלים וסמכויותיו כאמור.
     5. המפקח מטעם הבעלים יהיה רשאי בתיאום מראש עם היזם ו/או עם מי מטעמו לבדוק את איכות וקצב ביצוע העבודות בשטח תוך בחינת התאמת העבודות לקבוע בהסכם על נספחיו.
     6. בקשה שתופנה ליזם על ידי מפקח הבעלים בכתב כמוה כבקשה שהופנתה על ידי הבעלים והיא תחייב את הבעלים לכל דבר ועניין בכפוף לאישור הבקשה ע"י הנציגות.
     7. מובהר ומוסכם, כי מפקח הבעלים לא יהיה רשאי ו/או מוסמך לחייב את היזם ו/או הקבלן המבצע ו/או למי מטעמו ו/או להורות ליזם ו/או לקבלן המבצע ו/או למי מטעמו לבצע כל פעולה שהיא, והוא מהווה יועץ מקצועי בלבד.
     8. במקרה של מחלוקת שאינה ברת גישור בדבר נכונות קביעות ו/או דרישות המפקח, יפנו הצדדים לפוסק כהגדרתו בהסכם זה להלן והכרעתו תחייב את הצדדים.
     9. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין במינוי או באי מינוי מפקח הבעלים, בתפקידיו, באופן תפקודו או מחדלו, כדי לגרוע מאיזו מהתחייבויות היזם ו/או להטיל על הבעלים איזושהי אחריות חוזית, נזיקית או אחרת ו/או אחריות לטיב ולרמת הביצוע של העבודות.
     10. כמו כן, מובהר כי כל טענה ו/או דרישה בקשר עם ההסכם עם מפקח הבעלים תופנה אך ורק כנגד המפקח וכי הבעלים מוותרים מראש ויהיו מושתקים מלטעון כל טענה שהיא בקשר עם ההסכם עם מפקח הבעלים ו/או בקשר עם פעולות ו/או חיובי מפקח הבעלים עפ"י ההסכם עמו, כלפי היזם או מי מטעמו. כמו כן, מובהר ומוסכם כי ליזם ו/או מי מטעמו אין ולא תהא כל חבות ו/או מחויבות ו/או אחריות בכל הקשור לפעולות ושירותי מפקח הבעלים, למעט החובה לתשלום עלות שכרו של המפקח כאמור בסעיף 8.6.2 לעיל.
  3. **תחזוקה** 
     1. החברה תשתתף בדמי ליקובליםרים שיחזור להתגורר בדירה החדשהת ומ מתחייב להמשיך לשלם ולעמוד בתשלומי המשכנתא במלואם.ניהול עבור דיירים שחוזרים להתגורר בדירה החדשה למשך תקופה של 60 חודשים. ותחזוקת הרכוש המשותף בהתאם לקבוע בסעיף 19 לחוק התחדשות עירונית עבור בעלי זכויות העומדים בדרישות הדין ועבור התקופה הקבועה בדין.(דייר ממשיך החוזר להתגורר ביחידה החדשה, לתקופה של חמש שנים מהמועד בו קיבל לחזקתו את הדירה החדשה וכל עוד הוא מתגורר בה, ובלבד שמתקיימים בו או בבן זוגו המתגורר עמו כל אלה:(1) במועד שבו קיבל לחזקתו את הדירה החדשה הוא הגיע לגיל פרישה; (2) הדירה החדשה היא דירתו היחידה; (3) הוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980. הוראה זו כפופה להוראות הדין וכל שינוי, ככל שיהיה ובלבד שאין בהם כדי להרע מצב הבעלים ו/או הדיירים הממשיכים לפי הסכם זה.
     2. בנוסף להוראות החוק, היזם ישתתף בחלק מהוצאות תחזוקת המבנה והתחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף בפרויקט ויפקיד לפני מסירת הדירות החדשות, סכום כספי בסך של 50,000 ₪, כולל מע"מ (להלן: "**סכום הבסיס**") בקרן מיוחדת שתנוהל על ידי נאמן (להלן: "**קרן התחזוקה**" ו"**הנאמן**", לפי הענין), זאת עבור בעלים, אשר יחזרו להתגורר ביחידות החדשות (להלן: "**הדיירים הממשיכים**"). על קרן התחזוקה יחולו התנאים הבאים:
        1. סכום הבסיס יחושב לפי ההפרש בין הסכום ששולם לוועד הבית טרם הפינוי לבין התשלום שיידרש לתחזוקת הרכוש המשותף בבנין החדש עבור הדיירים הממשיכים, וזאת למשך חמש שנים.
        2. זהות הנאמן תיקבע בהסכמת היזם ונציגות.
        3. במילוי תפקידיו חייב הנאמן לנהוג באמונה ובשקידה כפי שאדם סביר היה נוהג באותן נסיבות.
        4. הנאמן לא יהיה רשאי לאצול מתפקידיו לזולתו; אין בכך כדי למנוע העסקת אדם כדרוש למטרות הנאמנות.
        5. הנאמן ישקיע את כספי הקרן באפיקים סולידיים בלבד ויהיה חייב לנהל את החשבונות של כספי הקרן ולתת לנהנים דין וחשבון על כספי הקרן אחת לשנה ובגמר כהונתו, ולמסור להם ידיעות נוספות לפי דרישתם הסבירה.
        6. הנאמן לא ירכוש לעצמו או לקרובו (כהגדרתו בחוק הנאמנות, תשל"ט-1979) נכס מהקרן או כל זכות בה, לא יפיק לעצמו או לקרובו טובת הנאה אחרת מהקרן או מפעולותיה, ולא יעשה דבר שיש בו סתירה בין טובת הנאמנות לבין טובתו שלו או של קרובו.
        7. יהיה אחראי לנזק שנגרם לכספי הקרן או לנהנים עקב הפרת חובתו כנאמן; על אחריות לאובדנם ולנזקם של כספי הקרן המוחזקים בידו יחולו הוראות חוק השומרים, תשכ"ז–1967; לעניין זה יראו את הנאמן כשומר ואת הנהנים כבעלי הנכסים.
        8. כספי הקרן שיצטברו לרבות הפירות בגין השקעתם, ישמשו אך ורק לצורך השתתפות בתשלום בהוצאות ועד הבית לצורך הבטחת תחזוקת המבנה והתחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף בפרויקט, עבור הדיירים הממשיכים. מובהר כי הדיירים הממשיכים יישאו וישלמו את יתרת התשלומים עבור תחזוקת הרכוש המשותף מעבר לסכום שישולם מתוך קרן התחזוקה.
        9. מובהר כי ככל שמי מבין הדיירים הממשיכים יחליט שלא להתגורר בפרויקט, לא יהיה רשאי להמחות את זכותו האמורה בסעיף ‎8.7.2. יחד עם זאת, לא יחול כל שינוי בסכום הקרן המוחזק בחשבון הנאמנות, וזה ישמש את כל יתר הדיירים הממשיכים.
        10. מוסכם כי ככל שהוועדה המקומית או הרשות המקומית יקבעו הוראות הנוגעות להקמת קרן תחזוקה, אזי יגברו הוראות אלו על הוראות הסכם זה, ויחולו בענין קרן התחזוקה ההוראות האמורות, ובלבד שאינן סותרות את הדין ואין בהן כדי להרע את מצב הבעלים ו/או הדיירים הממשכים על פי הסכם זה.
  4. **הטבות לקשיש לפי תיקון 6 לחוק פינוי בינוי**

בסעיף זה לעיל ולהלן:

**"קשיש"** – מי מיחידי הדיירים בבית משותף אשר במועד חתימת עסקת פינוי בינוי הראשונה ,כהגדרתה להלן, מלאו לו על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 70 שנים ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות.

1. מיום 3.4.2017
2. **תיקון מס' 5**
3. ס"ח תשע"ז מס' 2630 מיום 3.4.2017 עמ' 622 (ה"ח 1024)
4. **החלפת הגדרת "עסקת פינוי ובינוי"**
5. הנוסח הקודם:
6. ~~"עסקת פינוי ובינוי" – חוזים בין יזם לבין בעלי דירות בבנין לפינוי ובינוי אשר על פיהם מתחייבים בעלי הדירות בבנין למכור את זכויותיהם בו, כולן או מקצתן, לצורך הריסת הבנין והקמת בנין חדש תחתיו בהתאם לתכנית לפי חוק התכנון והבניה;~~
7. מיום 29.10.2018
8. **תיקון מס' 6**
9. ס"ח תשע"ח מס' 2749 מיום 29.7.2018 עמ' 951 (ה"ח 1136)

"עסקת פינוי ובינוי" – חוזה בין יזם לבין בעל דירה בבית משותף, אשר על פיו מתחייב בעל הדירה בבית המשותף למכור את זכויותיו בו, כולן או מקצתן, לצורך הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו בהתאם ~~לתכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה~~ לתכנית לפינוי ובינוי, שמצורף לו ייפוי כוח מבעל הדירה ליזם או לעורך דין מטעמו לביצוע הפעולות הנדרשות למימוש החוזה, ושכולל, בין השאר, את כל אלה:"**עסקת פינוי ובינוי ראשונה**" – עסקת פינוי ובינוי שנחתמה על ידי אחד מבעלי הדירות, יחידי הדיירים בבית משותף, שלא קדמה לה עסקת פינוי ובינוי בין החברה ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף;

ידוע לצדדים כי בהתאם להוראות חוק עידוד מיזמים, על מנת למנוע סירוב סביר של קשיש, כהגדרתו לעיל בסעיף 8.8 זה, על היזם לבחור באחת מהחלופות הבאות לפי שיקול דעת היזם, הוראה זו אינה חלה על מי שגילו מעל גיל 75:

**א. חלופה ראשונה:**

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

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

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

**ב. חלופה שניה:** שתי דירות ששווין המצטבר דומה לשווי הדירה החדשה.

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

מיום 29.10.2018

**תיקון מס' 6**

ס"ח תשע"ח מס' 2749 מיום 29.7.2018 עמ' 951 (ה"ח 1136)

**הוספת הגדרת "עסקת פינוי ובינוי ראשונה"**

לעניין זה, יובהר כי, ככל שמדובר בקשיש אשר במועד חתימת עסקת פינוי בינוי הראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין 75 שנים, חובה על היזם להציע לקשיש מעל גיל 75לבחור חלופה מבין חלופות (א)-(ג) הנמנות על החלופה הראשונה האמורה לעיל, והכל בהתאם לקבוע בהוראות חוק עידוד מיזמים.

1. **תכנון, התב"ע החדשה, היתר הבניה והמפרט הטכני**
   1. **תב"ע החדשה**
      1. החל מהמועד הקובע, יתחיל היזם לפעול לצורך אישורה של התב"ע החדשה ע"י הרשויות המוסמכות. כל הטיפול בהכנת התב"ע החדשה עד לאישורה ייעשה ע"י היזם ועל חשבונו, באופן בלעדי וללא הפרעה מצד הבעלים, במישרין ו/או בעקיפין, ובלבד שהתב"ע תהא תואמת לכל האמור בהסכם זה.
      2. היזם מתחייב לפעול בשקידה ראויה על מנת לגרום לאישורה הסופי של התב"ע החדשה במועדים הקבועים בסעיף ‎3.2.1 לעיל.
      3. ככל שהוועדה ו/או כל רשות מוסמכת אחרת ו/או כל רשות מוסמכת אחרת ו/או גוף מוסמך כלשהו שנדרשת הסכמתו לפרויקט ידרשו לבצע שינויים ו/או תוספות למסמכי התב"ע יהיה היזם רשאי להכניס את השינויים הנדרשים, , בכפוף להתאמתם של השינויים האמורים להתחייבויות היזם כלפי הבעלים במסגרת הסכם זה ולהוראות הסכם זה.
      4. היזם ומיופה הכוח מטעמו רשאים לפעול מכוח ייפויי הכוח לתכנון (**נספח ו'1**) שנמסרו להם בכל עניין בקשר עם קידום התב"ע החדשה, תיקונה, הופעה בדיונים וכל פעולה נוספת שתידרש לדעת היזם לצורך אישורה והכל בכפוף להוראות הסכם זה.
      5. הבעלים מתחייבים שלא לפעול ו/או לטפל בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם בכל עניין הקשור לשינוי המצב התכנוני של המקרקעין ובין היתר, לא יבקשו או יבצעו כל שינוי בתב"ע ו/או בבניינים הקיימים.
      6. הבעלים מתחייבים בזאת שהם ו/או מי מטעמם לא ישבשו ו/או ימנעו ו/או יפריעו לקידום התב"ע החדשה ולאישורה ולמתן תוקף בהקדם האפשרי ולרבות לא יגישו כל התנגדות ו/או ערר ו/או עתירה מנהלית ו/או כל פעולה ו/או הליך שיש בהם כדי לגרום לעיכוב אישורה של התב"ע החדשה ו/או לאישור כל תכנית איחוד וחלוקה (לרבות ללא הסכמת בעלים) בקשר עם הפרויקטוזאת כל עוד הסכם זה הינו בתוקף. כן מוסכם, כי הגשת ערעור ו/או ערר ו/או עתירה מנהלית ו/או כל פעולה ו/או הליך כאמור על ידי מי מיחידי הבעלים בניגוד לאמור לעיל, מעבר להיותם הפרה על ידי יחידי הבעלים הרלבנטיים, תביא להארכת המועדים הנקובים בסעיף 3.2 ו-3.3 לעיל להתקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם זה.
      7. הבעלים מסכים בזאת כי במסגרת התב"ע החדשה תיכללנה הוראות ויוקצו שטחים לציבור, להולכי רגל, למעבר, להקצאה ולרישום זכויות מעבר, זיקות הנאה וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים והם מוותרים על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה בגין כך.
      8. יובהר ויודגש, כי היזם יציג לנציגות ולמפקח הבעלים את התכנון טרם הגשת התב"ע לוועדה המקומית או המחוזית.
   2. **היתר הבנייה בהתאם לתנאי המתלה**
      1. היזם מתחייב להכין, על חשבונו, את כל התכניות והמסמכים הדרושים לקבלת היתר הבניה לבניית הפרויקט (להלן: "**תכניות ההגשה**") ולהגישן לאישור הבעלים, בתוך 12 חודשים ממועד אישור התב"ע החדשה, וככל שתידרש תוכנית איחוד וחלוקה (ככל שלא ניתן לבצע במקביל ותידרש לאחר אישור התב"ע), ממועד אישור תוכנית האיחוד והחלוקה לא יאוחר מ- 12 חודשים מאישור התב"ע, בכפוף לחתימת רוב מיוחס על ההסכם.
      2. היזם ביחד עם האדריכל יציג את תוכניות ההגשה בפני הנציגות, יועצי הבעלים וב"כ הבעלים, לעיונם והערותיהם.
      3. לבעלים, באמצעות ב"כ הבעלים בשיתוף המפקח, עומדת הזכות להעיר הערותיהם לתכניות ההגשה, ככל שאינן תואמות את האמור בהסכם זה על נספחיו בלבד, וזאת לא יאוחר מ- 21 ימים מיום הצגת התכניות כאמור בסעיף 9.2.2 לעיל. היזם יבצע את השינויים הדרושים אשר לדעתו יש בהם כדי להתאים את תוכניות ההגשה להסכם זה והבעלים יחתמו על תוכניות ההגשה המותאמות בתוך 14 ימים ממועד קבלתם אצל ב"כ הבעלים. במידה ולא הועברו הערות תוך המועד כאמור לעיל, ייחשב הדבר כהודעה לפיה אין למי מהבעלים הערות לתכנית והן תחשבנה כמאושרות על ידי הבעלים ויהווה הסכמה לכך שתוכניות הבקשה למתן היתר בניה בנוסח שהועבר תואם/ת את הוראות ההסכם, לכל דבר ועניין.
      4. ככל שהוועדה ו/או כל רשות מוסמכת אחרת ו/או כל רשות מוסמכת אחרת ו/או גוף מוסמך כלשהו שנדרשת הסכמתו לפרויקט ידרשו לבצע שינויים ו/או תוספות לתוכניות ההגשה ואשר יש בהם להוות סתירה להוראות ההסכם ביחס ליחידות הבעלים החדשות ו/או ככל שלאחר הגשת תוכניות ההגשה יידרשו שינויים כאמור,לרבות במקרה של הפחתת השטחים שיאושרו לבנייה במסגרת הפרויקט, יציג היזם בפני הבעלים את השינויים הנדרשים והצדדים ינהגו בהתאם למנגנון אישור תוכניות ההגשה כאמור בסעיף ‎9.2.2 לעיל. הצדדים יפעלו בתום לב למציאת פתרון שישקף את דרישת הרשויות המוסמכות והיועצים לשינויים ו/או תיקונים ו/או עדכונים כאמור, תוך שמירה על זכויות הצדדים בהתאם להסכם זה. היה ולא יגיעו הצדדים להסכמות יחולו הוראות סעיף 9.2.12 להלן ומבלי לגרוע מזכויות הבעלים לפי הסכם זה.
      5. מבלי לגרוע מהאמור, היזם יהא רשאי לתכנן את הפרויקט לפי שיקול דעתו הבלעדי של היזם, בכפוף להגבלות המפורטות בהסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, ניצול כל או חלק מזכויות הבנייה המוקנות ו/או שתוקננה למקרקעין מכוח התב"ע החדשה (לרבות אי ניצול מלוא הזכויות המוקנות ו/או שתוקננה למקרקעין), שינוי הצפיפות ו/או גודל היחידות בבניין/נים החדש/ים, תוספת ו/או גריעת יחידות ו/או שטחים בבניין/ים החדש/ים, שינויי בינוי ו/או העמדה וכל שינוי תכנוני אחר ו/או נוסף, ובלבד שאין מדובר בשינוי מהותי (כהגדרתו להלן) ובלבד שיבנה את יחידות הבעלים החדשות ואת הבניין/נים החדש/ים בהתאם להוראות ותנאי הסכם זה ונספחיו (ובכפוף לדרישות הרשויות המוסמכות).

למען הסר ספק המונח "שינוי מהותי" הינו שינוי גודל הדירה התמורה (בכפוף לסטיה מותרת) והקטנה לכיוון אוויר אחד בדירת התמורה.

* + 1. היה ומי מיחידי הבעלים לא יגיע לחתום על תוכניות ההגשה במועד כאמור בסעיף לעיל יחשב כל יחיד בעלים שכזה, כמסכים לחתימה על תכניות ההגשה ומשכך, ניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הבעלים לעשות שימוש בייפוי הכוח לתכנון (**נספח ו'1**). למען הסר ספק, יובהר, כי ליחידי הבעלים שלא מסרו התנגדות מפורשת, מנומקת ובכתב, לא תהא כל טענה כלפי ב"כ הבעלים ו/או המפקח מטעם הבעלים ו/או הנציגות בגין כך.
    2. היזם מתחייב לטפל ביעילות באישור תוכניות ההגשה בוועדה ובכל גוף ו/או מוסד שאישורו יידרש לשם קבלת היתר בנייה וכן לעשות את כל הפעולות ולהגיש את כל התוכניות שתידרשנה הוועדה ו/או כל גוף ו/או מוסד שאישורו יידרש לצורך קבלת היתר הבנייה. היזם יהיה רשאי להוציא את היתר הבנייה בשלבים (לדוגמה: היתר הריסה, היתר חפירה ודיפון, היתר לבניית המרתפים והיתר לבניית הבניין החדש).
    3. היתר בנייה לבניית הבניין החדש או הבניינים החדשים יתקבל בתוך 18 חודשים קליטת הבקשה להיתר ע''י העירייה, לאחר שהבעלים חתמו בעצמם או באמצעות יפוי הכח לתכנון, על הבקשה להיתר בניה כאמור בהסכם זה.
    4. היזם ימלא אחר התנאים שיהיו מפורטים בפרוטוקול החלטת הוועדה לאשר את הבקשה להיתר בתנאים, אולם מובהר בזאת כי היזם יהא רשאי (אך לא חייב) לשלם את האגרות וההטלים לוועדה המקומית לאחר ובכפוף להתקיימות התנאים הבאים במצטבר:
       1. חתימת כלל הבעלים על הסכם זה ועל נספחיו (בין אם חתמו על ההסכם בעצמם ובין אם חתם בשמם מי שמונה לחתום בשמם בהתאם לצו/החלטה שיפוטית של כל ערכאה מוסמכת).
       2. וכן חתימתם על כל המסמכים הבנקאיים שיידרשו על ידי הבנק המלווה
    5. מוסכם, כי עיכוב של שישה חודשים נוספים מעבר למועדים הקבועים בסעיף 9.2.7 לעיל לא יהווה הפרה של הוראות הסכם זה על ידי היזם, ובלבד שהיזם פעל בשקידה לצורך עמידה בלוחות הזמנים לעיל.
    6. בכל מקרה מתחייב היזם כי יקבל היתר בניה עד ולא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 9.2.8 לעיל.
    7. הוגשו הערות לתוכניות ההגשה על ידי נציגות הבעלים כאמור בסעיף ‎9.2.3 לעיל או במקרה בו נדרשו שינויים בתוכניות ההגשה בהתאם להוראות סעיף 9.2.4 לעיל, והצדדים לא הגיעו להסכמה עד ולא יאוחר מ- 30 יום מהמועד בו הודיעה נציגות הבעלים על הערותיה כאמור, יפנו הצדדים לאדריכל מכריע, שזהותו תיקבע בהסכמה (להלן: "**אדריכל מכריע**").
    8. בכפוף לחתימת כל הבעלים בעצמם ו/או באמצעות ייפוי כוח לתכנון (**נספח ו'1**) על תכניות ההגשה והאישורים מאת הוועדה ו/או הרשויות המוסמכות בכל הנוגע לבניית הבניין החדש, מתחייב היזם להגיש לוועדה את תכניות ההגשה החתומות, אלא אם תהיה מניעה להגשת התוכנית שאינה תלויה ביזם.

1. **"סטייה" בתכנון** 
   1. על אף האמור בהוראות הסכם זה על נספחיו, מובהר ומוסכם כי היזם יהיה רשאי לבצע את ההתאמות המתבקשות בין המצוין בבקשה להיתר בניה, כפי שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות אגב הליך הטיפול בהוצאת היתר לביצוע העבודות.

מוסכם כי ככל ותהיה סטייה בין שטח יחידות הבעלים החדשות או איזה מהם, לבין שטח יחידות **הבעלים** החדשות בהחלטת הוועדה לאשר את היתר הבנייה (בתנאים) (להלן: "**החלטת ועדה בתנאים**") או היתר הבניה בשיעור שלא יעלה על 2% (שני אחוזים) , לא ייחשב הדבר כהפרה של הסכם זה ו/או שינוי אשר מאפשר לבעלים לסגת מההסכם ובלבד שנבע מאילוצי תכנון ו/או דרישת הרשויות והבעלים וכן שסטייה כאמור תחול גם על דירות היזם, לא יהיו זכאים לכל פיצוי בגין כך ולא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה כלפי היזם בהקשר זה וכן בתנאי נוסף כי סטייה חלה בהתאמה גם ביחידות היזם.

* 1. ככל ושטח יחידות הבעלים החדשות באישור התב"ע או החלטת ועדה בתנאים או בהיתר הבנייה יפחת בשיעור הגבוה מ-2% משטחי יחידות הבעלים כאמור בסעיף ‎2.11 לעיל אך לא יותר מ-5% ועד בכלל, וכן במקרה בו שטח המרפסת של יחידת הבעלים בהחלטת ועדה בתנאים יפחת בשיעור מעל 10% משטח המרפסת כאמור לעיל ובכפוף לכך שסטייה כאמור תחול גם על דירות היזם, יהיו זכאים הבעלים לקבל פיצוי מהיזם בשווי הזהה לשווי מ"ר מכירה בגין הגריעה כאמור, כפי שיקבע על ידי השמאי אשר יערוך את דו"ח האפס לפרויקט וקביעתו תבוצע בהתאם לדו"ח האפס ואשר יינתן באופן של שדרוג מפרט יחידת הבעלים החדשה או במזומן בניכוי מס, ככל שיחול.
  2. ככל ושטח יחידות הבעלים החדשות באישור התב"ע או בהחלטת ועדה בתנאים או בהיתר בניה יפחת בשיעור הגבוה מ-5% משטחי יחידות הבעלים החדשות כאמור בסעיף ‎8.1 לעיל, יהיו רשאים הבעלים להודיע בכתב ליזם ברוב של 66% מהבעלים החתומים על ההסכם על ביטול ההסכם וזאת תוך 21 יום מהודעת היזם בכתב על ההפחתה כאמור לעיל.
  3. ככל והודיעו הבעלים על ביטול ההסכם כאמור, לא תהיינה למי מהצדדים כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה אחד כלפי משנהו, וככול ולא הודיעו הבעלים על ביטול ההסכם בתוך המועד האמור לא תעמוד לבעלים כל זכות ביטול בגין ההפחתה כאמור והם יקבלו את הפיצוי מהיזם בשווי הזהה לשווי מ"ר מכירה בגין ההפחתה כאמור, כפי שתיקבע על ידי השמאי וקביעתו תבוצע בהתאם לדו"ח האפס, ואשר יינתן באופן של שדרוג מפרט יחידת הבעלים החדשה או במזומן בניכוי מס, ככל שיחול.
  4. מוסכם, כי היה ויבוטל הסכם זה בנסיבות כאמור לעיל ובעלי היחידות הקיימות או מי מהם יבקשו להתקשר עם צד ג' לביצוע פרויקט פינוי בינוי וזאת במהלך 3 שנים ממועד ביטול ההסכם כאמור, הרי שתנאי מוקדם להתקשרותם עם צד ג' כאמור יהא החזר ליזם של כל ההוצאות והעלויות בהן נשא היזם בפועל בקשר עם תכנון וקידום התב"ע החדשה (לא כולל תקורות), בכפוף לקבלות ובכפוף לכך שבוצע שימוש בתוצרי היזם.
  5. מוסכם על הצדדים, כי התמורה ותשלום הוצאות הבעלים במלואם ובמועדם כאמור לעיל, מהווה תמורה מלאה ומוסכמת ליחיד הבעלים, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.

**סטייה בביצוע-** על סטייה ביצועית (בין היתר הבניה לבין הביצוע) יחולו הוראות חוק המכר.

1. **פינוי היחידה הקיימת** 
   1. הבעלים מתחייבים לפנות את יחידתם הקיימת על הצמדותיה, במהלך תקופת פינוי של 30 ימים שתחילתה בתום 70 יום ממועד קבלת הודעת היזם על פינוי הדירה (להלן: "**הודעת היזם**") וסופה בתום 100 ימים ממועד קבלת הודעת היזם (להלן: "**תקופת הפינוי**"), כך שהיחידה הקיימת וכל הצמוד לה יהיו ריקים מכל חפץ שאינו מחובר חיבור קבע ליחידה הקיימת ומכל אדם, ונקייה וחופשייה מכל זכות מגבילה, למעט משכנתא לטובת הבנק המלווה והערת אזהרה לטובת היזם.
   2. יובהר, כי הפינוי בפועל יהיה בכפוף לתנאים המצטברים כמפורט דלקמן (לעיל ולהלן: "**מועד הפינוי**"):
      1. היזם הציג בידי נציגות הבעלים החלטה בתנאים לקבלת היתר בנייה בר תוקף, התואם את הסכם זה, בטרם תשלום אגרות ו/או היטל השבחה אך כולל את כל האישורים הנדרשים לקבלת ההיתר; מפקח הבעלים יאשר את דבר קיום כל התנאים להחלטת הוועדה.
      2. נחתם פרוטוקול חלוקת יחידות הבעלים החדשות כאמור בסעיף 14 להלן.
      3. היזם מסר לב"כ הבעלים שיקים לפקודת הבעלים בגין דמי שכירות (או לחילופין אישורים על ביצוע העברות בנקאיות לחשבונות הבעלים) בגין 3 החודשים הראשונים וכן הפקיד את ערבות השכירות בידי ב"כ הבעלים. מובהר, כי יחיד הבעלים יהיה זכאי לדמי שכירות החל ממועד הפינוי בפועל ובכל מקרה לא לפני 30 ימים טרם מועד הפינוי הנקוב בהודעת הפינוי.
      4. היזם המציא לב"כ הבעלים ערבות חוק המכר בהתאם להוראות סעיף 13.1 להלן, ומכתב החרגה מותנה מהבנק המלווה בנוסח המקובל בבנק המלווה לפיו עם סיום הבנייה, מסירת יחידת הבעלים החדשה לבעלים והשבת ערבות חוק המכר מבלי שפירעונה נדרש לבנק המלווה תוחרג יחידת הבעלים החדשה מהשעבודים שנרשמו לבנק המלווה באופן שבמקרה של מימוש השעבודים הם לא ימומשו מיחידת הבעלים החדשה (להלן: "**מכתב ההחרגה המותנה**") או לחילופין יומצא לב"כ הבעלים כתב ההתחייבות של הבנק המלווה להמצאת ערבויות חוק המכר בתוך 30 ימים ממועד רישום השעבוד (להלן: "**כתב ההתחייבות**").
      5. היזם המציא לב"כ הבעלים אישורים על תשלום ו/או פטור ממס שבח או לחילופין ערבות מס שבח כאמור בסעיף 13.3 להלן.
      6. היזם המציא לידי ב"כ הבעלים אישור קיום פוליסות הביטוח כאמור בסעיף 24 להלן.
   3. ב"כ הבעלים יחזיק ובמכתבי ההחרגה המותנים בנאמנות בעבור בעלים ויעביר את ערבות המכר ומכתבי ההחרגה לבעלים בהתאם לכתב ההוראות לנאמן (**נספח ה'**).

* 1. מובהר בזאת, כי כל עוד לא יושלם הפינוי של כל היחידות הקיימות בבניינים הקיימים, לא יתחיל היזם בביצוע עבודות בינוי ו/או הריסה מכל סוג שהוא.

* 1. לא מילא מי מיחידי הבעלים את התחייבותו לפינוי יחידתו הקיימת מכל חפץ, יהא זכאי היזם לסלק את החפצים שיוותרו ביחידה הקיימת או להרסם (לפי בחירת היזם) ולבעלים לא תהא כל טענה או תביעה כלפי היזם בגין נזק או אובדן לציוד ו/או בגין דחיית מועדי ביצוע התחייבויותיו התלויים בפינוי כאמור ולא יהיו זכאים לכל פיצוי מכל סוג שהוא בקשר עם האמור.
  2. הבעלים מתחייבים כי עד למועד הפינוי יהיו זכויותיו נקיות וחופשיות, למעט הערת האזהרה שתירשם לטובת היזם ולמעט המשכנתא לבנק המלווה.
  3. מוסכם בזאת כי לגבי יחיד בעלים שלא פינה את יחידתו הקיימת במהלך תקופת הפינוי יחולו ההוראות הבאות:
     1. איחר יחיד הבעלים בפינוי היחידה הקיימת, איחור של יותר מ - 7 ימים, יהיה היזם זכאי לפיצוי במהלך שלושת חודשי האיחור הראשונים יהיה זכאי היזם לקבל פיצוי מוסכם ומוערך מראש של 1,000 ₪ (אלף שקלים חדשים) מאותו יחיד בעלים בגין כל יום איחור.
     2. איחר יחיד הבעלים בפינוי היחידה הקיימת איחור של יותר משלושה חודשים יהיה היזם זכאי לקבל בנוסף לאמור בסעיף ‎11.7.1 להלן פיצוי מוסכם ומוערך מראש של 2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים), מאותו יחיד בעלים, בגין כל יום איחור.
     3. איחור במועד פינוי יחידות הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, ידחה את המועדים והתחייבויות היזם בהתאם להסכם זה בהתאמה בתוספת 14 ימי התארגנות.
     4. אין באמור כדי לגרוע מחובת יחיד הבעלים לפנות את היחידה הקיימת ומזכות היזם לתבוע את יחיד הבעלים בגין כל שייגרם לו, להשתמש בכל אמצעי חוקי לפנות את יחיד הבעלים מהיחידה הקיימת. התחייבות יחיד הבעלים לפנות את יחידתו הקיימת הינה אף התחייבות לצד שלישי קרי, לטובת כל הבעלים בבניין הקיים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם יהיה רשאי (אך לא חייב) , זאת לאחר מתן התראה של 14 יום לאותו יחיד בעלים שלא פינה לפעול לפינוי היחידות הקיימות ולצורך קיום האמור לשלם כל סכום שיידרש לצורך פינוי היחידות הקיימות לרבות אך לא רק פיצוי בגין פינוי, עלויות פינוי, יועצים ועורכי דין ואותם יחידי בעלים שאיחרו בפינוי מתחייבים לשפותו מיד עם דרישה בגין כל הוצאה כאמור (להלן בסעיף זה: "**החוב**"), וליחיד הבעלים אשר איחר במועד פינוי היחידות הקיימות לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שהיא לרבות לשיפוי ו/או פיצוי מאת היזם, בקשר עם פינוי היחידות הקיימות. מבלי לגרוע מהאמור, היזם יהיה רשאי לקזז את החוב מדמי השכירות.
     5. להבטחת הזכאות לפינוי היחידות הקיימות, לרבות תשלומים שעל הבעלים לשלם כאמור בסעיף 11.7.4 לעיל והיזם שילמם במקומם, ולהבטחת תשלום הפיצויים כאמור בסעיף 11.7.2 לעיל יהיה היזם רשאי לרשום לטובתו משכון ברשם המשכונות על זכויות אותו יחיד בעלים המפר בגין החוב שנוצר כלפי היזם כאמור. בנוסף, תנאי למסירת יחידות הבעלים החדשות לאותם בעלים מפרים שלא פינו את היחידה קיימת, הנו שיפוי היזם בגין סכומים ששילם היזם לצורך פינוי אותן יחידות קיימות, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה בגין כל תשלום ששולם עד למועד פרעונו בפועל ותשלום הפיצויים המפורטים בסעיף 11.7.2 לעיל.
  4. היזם יהיה זכאי לקזז את סכום הפיצויים כאמור בסעיפים 11.7 לעיל מדמי השכירות המגיעים לאותו יחיד בעלים ולהפחית את ערבות דמי השכירות בהתאמה.
  5. יובהר, כי כל יחיד בעלים אשר חותם על ההסכם נותן בזאת הסכמתו הבלתי חוזרת לפנות את היחידה הקיימת במהלך תקופת הפינוי עפ"י הסכם זה ולא תשמע מצדו כל טענה כנגד פינוי היחידה הקיימת כל עוד היזם עומד בהוראות סעיף 11 זה לעיל, וליזם תעמוד הזכות לנקוט בכל הליכי הפינוי העומדים לרשותו לרבות מכוח פרק ט"ז 4 לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד - 1984.
  6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת, כי אם לא יפונו כל דירות הבעלים עד לתום תקופת הפינוי, יהיה היזם רשאי, בכל עת, להודיע בכתב לבעלים, באמצעות ב"כ הבעלים, כי על הבעלים שהתפנו מדירתם לשוב בחזרה לדירותיהם הקיימות ללא דיחוי ועד לא יאוחר מ-60 יום מיום שנתבקשו לכך. במקרה זה הבעלים ישיבו ליזם את יתרת דמי השכירות ששולמו להם בפועל החל מהיום ה- 61 ממועד ההודעה כי ישובו לדירותיהם כאמור וזאת עד להסדרת הפינוי של אותו דייר מפר שאז יחל הליך הפינוי מההתחלה, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה העומדים לזכות היזם לפי כל דין. מובהר כי ליזם לא תהיה טענה כנגד מי מיחידי הבעלים שפינה את יחידתו הקיימת בהתאם להודעת הפינוי. מוסכם כי במקרה שבו הבעלים יחזרו ליחידותיהם הקיימות כאמור לעיל, אזי הם ייעשו זאת בתנאי כי היחידה הקיימת תוחזר באותו מצב שבו היחידה הקיימת פונתה, למעט בלאי סביר.

* 1. מבלי לגרוע מהתחייבויות הבעלים כאמור לעיל, מתחייבים בזאת הבעלים ליידע את היזם באופן מיידי, וזאת בכל מקרה בו יתברר להם כי מי משוכרי היחידות הקיימות לא התפנה במהלך תקופת הפינוי ו/או בכל מקרה בו יעלה חשש כי מי משוכרי היחידות הקיימות אינו מתכוון לפנות את היחידה הקיימת המושכרת לו ערב מועד הפינוי ו/או בכל מקרה בו יתברר כי קיים פולש ו/או מחזיק שלא כדין באיזו מהיחידות הקיימות או הבניינים הקיימים ו/או ברכוש המשותף שבהם ו/או בכל מקרה בו יתברר או יעלה החשש כי מסירת היחידה הקיימת ליזם במועד הפינוי תתעכב או תימנע מכל סיבה שהיא.
  2. כמו כן ומבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, ידוע לכל אחד מיחידי הבעלים אשר לא פינה במועד כאמור בסעיף זה לעיל, כי אי פינוי היחידה הקיימת על ידו (או על ידי שוכר מטעמו) במועד הפינוי ואי קיום ההסכם בכלל מצדו, עלולה להביא לדחיית הפרויקט, להפרת התחייבויות היזם כלפי צדדים שלישיים, לרבות הקבלן המבצע ורוכשי יחידות היזם, ולגרום ליזם לנזקים כבדים ביותר, ממוניים, תדמיתיים ואחרים, וכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו בעטיה של הפרה מצדם, תושת עליהם בלבד.
  3. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי הבעלים יאפשרו ליזם להיכנס כבר רשות בלבד למקרקעין וזאת החל ממועד חתימת הסכם זה ואף בטרם הוצאת היתר בניה, לצורך ביצוע מדידות ו/או קידוחי בדיקת ביסוס קרקע (אשר יכוסו בסיומם של הקידוחים) ו/או הצבת שלטים בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לצורך התארגנות סבירה אחרת ככל שהללו אינם מותנים בהיתר, והדבר ייעשה בתיאום מראש עם נציגות הבעלים והיזם יהיה אחראי ויישא בכל נזק שייגרם כתוצאה מפעולות אלה. כן מוסכם כי טרם פינוי כל היחידות הקיימות בבניינים הקיימים, יהא היזם רשאי לאטום יחידות קיימות אשר פונו וכן לגדר את הפרויקט או חלק ממנו וכן לבצע פעולות למניעת פלישות וניתוק תשתיות על ידי צד ג'. למען הסר ספק, ממועד מסירת הדירות ליזם יישא האחרון בעלויות החשמל והמים בשטחים הציבוריים עבור הדירות שנמסרו לחזקתו של היזם.

1. **ליווי בנקאי** 
   1. היזם יפעל להתקשרות עם הבנק המלווה, כהגדרתו בהסכם זה, לצורך ליווי פיננסי סגור לפרויקט, שיכלול קבלת מימון לביצוע הפרויקט, מסירת ערבויות שכירות וערבויות חוק מכר לבעלי היחידות הקיימות וזאת במסגרת ליווי סגור, עצמאי ונפרד מפרויקטים אחרים של היזם (להלן: **"הליווי הפיננסי"),** בכפוף להוראות להלן.
   2. יובהר, כי המימון הבנקאי יועמד אך ורק לצורך הפרויקט ויכלול מנגנון פיקוח ובקרה עבור הבנק המלווה בדבר השימוש בכספי ההלוואה למטרה זו בלבד, כמקובל בליווי בנקאי לביצוע פרויקט בנייה.
   3. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים כמפורט בהסכם זה להלן בעלי היחידות הקיימות יחתמו הבעלים על כל המסמכים המקובלים על פי דרישת הבנק המלווה, בכפוף להערותיו ולאישורו של ב"כ הבעלים כאמור, וזאת בתוך 14 ימים ממועד המצאת המסמכים לב"כ הבעלים. אי חתימת הבעלים באופן אישי יהווה הפרה יסודית של ההסכם על ידם והכל לצורך שעבוד המקרקעין בדרך של רישום שעבוד מדרגה ראשונה בסכום כפי שקבעו הבנק המלווה והיזם, בלשכת רישום המקרקעין לפי דרישות הבנק המלווה וזאת להבטחת חיובי היזם לבנק ככל שהם מתייחסים לעסקה נשוא הסכם זה (להלן: "**השעבוד**"). מובהר, כי ככל שמי מיחידי הבעלים לא יחתום על מסמך שנדרש לחתום עליו על פי הוראות הסכם זה ו/או על ידי הבנק המלווה, יהווה הדבר הפרה של אותו יחיד בעלים, ואין בחתימת ב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם יפוי הכח כדי לגרוע מכך. השעבוד לטובת הבנק ירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה על המקרקעין, וכן ירשם משכון על זכויותיו של היזם לטובת הבנק המלווה בהתאם להוראות הסכם זה, והכל בתנאים הבאים:
      1. המשכנתא תהיה בתנאי non-recourse כלפי הבעלים, כך שלמעט מימוש זכויות הבעלים ביחידה הקיימת ו/או במקרקעין כנגד פירעון מלא של ערבות חוק המכר לא תוטל כל חבות כספית ו/או אחריות כלשהיא על הבעלים בקשר עם השעבוד.
      2. אם וככל שהבנק המלווה ישלם למי מהבעלים את מלוא סכום ערבות חוק המכר, יוותר אותו יחיד בעלים על כל זכות שיש ותהיה לו בקשר עם המקרקעין ו/או יחידתו הקיימת ו/או יחידת הבעלים החדשה, וככל שיידרש יחתום על כל מסמך בקשר עם כך. הבעלים מצהירים ומאשרים כי ידוע להם שהתחייבות זו, הינה התחייבות לטובת צד שלישי וידוע לבעלים כי העתק מהסכם זה יועבר ע"י היזם לבנק המלווה.
      3. המשכנתא תשמש כבטוחה לצורך ליווי הפרויקט בלבד בנפרד מכל פרויקט אחר ו/או התחייבות אחרת של היזם.
   4. עם רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת הבנק המלווה תהיה זכות הבעלים לבטל את ההסכם או לסלק את ידו של היזם מהמקרקעין מותנית בהסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב.
   5. היזם יחתים את כל הגורמים שחתימתם דרושה לצורך קבלת הליווי הבנקאי. הבעלים מתחייבים, תוך 14 יום מהיום שמסמכי הליווי אושרו ע"י ב"כ הבעלים, לחתום על כל המסמכים מכוחם תירשם המשכנתא, ולבצע כל פעולה בכפוף לאישור ב"כ הבעלים שהינה בהתאם להסכם זה, ככל שתידרש, לצורך רישום המשכנתא. ב"כ הבעלים יעביר הערותיו הסבירות והמקובלות למסמכי הליווי הנדרשים לחתימת הבעלים בתוך -7 ימי עסקים מיום שנוסח המסמכים הללו הועברו אליו. ככל שהזכויות ביחידה הקיימת רשומות רק על שם אחד מבני הזוג, מתחייבים הבעלים לדאוג לחתימתו של בן/בת הזוג על הסכמתו/ה לשעבוד, אם ידרוש זאת הבנק המלווה. כמו כן, מתחייבים הבעלים להמציא ליזם אישור עירייה המופנה לרשם המקרקעין על תשלום מיסים עירוניים (ככל שידרש) הנדרש ע"י לשכת רישום המקרקעין לצורך רישום המשכנתא כאמור.
   6. ידוע לבעלים כי הפרת התחייבויותיהם בהתאם לסעיף 12.5 לעיל מסיבה שאינה מוצדקת, לא תאפשר את ביצוע הפרויקט, לא תאפשר להעמיד להם את ערבויות הבעלים בהתאם להסכם, תגרום ליזם לנזקים כבדים ותהווה הפרה יסודית של ההסכם.
   7. מימון הפרויקט והוצאות הליווי, לרבות כל העלויות הכרוכות בערבויות והנפקתן יחולו אך ורק על היזם.
   8. שיטת הליווי תהיה ליווי בנקאי סגור לטובת הפרויקט בלבד.
   9. להסרת ספק, לא יהיה בליווי הבנקאי כדי לגרוע מזכויותיהם של הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה ו/או כדי להטיל על הבעלים חבויות החורגות מהמוטל עליהם על פי הסכם זה, ו/או כדי להטיל עליהם חבויות כספיות מכל מין וסוג שהוא ו/או כדי לחייב אותם כערבים לכל אמצעי מימון ו/או אשראי בנקאי שיבחר היזם ליטול מהבנק המלווה.
   10. הבעלים מתחייבים לחתום ולשתף פעולה על מנת להסדיר את העמדת השעבודים לטובת הבנק המלווה ויחתמו על משכון זכויותיהם במקרקעין לבנק המלווה, כפוף להוראות הסכם זה, ולרישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת הבנק המלווה. מוסכם כי ב"כ הצדדים ישתפו פעולה ביניהם לשם ביצוע כל הפעולות הדרושות לרישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה בהתאם להוראות הסכם זה.
   11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לבקשת החברה ובכפוף להסכמת הגורם המלווה, ישעבדו הבעלים את זכויותיהם במשכנתא מדרגה שנייה לטובת "משלים הון" ובלבד שלא יהיה בכך כדי להוסיף על התחייבויות הבעלים שאינן כלולות בהסכם זה ושלא יהיה בשעבוד הנוסף שני בדרגה כדי לפגוע בזכותם לקבלת ומימוש הערבויות לפי הסכם זה והוראות כל דין. הוראות השעבוד לגורם המלווה יחולו בהתאמה גם על משלים ההון ובלבד שהשעבוד לטובת משלים ההון יהיה שני בדרגה ביחס לגורם המלווה.
   12. מובהר בזאת לבעלים כי ביטול המשכנתאות הרשומות כהגדרתן בסעיף 12.14 להלן ורישום השעבוד לבנק המלווה יבוצעו טרם מועד הפינוי. כי רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה יהיה כנגד הפקדת ערבות חוק המכר וערבות השכירות ומכתב ההחרגה המותנה בידי ב"כ הבעלים.
   13. לחילופין, וכפי שיתואם בין הבנק המלווה, היזם וב"כ הבעלים, רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה יהיה כנגד קבלת התחייבות בלתי חוזרת מהבנק המלווה (להלן ""כתב ההתחייבות") אשר יכלול, בין היתר, את התחייבות הבנק המלווה להמצאת ערבות חוק המכר וערבות השכירות וכן מכתב ההחרגה המותנה לא יאוחר מ-30 ימים ממועד רישום המשכנתא על כלל היחידות הקיימות
   14. לצדדים ידוע כי במידה והבעלים משכן זכויותיו לטובת בנק למשכנתאות/מוסד פיננסי (להלן: "**הבנק הממשכן**") השעבוד לטובת הבנק המלווה יהיה כרוך בהסדרים בין הבנק המלווה לבנק הממשכן בדבר מחיקת המשכנתא הרשומה לטובת הבנק הממשכן (להלן: "**המשכנתא הרשומה**") באופן מלא כנגד העמדת ערבות בנקאית אוטונומית או ערבות בתנאים אחרים כפי שתוסכם מול הבנק הממשכן, לטובת הבנק הממשכן מאת הבנק המלווה (להלן: "**הערבות לבנק**"), בסכום הנקוב במכתב כוונות מהבנק הממשכן המפרט את התנאים להסכמתו להחלפת המשכנתא הרשומה וסך היתרה לסילוקה (להלן: "**מכתב הכוונות**") וזאת כנגד קבלת שטר לביטול המשכנתא הרשומה. להסרת ספק, מובהר כי הבעלים יקבלו ערבות חוק מכר בגובה יתרת סכום ערבות המכר (שווי יחידת הבעלים החדשה בניכוי סכום הערבות שהומצאה לבנק הממשכן).
   15. מובהר כי כל הסדר להסרת השעבוד מאת הבנק הממשכן יעשה כך שלא יורעו תנאי ההלוואה הנוכחית של הבעלים. מובהר כי היזם ינהל את ההליכים מול הבנק הממשכן בכפוף להוראות הסכם זה.
   16. הבעלים אשר על זכויותיהם רשומות משכנתאות מתחייבים להמשיך ולשלם את תשלומי המשכנתא וביטוח החיים באופן סדיר, החל ממועד חתימתם על הסכם זה על מנת שלא תהיה כל מניעה הקשורה ו/או התלויה בהם לקבלת אישור הבנק הממשכן להחלפת המשכנתא הרשומה בערבות לבנק ולרישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה, וגם לאחר החלפת המשכנתא בערבות לבנק באופן שלא תקום לבנק הממשכן עילה למימוש הערבות לבנק. ככל שיחידי הבעלים לא יעמדו בהתחייבותם כלפי הבנק הממשכן, והבנק הממשכן יממש את הערבות לבנק ו/או היזם יחויב ע"י הבנק הממשכן לפרוע מכספיו את סכום ההלוואה או כל חלק ממנה (להלן - "**החוב**"), מתחייב אותו יחיד בעלים להחזיר ליזם את מלוא החוב בצירוף הפרשי הצמדה וריבית וזאת תוך 60 יום ממועד חילוט הערבות לבנק או ממועד תשלום החוב על ידי היזם לבנק הממשכן, ככל ששולם, וככל שיחיד הבעלים לא שילם את החוב במועד כאמור יהיה היזם זכאי לנקוט בכל הסעדים העומדים לו עפ"י החוק ביחס לאותו יחיד בעלים בלבד, לרבות, אך לא רק, עיכוב מסירת יחידת הבעלים החדשה עד להסדרת החוב, רישום משכנתא לטובתו על זכויות יחיד הבעלים ביחידת הבעלים החדשה וכן מימוש המשכנתא ופירעון חובו מיחידת הבעלים החדשה. במועד חתימת הסכם זה יחתמו הבעלים על כתב התחייבות בנוסח המצורף **כנספח י"ב** להסכם זה ביחס להתחייבותם להמשך קיום תנאי המשכנתא.
   17. לשם מחיקת המשכנתאות הרשומות, הבעלים מתחייבים להתייצב בסניף הבנק הממשכן, ככל שיידרשו לכך, לחתום על כל המסמכים הנדרשים ע"י הבנק הממשכן וימציאו כל המסמכים שיידרשו על ידו, באופן שלא יעכב מחיקת המשכנתא כאמור לעיל ורישום משכנתא לבנק המלווה הנדרש לצורך קבלת מימון לביצוע הפרויקט ע"י היזם. כמו כן, הבעלים יפנו לבנק הממשכן לקבלת מכתב הכוונות ולהסרת המשכנתא לטובת הבנק הממשכן בלשכת רישום המקרקעין, כנגד קבלת ערבות, ובלבד שלא יחולו עליהם הוצאות כלשהן בקשר לכך.
   18. מוסכם בין הצדדים כי ככל שהבנק הממשכן יסתפק בהסבה ו/או שעבוד של ערבות חוק המכר במקום המצאת ערבות לבנק כנגד מחיקת המשכנתא הרשומה, יפעל היזם בדרך זו חלף המצאת הערבות לבנק.
   19. לאחר סיום הפרויקט, מסירת יחידות הבעלים החדשות, רישום הבית המשותף ובמעמד רישום זכויות הבעלים ביחידת הבעלים החדשה ירשום היזם שוב את המשכנתא לטובת הבנק הממשכן על זכויות הבעלים ביחידת הבעלים החדשה ויקבל חזרה מהבנק הממשכן את הערבות לבנק. לחילופין, היזם יהיה רשאי להגיע להסכמה עם הבנק הממשכן כי הערבות לבנק תבוטל כנגד רישום הערת אזהרה לטובת הבנק הממשכן על זכויות היזם במקרקעין ועוד בטרם רישום זכויות הבעלים ביחידת הבעלים החדשה בלשכת רישום המקרקעין.
   20. ככל שהבעלים יסלק את ההלוואה בטרם הגיע המועד להשבת הערבות ליזם כאמור לעיל, ימציא היזם לבעלים ערבות חוק מכר נוספת, בסכום הערבות לבנק הממשכן וזאת כנגד השבת הערבות לבנק לידי היזם.
   21. הבעלים מצהירים ומסכימים כי אין לבנק המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפיו בקשר לבנייה ולהסכם זה, ולבעלים לא תהיינה כל זכויות ו/או טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק המלווה, למעט זכויותיו על פי ערבות חוק המכר שתימסר לו. מבלי לפגוע בכלליות האמור, מודגש בזה כי ידוע לבעלים שאין לבנק המלווה כל מחויבות כלפי היזם ו/או כלפיו להשלים את הקמת הבניין החדש ו/או את היחידות החדשות, וכי כל הסכם שבין היזם ובין הבנק המלווה ו/או הוראותיו, אינן בגדר "הסכם לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג 1973. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכויות הבעלים כלפי כונס שימונה, באם ימונה, מטעם הבנק המלווה וכלפי כל מי שיבצע את השלמת הבנייה בפועל.
2. **ערבויות**
   1. **ערבות חוק מכר** 
      1. להבטחת יחידות הבעלים החדשות, , וכתנאי לפינוי יחידותיהם הקיימות, יעמיד היזם לבעלים ערבות בנקאית בנוסח חוק המכר, או לחילופין ועל פי דרישת הבנק המלווה, יפקיד הבנק המלווה בידי ב"כ הבעלים כתב התחייבות מטעם הבנק המלווה לפיו תוך 30 ימים ממועד רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה כאמור, ימסור הבנק המלווה לידי ב"כ הבעלים בנאמנות את ערבויות חוק המכר תנאי ערבות תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), (ערבות בנקאית), התשע"א-2010, בסכום השווה לשווי יחידת הבעלים החדשה כולל מע"מ לפי הערכת השמאי בדו"ח אפס שיערוך לבנק המלווה בסמוך למועד קבלת היתר הבנייה ואשר העתק ממנה יימסר לב"כ הבעלים, כשהסכום צמוד למדד תשומות הבניה מיום הנפקת הערבות (להלן: "**ערבות חוק המכר**").
      2. ערבות חוק המכר תהיה בתוקף עד למועד מסירת החזקה ביחידת הבעלים החדשה לידי הבעלים, ומסירת מכתב החרגה בלתי מותנה לבעלים מהבנק המלווה לפיו המשכנתא לטובת הבנק המלווה לא תמומש מתוך יחידת הבעלים החדשה (להלן: "**מכתב החרגה סופי**").
      3. ערבויות חוק המכר תימסרנה ע"י הבנק המלווה לב"כ הבעלים, בנאמנות, ותועברנה לידי הבעלים בהתאם לכתב ההוראות לנאמן (**נספח ה'**), ובכפוף ובהתאם לכתב ההוראות לנאמן שייחתם במסגרת הליווי הבנקאי.
      4. הבעלים מתחייב בזאת להפקיד בידי ב"כ הבעלים את ערבות חוק המכר עד 14 ימים טרם המועד למסירת יחידת הבעלים החדשה לידי הבעלים וכתנאי למסירתה, וב"כ הבעלים יחזיר את ערבות חוק המכר ליזם לצורך ביטולה בהתאם לכתב ההוראות לנאמן (**נספח ה'**).
   2. **ערבות שכירות** 
      1. טרם מועד הפינוי כהגדרתו בסעיף 11.1 לעיל יפקיד היזם בידי ב"כ הבעלים ערבות בנקאית אוטונומית פוחתת כל רבעון, צמודה למדד המחירים לצרכן, בגובה השווה לסך דמי השכירות עבור 30 חודשים ובתוקף ל-42 חודשים, הערבות תפחת כל רבעון בשווי דמי השכירות ששולמו בפועל לבעלים ובכפוף לאישור מפקח הבעלים שהבנייה מתקדמת בהתאם לתוכנית, אך בכל מקרה, לא תפחת מסך השווה לדמי שכירות לתקופה של 12 חודשים לפחות (להלן: "**ערבות השכירות"**).
      2. ככל שבתום 42 חודשים אלה עדיין לא נמסרה החזקה ביחידת הבעלים החדשה לבעלים מנסיבות שאינן תלויות בבעלים, תחודש ערבות השכירות עד למסירת החזקה ביחידת הבעלים החדשה ליזם ובלבד שסכומה לא יפחת משניים עשר חודשי שכירות.
      3. ערבות השכירות תוחזק בנאמנות ע"י ב"כ הבעלים.
      4. ערבות השכירות תימסר לב"כ הבעלים כנגד פינוי הדירות הקיימות, ותוחזק על ידו בנאמנות עבור הבעלים בהתאם לכתב ההוראות לנאמן (**נספח ה'**).

* 1. **ערבות מס שבח**
     1. ככל שעד מועד הפינוי לא המציא היזם לידי ב"כ הבעלים אישור תשלום מס שבח (או לחילופים אישור על הפקדת ערובה מתאימה לרשויות המס), ו/או לא התקבלו שומות מס שבח סופיות או פטור עקרוני ואלו שולמו על ידי היזם - יפקיד היזם טרם הפינוי ערבות בנקאית אוטונומית, ברת פירעון עם דרישה, עבור תשלום מס שבח, על פי שומת הרשויות או (במקרה וטרם הוצאה שומה על ידי הרשויות) על פי שומה עצמית שיערוך ב"כ היזם, בתיאום עם ב"כ הבעלים, בדבר חשיפות המס האפשריות שטרם שולמו (להלן: "**ערבות מס השבח**")בגובה הסכום הצפוי למס שבח בהתאם לחוות דעת יועץ המס מטעם היזם בתוספת 4%, אשר תימסר לידי ב"כ הבעלים לא יאוחר מהמועד הנקוב בסעיף 11.1 (להלן: "**ערבות מס השבח**").
     2. היזם יהא רשאי לעדכן את סכום הערבות מעת לעת בהתאם לסכומים שיוותרו (ככל שיוותרו) במחלוקת בין היזם לרשויות המיסים. אם יבקש היזם להפקיד ערבות בנקאית אצל רשות המיסים על מנת לקבל אישורי זכויות לטאבו, תושב לו ערבות מס השבח ובמקומה תינתן ערבות לרשות המיסים בכפוף שכנגד כך יומצאו אישורי המס.
     3. ערבות המסים, תהיה ניתנת למימוש או תושב בהתאם לכתב ההוראות לנאמן (**נספח ה'**)**.**
  2. **ערבות הרישום**
     1. להבטחת רישום הבניין החדש כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יפקיד היזם בידי ב"כ הבעלים ערבות אוטונומית לרישום הבית המשותף, במועד מסירת יחידות הבעלים החדשות, על סך 100,000 ₪ (להלן: "**ערבות הרישום**") בנוסח **נספח ד'5** להסכם זה ושתוקפה יהיה ל-18 חודשים, ובמידת הצורך, תוארך מעת לעת וזאת עד לרישום הבית המשותף.
     2. ערבות הרישום תוחזר לידיו של היזם לאחר רישום הבית המשותף כקבוע בסעיף זה לעיל ולהלן. היה והיזם הפר את התחייבותו לפי סעיף זה לעיל ולהלן, הבעלים יממשו את ערבות הרישום בהתאם לכתב ההוראות לנאמן (**נספח ה'**).
  3. **ערבות הבדק**
     1. לשם הבטחת התחייבויות היזם לביצוע תיקוני בדק בשנת הבדק הראשונה ממועד מסירת יחידת הבעלים החדשה, תופקד בידי ב"כ הבעלים, במועד מסירת יחידות הבעלים החדשות לבעלים וכנגד החזרת ערבות חוק המכר וערבות השכירות ליזם, ערבות בנקאית אוטונומית בסך של 2.5% משווי מעלות ביצוע עבודות בדירות הבעלים , למשך 13 חודשים, החל מהנפקתה (להלן: "**ערבות הבדק**").
     2. ב"כ הבעלים יהיה רשאי לממש את ערבות הבדק או כל חלק ממנה וזאת בכפוף לכתב הוראות לנאמן.
     3. ערבות הבדק תהא צמודה למדד המחירים לצרכן ממועד הוצאתה.
     4. מימוש הערבות יהיה חלקי רק בגין עלות התיקון הישירה של אותו ליקוי שבאחריות היזם על פי חוק ו/או על פי הסכם זה, שלא תוקן על ידי היזם בניגוד לדין ו/או להוראות הסכם זה.
     5. היזם יהיה רשאי להעמיד את ערבות הבדק לבעלים באמצעות הקבלן המבצע, ובלבד שערבות הבדק תעמוד בתנאים המפורטים לעיל. אין באמור כדי לגרוע מאחריות היזם לפי הסכם זה.

1. **בחירת וחלוקת יחידות הבעלים החדשות**
   1. **מיקום וחלוקה של יחידות הבעלים החדשות והצמדותיהן**
      1. לאחר אישור התב"ע החדשה, ולאחר קבלת תכניות המכר, היזם יסמן על גבי היתר הבניה והתוכניות את החניות שבחר עבור יחידות היזם המיוחדות ובלבד שמספרן הכולל לא יעלה על 2 חניות לכל יחידה מיוחדת ובסך הכל עבור 10 דירות מיוחדות, והמחסנים עבור אותן 10 הדירות המיוחדות, ככל ויהיו, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי. לאחר מכן, תיבחרנה חניות ומחסנים, ככל ויהיו (רק בנוגע למחסנים), להצמדתן ליחידת הבעלים על ידי מפקח הבעלים והנציגות ואלו תוצמדנה על ידי שמאי הפינוי בינוי ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ליחידות הבעלים.
      2. השמאי יערוך שמאות במסגרתה יוערכו וידורגו שווי כל יחידה קיימת ביחס ליחידות הקיימות האחרות מאותו טיפוס (שטח), באופן שהיחידה הקיימת שתזכה לשווי הגבוה ביותר תזכה לניקוד הגבוה ביותר. מוסכם כי לצורך ההערכה והדירוג כאמור לעיל, שמאי הבעלים, יתחשב בשטח היחידה הקיימת, הקומה בה מצויה, כיווני אוויר, הצמדות, מצבה הפיסי וכל מדד אחר מקובל כפי שיקבע בהתאם לשיקול דעתו המקצועי, כאשר העיקרון המנחה יהיה של מכירת יחידה קיימת מבעלים ברצון לקונה מרצון (להלן: "**טבלת הניקוד**").
      3. הליך הכנת טבלת ניקוד תערך בשקיפות מלאה ובפיקוח ב"כ הבעלים. מובהר כי קביעתו של השמאי פינוי בינוי לעניין טבלת הניקוד הינה סופית ובלתי ניתנת לערעור.
      4. לאחר אישור התב"ע החדשה וקבלת החלטת הועדה לאשר את היתר הבניה מותנת בתשלום האגרות והיטלי הפיתוח בלבד (או קודם למועד זה ככל שיתאפשר הדבר), יודיע היזם לב"כ הבעלים מהן יחידות הבעלים החדשות המוקצות לבעלים בהתאם להסכם זה, ויצרף להודעתו תוכניות עדכניות על גביהם יסמן את יחידות הבעלים החדשות וכן את החניות אשר יעמדו לבחירת הבעלים.
      5. בהתאם להסכם זה, מוסכם בזאת כי יחידות הבעלים החדשות תמוקמנה בשליש האמצעי בכל אחד מהבניינים החדשים, ככל הניתן בחלוקה שווה באופן יחסי בין כל הבניינים. ספירות הקומות בהן יקבלו הבעלים את היחידות החדשות תחל החל מקומת המגורים הראשונה שמעל הלובי/המסחר. הדירות תכלולנה לפחות שני כיווני אוויר מלאים וככל הניתן בהתאם לכיווני היחידות הקיימות.
      6. עם קבלת הודעת היזם כאמור, יזמין בכתב ב"כ הבעלים, בשיתוף עם נציגות הבעלים והיזם, את הבעלים לבחירת יחידות הבעלים החדשות (להלן: "**הליך הבחירה**"). בהזמנה יצוין מיקום מפגש הבחירה, התאריך ושעת המפגש וכן יצורפו התוכניות הכוללות את כל יחידות החדשות לרבות ההצמדות (חניות ומחסנים- ככל ויהיו) שנבחרו על ידי היזם ליחידות היזם, ובה יצויינו ההצמדות המיועדות לבעלים אשר יחולקו על ידי השמאי מטעם הבעלים (להלן: "**מועד הבחירה**"). מובהר כי מועד הבחירה ייקבע ע"י ב"כ הבעלים בשיתוף עם נציגות הבעלים למועד שלא יאוחר מ 21 (עשרים ואחד) ימים מהודעת היזם כאמור. במועד הבחירה יבחרו הבעלים את יחידות הבעלים החדשות בהתאם לקדימותם בטבלת הניקוד, כך שהבעלים שממוקם במקום הראשון בטבלת הניקוד יבחר את יחידת הבעלים החדשה בקטגוריה הרלוונטית, ראשון מתוך יחידות הבעלים החדשות המסומנות ביחס לאותה קטגוריה על גבי התוכניות, ולאחריו יבחרו יתר הבעלים את יחידתם בהתאם למיקומם בטבלה כאמור.
      7. במועד הבחירה יחתום כל אחד מיחידי הבעלים על אישור לגבי יחידת הבעלים החדשה אותה בחר (להלן: "**אישור הבחירה**").
      8. במקרה של דירוג זהה בין יחידי הבעלים לפי טבלת הניקוד תיערך הגרלה ע"י ב"כ הבעלים בין אותם יחידי בעלים בינם לבין עצמם לעניין סדר בחירת יחידות הבעלים החדשות.
      9. מובהר בזאת כי ככל וייבצר ממי מיחידי הבעלים להשתתף במועד הבחירה ובמועד ההגרלה, ככל ותיערך, מתחייב אותו יחיד בעלים למנות בכתב נציג מטעמו להליך הבחירה ו/או להליך ההגרלה. לא התייצב יחיד הבעלים במועד הבחירה ו/או במועד ההגרלה ככל והיה ולא מינה נציג מטעמו לכך, ייבחר ב"כ הבעלים עבור אותו יחיד בעלים, לפי שיקול דעתם, את יחידת הבעלים החדשה ו/או את ההצמדות וליחיד הבעלים הרלוונטי לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כלפי ב"כ הבעלים בקשר עם בחירתו, והבחירה כאמור ע"י ב"כ הבעלים תחייב את יחיד הבעלים שלא התייצב כאמור לכל דבר ועניין.
      10. ב"כ הבעלים ימסור ליזם פרוטוקול המפרט את חלוקת יחידות הבעלים החדשות וההצמדות כשהוא חתום על ידו (להלן: "**פרוטוקול החלוקה**") וכן את אישורי הבחירה חתומים ע"י הבעלים . מובהר כי לאחר קבלת היתר בנייה יישלח היזם לבעלים תוכניות של יחידות הבעלים החדשות והצמדותיהן בצירוף מפרט כשהן ערוכות בהתאם להוראות חוק המכר.
      11. בשים לב לאופיו של הפרויקט כפרויקט מסוג פינוי בינוי, מובהר כי לא ישולמו לדיירים ו/או מי מהם ו/או בינם לבין עצמם, תשלומי איזון ו/או פיצוי אחר במסגרת הליך הקצאת החניות ומחסנים. יובהר, כי תנאי לכך שלא ישולם פיצוי לבעלים בגין אי בניית מחסנים הינה שלדירות היזם לא יוצמדו מחסנים בכלל, למען הסר ספק, הרי שככול ויהיו פחות מ – 52 מחסנים הבעלים יבחרו ראשונים את המחסנים.
   2. **שדרוגים / שנמוכים**
      1. מוסכם כי טרם שיווק יחידות היזם ולמשך 30 ימים בלבד מהודעת היזם בכתב (להלן: "**תקופת השיווק המוקדמת**"), יציע היזם את יחידות היזם למכירה ו/או לצורך שדרוג יחידות התמורה לבעלים בלבד (ולא למי מטעמם) ביחידה משודרגת (יחידה גדולה יותר ו/או בקומה גבוהה יותר ו/או ששוויה הכספי גבוה יותר) (להלן: "**היחידה המשודרגת**") כנגד תשלום ליזם של ההפרש בין שווי יחידת הבעלים לה הם זכאים לבין שווי היחידה המשודרגת, בהתאם למחירון היזם (עבור יחידת הבעלים החדשה והיחידה המשודרגת). שדרוג התמורה ייעשה כנגד ויתור סופי ומוחלט על יחידת הבעלים החדשה וחתימה על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע השדרוג. במקרה כזה השדרוג כאמור ידווח לרשויות המס, ככל ויחולו בגין שדרוג זה מיסים, כל צד ישלם את המיסים החלים עליו. להסרת ספק מובהר, כי למעט תוספת המחיר בגין השדרוג והנשיאה בכל המיסים בגין השדרוג, ככל שיחולו, כל יתר הוראות ההסכם תחולנה בהתאמה על היחידה המשודרגת. כמו כן, מובהר כי היזם יישא בעלות וימציא לבעלים, כנגד כל תשלום בגין השדרוג, ערבות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
      2. ככל ובמועד כאמור הבעלים יבקשו עד ל14 יום לאחר עריכת פרוטוקול חלוקת הדירות להחליף לדירה קטנה יותר ו/או נמוכה יותר ו/או ששוויה הכספי נמוך יותר, בשווי מופחת של עד 10 מ"ר (להלן: "הדירה המשונמכת") יהיה זכאי הבעלים לקבל את ההפרש בתמורה כספית מאת היזם בהתאם לחלופה שתיבחר על ידי הצדדים- תשלום במועד מסירת הערבויות וקבלת ערבות בשווי הדירה המשונמכת או- תשלום במועד מסירת הדירה כאשר הערבות במקרה כאמור, תהיה בשווי דירת הבעלים החדשה.למען הסר ספק, ככל שיחולו מיסים בגין שנמוך כאמור, כל צד ישא במיסים שלו.
      3. היזם יעדכן את הבעלים בנוגע לתחילת מועד תקופת השיווק המוקדמת. ככל שמי מיחידי הבעלים יבקש לרכוש יחידה מיחידות היזם במהלך תקופת השיווק המוקדמת ו/או יבקש לשדרג את יחידת התמורה שלו לדירה אחרת בפרויקט בשווי גבוה מיחידת התמורה, אותו יחיד בעלים יידרש לחתום, על טופס בקשה לרכישה בנוסח אשר יהיה מקובל באותה העת אצל היזם (להלן: "**טופס הבקשה לרכישה**"). טופס הבקשה לרכישה יכלול, בין היתר, סכום התשלום אותו יחיד בעלים אמור לשלם (בין אם שדרג את דירתו שאז סכום התשלום יהיה ההפרש בין שווי דירת התמורה לבין הדירה המשודרגת, ובין אם רכש דירה חדשה), את מועדי התשלום עבור השדרוג כאמור.
      4. ככל ולא ייחתם הסכם מכר / הסכם שדרוג בין היזם לבין יחיד הבעלים אשר חתם על טופס הבקשה לרכישה בתוך 21 יום ממועד חתימתו על טופס הבקשה לרכישה מסיבות התלויות באותו יחיד בעלים, יהיה היזם משוחרר מכל התחייבות כלפי אותם בעלים והוא יהיה רשאי להציע ולמכור את הדירה אשר בגינה נחתם טופס הבקשה לרכישה לכל רוכש.
      5. למניעת ספק, מובהר כי היזם יהיה רשאי למכור את יחידות היזם (מכירה מותנית בקבלת היתר בניה) אף טרם למועד קבלת היתר בניה ובלבד שמכירה כאמור תעשה בהתאם לחוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, בכפוף לכך כי תחילת המכירה תתבצע לאחר שיוך דירות הבעלים, חלוקת החניות בין הבעלים ליזם ולאחר שניתנה לבעלים הזכות לשדרג את יחידת התמורה של הבעלים ושכספי התמורה יופקדו בחשבון נאמנות עד להנפקת פנקס שוברים על ידי הבנק המלווה (שאז יועברו הכספים לחשבון הליווי).
   3. **שינויים ביחידות הבעלים החדשות**
      1. הבעלים יהיו רשאים לבקש מהיזם ו/או מי מטעמו לבצע תוספות, שיפורים או שינויים במבנה הפנימי של יחידות התמורה, בכפוף למגבלות תכנוניות ואישור יועצי הפרויקט לרבות האדריכל והקונסטרוקטור וכל עוד אלו אינם דורשים היתר ו/או תיקון היתר הבניה (לעיל ולהלן: "**שינויים ותוספות**").
      2. מוסכם כי השינויים המפורטים להלן לא יחויבו בתשלום או דחיית המסירה ובלבד ששינויים ותוספות כאמור נתבקשו על ידי יחיד הבעלים במסגרת תוכנית שינויים מוסכמת ומרוכזת שתוגש ליזם עד ולא יאוחר מ- 90 ימים לפני תחילת הריסת הבניין ובכל מקרה לא יאוחר מ- 90 ימים ממועד הודעת הפינוי ובכפוף לכך שהוצגו לבעלים התכניות, לבקש שינויים כאמור :
         1. שינוי מיקום מחיצות פנים (בכפוף לאילוצים קונסטרוקטיבים, מובהר כי לא יבוצעו שינויים קונסטרוקטיבים ו/או שינוי בקירות הדף).
         2. שינוי מיקום נקודות חשמל ;
      3. שינויים ותוספות אחרים, שאינם פטורים מתשלום כאמור בסעיף 14.3.1 ‎14.3.1 לעיל, יבוצעו ע"י היזם ו/או מי מטעמו. מחיר השינויים יהיה בהתאם למחירון דקל שינויי דיירים בהנחה של 10%. תנאי התשלום יסוכמו בין הצדדים מראש. מובהר במפורש כי כל השינויים כאמור יבוצעו אך ורק על ידי היזם וכי הבעלים לא יהיו רשאים לבצע את השינויים/ השדרוגים כאמור באמצעות קבלן אחר וזאת עד למועד מסירת הדירה החדשה.
      4. יובהר ויודגש, כי ביצוע שינויים ותוספות כאמור הינו בכפוף לכך שייחתם "הסכם שינויים" בין אותו יחיד בעלים לבין היזם, אשר יפרט, בין היתר, את היקף העבודה, לוחות זמנים, מהות העבודה, עלותה, מועדי תשלום וכיוצא בזה, הזמנת שינויים יחייבו את הצדדים רק אם יערכו בכתב ויחתמו על ידי הצדדים.
      5. למען הסר ספק, מובהר כי היזם יהיה רשאי לסרב לביצוע השינויים בכל מקרה בו ביצוע השינויים המבוקשים יכול לעכב את לוח הזמנים לביצוע הפרויקט כולו.
      6. מובהר ומוסכם, כי בכפוף לאמור בסעיף 14.3.2.3 לעיל ועיכוב במסירת יחידת בעלים ספציפית עקב ביצוע העבודת בה שנעשה במסגרת המועדים שיקבעו בהסכם השינויים שיחתם מול אותו בעלים כאמור, לא יהווה הפרה של הוראות הסכם זה לעניין לוחות הזמנים בכל הנוגע לאותה דירה ספציפית. במקרה כאמור, תשלום דמי השכירות הקבוע בהסכם זה ישולמו עד למועד מסירת הדירה הקבוע, והיזם לא ידרש לשלם דמי שכירות בגין התקופה שנדחתה עקב השינויים (ככל שנדחתה). היזם יהיה רשאי לעכב את מסירת יחידות התמורה עד למועד הסדרת מלוא תשלום בגין שינויים כאמור.
      7. עד למועד מסירת יחידות הבעלים החדשות לא יהיה הבעלים זכאי לבצע ביחידת הבעלים החדשה שינויים ו/או תוספות אלא באמצעות היזם ו/או הקבלן המבצע בלבד.
      8. מוסכם כי היזם יאפשר לבעלים להיפגש עם המתכנן מטעם היזם לצורך תכנון השינויים ביחידות הבעלים וזאת עד למועד השלמת תכנית הביצוע של אדריכל הפרויקט. לכל יחיד בעלים מוקצבות עד 6 שעות ייעוץ עם אדריכל/ מעצב פנים.
2. **ביצוע הבנייה**
   1. היזם יתחיל בעבודות הריסת הבניין הקיים והקמת הפרויקט עד ולא יאוחר מ- 90 יום ממועד פינוי כל היחידות הקיימות בפועל (להלן: "**מועד תחילת העבודות**"), וזאת בכפוף לאמור בסעיף 11 לעיל.

* 1. היזם מתחייב להשלים את הבנייה בפרויקט, כהגדרת מונח זה בסעיף 16.3 להלן, לרבות בניית הבניין החדש ולמסור את יחידות הבעלים החדשות לידי הבעלים, הכל בהתאם להוראות הסכם זה, עד ולא יאוחר מ- 42 חודשים ממועד תחילת העבודות (להלן: "**מועד השלמת הפרויקט**"), ואולם היזם יהיה רשאי להקדים מועד זה בהודעה בכתב.

"**השלמת הבנייה של הפרויקט**" (או בכל הטיה אחרת) - קבלת טופס 4 (אישור אכלוס) לפרויקט, ביצוע כל העבודות הדרושות לגמר הפרויקט כמפורט בתוכניות, על פי היתר הבניה, כאשר יחידות התמורה, יחידות היזם והרכוש המשותף יהיו פנויים מכל ציוד וחומרים מיותרים ונקיים וראויים למגורים ולאכלוס, למעט עבודות פיתוח שסיומן יהא כמפורט בהסכם זה. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מחובת קבלת טופס 5 לבניין והרישום של היזם את הבניין החדש בהתאם להוראות הסכם זה, בנוסף להתחייבויות היזם בקשר עם ביצוע העבודות בקשר עם הפרויקט כאמור.

ביצוע כל העבודות המפורטות בתכניות ההגשה, בהיתר הבנייה, על תיקוניו, ובמפרט הטכני ו/או המפורטות בהוראות הסכם זה על נספחיו, לרבות גמר כל עבודות התשתית והפיתוח, שהיזם יהיה חייב בביצוען במקרקעין ו/או בגינם בקשר עם הבניין החדש, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בניית מדרכות, שבילים, אמצעי מיגון, גינון, גידור, תיעול וחיבור לרשות התיעול, תאורה, חיבור (למעט חיבור מונים שיחולו על הבעלים וזאת בכפוף לכך שהפיקדון על המונים הקיימים הושבו לבעלים) לרשת החשמל, לרשת המים ולרשת הביוב, הגז, הטלפון וכל יתר עבודות הגימור והפנים המפורטות בתכניות ההגשה, בהיתר הבנייה ובמפרט הטכני, בתוך תחום המתחם בלבד, כשכל יחידות הבעלים החדשות בבניין החדש מוכנות, וראויות לשימוש למגורים, מערכות הבניין פועלות, לרבות מעלית אחת לפחות עובדת וקיימת גישה נוחה ליחידות החדשות, לרבות קבלת טופס אכלוס ומסירתן לבעלים, בהתאם להוראות סעיף 16 להלן. אי השלמת יחידות היזם ו/או אי השלמת עבודות הגמר בהן לא יהווה אי השלמת העבודות לעניין זה ובלבד שיבוצעו בהתאם להוראות סעיף 16.4 להלן. היזם מתחייב להוציא תעודת גמר בהתאם לנוהלי הרשות המקומית.

* 1. על אף האמור לעיל, היזם יהא רשאי להשלים את עבודות הפיתוח הצמוד במתחם תוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס אכלוס וזאת בכפוף לכך שלא תיפגע או תימנע הגישה הסבירה והשימוש הסביר ביחידות הבעלים החדשות. כן יהיה רשאי היזם לבצע השלמות ביחידות היזם, בכפוף לכך שלא תיפגע הגישה הסבירה והשימוש ביחידות הבעלים החדשות, וכן בתנאי שהמעליות והתאורה בחדר המדרגות יפעלו.
  2. היזם מתחייב לפעול ברציפות, ביעילות ובשקידה להשלמת ביצוע הפרויקט, במועד הקבוע בהסכם זה.
  3. מובהר כי בכל מקרה איחור של עד 60 יום במועד מסירת יחידת הבעלים החדשה לא ייחשב כאיחור ו/או הפרת ההסכם ולא יזכה את הבעלים בסעד ו/או תרופה ו/או פיצוי כלשהם (להלן: **תקופת הגרייס**") ובכפוף לכך שהיזם ימשיך לשלם את דמי השכירות. מובהר כי עיכובים מחמת הנסיבות הפוטרות כהגדרתן בסעיף 2.20 לעיל או עיכובים התלויים בבעלים (ביחס ליחידה הרלוונטית) לא ימנו כחלק מתקופת הגרייס. מוסכם בזאת במפורש כי מועד השלמת הפרויקט ידחה בכל אחד מהמקרים המנויים בהגדרת "הנסיבות הפוטרות". בגין איחור מעבר ל60 יום, יחול האמור בחוק המכר (דירות).
  4. איחור במסירת יחידת הבעלים החדשה מעבר לתקופת הגרייס, יזכה את הבעלים בפיצוי מוסכם כדלקמן:
     1. סכום השווה לדמי שכירות כשהם מוכפלים ב-1.5, וזאת בעבור כל חודש איחור או חלק יחסי ממנו בתקופה שחלה ממועד המסירה ועד תום שמונה חודשים ממועד המסירה או עד להעמדת הדירה החדשה לרשות הבעלים, לפי המוקדם.
     2. סכום השווה לדמי שכירות, כשהם מוכפלים ב-1.25, וזאת בעבור כל חודש איחור או חלק יחסי ממנו בתקופה שחלה מתום שמונת החודשים (קרי, החל מתחילת החודש התשיעי) ממועד המסירה ועד למסירת הדירה החדשה בפועל.

הסכום המשולם לעיל יקראו להלן "**סכום הפיצוי**".

* + 1. על אף האמור לעיל, ככל שהאיחור במסירת יחידת הבעלים החדשה נובע מסיבות התלויות ביחיד הבעלים, כגון, אי קבלת יחידת הבעלים החדשה במועד שנקבע בהתאם להוראות הסכם זה חרף התראה שקיבל בכתב, לא יהיה הבעלים זכאי לפיצוי מוסכם בהתאם להוראות סעיף זה בקשר לתקופת האיחור כאמור בלבד.
  1. יובהר, כי דמי השכירות יכללו כחלק מסכום הפיצוי ולא בנוסף להם. מובהר כי הפיצוי הנ"ל מהווה סעד בלעדי עד לאיחור של 12 חודשים. איחור העולה על 12 חודשים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ויזכה את הבעלים, בנוסף לסכום הפיצוי לפי הוראות סעיף 5.א. לחוק המכר, בכל הסעדים עפ"י ההסכם ועפ"י כל דין, למעט מימוש ערבות חוק המכר בהתאם לתנאים הקבועים בה.
  2. ככל ויידרש ע"י הרשויות המוסמכות, יקים היזם בבניין חדר טרנספורמציה לצורך אספקת חשמל לבניין החדש, והכל בהתאם לחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996 ותקנותיו, ובהתאם לדרישות והוראות חברת החשמל לישראל בע"מ. למען הסר ספק, יובהר כי התמורה שתתקבל, ככל שתתקבל, בגין חדר הטרנספורמציה תהא שייכת ליזם. הבעלים מסכימים שיוענקו לחברת החשמל זכויות בהתאם לתקנים ו/או לדרישות חברת החשמל, לרבות זכויות קנייניות (רישום החדר כיחידה נפרדת בבית המשותף ובבעלות חברת החשמל), זכויות מעבר או זיקות הנאה לצורך אחזקה וביצוע תיקונים בחדר וכן פטור מתשלומי ועד בית/אחזקת הרכוש המשותף בבניין החדש, וכי בתקנון הבית המשותף ייקבעו הוראות שיובאו להבטיח את הזכויות דלעיל. האמור לעיל יחול בשינויים המחויבים אם תהיה דרישה של חברת "בזק" להקמת חדר מיתוג בבניין החדש.

1. **מסירת יחידת הבעלים החדשה** 
   1. היזם מתחייב למסור לבעלים את החזקה הבלעדית ביחידת הבעלים החדשה כשהיא מושלמת וראויה למגורים בהתאם להוראות הסכם זה (לרבות המפרט הטכני) ולהיתר הבניה ולאחר שנתקבל בגינה טופס אכלוס, וכשהיא פנויה מכל אדם ומכל חפץ ונקייה וחופשייה וזאת במועד עליו יודיע היזם לבעלים בהודעה מוקדמת של לפחות 60 ימים מראש (להלן: "**מועד המסירה**").
   2. היה ולא יתאפשר למי מהבעלים להגיע ולקבל את החזקה במועד המסירה, יודיע על כך אותו יחיד בעלים רלוונטי בכתב ליזם ויתאם עם היזם מועד מסירה חלופי שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממועד המסירה שנקבע (להלן: "**מועד המסירה החלופי**").
   3. לפני מועד המסירה וכתנאי לקבלת מסירת החזקה ביחידת הבעלים החדשה, יחתום כל יחיד בעלים על הסכם עם חברת החשמל, הטלפון, עם הרשות המקומית, עם תאגיד המים העירוני ועם חברת הגז שהתקינה את מערכת הגז בבניין החדש בהתאם להנחיות היזם. היזם יישא בתשלומים שיידרשו על ידי גופים אלו לצורך חיבור יחידת הבעלים החדשה לרשת החשמל, המים והגז והטלפון ותשתיות תקשורת (לא כולל פיקדונות שיופקדו ע"י הבעלים ותשלום בגין מונים). כל יחיד בעלים ישלם כל תשלום החל עליו על פי הסכם זה, כתנאי לקבלת יחידת הבעלים החדשה מהיזם. למען הסר ספק כל יחיד בעלים יהיה רשאי לקבל כל פיקדון אשר הופקד אצל כל רשות שהיא בקשר עם ציוד אשר שימש את היחידה הקיימת.
   4. בטרם מועד המסירה או מועד המסירה החלופי (לפי העניין) יזמין היזם את הבעלים אשר יהיה רשאי להביא נציג מטעמו (לרבות המפקח מטעם הבעלים) וזאת לצורך בדיקת התאמת יחידת התמורה להיתר הבניה ולמפרט הטכני ויוכן פרוטוקול המפרט את מצב יחידות התמורה ואת הפריטים שיש להשלים ו/או הליקויים ו/או הפגמים ו/או אי ההתאמות, ככל שיהיו כאלה, אשר ייחתם בידי נציג היזם, ובידי כ"א מיחידי הבעלים להלן "**פרוטוקול המסירה המוקדם**"). כמו כן, תזומן נציגות הבעלים לצורך בדיקת הרכוש המשותף ועריכת פרוטוקול זמני בקשר עם מצב הרכוש המשותף. בעלים אשר לא יתייצב לבדיקה המוקדמת במועד שנקבע לו, ואף לא במועד חלופי שייקבע, תתבצע הבדיקה בתאריך המסירה.
   5. ההערות שפורטו בפרוטוקול המסירה המוקדם שאין לגביהן מחלוקת ואשר דורשות השלמת הפריטים ו/או תיקון ליקויים ו/או פגמים שעל היזם לבצע, יבוצעו טרם מסירת יחידת התמורה לידי יחיד הבעלים הרלוונטי.
   6. במעמד מסירת החזקה ביחידת הבעלים החדשה, יאפשר היזם לבעלים יחד עם המפקח, לבדוק את התאמתה למפרט הטכני, וייערך בין כל יחיד הבעלים לבין נציג היזם פרוטוקול שייחתם ע"י נציג היזם ויחיד הבעלים (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").
   7. בפרוטוקול המסירה יהיה יחיד הבעלים רשאי לפרט כל אי התאמה, ליקוי או פגם ביחידת הבעלים החדשה (אם יהיו לדעתו) לעומת תיאורם במפרט (להלן: "הליקויים ביחידת הבעלים החדשה"). העתק מפרוטוקול המסירה יימסר לכל יחיד הבעלים.
   8. למען הסר ספק, מובהר כי הבעלים יהיה רשאי לבצע את הבדיקה המוקדמת ולקבל את יחידת הבעלים החדשה בתאריך המסירה בין בעצמו, ובין באמצעות מיופה כוחו (ככל שאינו יכול להגיע בעצמו) ו/או ביחד עם מפקח הבעלים (ולא באמצעות גורמים מקצועיים אחרים מלבד מפקח הבעלים), במועדים שנקבעו ולא במועדים שונים.
   9. ליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה יתוקנו בזמן סביר, בהתאם לאופי התיקון, , כאשר ליקויים דחופים המונעים שימוש סביר למגורים, יתוקנו בדחיפות הראויה, למעט תיקונים בהם נדרשים להמציא חומרים ו/או פריטים אשר אינם מצויים במלאי שאז התיקון יידחה בתקופה נוספת עד להמצאת החומרים ו/או הפריטים.
   10. מוסכם כי במקרה של מחלוקת בעניין הליקויים יכריע בנושא מפקח הבעלים ביחד עם מהנדס היזם והכרעתם תהיה סופית ותחייב את הצדדים. במידה ולא תושג הכרעה בין שניהם יועבר הנושא להכרעת הפוסק.
   11. יחיד הבעלים יהיה חייב לקבל את החזקה ביחידת הבעלים החדשה אף אם יהיו בה ליקויים, בכפוף לחבות היזם לתקנם כאמור לעיל, ובלבד שאין בליקויים כדי למנוע שימוש סביר ביחידת הבעלים החדשה. אם הליקויים ימנעו שימוש סביר ביחידת הבעלים החדשה לא יהיה יחיד הבעלים חייב לקבלה עד לביצוע תיקונים באופן שלא ימנע שימוש סביר ביחידת הבעלים החדשה, ובמקרה כזה ימשיך להיות זכאי לדמי שכירות עד לאחר השלמת התיקונים כאמור בסעיף זה. הייתה מחלוקת בין הצדדים בשאלה האם הליקויים מונעים שימוש סביר, יכריע במחלוקת זו הפוסק.
   12. קבלת החזקה ביחידת הבעלים החדשה ע"י יחיד הבעלים תהווה אישור לכאורה של יחיד הבעלים על קבלת יחידת הבעלים החדשה כשהיא גמורה ותקינה בכפוף לאמור בפרוטוקול המסירה. יחיד הבעלים יהיה מנוע מלבוא בטענות, דרישות ו/או תביעות כל שהן כנגד היזם, בכפוף לזכותו לתיקון הפגמים שצוינו בפרוטוקול המסירה וביצוע התיקונים כאמור להלן, ולמעט פגם נסתר והכל בכפוף להוראות חוק המכר.
   13. מסירת החזקה ביחידת הבעלים החדשה לחזקת יחידי הבעלים באופן כמתחייב בהסכם זה, תהיה בכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים במצטבר:
       1. הבעלים ימסרו, עד 14 ימים טרם תאריך המסירה, את ערבות חוק המכר שהופקדו בידיהם, לב"כ הבעלים.
       2. ב"כ הבעלים יעביר ערבויות ובטוחות אלו ביחד עם יתר הערבויות המוחזקות אצלו בהתאם להוראות הסכם זה חזרה לידי היזם ו/או ב"כ היזם בתוך 7 ימי עסקים מהיום שבו התקבלו בידיו מסמכים אלו ע"י כל אחד מיחידי הבעלים ולא יאוחר מבמועד המסירה בפועל.
       3. הבעלים יפרעו כל חוב כספי ליזם ו/או לבנק המלווה שחל על הבעלים בהתאם להסכם זה לרבות במקרים של שדרוג יחידות התמורה ו/או שינויים ו/או תוספות לדירות החדשות ככל שקיים למי מיחידי הבעלים.
       4. ככל ומי מיחידי הבעלים מכר את יחידתו לצד ג' בהתאם להוראות הסכם זה, הבעלים ימסרו לב"כ היזם את כל אישורי המיסים בגין עסקה זו וכן את כל אישורי המיסים והעירייה בגין מכירת הדירה הקיימת לרוכש כלשהו (אם וככל שתימכר ובכפוף להוראות הסכם זה לעניין העברת הזכויות ביחידה הנוכחית) מופנים לרשם המקרקעין והמאפשרים את העברת הממכר על שם היזם ו/או לפקודתו ו/או לרוכשי יחידות היזם ו/או כל צד שלישי בהתאם לשיקול דעתו של היזם.
       5. ב"כ הבעלים ימסור ליזם במעמד מסירת החזקה את ערבויות חוק המכר לצורך השבתן לבנק המלווה ובלבד שבמועד מסירת החזקה ביחידת הבעלים החדשה נמסר לידי יחיד הבעלים מכתב החרגה סופי, ובכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת אותו יחיד בעלים בלשכת רישום המקרקעין. היה ובמועד מסירת יחידת הבעלים החדשה טרם הומצא על ידי הבנק ליחיד הבעלים מכתב ההחרגה הסופי ו/או טרם נרשמה הערת האזהרה לטובת יחיד הבעלים, הרי שערבויות חוק המכר אשר הוצאו בגין יחידות הבעלים החדשות תישארנה בידי ב"כ הבעלים אשר ימסור אותן ליזם כנגד התקיימות התנאים האמורים לעיל, ולא יהא בכך בכדי לעכב את מסירת יחידות הבעלים החדשות לידי הבעלים.
       6. מסר הבנק המלווה מכתב החרגה סופי, ככל שהתקיימו התנאים לקבלתו, או לחילופין, סולקה המשכנתא לטובת הבנק המלווה, ויחידות הבעלים החדשות נקיות מכל שעבוד הקשור ביזם ו/או מי מטעמו.
       7. התקיימו כל התנאים האמורים בסעיף 16.1 לעיל ביחידת הבעלים החדשה ובבניין החדש.
       8. נמסרה לידי ב"כ הבעלים ערבות הבדק בהתאם להוראות סעיף 13.5 לעיל וערבות רישום בהתאם לסעיף 13.4.
       9. ב"כ הבעלים ישיב ליזם את ייפוי הכוח למחיקת הערת האזהרה בצירוף פרוטוקול היזם שהומצאו לו בהתאם להוראות סעיף 19.2 להלן.
       10. הושבו ליזם יתרת המחאות דמי שכירות, ככל שניתנו המחאות וככל שנותרו כאלה.
       11. ב"כ הבעלים השיב ליזם את ערבות השכירות ובתנאי כי דמי השכירות לאותו יחיד בעלים שולמו במלואן. היה ובמועד מסירת יחידת הבעלים החדשה טרם שולמו דמי השכירות לאותו יחיד בעלים, הרי שערבות השכירות אשר הוצאה לאותו יחיד בעלים תישאר בידי ב"כ הבעלים אשר ימסור אותה ליזם כנגד התקיימות התנאים האמורים לעיל, ולא יהא בכך בכדי לעכב את מסירת יחידות הבעלים החדשות לידי הבעלים.
   14. מובהר, כי התחייבויות הצדדים בהתאם להוראות סעיף 16.13 הינן התחייבויות שלובות ואי קיום התחייבות צד להסכם כאמור תדחה את חובת הצד האחר לקיום התחייבויותיו, עד לקיומה המלא בפועל, והכל בהתאם לתנאים הקבועים לעיל.
   15. מסירת הרכוש המשותף תהיה ל-3 מהבעלים הראשונים שיקבלו את החזקה ביחידות הבעלים החדשות, אשר לפחות אחד מהם יהיה מי מנציגות הבעלים או לחילופין חברת הניהול, ככל שתמונה וכנגד המצאת האישורים הנדרשים מיועצי הפרויקט בדבר תקינות המערכות המשותפות לרבות יועץ מעליות, יועץ חניהולאחר שהרכוש המשותף נבדק ואושר ע"י המפקח מטעם הבעלים, ומאותו יום ואילך יהיו הבעלים בבניין, אשר כבר נמסרה להם החזקה ביחידת הבעלים החדשות, אחראים לשלמותו ולאחזקתו של הרכוש המשותף בבניין החדש, על חשבונם, ואם היזם יחליט על מינוי חברת ניהול בהתאם לאמור בהסכם זה, ימנו יחד עם רוכשי יחידות היזם נציגות מבין הבעלים בבניין החדש לשם ניהול ענייני הבית המשותף. מובהר בזאת כי אין באפשרות היזם להפעיל את מערכות הרכוש המשותף לפני מסירתן כאמור ברישא סעיף זה. כל אחד מיחידי הבעלים מסכים ומאשר כי מסירת הרכוש המשותף כאמור לעיל יהוו לכל דבר ועניין מסירה של הרכוש המשותף לאותו יחיד בעלים ו/או לכל אחד מיתר בעלי הדירות בבניינים החדשים.
   16. יובהר כי כל עוד היזם ו/או מי מטעמו ימשיך בבניית יחידות היזם וישתמש ברכוש המשותף בבניין החדש לצורך כך, יהיה היזם אחראי על כל נזק שנגרם על ידו או מי מטעמו לשלמות המתקנים השונים ברכוש המשותף לרבות המעליות.

ידוע לבעלים כי אחריות היזם ואפשרות השימוש ברכוש המשותף יהיה בכפוף לכך שנציגי הבית המשותף ו/או חברת הניהול יתקשרו בהסכם עם כל ספקי השירותים למערכות ולמוצרים שהותקנו בבניין החדש, לרבות חברת המעליות.

* + 1. בעת מסירת הרכוש המשותף לבעלים בבניין החדש, ייערך פרוטוקול מסירה שיחתם ע"י הנציגות בהתאם לכללים למסירת היחידות הבעלים החדשות של הבעלים, כאמור לעיל.
    2. הבעלים מתחייבים בזאת, ביחד ולחוד עם יתר בעלי היחידות החדשות, לאחוז ולנקוט בכל האמצעים ולעשות את כל הפעולות ולשלם את כל ההוצאות שתהיינה דרושות לשם אחזקה מתמדת, תקינה ושוטפת של הרכוש המשותף והמערכות המשותפות, לרבות החניון המשותף, מאגרי המים המשותפים, השטחים, המעברים, שטחי הגינון, שבילים, דרכים, שטחי חניה, גישה לחניה, תאורת חוץ, מערכות תקשורת וממסר לרבות אנטנה מרכזית, גדרות, מתקנים וכל רכוש משותף אחר ככל שיהא כלול בבית משותף כאמור, בין אם בצמידות פיזית ליחידותיהן ובין באם במנותק מהן. פעולות האחזקה האמורות יכללו גם את ההוצאות הדרושות לבדק, תיקון, ניקיון וכיו"ב. אחריות היזם לשמירת הרכוש המשותף ומערכותיו תתבטל ותפקע עם מסירת החזקה ברכוש המשותף כאמור בסעיף 16.15 לעיל ובכפוף להוראות חוק המכר בעניין אחריות לפגמים ותקופת בדק בקשר עם הרכוש המשותף.
    3. היה וניתנה ליחיד בעלים הודעה ובה נתבקש לקבל את החזקה ביחידת הבעלים החדשה, ואותו יחיד בעלים לא עשה כן, ואף לא במועד נוסף שיתואם לא יאוחר מ-14 ימים מהמועד המקורי שנקבע- ייחשב הדבר כאילו נמסרה החזקה ביחידת הבעלים החדשה לאותו יחיד בעלים תוך 21 יום מהמועד שנקבע למסירת יחידת הבעלים החדשה, לצורכי כל האמור בהסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לעניין כל המיסים, האגרות וההיטלים החלים על אותו יחיד בעלים ייחשב הדבר כמילוי התנאים המזכים את היזם בקבלת ערבות חוק המכר וערבות השכירות לידיו והבנק מוציא הערבות יהיה רשאי לבטלה, והכול בתנאי שהיזם מסר ליחיד הבעלים ו/או לב"כ הבעלים מכתב החרגה בלתי מותנה כנגד השבת ערבות חוק המכר ועמד בכל התחייבויותיו לגבי מסירת יחידות הבעלים החדשות כאמור לעיל. במקרה כאמור בסעיף זה בלבד, בנעילת יחידת הבעלים החדשה והפקדת מפתחות יחידת הבעלים החדשה במשרדי ב"כ הבעלים ייצא היזם ידי חובתו כלפי יחיד הבעלים, לרבות הפסקת חובת היזם לתשלום דמי השכירות וקבלת ערבות דמי השכירות חזרה לידיו.
    4. למניעת ספק, מוצהר במפורש כי אין באמור בפסקה זו כדי להטיל על היזם חובה כלשהי לאחר תאריך המסירה, כאמור, לשמירת יחידת הבעלים החדשה או אחריות למצבה, והיזם לא יהיה אחראי למצב יחידת הבעלים החדשה ולכל נזק, קלקול או פגם שיתהווה ביחידת הבעלים החדשה לאחר תאריך המסירה, במקרה שהבעלים לא בא לקבל את החזקה בה במועד שנקבע ובמועד הנוסף כאמור לעיל.
    5. היזם יהיה רשאי למסור יחידות היזם לרוכשיו במקביל ללא כל קשר למועד מסירת יחידות הבעלים החדשות עפ"י הוראות הסכם זה.
    6. מודגש, כי עד למסירת החזקה ביחידות הבעלים החדשות לבעלים, לא יהיה מי מהם רשאי להיכנס לבניין החדש ו/או לשטח הפרויקט ללא תיאום מראש עם היזם ו/או לתפוס בחלק כלשהו ממנו ו/או ביחידת הבעלים החדשות חזקה כלשהי.
    7. לפני שהיזם ימסור לידי הבעלים את יחידת הבעלים החדשה, הבעלים ו/או מי מטעמו לא יהיו רשאים להיכנס ליחידת הבעלים החדשה ללא תיאום מראש עם היזם ו/או הקבלן המבצע, וכן לא יהיו רשאים להכניס חפצים ו/או להתקין מתקנים ו/או לבצע שינויים ביחידת הבעלים החדשה, לא בעצמם ולא על ידי אחרים. כמו כן מובהר כי הבעלים לא יהיו רשאים לעשות שנויים, תוספות ושיפורים ביחידת הבעלים החדשה עד לאחר רישום הבית המשותף, אלא בהתאם להוראות הסכם זה.
    8. הבעלים מתחייבים שלא לבצע ביחידות הבעלים החדשות תיקונים או עבודות העלולים לפגוע ברכוש המשותף של הבניין החדש או ביחידה אחרת בבניין החדש ולא לבצע תיקונים ברכוש המשותף שלא בתיאום עם נציגות הבית ו/או חברת הניהול, ככל שתמונה.

1. **תקופת האחריות ותקופת הבדק**
   1. היזם יהא אחראי כלפי הבעלים, לפי תקופות הבדק והאחריות בהתאם לחוק המכר והן נמנות מיום מסירת החזקה לבעלים ביחידת הבעלים החדשה לכל אחד מיחידי הבעלים הרלוונטי כדין, ומניינה של תקופת הבדק לגבי הרכוש המשותף יחל ממועד מסירת הרכוש המשותף כאמור בסעיף 16.15 לעיל.
   2. הוראות חוק מכר לעניין תקופת הבדק ותקופת האחריות תחולנה על ההתקשרות בין הצדדים להסכם זה ככל שהן נוגעות לתקופת הבדק ולאחריות היזם כלפי הבעלים לעבודות הבנייה.
   3. תוך תקופת הבדק (כהגדרה בחוק המכר דירות), יתקן היזם, לפי דרישת יחידי הבעלים, כל פגם או ליקוי שהתגלה ביחידות הבעלים החדשות או ברכוש המשותף (להלן: "הליקויים"), ובלבד שנתמלאו התנאים המצטברים כדלקמן, ובכפוף לכל דין:
   4. הבעלים שלח ליזם ו/או למי מטעמו, לפי החלטת היזם, דרישה בכתב (בדואר רשום אקספרס או באמצעות דואר אלקטרוני) והדרישה הגיעה לידי היזם ו/או למי מטעמו, לפי העניין, בתוך תקופת הבדק.
   5. ההודעה ליזם, נעשתה בתוך זמן סביר לאחר איתורו של הפגם ו/או הליקוי ו/או אי ההתאמה על ידי הבעלים.
   6. הבעלים יאפשרו ליזם ו/או לאחרים מטעמו להיכנס ליחידת הבעלים החדשה על מנת לבדוק ו/או לתקן את הליקויים ואי-ההתאמות בכל מועד סביר ותוך תאום מראש.
   7. הליקוי אינו תוצאה של מעשה או מחדל רשלניים של הבעלים, או של עבודות שבוצעו על ידי הבעלים ו/או מי מטעמם ו/או על ידי אחרים למענם, או של תחזוקה לקויה של הבעלים, ביחס למתקנים, מערכות, פריטים ואביזרים ו/או אינו תוצאה של טיפול רשלני בהם.
   8. הליקוי ו/או אי ההתאמה אינו תוצאה של שימוש בחומרים ו/או אביזרים שנרכשו שלא באמצעות היזם ו/או הותקנו שלא באמצעות היזם. מובהר כי היזם יהא אחראי לעבודות שבוצעו על ידו גם אם החומרים ו/או האביזרים נרכשו שלא באמצעותו.
   9. ליקויים ברכוש המשותף יתוקנו על ידי היזם, רק לאחר פנייה, כמפורט בסעיף 17.3 לעיל מאת הבעלים.
   10. היזם יהא אחראי ויתקן על חשבונו את הליקויים.
   11. על אף האמור, היזם יהא זכאי לבצע במרוכז, במועד שייקבע, בסמוך לשנה ממועד סיום העבודות, את כל התיקונים של הליקויים בבניין החדש, עליהם הודע לו. ליקויים דחופים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר ביחידת הבעלים החדשה יתוקנו בדחיפות וללא שיהוי.
   12. מוסכם בין הצדדים כי תנאי להגשת תביעה כנגד היזם בגין ליקויים, הינו כי ניתנה ליזם הזדמנות מתאימה לבצע את תיקון הליקויים, כמפורט לעיל ולהלן לפחות פעמיים.
   13. בכל מקרה בו יידרשו תיקונים בריצוף ו/או בקרמיקה ו/או באביזר אחר כלשהו שהותקן ביחידות הבעלים החדשות (להלן: "האביזר/ים"), יהיה היזם רשאי לעשות שימוש לשם תיקון הליקוי באביזר אשר יוצר על ידי היצרן המקורי והנושא מספר מוצר הזהה למספר שניתן לאביזר המקורי. יובהר, כי היזם יהיה מחויב במסירת הוראות תחזוקה ושימוש בהתאם להוראות החוק בדומה לרוכש יחידת יזם לרבות הותרת אביזר/ים על פי דין.
   14. אם ייגרמו ליחידות הבעלים ו/או לרכוש המשותף נזק או פגיעה עקב ביצוע תיקוני תקופת הבדק על ידי היזם, יתקן היזם כל נזק ישיר כאמור ויחזיר את המצב לקדמותו לאחר סיום העבודות ביחידת הבעלים בהקדם האפשרי, ולא מאוחר משלושה חודשים ממועד גרם הנזק. מובהר בזאת כמבקרים דחופים אשר אינם סובלים דיחוי, יתוקן הליקוי/נזק לאלתר.
   15. יחיד הבעלים, או מי מטעמו, יאפשרו ליזם ו/או למי מטעמו, לבדוק את הליקויים ולתקנם בשעות העבודה המקובלות כאמור בהסכם זה ובתיאום מוקדם עמם (למעט במקרים דחופים), בין אם מדובר בתיקונים הנדרשים ביחידת הבעלים החדשה ובין אם מדובר בתיקונים הנדרשים ביחידות בעלים חדשות אחרות או ביחידות היזם או ברכוש המשותף. הבעלים מתחייב להעמיד לרשות מבצע התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים ולמטרה זו לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרך הגישה לסביבה זו, כל חפצים, מתקנים או כל גורם אחר שיהיו בדרך הגישה ובסביבה ובכל מקרה היזם ידאג להשיב את הדירה או הרכוש המשותף נקי.
   16. אם הבעלים, או מי מטעמו, לא יאפשרו ביקור ו/או תיקון מטעם היזם מסיבה בלתי סבירה אף לאחר שנעשו מאמצים סבירים לתאם עמם את הביקור ו/או התיקון, לא יהיה היזם חייב לבצע את התיקונים בתוך תקופת הזמן הסבירה בה מחויב היזם לתקן את הליקויים, בהתאם למהות הליקויים, ויראו את הבעלים כמוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי היזם בקשר עם תיקון הליקויים, ואת היזם כמשוחרר מכל חובה ו/או אחריות בקשר לליקויים ו/או תיקוני תקופת הבדק ו/או כל נזק ישיר ו/או עקיף הנובע מהם. במקרה וביצוע התיקונים נדרש מתוך אחת מיחידות הבעלים החדשות, והבעלים של אותה יחידת בעלים חדשה מסרב לאפשר את ביצוע התיקונים מסיבה בלתי סבירה, והיזם נקט את פעולות סבירות ו/או מאמצים סבירים לצורך קבלת הסכמת הבעלים כאמור, יהא היזם פטור מביצוע התיקונים, כל עוד נמנעת האפשרות לבצע את התיקונים.
   17. מובהר כי אחריות היזם לא תחול על תיקוני צבע, סיד או ציפוי קירות פנימיים כלשהם, למעט אם נגרמו כתוצאה מתיקון ליקויים החלים על היזם לפי חוק המכר.
   18. על אף האמור בסעיף 17 זה לעיל, ומבלי לגרוע מאחריות היזם לגבי עבודות ו/או מערכות ו/או אביזרים אשר לגביהם תינתן לבעלים אחריות בכתב של היצרן ו/או הקבלן המבצע ו/או קבלן המשנה, ו/או במקרה בו יסב ו/או ימחה היזם את האחריות לגביהם לבעלים, מתחייב הבעלים לפנות תחילה ליצרן ו/או לקבלן המבצע ו/או לקבלן המשנה על פי כתב האחריות וככול והנ"ל לא יתקנו את הליקוי רק אז יפנו ליזם בדרישה לתיקונם.
   19. האמור לעיל יחול בהתאמה גם לגבי אי התאמות ו/או ליקויים ברכוש המשותף. מניין תקופות הבדק לעיל.
2. **ייפוי כוח**

במעמד החתימה על הסכם זה ולהבטחת התחייבויות הבעלים, יחתמו הבעלים על יפוי הכוח הבאים:

* 1. **יפוי כוח לתכנון-** ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ו'1** להסכם המייפה את כוחם של ב"כ היזם וב"כ הבעלים, לפעול בשמם ובמקומם בהתאם להוראות ההסכם, בכל הנוגע למקרקעין ו/או לבניינים הקיימים ו/או ליחידות הקיימות, ולחתום בשמם ובמקומם על תכניות ו/או בקשות להיתרי בנייה ו/או על תוכניות הגשה ו/או על כל מסמך ו/או אישור ו/או תוכנית אשר יידרשו לצורך אישור התב"ע החדשה ו/או הוצאת היתרי בנייה ו/או תכנון ו/או בניית הפרויקט ו/או לצורך התקיימות התנאים המתלים ו/או לשם ביצוע התחייבות הבעלים עפ"י הסכם זה ו/או לכל נושא תכנוני אחר (להלן: "**ייפוי הכוח לתכנון**"). ייפוי הכוח לתכנון, כשהוא חתום במקור ע"י הבעלים ומאומת ע"י עו"ד, יועבר לידי היזם במועד הקובע ולאחר חתימת היזם על הסכם זה לידי ב"כ היזם.
  2. **יפוי כוח לרישום**- ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ו'2** להסכם המייפה את כוחם של ב"כ הצדדים לחתום בשם הבעלים על כל מסמך ולעשות כל פעולה לשם קיומו של הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, רישום הזכויות על שם היזם, רישום בתים משותפים, רישום הערות אזהרה לטובת היזם, חתימה על מסמכי ליווי, רישום משכנתא לטובת הבנק המלווה, שעבודים בהתאם להוראות הסכם זה, משכונות ביטול צו הבית המשותף וכיו"ב וייצוג הבעלים בפני כל רשות, לרבות המפקח על בתים משותפים (להלן: "**ייפוי כוח לרישום**"). ייפוי הכוח לרישום יימסר לידי ב"כ היזם, במעמד מסירת ערבות חוק המכר וערבות השכירות לב"כ הבעלים, ומיופי הכוח יהיו רשאים לעשות בו שימוש לפני מועד הפינוי רק בנוגע לפעולות שידרשו לבנק המלווה, אך יהיו רשאים לבצע פעולות רישום לטובת היזם או מי מטעמו לאחר פינוי כל היחידות הקיימות והריסת הבניין הקיים.
  3. **יפוי כוח למיסוי**- ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ו'3** להסכם המייפה את כוחם של ב"כ הבעלים וב"כ היזם ו/או יועץ המס של היזם, לטפל בשמם ובמקומם של הבעלים בכל הקשור לדיווח לכל רשות מיסוי, לייצגם בכל הליך הקשור לכל בקשת פטור ו/או הקלה מכל מס ו/או היטל ו/או אגרה, לטפל בשמם ובמקומם בכל הקשור להיטל השבחה, למס שבח מקרקעין, למס ערך מוסף ולכל תשלום אחר בכל רשות שהיא בכל הנוגע לביצוע הוראות הסכם זה ולבקש להשתמש בכל פטור ו/או הקלה שניתנת ליחיד הבעלים ברשויות המקומיות עפ"י דין בתשלום מס ו/או היטל ו/או תשלום שחובת תשלום בגינם חלה על היזם עפ"י הסכם זה, לבצע כל פעולה לשם דחייה ו/או הקפאת הליכי גבייה ודרישות תשלום מס ו/או השגה ו/או ערר והכל מבלי שיפגעו זכויותיהם העתידיות של הבעלים (להלן: "**ייפוי הכוח למיסוי**"). ייפוי הכוח יוחזק בידי ב"כ הבעלים ויימסר ליזם במועד הקובע ולאחר חתימת היזם על הסכם זה.
  4. **יפוי כוח לנקיטת הליכים -** במעמד החתימה על הסכם זה יחתמו הבעלים על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ו'5** להסכם המייפה כוחם של ב"כ הבעלים וב"כ היזם, לפעול בשמם ובמקומם בכל הנוגע להגשת תביעות וקיום הליכים משפטיים ו/או מעין משפטיים מול בעלי יחידות סרבנים בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "**ייפוי כוח לתביעות**"). ייפוי הכוח יוחזק בידי ב"כ הבעלים ויועבר ליזם לאחר חתימת רוב מיוחס כהגדרתו בסעיף 3.1.1 לעיל.
  5. מובהר בזאת, כי כל ייפויי הכוח כאמור לעיל יהיו בתוקף כל עוד לא בוטל ההסכם שנחתם בין הצדדים.
  6. חתימת הבעלים על ייפוי כוח, אינה משחררת את הבעלים מחובתם לחתום על כל מסמך ו/או תכנית אשר יידרשו לשם הוצאתו לפועל של הסכם זה בתוך 14 ימים מקבלת דרישה, או במועד המוקדם יותר בהתאם להוראות ההסכם.
  7. הבעלים מצהירים כי הובהר להם במפורש, שזכויותיו של היזם ו/או רוכשי יחידות היזם ו/או בנקים ו/או צדדים שלישיים אחרים, תלויות באפשרות לבצע את ההוראות, הניתנות בייפוי כוח הבלתי חוזר ואשר על כן יהיו הוראותיהם של בעלים בייפויי- כוח, הוראות בלתי-חוזרות.
  8. מוסכם כי עוה"ד דלעיל יפעלו בתוקף ייפוי כוח האמור לעיל, בהתאם ובכפוף להוראות תנאי הסכם זה. הבעלים מורים לב"כ הצדדים בהוראה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך שיידרש בהתאם להוראות הסכם זה מכוח ייפוי הכוח המפורטים לעיל, שחתימתם מתבקשת ואינם סותרים הוראות הסכם זה, אם לא ייחתמו ע"י יחיד הבעלים הרלבנטי. ב"כ הבעלים יהיה רשאי להשתמש בייפויי הכוח גם בשלב שיפויי הכוח מוחזקים בידיו בנאמנות לצורך קידום הפרויקט על פי הסכם זה.

למען הסר ספק מובהר במפורש כי מבלי לגרוע מחובת הבעלים לחתום על כל מסמך שעליו נדרשת חתימתו על פי הסכם זה בעצמו ובאופן אישי, הבעלים נותנים הוראה בלתי חוזרת לב"כ הצדדים לעשות שימוש בכל אחד מיפויי הכח בהסכם זה בכל מקרה שבו אותו יחיד בעלים לא חותם על מסמך כאמור כנדרש בהתאם להוראות הסכם זה.

1. **רישום הערות אזהרה** 
   1. מוסכם, כי לאחר חתימת היזם על הסכם זה ובלבד שחתמו על ההסכם 50% מהבעלים, יהא היזם רשאי לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה על זכויות הבעלים כנגד קבלת המסמכים המפורטים בסעיף 19.2 להלן ואולם מוסכם כי אם יבוטל הסכם זה כדין, ימחק היזם את הערות האזהרה שנרשמו לטובתו, על חשבונו, תוך 30 יום.   
      הבעלים יחתמו במעמד החתימה על הסכם זה על בקשות לרישום הערות אזהרה בנוסח הנדרש ע"י לשכת רישום המקרקעין בעת חתימתם וכן ימציאו כל מסמך נוסף אשר נדרש מהם לצורך רישום הערת האזהרה כאמור.
   2. להבטחת התחייבות היזם על פי סעיף זה, יחתום היזם על ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני בצירוף פרוטוקול היזם לעניין זה בנוסח **נספח ו'4** המסמיך את ב"כ הבעלים לבטל את הערות האזהרה שתרשמנה על זכויות הבעלים במקרה של ביטול ההסכם כדין (להלן: "**ייפוי הכוח למחיקה** **והפרוטוקול**"). ייפוי הכוח הנוטריוני למחיקה והפרוטוקול יופקדו אצל ב"כ הבעלים אשר יהא רשאי לפעול באמצעותו למחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת היזם, בכפוף להתראה בכתב של 14 יום לפני ביצוע המחיקה.

1. **רישום הזכויות בפרויקט והעברת הבעלות בממכר**
   1. לאחר מסירת ערבות חוק המכר וערבות השכירות לב"כ הבעלים ו/או לבעלים, לפי העניין, בהתאם להוראות הסכם זה, פינוי כל היחידות הקיימות והריסת הבניין הקיים, רשאי היזם לפעול לשם מחיקת רישום הבניין הקיים כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים והעברת הזכויות של הבעלים למושע.
   2. הבעלים יעבירו ליזם ו/או לב"כ היזם את כל האישורים הנדרשים לתיקון צו הבית המשותף ויחתמו על כל המסמכים הנדרשים, בתוך המועדים הקבועים לכך בהסכם זה. היזם מתחייב לרשום במועדים הקבועים על פי דין את יחידות התמורה על שם הבעלים בלשכת רישום המקרקעין כיחידות נפרדות שירשמו כתתי חלקות על ההצמדותיהן ועל חלקן היחסי ברכוש המשותף באופן שאת יחידות היזם ייחד היזם ליזם ו/או לרוכשים מטעמו, לרבות ייחוד השעבודים ו/או הערות האזהרה שיירשמו על דירות היזם. בעת רישום הזכויות, יהיו יחידות הבעלים חופשיות ומשוחררות מכל זכות מגבילה, למעט כאלו הקשורות בבעלים עצמם, וזאת ככל שלא תהיה מניעה שקשורה בבעלים לביצוע כאמור.
   3. מיד לאחר מסירת החזקה בדירות החדשות, השלמת רישום איחוד וחלוקה של החלקות, ורישום הפרויקט כבית משותף לפי חוק המקרקעין, תפעל החברה לרישום הבית המשותף ורישום זכויות הבעלים בדירות החדשות. רישום הבית המשותף ורישום זכויות הבעלים בדירות החדשות ייעשה לפי הוראות חוק המקרקעין והוראות חוק המכר (דירות) באחריות ועל חשבון החברה.
   4. הבעלים לא יהיו רשאים לעשות כל שינוי בדירה או בצמוד לה ללא קבלת הסכמת החברה והרשויות הרלבנטיות, עד להשלמת הרישום וידוע להם כי שינוי כאמור עלול לעכב או למנוע את ביצועו וככל ויפרו הוראה זו הם יישאו בכל הנזקים שייגרמו ליזם.
   5. מסמכי הבית המשותף ינוסחו על ידי ב"כ החברה ויהיו כפופים לאישורם בכתב של ב"כ הבעלים ויהיו כפופים לאישור המפקח על רישום בתים משותפים. לדירות החדשות יוצמדו חניות, מחסנים, מרפסות לא מקורות ככל שתהיינה, וחלק יחסי מהרכוש המשותף בהתאם להוראות הסכם זה.
   6. הוראות התקנון יכללו גם הוראות שיתייחסו לחברת הניהול.
   7. מבלי לגרוע מן האמור, החברה תהיה רשאית לקבוע בתקנון ובהסכמת ב"כ הבעלים, בין היתר, הוראות בעניינים המפורטים להלן:
      1. הוראה בדבר שיעור החלק היחסי של הרכוש המשותף שיוצמד לכל דירה חדשה בעת רישום הבית המשותף ו/או הדירות החדשות אשר ייקבע בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם לשטחי הדירות החדשות.
      2. הצמדות, כפי שיסוכם בין הצדדים במסגרת חלוקת השטחים בפרויקט, לרבות שטחי החניה ומחסנים שיוצמדו לשטחי מי מהצדדים.
      3. הוראות הנוגעות להחזקת הרכוש המשותף ולשמירתו, לרבות המתקנים המשותפים, מערכות כיבוי אש וסילוק עשן, מרתפי החניה, לובי הבניין, המעברים, חדרי המדרגות, וכיו"ב, ולרבות הוראות בדבר חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף (כל יחיד בעלים בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף), אופן בחירת חברת ניהול וההתקשרות עמה והכל בכפוף לדין.
      4. הוראות בדבר הולכה, תחזוקה, תפעול ותיקון תשתיות, לרבות כאלה המצויות בתחום חלקים שהוצמדו לדירה/ות בבניין ו/או בפרויקט.
      5. הוראות המעניקות פטור לכל ספק שירותים כגון חברת החשמל, חברת הבזק, חברת טל"כ וכו' המחזיקים שטח בבניין מתשלום מיסי ועד הבית או תשלומים דומים אחרים, וזכויות מיוחדות כגון זכויות גישה ומעבר וכו'.
      6. הוראות האוסרות על התקנתם של אנטנות סלולריות בשטחי הרכוש המשותף. וכן הוראות בדבר האפשרות להתקין מערכות על חלק מגג הבית המשותף (כגון יחידות דוד וקולט שמש, ויחידות עיבוי פרטיות). בתקנון תקבענה הוראות המבטיחות את זכות הנחת המתקנים כאמור וכן את זכות הגישה למתקנים אלה לצורך תחזוקתם ו/או תיקונם ו/או תפעולם.
      7. החברה תהיה רשאית להוציא מהרכוש המשותף חניות, חלק מהגג, מרפסות לא מקורות, מחסנים, קירות חיצוניים, שטחים לבניית מערכות כגון חדר טרנספורמציה וחדר תקשורת, שטחי קרקע וכל שטח אחר שמותר על פי הדין להוציאו מהרכוש המשותף, ולהצמידו לדירות כלשהן בבית המשותף, והכל עפ"י הסכם זה, הוראות המפרט הטכני ושמירה על זכויות הבעלים.
      8. כל זכויות הבניה העתידיות, יהיו שייכות, לאחר סיום ביצוע מלוא העבודות כמפורט בהסכם זה ובנספחיו, לכלל הבעלים, כולל בעלי הזכויות ביחידות היזם לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף.
      9. לכל דירה חדשה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, אשר שיעורו יהיה לפי יחס, הקרוב ככל האפשר ובהתאם לדין, ליחס שבין שטח הדירה לפי שיטת החישוב ע"פ צו המכר דירות (לא כולל מרפסות לא מקורות, חניות ומחסנים), לבין סך שטח כל הדירות בבניין החדש.
   8. הצדדים מתחייבים להופיע, במועד שיתואם בין הצדדים, במשרדם של עוה"ד שיטפלו ברישום הבית המשותף ולחתום על כל המסמכים, הבקשות וההצהרות הדרושים לשם רישום בנייני הפרויקט כבתים משותפים ולשם רישום ו/או ייחוד הדירות בכל אחד מבנייני הפרויקט כאמור, ולהמציא מיד עם דרישה ראשונה כל מסמך שהוא כנדרש לביצוע הרישום, לרבות אישור עירייה ככל ויידרש.
   9. כל ההוצאות הכרוכות בין במישרין ובין בעקיפין ברישום הצו, לרבות אך לא רק, הוצאות הכנת תשריטים, תכניות, מסמכים, אגרות, שכ"ט עו"ד, שכ"ט מודדים ויועצים, ישולמו ע"י היזם בלבד.
   10. היזם יטפל ויבצע את בכל הרישומים הקשורים עם ביצועו של הסכם זה לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הכנת תכנית איחוד וחלוקה ורישומה בלשכת רישום המקרקעין, ביטול רישום הבתים המשותפים הקיימים, ורישום בנייני הפרויקט כבתים משותפים ו/או מורכבים, לפי העניין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הדירות החדשות על שם הבעלים ודירות החברה על שם החברה אגב ייחוד ורישום הדירות בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר.
   11. ככל והבעלים יישאר חייב בתשלומים לבנק ממשכן ו/או למוסד כספי אחר ו/או ליזם, יהיה היזם רשאי לרשום, במעמד רישום הזכויות ע"ש הבעלים, הערה ו/או שעבוד ו/או משכנתא בסכום החוב על יחידת הבעלים החדשה לטובת הבנק הממשכן ו/או לטובת מוסד הכספי ו/או לטובת היזם ובלבד שטרם רישומה ניתנה לבעלים הזדמנו להסדרת החוב.
   12. מובהר ומוסכם על הצדדים כי במסגרת רישומו של הבניין החדש כבית משותף, יוצאו מגדר הרכוש המשותף החצרות, הגינות, הגגות, חדרים טכניים (כגון חדר בזק, חדר טרנספורמציה, שטחים לטלוויזיה בכבלים ו/או חברת הלוויין וכדומה), החללים, חניות, מחסנים, שטחי שירות, וכל שטח אחר שמותר על פי הדין להוציאו מהרכוש המשותף, ולהצמידם בצמידות מיוחדת ליחידות החדשות, והכל בכפוף להוראות הסכם זה. כמו כן, מובהר ומוסכם על הצדדים, כי היזם יהיה רשאי להוציא מהרכוש המשותף חלק מגג הבניין החדש ולהצמידן לדירות הפנטאהאוז, ובלבד שבגג הנותר יותקנו המתקנים המיועדים לשימוש כלל בעלי היחידות החדשות כגון קולטי שמש, דוודים, מערכת סולארית, אנטנה מרכזית וכיו"ב אשר יהווה חלק מהרכוש המשותף (להלן: "גג העליון החדש"), , חלקים משטחי שטחים בבניין המשמשים למתקנים משותפים לבניין החדש, לובי הכניסה לבניין, חלק מהמגרש, שטחים ציבוריים, מתקנים משותפים, חדר המדרגות, מעלית, חלק מהגג הבניין החדש עליו מותקנים מתקנים משותפים וזכויות הבנייה העתידיות שלאחר רישום הבית המשותף לא יוצמדו ויהיו שייכים לכלל היחידות (יחידות הבעלים ויחידות היזם).
   13. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם היזם בכל הנוגע לרישום הממכר ו/או יחידות היזם על שמו ו/או על שם רוכשי יחידות היזם ו/או לשם ביצוע כל הפעולות האמורות בסעיף זה ו/או לשם רישום האיחוד והחלוקה במקרקעין (אם וככל שיהיה בכך צורך) ו/או לשם רישום הבית המשותף, ולחתום על כל מסמך, שטר, אישור וכיו"ב, אשר יידרשו לשם כך.
   14. מוסכם, כי לשם ביצוע הפעולות והרישומים כאמור בסעיף זה לעיל, יהיו ב"כ הצדדים רשאים לחתום בשם הבעלים ובמקומם על כל הבקשות ו/או המסמכים ו/או הסכמות ו/או השטרות ו/או על כל מסמך אחר, הכל כפי שיידרש לשם ביצוע האמור לעיל.
2. **הוצאות ותשלומים לביצוע עבודות הבניה** 
   1. כל ההוצאות, מיסים, האגרות, ההיטלים (מכל סוג ומין שהוא לרבות היטל השבחה - אם יחול) והתשלומים לשם קבלת היתרי הבניה וביצוע עבודות הבניה ולרבות בגין תכנון, אישור תוכניות, קבלת היתרי בנייה, אגרות בנייה, היטלים, חומרים, שכר עבודה, קבלנים, קבלני משנה, בנייה וביצוע הפיתוח הצמוד לבית משותף וביצוע הפיתוח הסביבתי ו/או הציבורי ו/או התשלום בגינם וכל הוצאה ו/או תשלום הקשורים ו/או הכרוכים בפרויקט וביצוע הפיתוח, ללא כל יוצא מן הכלל, יחולו על היזם וישולמו על ידו, והבעלים לא יישא בכל מס ו/או היטל ו/או אגרה ו/או תשלום ו/או הוצאה כאמור, , והבעלים לא ישאו בכל תשלום ו/או הוצאה כאמור, אלא אם וככל שנקבע במפורש אחרת בהסכם זה.
   2. מוסכם, כי הטיפול בכל הנוגע לביצוע הסכם זה, לרבות העברת הבעלות ביחידות הקיימות או במקרקעין ע"ש היזם, ביטול צו בית משותף, רישום איחוד וחלוקה, רישום הבניין החדש כבית משותף, רישום הבעלות על שם הבעלים ביחידות הבעלים החדשות, הכנת תיק בתים משותפים ורישומם בלשכת רישום מקרקעין, לרבות הכנת תשריטים והתוכניות וכן כל פעולה לפי חוק תכנון ובנייה ו/או חוק המקרקעין, יבוצע ע"י היזם ועל חשבונו, ועל הבעלים לא יחולו כל הוצאה ו/או תשלום בקשר לכך.
   3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל כל ההוצאות והתשלומים ככל שיידרשו בגין חיבור הבניין החדש ויחידות הבעלים החדשות לרשת החשמל, המים והגז, למעט פיקדון בגין המונים השונים וזאת בכפוף לכך שהבעלים קיבלו החזר בגין הפיקדון למונים טרם פינוי דירתם הקיימת (ובכפוף להתקשרותם עם הרשויות ו/או הספקים כאמור לעיל), וכן כל הוצאות הפיתוח לרבות גינון, שבילי גישה לבניין, תאורת חצר, הכשרת מפלסי ומקומות החניה, ביוב, תיעול, כביש, מדרכה, וגינון יחולו על היזם וישולמו על ידי היזם.
   4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל ההוצאות הכרוכות בהריסת הבניינים הקיימים, לרבות מים וחשמל לבניה, ביטוח קבלנים, חומרים, עבודה, גידור, שילוט, מהנדסים, אדריכלים, מתכננים, יועצים, מודדים וכו', במידה ויידרש, יחולו על היזם וישולמו על ידו.
3. **מיסים ותשלומים אחרים** 
   1. כל ההוצאות הכרוכות בביצוע העבודות ובמילוי כל התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה, יחולו וישולמו על ידי היזם לרבות הוצאות התכנון, היתר הבניה ואגרות הבניה, הוצאות הבניה, מימון, הנפקת כל הערבויות בהתאם להסכם זה ודמי השכירות.

למען הסר ספק, הוצאות התשלומים והתשלומים המנויים בסעיף זה אינם רשימה ממצה ומוסכם בזאת כי הבסיס לעסקה הינו כי כנגד מכירת זכויות הבעלים ליזם, יהיו הבעלים זכאים לקבל את יחידת הבעלים החדשה בנויה ומושלמת וראויה למגורים כשהיא נקייה וחופשייה ובלא שיהיה עליהם לשאת בכל הוצאה שהיא למעט אלה שהוטלו עליהם במפורש בהסכם זה.

* 1. היזם יהיה זכאי לעשות שימוש בפטור מהיטל השבחה העומד לזכותו של הדיירים עפ"י סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה, ככל שהם עומדים בתנאי הפטור הנ"ל וזאת בכפוף לכך שככל והיזם יבקש לעשות שימוש בפטור כאמור, יעמיד היזם עבור אותו דייר, ערבות בנקאית אוטונומית בשיעור השווה לסכום הכולל שבגינו ניתן הפטור, כאשר הערבות כאמור תועמד לדייר עם מסירת הדירה החדשה וכנגד השבת ערבות חוק המכר, תוקף הערבות יהיה עד לתום 4 (ארבע) שנים ממועד מסירת החזקה בדירת הדירה החדשה (להלן: **"ערבות היטל השבחה"**). לאחר 4 שנים ממועד מסירת הדירה, תפקע הערבות הבנקאית הנ"ל, ללא צורך בהודעה. הדייר יהיה רשאי לממש את ערבות זו, ככל ויחול היטל השבחה על אותו דייר בשל העברת הבעלות או החזקה בדירתו במהלך התקופה הנקובה בסעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ובלבד והיזם לא נשא בתשלום החל עליו בהתאם להוראות דלעיל בתוך 30 יום מהמועד שנדרש לכך בכתב (בצירוף דרישת התשלום מהעירייה) ע"י הדייר או מי מטעמו.
  2. מס רכישה ו/או מס שבח אם וככל שיחול בגין חתימת הסכם זה יחול וישולם על ידי היזם ובלבד שהבעלים יעשו שימוש בפטור ו/או הטבת מס מכל מין ו/או סוג שהוא, לו הם זכאים על פי חוק מיסוי מקרקעין ו/או על פי כל דין, כמפורט בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להלן ובכפוף לאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להלן.
  3. חרף האמור לעיל ולהלן בהסכם זה מוסכם כי ניצול איזה מהפטורים ממס שבח ע"י מי מיחידי הבעלים יעשה אך ורק לאחר שיעשה שימוש בפטור ממס לפי סעיף 49לג1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963, ובלבד שעל פי תנאיו ניתן לעשות שימור בפטור הנ"ל.
  4. הצדדים ישתפו פעולה לשם דיווח העסקה לרשויות מיסוי מקרקעין על פי דין וכאמור בהסכם זה. הבעלים מתחייבים לחתום על כל מסמך ו/או הצהרה שתדרש לשם כך בכפוף לאישור ב"כ הבעלים, ל. מבלי לגרוע מכלליות האמור יחתום כל יחיד בעלים במעמד חתימת הסכם זה על טופסי הצהרה למס שבח ובקשה לפטור ו/או לחישוב לינארי כאמור.
  5. מובהר כי אם יש ליחיד בעלים יותר מיחידה קיימת אחת במתחם, הרי שהפטור ממס חל רק על יחידה קיימת אחת ואילו על מכירת כל יחידה קיימת נוספת יידרשו הבעלים לשלם את מס השבח שיחול עליהם בגין היחידה הקיימת הנוספת, מע"מ ומס רכישה בגין יחידת הבעלים החדשה, ככל שיחול על פי דין יחול עליהם. אין באמור כדי לגרוע מיחיד בעלים כאמור אפשרות לנצל פטור ו/או הטבת מס אחרים העומדים לו עפ"י כל דין.

* 1. היזם ישלם את מלוא תשלומי ועד הבית ו/או חברת הניהול בגין יחידות היזם שאינן מכורות ו/או שטרם נמסרו וזאת החל ממועד מסירת החזקה לראשון יחידי הבעלים.
  2. במקרה והבעלים לא ישלמו איזה מהמיסים, התשלומים וההיטלים המוטלים עליהם בהתאם להוראות הסכם זה במועדם ו/או במקרה והבעלים לא יסדיר את רישום הזכויות בדירה הקיימת על שמו בהתאם לאמור בסעיף 5.8 לעיל, ויהיה באמור כדי לעכב את רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה ו/או את הוצאת היתרי הבניה ו/או את ביצוע הפרויקט ו/או את העברת הזכויות בממכר לידי היזם או לידי רוכשי היחידות ממנו לפי הוראות הסכם זה, יהיה היזם רשאי, אך לא חייב, לשלם את התשלומים הנ"ל או חלק מהם, שלא שולמו במועדם או את התשלומים אשר יידרשו לשם הסדרת רישום הזכויות בדירה הקיימת על שם הבעלים בהתאם לאמור בסעיף 20, במקום הבעלים, ובלבד שנתן לבעלים התראה מראש ובכתב בדואר רשום בת 14 יום על כוונתו לעשות כן ובמהלכם לא שילמו הבעלים את התשלומים הנ"ל או לא בוטלו השומות. הבעלים יהיו חייבים להשיב ליזם כל תשלום ששילם היזם כאמור בצרוף ריבית הפיגורים, מיום התשלום על ידי היזם ועד להשבתו בפועל על ידי הבעלים והסכום האמור ויעמדו ליזם כל הסעדים העומדים לזכותו בהתאם להוראות סעיף 32להלן.
  3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי הבעלים יהיו חייבים בתשלומים המפורט להלן:
     1. חובות עבר החלים עליהם (כל אחד מיחידי הבעלים ביחס לדירתו הקיימת, ללא ערבות הדדית זה לזה) שחלותם ו/או חבותם קמה טרם חתימת הסכם זה ו/או חובות שוטפים ו/או קנסות שחבותם אינה קשורה לחתימת הסכם זה וזאת עד למועד פינוי דירתם הקיימת וזאת ככל שאי תשלום החוב מונע או מעכב את יישומו ו/או ביצוע הפרויקט.
     2. כל המיסים העירונים ו/או מיסים ממשלתיים שוטפים וחיובי ארנונה החלים על הדירה הקיימת (כל אחד ביחס לדירתו הקיימת ללא ערבות הדדית זה לזה), עד למועד בו פינה בפועל את הדירה הקיימת שבבניין הקיים ומסר ליזם את זכות השימוש, לרבות אך לא רק תשלומים בגין צריכת גז, חשמל, מים, ארנונה עירונית, טלפון, ועד בית וכיו"ב תשלומים בהם היה נושא הבעלים אלמלא היה נכרת הסכם זה.
     3. כל התשלומים ו/או המסים ו/או ההיטלים שיחולו על יחידת הבעלים החדשה לאחר גמר בנייתה ושאינם חלים על היזם על פי הסכם זה, ועל פי כל דין, וזאת החל מיום המסירה בפועל של יחידות הבעלים ליחידי הבעלים, ובכפוף להוראות סעיף 16.11 לעיל.

1. **אחריות** 
   1. היזם יהיה אחראי, לכל נזק או אובדן, לגוף ו/או לנפש ו/או לרכוש, שייגרמו לו ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לבעלים ו/או לצד ג' כלשהו, כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם ו/או מי מעובדיו ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמה, ו/או כל הבאים מטעמו או הפועלים עבורו בכול הנוגע לפרויקט,והכל על פי פס"ד חלוט אשר לא עוכב ביצועו אך למעט במקרה בו הנזק נגרם עקב מעשה או מחדל של הבעלים.
   2. היזם מתחייב לפצות את הבעלים בגין כל נזק שייגרם באחריותו ו/או באחריות מי מטעמו של היזם כאמור לעיל וכן בגין כל הפסד אחר שייגרם להם, לרבות הוצאות משפט, אגרות, שכ"ט עו"ד וכיו"ב, כתוצאה מכל תביעה שתוגש נגדם ו/או פסק דין ו/או החלטה שייפסקו נגדם, בגין מעשה או מחדל שבאחריות היזם כאמור, לרבות בתביעות שהוגשו נגד הבעלים ע"י רוכשי יחידות היזם בעניינים שבאחריות היזם כאמור, והכל בכפוף וכפי שיקבע בפס"ד חלוט או בפס"ד שביצועו לא יעוכב ובלבד: (א) שכל תביעה ו/או דרישה שתופנה למי מהבעלים תועבר על ידו מיד עם קבלתה, ליזם; (ב) הבעלים יאפשרו ליזם למסור לידיו את הטיפול ו/או ההגנה בקשר לכל תביעה ו/או תשלום ו/או חיוב כאמור לעיל תוך 7 ימים ממועד הודעתם ליזם על התביעה ו/או הדרישה לתשלום כאמור; (ג) הבעלים אפשרו ליזם ו/או לחברת הביטוח של היזם להתגונן בפני תביעה ו/או דרישה כאמור, בכלל זה באמצעות מתן ייפוי כוח ליזם ולחברת הביטוח, וכן מתחייבים הבעלים לשתף פעולה עם היזם בקשר עם אותה דרישה ו/או תביעה; (ד) הבעלים לא יהיו רשאים להתפשר ו/או להסכים לתביעה ו/או לדרישה כאמור, ללא הסכמת היזם מראש ובכתב. כמו כן, מתחייב היזם לפצות את הבעלים בגין כל קנס ו/או תשלום שיוטלו עליהם בגין עבירות ו/או חריגות ו/או הפרות של כל דין שבוצעו על ידו ו/או מי מטעמו בקשר עם העבודות כל עוד הינם רשומים כבעלים של המקרקעין אך למעט בנסיבות הקשורות במעשה או במחדל של הבעלים.
   3. היזם מתחייב כי הקבלן המבצע יקיים באתר סדרי בטיחות נאותים ולשמור ולקיים את הוראת פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל-1970 על תקנותיה. בנוסף מתחייב היזם למלא אחר כל דרישות והוראות חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), תשנ"ה-1995, וכל הצווים, והתקנות, שהותקנו לפי החוק הנ"ל, ובעיקר, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדיו, שלוחיו ו/או הבאים מטעמו, שיעסקו בביצוע העבודות נשוא הסכם זה, יהיו זכאים לכל הזכויות על פי החוק הנ"ל.
   4. מוסכם בזאת כי כל הוראות סעיף 24 יחולו בהתאמה על קבלן ו/או קבלן משנה העוסק בפרויקט.
2. **ביטוח** 
   1. היזם יבטח על חשבונו בביטוח עבודות קבלניות לפני תחילת ביצוע הפרויקט לטובתו ולטובת הבעלים יחדיו כנגד כל הסיכונים בפרויקט מסוג זה.
   2. שם המבוטח בפוליסת הביטוח והעבדות הקבלניות יכלול את היזם, קבלנים וקבלני משנה מטעמו, עובדים מכל סוג הפועלים בשם ומטעמם של היזם וקבלני המשנה. מוצהר ומסכם כי כל הבעלים יכללו כמבוטחים נוספים בפוליסה הנ"ל. הפוליסה האמורה תכלול הוראה בדבר ויתור על זכות שיבוב כלפי הבעלים.
   3. היזם מתחייב לקיים את תנאי כל הביטוחים הנערכים על פי הסכם זה ולשלם הפרמיות במועדן. כן מתחייב היזם להודיע מיד בכתב למבטח ולנציגות הבעלים על קרות אירוע נזק ולשתף פעולה עם הבעלים לשם שמירה ומימוש של זכויותיהם על פיהם.
   4. מובהר בזאת כי הצגת פוליסת הביטוח ברת תוקף לב"כ הבעלים ולנציגות הדיירים מהווה תנאי מקדים למסירת החזקה בבניין הקיים לידי היזם ו/או מי מטעמו.
   5. הפוליסה תכלול סעיף מפורש השולל ביטול הפוליסות או שינויי לרעה אלא אם ניתנה ע"י המבטח התראה של 30 יום לפחות לפני כן למוטבים אשר רק בכפוף לאישור ב"כ הבעלים יהיה ניתן לצמצם את הפוליסה.
   6. היזם מתחייב להציג לבעלים את אישור ההתקשרות עם חברת הביטוח לא יאוחר מאשר 7 ימים לפני מתן ההרשאה במקרקעין.
   7. היזם מתחייב לתלות שלטי אזהרה לעוברים ושבים וכן לגדר אזורים מסוכנים בטרם תחילת העבודות.
   8. תשלומי חברת הביטוח במקרה של נזקים 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.
   9. היזם מתחייב למלא אחר תנאי הפוליסות, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם ולדאוג ולוודא כי פוליסות ביטוחי הקבלן תחודשנה מעת לעת לפי הצורך ותהיינה כל משך תקופת ביצוע העבודות ועד לסיומן המלא עם קבלת תעודת גמר.
   10. למען הסר ספק, היזם יישא בעצמו בסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בפוליסות הביטוח.
   11. היזם מתחייב, כי כל בעל מקצוע אשר יבצע עבורו עבודה כל שהיא בבניין יהיה מבוטח בפוליסת ביטוח מתאימה. פוליסות כנ"ל יוצגו לדרישת הנציבות או המפקח מטעם הבעלים.
   12. למען הסר ספק מובהר בזה, כי אין בעריכת הביטוחים הנ"ל כדי לגרוע מאחריותו ומהתחייבותו של היזם על פי הסכם זה.
   13. בסמוך לקבלת היתר הבניה, ימנה היזם יועץ ביטוח אשר יקבע את היקף וסוג פוליסות הביטוח שייערכו לפרויקט וזאת בהתאם למקובל בפרויקטים דומים. יועץ הביטוח יאשר כי הביטוח תואם את הוראות ההסכם ולא פוגע בבעלים.
3. **חברת ניהול**

* 1. מורכבות הפרויקט ומערכותיו ולצורך שמירתו ברמה גבוהה, היזם יהיה רשאי לקבוע כי הפרויקט יתוחזק ע"י חברת ניהול מקצועית שתיבחר ע"י היזם לתקופה של עד שנתיים בלבד ממועד מסירת החזקה ביחידה החדשה הראשונה בבניין החדש (להלן: "**חברת הניהול**").
  2. בחר היזם להתקשר עם חברת ניהול כאמור, היזם מתחייב למנות חברת ניהול רצינית, שתאושר ע"י נציגות הבעלים אשר לא תסרב אלא מטעמים סבירים ומנומקים בלבד, איתנה ובעלת ניסיון מוכח בניהול ואחזקת פרויקטים בסדר גודל דומה ובכפוף לכך שהוצגו בפני הנציגות לפחות 2 אופציות לחב' הניהול.
  3. מוסכם כי לאחר השנתיים הראשונותשל פעילות חברת הניהול בבניין, ניתן יהיה להחליף את חברת הניהול שנבחרה על ידי היזם, בחברת ניהול לפי בחירתם של הבעלים וזאת בכל עת, בהחלטת רוב של 51% מבעלי היחידות החדשות.
  4. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה ולחתום על הסכם ניהול ובלבד שגובה דמי הניהול יהיה בהתאם למקובל בבניינים דומים באזור.
  5. מוסכם כי היזם יישא בהוצאות דמי הניהול וקרן תחזוקה כמפורט בהסכם זה.
  6. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה ולהסכים למינוי חברת ניהול כאמור וכן לחתום על הסכם ניהול, ככל שיידרשו לכך, וזאת במועד בו יורה היזם.

1. **מכירת דירות היזם**
   1. היזם יהיה רשאי עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, על אחריותו למכור את יחידות היזם הנבנות על ידו לצדדים שלישיים ומבלי שתהיה לבעלים זכות להתנגד לכל מכירה. מובהר כי מכירת יחידות כאמור בסעיף זה תעשה כך שהתשלומים יובטחו באופן שיאפשר את העברתם לחשבון הפרויקט הסגור ולא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות קבלת ליווי. למען הסר ספק, היזם ימכור אך ורק את יחידות היזם.
   2. היזם יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה לטובת הרוכשים ולטובת בנקים למשכנתאות שיעמידו הלוואת לטובת הרוכשים על זכויות היזם בלבד, לאחר קבלת טופס 4.
   3. היזם יהא אחראי להבטיח את כספי כל רוכשי דירותיו על פי חוק הבטחת השקעות, בניסוחו כפי שיהא בתוקף מעת לעת, וכן על פי הוראות כל דין אחר, אם יחולו. אין באמור לעיל כדי למנוע מהיזם להתקשר בהסכמי מכירה מוקדמת של דירותיו ובלבד שבהסכמים אלו ירשם כי הסכמים אלו מותלים בהתקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם זה.
   4. היזם יכלול בהסכמי מכר של דירות היזם הוראה לרוכשי דירות היזם לא תהא כל יריבות כלפי הבעלים בכל עניין שהוא הקשור לדירות היזם ו/או לדירות הבעלים ו/או להצמדות וכן שהבעלים אינם חבים כלפיהם בכל התחייבות שהיא.
   5. מכירת דירות היזם הינה בכפוף לכך שכל התמורה שתתקבל מכל רוכש דירה מדירות היזם תופקד בחשבון הליווי של הבנק המלווה או בנאמנות אצל ב"כ היזם.
2. **העברת זכויות הבעלים**
   1. החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למתן החלטת ועדה מקומית לאשר היתר בניה בתנאים כפופה כל העברת ו/או מכירת זכויות הבעלים בתנאים הבאים במצטבר:
      1. כל מכירה כאמור תהיה כפופה להוראות הסכם זה והסכם זה יצורף לעסקת המכירה עם הרוכש וייחתם ע"י הרוכש. היינו, הנעבר מקבל את התחייבות הבעלים על פי חוזה זה, ואולם מקבל גם את זכויות הבעלים על פיו, כלפי היזם ויתר הבעלים.
      2. יחיד הבעלים של היחידה הקיימת הנמכרת והרוכש יודיעו בכתב תוך 7 ימים מחתימת ההסכם ביניהם על ביצוע העסקה ויעבירו לב"כ היזם עותק מההסכם החתום כולל כל נספחיו.
      3. הסכם המכירה לרוכש יכלול סעיף בלתי מסויג לפיו תוקף המכירה ורישום הערת אזהרה לטובת הרוכש, מותנים בכך שהרוכש יחתום במשרד ב"כ היזם/ב"כ הבעלים על הסכם זה על נספחיו לרבות ייפוי הכוח הבלתי חוזר.
      4. ככל שהדבר ידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין, היזם מצדו מתחייב לחתום על כתב הסכמה לצורך העברת הזכויות ביחידה הקיימת לצד ג', תוך 10 ימי עסקים מקבלת הדרישה ולהגיש כל הסכמה, ככל שנדרש מהבנק המלווה, והכל ללא תשלום כספי עבור כל אישור ו/או מסמך כאמור מצד יחיד הבעלים, ובלבד שהבעלים והנעבר עמדו בכל התחייבויותיהם לפי הוראות הסכם זה בכלל וסעיף זה בפרט.
      5. הרוכש יחתום על הסכם זה ועל נספחיו לרבות ייפויי כוח בלתי חוזרים המצורפים להסכם זה.
      6. מובהר בזאת, כי אם בעטיה של העברת הזכויות יישלל ו/או לא יחול הפטור או ההקלה המוקנה ליחיד הבעלים בגין עסקה זו ו/או בכל מצב שבו יוטל מס ו/או תשלום חובה כלשהם בגין העברת הזכויות כאמור, כי אז תחול החובה על אותו יחיד בעלים המבצע את העברת הזכויות כאמור, לשאת בכל המיסים, היטלים וההוצאות שנשללו בעטייה ולשלמם לאלתר ומיד עם דרישה ראשונה מרשויות המס.
      7. יחיד הבעלים המעביר יישא בכל ההוצאות בקשר עם העברת זכויותיו כאמור, לרבות עמלת הסבת ערבויות, מיסים, היטלים, שכ"ט עו"ד וכיו"ב.
      8. בהעברה לפי סעיף זה לעיל, הבעלים-המוכר מתחייב לפעול להסדרת רישום זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין וזאת באופן שלא יפגע ו/או יעכב ו/או ימנע את רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה. הפר הבעלים התחייבותו זו, יהא רשאי היזם לשלם כל תשלום אשר יידרש לשם הסדרת רישום הזכויות כאמור, במקום הבעלים, ויחולו לעניין זה הוראות לעניין חוב הבעלים.
      9. במקרה של מכירה לאחר מועד קבלת ליווי לפרוייקט, עמידה בדרישות הבנק המלווה וקבלת אישור מאת הבנק המלווה.
      10. סעיפים 27.1.1-27.1.11 דלעיל יחול בשינויים המחויבים על כל העברת זכויות וכל רישום נוסף אחר בכל אחד מיחידות הבעלים החדשות: לרבות בדרך של מכר, העברה ללא תמורה, ירושה, צוואה, זכות סירוב ראשונה וכיו"ב.
3. **איסור המחאת זכויות היזם** 
   1. החברה לא תהיה רשאית להסב ו/או להעביר ו/או למסור לאחר ו/או לאחרים, במשרין ו/או בעקיפין, את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה כולן ו/או חלקן אלא אם ניתנה לכך הסכמת 80% לפחות מבעלי היחידות הקיימות החתומים על הסכם זה. אין באמור כדי לגרוע מזכויות החברה למכירת יחידות החברה ו/או לשעבד את זכויותיה לגורם המלווה, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.
   2. על אף האמור לעיל וכהוראה גוברת, החברה תהא רשאית להעביר ו/או למכור זכויותיה בפרוייקט לחברת בת שכל מניותיה יהיו בבעלות חברת היזם או להעביר עד 49% מזכויותיו שמכח הסכם זה ו/או בפרויקט (לרבות בחלקים יחודיים ממנו) לצד ג' ובלבד ש- (1) לא יהיה בכך כדי לפגוע ו/או לגרוע בזכויות הבעלים, לרבות על פי הוראות הסכם זה; (2) היזם ובעלי המניות ביזם במועד חתימת הבעלים הראשון על הסכם זה (ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם) ואותו צד ג', יישאר/ו גם הוא/הם אחראי/ים לקיום התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה יחד ולחוד ובערבות הדדית עם אותו צד ג'; ו- (3) שכל ההוצאות, האגרות, המיסים, ההיטלים והתשלומים מכל מין וסוג שהוא שיחולו בגין הפעולות שיבצע היזם על פי סעיף 27 זה ובכלל זה העברת הסבת ו/או העברת ו/או הקצאת ו/או מכירת מניות, יחולו על היזם וישולמו על ידו באחריותו ועל חשבונו ובלבד שבהעברת הזכויות לא יהיה כדי להאריך את מועדי הפרויקט.
4. **התנהלות הנציגות** 
   1. במעמד חתימת הסכם זה יחתום כל אחד מיחידי הבעלים על כתב מינוי להסמכת הנציגות כהגדרתה לעיל (נספח ז').
   2. לשם קבלת החלטות בנציגות תהא רשאית זו - אך לא חייבת - הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקיים אסיפה כללית של בעלים בבניינים בהתרעה של 3 ימי עסקים ו/או משאל טלפוני ו/או משאל מדלת לדלת ו/או בדואר אלקטרוני בין בעלים בבניין. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם הנציגות ולהיות זמינים לנציגות באורח רציף באחד מאמצעי הקשר הנ"ל - בין בעצמם ובין באמצעות נציג מטעמם.
   3. כל הסכמה שתינתן בכתב ע"י הנציגות הנ"ל תחייב את כלל יחידי הבעלים ובלבד שאין בה כדי להטיל חבות כספית כלשהי על מי מיחידי הבעלים. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - מובהר כי הנציגות תהיה רשאית לדרוש מן היזם להציג בפניה כל אישור או מסמך שהיזם התחייב להציגו לבעלים ו/או מי הם לפי הסכם זה ו/או שבעלים רשאים לדרוש אותו לפי הסכם זה ו/או הדין. היזם מתחייב לשתף פעולה עם הנציגות ולמסור לה כל מידע שיידרש כאמור לעיל. מובהר בזאת, כי אין במינוי הנציגות כדי לגרוע מאיזו מהתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה.
   4. יחידי הבעלים יהיו מנועים מלפעול בנושא קיומו וביצועו של הסכם זה באופן נפרד, ויעשו כן אך ורק באמצעות הנציגות, למעט בכל הנוגע ליחידת הבעלים החדשה לה זכאי כל אחד מיחיד הבעלים, אשר בכל דבר לגבייה יהיו זכאים יחידי הבעלים לפעול באופן נפרד.
   5. עוד מובהר בזה כי לא יהיה במינוי הנציגות כדי להטיל עליה אחריות איזו שהיא, חוזית, נזיקית או אחרת לרבות בקשר עם טיב ורמת הביצוע של העבודות, עמידת היזם ו/או מי מטעמו בלוחות זמנים, וכי כל הבעלים, היזם והקבלן המבצע, לרבות כל קבלני המשנה, מוותרים באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או שיפוי ו/או פיצוי כלפי חברי הנציגות בנוגע לפעילותם במסגרת נציגות בעלים.
   6. מובהר כי חברי הנציגות הינם פועלים בהתנדבות ולא יהיו זכאים לשכר וכי הצדדים לא יבואו בכל טענה למי מחברי הנציגות בקשר עם פעולותיו לביצוע הפרויקט ומשחררים בזאת את כל חברי הנציגות מאחריות אישית בגין כל מעשה ו/או מחדל שייעשו על ידי מי מחברי הנציגות בקשר עם הוצאתו של הפרויקט לפועל, ככל שפעלו בתום לב.
   7. היזם לא יהיה אחראי כלפי הבעלים ו/או כל צד ג' לכל עניין הקשור בנציגות הבעלים, לרבות סמכויותיה, הסמכות למנותה, פעולותיה והחלטותיה.
5. **טיפול משפטי** 
   1. היזם מצהיר, בזאת כי ידוע לו כי משרד עורכי הדין גיא פרבמן רשף ושות' מייצג את הבעלים ושכרו כמפורט **בנספח ח'**.
   2. למרות האמור לעיל הצדדים מסכימים כי ב"כ היזם או יועץ המס מטעמו יטפלו בדיווח העסקה לרשויות המס, גם בשם הבעלים ובביצוע פעולות תיקון ורישום הבית המשותף בהתאם להוראות הסכם זה.
6. **ישוב סכסוכים** 
   1. בכל מקרה בו יתגלעו סכסוכים ו/או חילוקי דעות בין הצדדים בכל עניין הנוגע לכריתתו ו/או להפרתו ו/או לביצועו ו/או לפירושו ו/או לביטולו של הסכם זה ימסרו הצדדים את הסכסוך להכרעתו של בית המשפט המוסמך במחוז תל אביב.
   2. בכל הנוגע לחילוקי דעות הנדסיים ו/או ביצועיים בכל הנוגע לביצוע עבודות עפ"י הסכם זה ו/או אי התאמות למפרט ו/או תכניות לביצוע ולאחר שהמפקח מטעם הבעלים יחד עם הבעלים לא הצליחו להגיע להסכמות מול היזם ו/או נציג היזם, יפנו הצדדים את ההכרעה למהנדס מוסכם בתוך 14 יום מיום דרישת מי מהצדדים.
   3. מוסכם בין הצדדים כי המהנדס המכריע (כאמור לעיל ולהלן) יקבע על ידי הצדדים בהסכמה. אולם בהיעדר הסכמת הצדדים, ימונה מהנדס ע"י יו"ר איגוד המהנדסים לבנייה ולתשתיות בישראל, ע"י בקשה שתופנה אליו על ידי מי מהצדדים (להלן:"**המהנדס המכריע**").
   4. המהנדס המכריע יהיה מוסמך להכריע בשאלות הקשורות בביצוע עבודות והתאמתן לתכניות ולמפרט הטכני, אך לא יהיה מוסמך להכריע בנושאים משפטיים.
   5. הצדדים יישאו בשכר טרחת הפוסק בחלקים שווים אלא אם יקבע הפוסק אחרת.
   6. המהנדס המכריע ינהל פרוטוקול של ישיבות הצדדים עימו ויעבירם לצדדים לאחר קיום כל ישיבה, ויהיה חייב לתת קביעתו בתוך 10 ימים ממועד הסכמתו או ממועד הפנייה אליו.
   7. אין בעצם הפניה למהנדס המכריע ו/או ניהול הליכים בפניו כדי להפסיק ו/או לעכב את ביצוע הפרויקט ו/או להוות עילה לארכה כלשהי בלוח הזמנים ו/או במועדים לקיום התחייבויות הצדדים ו/או במועד להשלמת העבודות אלא אם הורה המהנדס המכריע אחרת.
7. **הפרות ותרופות:**
   1. על הפרת הסכם זה על ידי מי מהצדדים יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"ג – 1973, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.
   2. כמו כן, היה וכנגד היזם התנהלו הליכי כינוס זמניים או קבועים ו/או הוטלו על נכסיו עיקולים אשר יגרמו בפועל לדחיית מועדים ו/או הליכים על פי פקודת פשיטת הרגל ו/או הליכי פירוק ו/או מינוי מנהל מיוחד ו/או מינוי נאמן ו/או נפתח נגדו תיק הוצל"פ ו/או נמצא היזם בהליכי הסדר חוב, הוא או בעלי המניות בו, והליכים אלה (למעט צווי עיקול שאינם חלים על הפרויקט ושאין בהם כדי להשפיע עליו על ביצוע הפרויקט) לא בוטלו או הוסרו תוך 90 יום מיום שנודע ליזם עליהם, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם והכל בכפוף להתחייבויות הבעלים במסמכי הליווי של הבנק המלווה, ככל שנחתמו עד לאותו מועד.
   3. לא ינקטו הבעלים כל צעד של ביטול ההסכם או ביטול הערת האזהרה שנרשמה ליזם אלא אם יודיעו הבעלים או ב"כ הבעלים ליזם בהתראה מוקדמת בכתב בת 30 יום לפחות על כוונתם לעשות כן ונתנו ליזם הזדמנות נאותה לתקן את ההפרה הנטענת.
   4. פיגר צד בתשלום שהוא חייב לשלמו למשנהו על פי הסכם זה, יישא הסכום שבפיגור, החל מהיום ה-7 לפיגור, הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בשיעור עליית המדד הידוע במועד תשלום הסכום בפועל לעומת המדד שהיה ידוע במועד שנועד לביצוע אותו תשלום וריבית פיגורים בשיעור המקובל באותה עת, החל מהמועד שבו היה אמור הסכום להיות משולם ועד למועד התשלום בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד  ו/או תרופה ו/או זכות מכוח ההסכם ו/או על-פי כל דין.
   5. כן מובהר בזאת במפורש, כי אין בהוראות סעיף זה לעיל כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות הבעלים ו/או היזם על-פי דין ו/או הסכם זה במקרה של הפרת התחייבות כלשהי של הצד האחר, ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הזכות לפיצויים לפי הסכם זה ולפי הדין. כל אחד מיחידי הבעלים מצהיר בזאת, כי ידוע לו שכל הפרה של הוראה מהוראות הסכם זה עלולה לגרום לנזקים לשאר יחידי הבעלים ו/או ליזם, וכי הוא עלול להיתבע בשל ההפרה.
   6. בלא לגרוע מן האמור בסעיף 32.1 לעיל, מוסכם בזה מפורשות כי, ביחס לשימוש בסעד מסוג של ביטול ההסכם מצד הבעלים הרי שהבעלים יהיו רשאים לסעד של ביטול רק מקום שהיזם הפר את הסכם זה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה בתוך 60 יום מיום שקיבל התראה על כך בכתב מאת ב"כ הבעלים. ככל שההפרה לא תוקנה יידרש רוב של לפחות 66% מהבעלים שחתמו על הסכם זה, אלא אם נקבע במפורשות אחרת בהסכם זה. סעד זה כפוף להתחייבויות הבעלים בהתאם למסמכי הליווי של הבנק המלווה.
   7. כל אחד מיחידי הבעלים אחראי באופן אישי עצמאי ונפרד לקיום התחייבויותיו. לעניין זה מובהר כי הפרת הסכם על ידי מי מיחידי הבעלים לא תשמש עילה לעיכוב או הפרת התחייבות הבעלים האחרים, אך כן תהווה עילה לעיכוב התחייבויות היזם כלפי הבעלים שכן קיימו התחייבויותיהם, אם לפי מהות ההפרה יש בה כדי לגרום לעיכוב, כאמור.
   8. כל אחד מיחידי הבעלים מצהיר בזאת, כי ידוע לו שכל הפרה של הוראה מהוראות הסכם זה עלולה לגרום לנזקים לשאר יחידי הבעלים ו/או ליזם, וכי היא עלולה להיתבע ולשלם את נזקיהם של הצדדים הנפגעים כתוצאה מההפרה.
   9. לדרישת היזם, יצטרפו הבעלים לכל תביעה נזיקית או אחרת כנגד יחיד/י הבעלים המפר/ים כאמור ו/או ינקטו בכל הליך משפטי עצמאי ונפרד כנגדו/ם (על חשבון היזם) ו/או ייפו את כוחו של ב"כ יזם לנקוט בכל הליך ו/או תביעה כאמור לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי של היזם.
   10. למען הסר כל ספק, החל ממועד חתימת הבעלים על מסמכי הליווי לא ניתן יהיה לבטל את ההסכם.
8. **שונות:**
   1. שום ויתור, ארכה, שיהוי, הנחה או שינוי כלשהו בתנאי הסכם זה, לא יהיו ברי תוקף ולא יהיה בהם בכדי לחייב, אלא אם נעשו מראש ובכתב ונחתמו ע"י הצדדים.
   2. על הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970.
   3. מוסכם בזאת על-ידי הצדדים כי עם חתימתו של הסכם זה בטל ביטול גמור כל מסמך, שנערך או נחתם בין הצדדים קודם לחתימתו, במידה ונערך או נחתם. הצדדים מצהירים ומסכימים במפורש כי תנאי הסכם זה ונספחיו משקפים וממצים את מלוא ההסכמות ביחס לבניית הבניין החדש ושיפור מצבו הפיזי של הבית המשותף והעברת זכויות הבנייה וכל זכויות אחרות שיינתנו בתב"ע ו/או בהיתר הבניה לידי היזם וקיום העסקה נשוא הסכם זה.
   4. מוסכם בין הצדדים כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המותנה והמוסכם בין הצדדים לגבי העסקה נשוא חוזה זה והצדדים לא יהיו קשורים בכל הבטחות, הצהרות, מצגים, התחייבויות, הסכמים בעל פה שאינם נכללים בחוזה זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו. כל תוספת ו/או שינוי ו/או תיקון של חוזה זה על כל נספחיו לא יהיו תקפים אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים.
   5. הבעלים מצהירים כי התחייבויותיהם על פי הסכם זה תקיפות גם לגבי חליפיהם של הבעלים כולל יורשיהם או רוכשי היחידות מהם וכי הוא לא ימכור ולא יעביר זכויות ביחידה הקיימת אלא בכפוף להוראות סעיף 31 לעיל.
   6. הבעלים מצהירים ומאשרים כי יהיו מנועים מלהסתמך על כל הצעה, פרסום, תרשים, צילום, פרוטוקול, פרוספקט, מבצע מכירות, מצגים והצהרות למיניהם ולסוגיהם, בין בכתב ובין בע"פ, אשר נעשו ו/או פורסמו באופן כלשהו בקשר לפרויקט שבנדון.
   7. יובהר, כי ביחס ליחידי הבעלים שהינם בעלי זכויות בתתי חלקות \_ ו \_\_ ב\_\_, הוראות הסכם זה אינן חלות עליהם כבעלי הזכויות בחלקה המצטרפת ולגבי זכויותיהם בחלקה המצטרפת ייחתם הסכם נפרד שיקבע את התנאים הרלוונטים להתקשרותם באופן שונה מהסכם זה. להסרת ספק יובהר, כי הצהרות והתחייבויות בעלי הזכויות הנ"ל אינן מטילות עליהם - בכובעם כיחידי בעלים בהסכם זה - חובה לפעול על פי הוראות הסכם זה במצב של ניגוד עיניינים לזכויותיהם בחלקה המצטרפת, ולמי מהבעלים וכן ליזם לא תעמוד כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך.
   8. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה ומשלוח הודעות על-פיו הינן במשרד עו"ד גיא פרבמן רשף. כל הודעה לפי הסכם זה תיעשה בכתב ותימסר באופן אישי בכתובת דלעיל, או תשוגר בדואר רשום אקספרס והודעה כאמור תחשב כהודעה שהגיעה אל יעדה בתוך 72 שעות ממועד שליחתה בדואר רשום. הצדדים מתחייבים להודיע האחד למשנהו וכן לעוה"ד בכתב ובדואר רשום אקספרס על כל שינוי בכתובתם.
   9. מעבר לאמור בהסכם זה אין לצדדים טענות ו/או דרישות זה מזה וכתב זה מהווה את מיצוי כל ההסכמות שנערכו בין הצדדים כך שכל הסכמה קודמת תהיה בטלה**.**

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

**גוש \_\_\_, חלקה \_\_\_:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **תת חלקה** | **שם פרטי** | **שם משפחה** | **ת"ז** | **תאריך חתימה** | **חתימה** | **אימות חתימה ע"י עו"ד** |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 13 |  |  |  |  |  |  |
| 14 |  |  |  |  |  |  |
| 15 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**חלקה :**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 |  |  |  | תאריך חתימה | חתימה | אימות חתימה ע"י עו"ד |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**גוש , חלקה :**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| תת חלקה | שם משפחה | שם פרטי | ת"ז | תאריך חתימה | חתימה | אימות חתימה ע"י עו"ד |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| תת חלקה | שם משפחה | שם פרטי | ת"ז | תאריך חתימה | חתימה | אימות חתימה ע"י עו"ד |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |  |  |
| 13 |  |  |  |  |  |  |
| 14 |  |  |  |  |  |  |
| 15 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 16 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 17 |  |  |  |  |  |  |

**אישור**

אני מעיד כי בתאריכים המצוינים לעיל, התייצב/ו לפני הבעלים דלעיל הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות על הסכם זה לפי הוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל - 1969.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| תאריך |  | חותמת (שם וכתובת) |  | חתימה |

היזם

**אישור**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום \_\_\_\_\_\_\_, נחתם החוזה דלעיל בפני על ידי ה"ה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (נושא/ת ת.ז. מס' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) ו- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (נושא/ת ת.ז. מס' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), אשר הינם מורשי החתימה והמוסמכים כדין לחתום על החוזה דלעיל בשם היזם, וכי חתימתם מחייבת את היזם לכל דבר ועניין בקשר עם החוזה דלעיל. כן הנני לאשר, כי היזם קיבל את כל ההחלטות הדרושות על פי מסמכי ההתאגדות שלו ועל פי כל דין, על מנת להסמיכו להתקשר בחוזה דלעיל ולבצעו בהתאם להוראותיו.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, עו"ד**