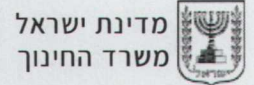




המינהל לפיתוח מערכת החינוך
אגף א' בינוי ותקצוב



9/1/25

תאריך: 13/06/2025

**התחיבות תקציבית מספר 2025240849 למימון התאמות עבור נגישות ראייה
הנגשת ראייה לתלמיד**

רשות: ירושלים

שנת תקציב: 2025

שם מוסד: לחם ביכורים, לחם ביכורים 6

סמל מוסד: 646836, 160382

שם אתר: לחם ביכורים

סמל אתר: 5005486

כתובת: אביר יעקב 1, ירושלים

חלקה: 87

גוש: 30649

מגרש:

תב"ע:

מס' בקשה ממרכב"ה: 1001917210

תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו

מספר בקשה: 94612

סכום התחייבות: ₪ 33,775

מוטב לתשלום: 20000159 עירייה ירושלים

הערה: הנגשת ראייה לתלמיד

התחייבות זו מאפשרת פרסום מכרז, חתימה על חוזה וביצוע העבודה בהתאם לאישור אגף א' בינוי ותקצוב ובכפוף לאישור הבקשה במערכת. התוכניות והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה ובחוזרי מנכ"ל משרד החינוך המתעדכנים מעת לעת. שחרור הכספים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך, כמפורט בנוהל שחרור כספים באתר/פורטל ובהתאם לפרסום נוהל התקצוב לפרוייקט/הקריטריונים.

תוקף התחייבות: 08/06/2027

בתום מועד תוקף ההתחייבות במידה ולא יתקבלו במשרדנו המסמכים והדיווחים הנדרשים, תבוטל התחייבות זו מאליה ללא כל הודעה נוספת

התחייבות זו אושרה ע"י מורשי חתימה בתקנה התקציבית במשרד החינוך:

13/06/2025

08/06/2025

08/06/2025

רו"ח רונן לוי

אילנית שושני

תמיר בן משה

חשב בכיר משרד החינוך

מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב

סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח

9/7/25

תאריך: 01/07/2025

**התחייבות תקציבית מספר 2025240902 למימון התאמות עבור נגישות ראייה
הנגשת ראייה לתלמיד**

שנת תקציב: 2025
סמל מוסד: 442665
סמל אתר: 5246
כתובת: פנים מאירות 1, ירושלים
גוש: 30234
תב"ע:
מס' בקשה ממרכב"ה: 1001919437
תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו
מספר בקשה: 94738
סכום התחייבות: ₪ 43,809
מוטב לתשלום: 20000159 עירייה ירושלים
הערה: הנגשת ראייה לתלמיד

התחייבות זו מאפשרת פרסום מכרז, חתימה על חוזה וביצוע העבודה בהתאם לאישור אגף א' בינוי ותקצוב ובכפוף לאישור הבקשה במערכת. התוכניות והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה ובחוזרי מנכ"ל משרד החינוך המתעדכנים מעת לעת. שחרור הכספים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך, כמפורט בנוהל שחרור כספים באתר/פורטל ובהתאם לפרסום נוהל התקצוב לפרוייקט/הקריטריונים.

תוקף התחייבות: 26/06/2027

בתום מועד תוקף ההתחייבות במידה ולא יתקבלו במשרדנו המסמכים והדיווחים הנדרשים, תבוטל התחייבות זו מאליה ללא כל הודעה נוספת

התחייבות זו אושרה ע"י מורשי חתימה בתקנה התקציבית במשרד החינוך:

01/07/2025	26/06/2025	26/06/2025
רו"ח רונן לוי	אילנית שושני	תמיר בן משה
חשב בכיר משרד החינוך	מנהל אגף א' בינוי ותקצוב	סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח



9/7/25

תאריך: 01/07/2025

התחייבות תקציבית מספר 2025240867 למימון נגישות אקוסטית/חושית

נגישות אקוסטית

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים

סמל מוסד: 671347, 113126 שם מוסד: המסלה, ארחות יושר

סמל אתר: 1133565 שם אתר: המסלה

כתובת: מירסקי יצחק 5, ירושלים

גוש: 30727 חלקה: 35

תב"ע: מגרש:

מס' בקשה ממרכב"ה: 1001918069

תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו

מספר בקשה: 94278

סכום התחייבות: ₪ 30,000

מוטב לתשלום: 20000159 עירייה ירושלים

הערה: נגישות אקוסטית

התחייבות זו מאפשרת פרסום מכרז, חתימה על חוזה וביצוע העבודה בהתאם לאישור אגף א' בינוי ותקצוב ובכפוף לאישור הבקשה במערכת. התוכניות והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה ובחוזרי מנכ"ל משרד החינוך המתעדכנים מעת לעת. שחרור הכספים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך, כמפורט בנוהל שחרור כספים באתר/פורטל ובהתאם לפרסום נוהל התקצוב לפרוייקט/הקריטריונים.

תוקף התחייבות: 12/06/2027

בתום מועד תוקף ההתחייבות במידה ולא יתקבלו במשרדינו המסמכים והדיווחים הנדרשים, תבוטל התחייבות זו מאליה ללא כל הודעה נוספת

התחייבות זו אושרה ע"י מורשי חתימה בתקנה התקציבית במשרד החינוך:

12/06/2025	12/06/2025	01/07/2025
תמיר בן משה	אילנית שושני	רו"ח רונן לוי
סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח	מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב	חשב בכיר משרד החינוך

13/7/25

תאריך: 10/07/2025

התחייבות תקציבית מספר 2025240952 למימון נגישות אקוסטית/חושית

נגישות אקוסטית

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים

סמל מוסד: 113746 שם מוסד: הצנע לכת

סמל אתר: 1021546 שם אתר: יסודי 24 כ' לבנות-הרב זיוון

כתובת: הרב זווין 0, ירושלים

גוש: 30649 חלקה: 59

תב"ע: 3822 מגרש: P.3

מס' בקשה ממרכב"ה: 1001919917

תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו

מספר בקשה: 94702

סכום התחייבות: ₪30,000

מוטב לתשלום: 20000159 עירייה ירושלים

הערה: נגישות אקוסטית

התחייבות זו מאפשרת פרסום מכרז, חתימה על חוזה וביצוע העבודה בהתאם לאישור אגף א' בינוי ותקצוב ובכפוף לאישור הבקשה במערכת. התוכנית והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה ובחוזרי מנכ"ל משרד החינוך המתעדכנים מעת לעת. שחרור הכספים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך, כמפורט בנוהל שחרור כספים באתר/פורטל ובהתאם לפרסום נוהל התקצוב לפרויקט/הקריטריונים.

תוקף התחייבות: 02/07/2027

בתום מועד תוקף ההתחייבות במידה ולא יתקבלו במשרדנו המסמכים והדיווחים הנדרשים, תבוטל התחייבות זו מאליה ללא כל הודעה נוספת

התחייבות זו אושרה ע"י מורשי חתימה בתקנה התקציבית במשרד החינוך:

10/07/2025	02/07/2025	02/07/2025
רו"ח רונן לוי	אילנית שושני	תמיר בן משה
חשב בכיר משרד החינוך	מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב	סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח

13/7/25

תאריך: 10/07/2025

התחייבות תקציבית מספר 2025240973 למימון נגישות פיזית

הנגשה פיזית לתלמיד

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים

סמל מוסד: 440529 שם מוסד: ת"ת אמונת ציון-בנים

סמל אתר: 5023865 שם אתר: ת"ת אמונת ציון-בנים

כתובת: אתיופיה 6, ירושלים

גוש: 30061 חלקה: 21

תב"ע: מגרש:

מס' בקשה ממרכז"ה: 1001919996

תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו

מספר בקשה: 94268

סכום התחייבות: ₪ 53,478

מוטב לתשלום: 20000159 עירייה ירושלים

הערה: הנגשה פיזית לתלמיד

התחייבות זו מאפשרת פרסום מכרז, חתימה על חוזה וביצוע העבודה בהתאם לאישור אגף א' בינוי ותקצוב ובכפוף לאישור הבקשה במערכת. התוכניות והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה ובחוזרי מנכ"ל משרד החינוך המתעדכנים מעת לעת. שחרור הכספים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך, כמפורט בנוהל שחרור כספים באתר/פורטל ובהתאם לפרסום נוהל התקצוב לפרוייקט/הקריטריונים.

תוקף התחייבות: 02/07/2027

בתום מועד תוקף ההתחייבות במידה ולא יתקבלו במשרדנו המסמכים והדיווחים הנדרשים, תבוטל התחייבות זו מאליה ללא כל הודעה נוספת

התחייבות זו אושרה ע"י מורשי חתימה בתקנה התקציבית במשרד החינוך:

10/07/2025	02/07/2025	02/07/2025
רו"ח רונן לוי	אילנית שושני	תמיר בן משה
חשב בכיר משרד החינוך	מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב	סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח

13/7/25

תאריך: 10/07/2025

התחייבות תקציבית מספר 2025240942 למימון נגישות אקוסטית/חושית

נגישות אקוסטית

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים

סמל מוסד: 729798 שם מוסד: בית יעקב

סמל אתר: 5021558 שם אתר: גן ברח' עץ הדר

כתובת: עץ הדר 0, ירושלים

גוש: 30102 חלקה: 143

תב"ע: מגרש:

מס' בקשה ממרכב"ה: 1001920017

תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסד

מספר בקשה: 94934

סכום התחייבות: ₪ 30,000

מוטב לתשלום: 20000159 עירייה ירושלים

הערה: נגישות אקוסטית

התחייבות זו מאפשרת פרסום מכרז, חתימה על חוזה וביצוע העבודה בהתאם לאישור אגף א' בינוי ותקצוב ובכפוף לאישור הבקשה במערכת. התוכניות והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה ובחוזרי מנכ"ל משרד החינוך המתעדכנים מעת לעת. שחרור הכספים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך, כמפורט בנוהל שחרור כספים באתר/פורטל ובהתאם לפרסום נוהל התקצוב לפרויקט/הקריטריונים.

תוקף התחייבות: 02/07/2027

בתום מועד תוקף ההתחייבות במידה ולא יתקבלו במשרדינו המסמכים והדיווחים הנדרשים, תבוטל התחייבות זו מאליה ללא כל הודעה נוספת

התחייבות זו אושרה ע"י מורשי חתימה בתקנה התקציבית במשרד החינוך:

10/07/2025	02/07/2025	02/07/2025
רו"ח רונן לוי	אילנית שושני	תמיר בן משה
חשב בכיר משרד החינוך	מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב	סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח

13/7/25

תאריך: 10/07/2025

**התחייבות תקציבית מספר 2025240968 למימון נגישות אקוסטית/חושית
נגישות אקוסטית**

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים
סמל מוסד: 542589, 542571, 542563 שם מוסד: 01-חמדת התורה, 02-חמדת התורה, הרותה תדמ
סמל אתר: 5005288 שם אתר: חמדת התורה
כתובת: הרב אלנקוה 21, ירושלים
גוש: חלקה: תב"ע: מגרש:
מס' בקשה ממרכב"ה: 1001920009
תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו
מספר בקשה: 94157
סכום התחייבות: ₪ 30,000
מוטב לתשלום: 20000159 עירייה ירושלים
הערה: נגישות אקוסטית

התחייבות זו מאפשרת פרסום מכרז, חתימה על חוזה וביצוע העבודה בהתאם לאישור אגף א' בינוי ותקצוב ובכפוף לאישור הבקשה במערכת. התוכניות והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה ובחוזרי מנכ"ל משרד החינוך המתעדכנים מעת לעת. שחרור הכספים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך, כמפורט בנוהל שחרור כספים באתר/פורטל ובהתאם לפרסום נוהל התקצוב לפרויקט/הקריטריונים.

תוקף התחייבות: 02/07/2027

בתום מועד תוקף ההתחייבות במידה ולא יתקבלו במשרדינו המסמכים והדיווחים הנדרשים, תבוטל התחייבות זו מאליה ללא כל הודעה נוספת.

התחייבות זו אושרה ע"י מורשי חתימה בתקנה התקציבית במשרד החינוך:

10/07/2025	02/07/2025	02/07/2025
רו"ח רונן לוי	אילנית שושני	תמיר בן משה
חשב בכיר משרד החינוך	מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב	סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח

13/7/25

תאריך: 10/07/2025

התחייבות תקציבית מספר 2025240950 למימון נגישות אקוסטית/חושית

נגישות אקוסטית

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים

סמל מוסד: 757815,642892,642884 שם מוסד: בית יעקב, בית יעקב, דרכי שלום

סמל אתר: 5024145 שם אתר: ת"ת 22 כ'-גילה

כתובת: המור 0, ירושלים

גוש: 28046,28046 חלקה: 11,12

תב"ע: 1690 א' מגרש: 0

מס' בקשה ממרכ"ה: 1001920008

תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו

מספר בקשה: 94711

סכום התחייבות: ₪ 30,000

מוטב לתשלום: 20000159 עירייה ירושלים

הערה: נגישות אקוסטית

התחייבות זו מאפשרת פרסום מכרז, חתימה על חוזה וביצוע העבודה בהתאם לאישור אגף א' בינוי ותקצוב ובכפוף לאישור הבקשה במערכת. התוכניות והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה ובחוזרי מנכ"ל משרד החינוך המתעדכנים מעת לעת. שחרור הכספים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך, כמפורט בנוהל שחרור כספים באתר/פורטל ובהתאם לפרסום נוהל התקצוב לפרויקט/הקריטריונים.

תוקף התחייבות: 02/07/2027

בתום מועד תוקף ההתחייבות במידה ולא יתקבלו במשרדינו המסמכים והדיווחים הנדרשים, תבוטל התחייבות זו מאליה ללא כל הודעה נוספת

התחייבות זו אושרה ע"י מורשי חתימה בתקנה התקציבית במשרד החינוך:

10/07/2025	02/07/2025	02/07/2025
רו"ח רונן לוי	אילנית שושני	תמיר בן משה
חשב בכיר משרד החינוך	מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב	סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח

13/3/25

תאריך: 10/07/2025

**התחייבות תקציבית מספר 2025240964 למימון נגישות אקוסטית/חושית
נגישות אקוסטית**

שנת תקציב: 2025
סמל מוסד: 113043
סמל אתר: 1133482
כתובת: רקנטי אברהם 345, ירושלים
גוש: 30729
תב"ע: 2789
מס' בקשה ממרכז"ה: 1001920013
תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו
מספר בקשה: 94275
סכום התחייבות: ₪ 30,000
מוטב לתשלום: 20000159 עירייה ירושלים
הערה: נגישות אקוסטית

התחייבות זו מאפשרת פרסום מכרז, חתימה על חוזה וביצוע העבודה בהתאם לאישור אגף א' בינוי ותקצוב ובכפוף לאישור הבקשה במערכת. התוכניות והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה ובחוזרי מנכ"ל משרד החינוך המתעדכנים מעת לעת. שחרור הכספים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך, כמפורט בנוהל שחרור כספים באתר/פורטל ובהתאם לפרסום נוהל התקצוב לפרוייקט/הקריטריונים.

תוקף התחייבות: 02/07/2027

בתום מועד תוקף ההתחייבות במידה ולא יתקבלו במשרדינו המסמכים והדיווחים הנדרשים, תבוטל התחייבות זו מאליה ללא כל הודעה נוספת.

התחייבות זו אושרה ע"י מורשי חתימה בתקנה התקציבית במשרד החינוך:

10/07/2025	02/07/2025	02/07/2025
רו"ח רונן לוי	אילנית שושני	תמיר בן מאשה
חשב בכיר משרד החינוך	מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב	סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח

13/7/25

תאריך: 10/07/2025

התחייבות תקציבית מספר 2025240956 למימון נגישות אקוסטית/חושית

נגישות אקוסטית

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים

סמל מוסד: 711275,36657 שם מוסד: בית יעקב, בית יעקב

סמל אתר: 5004899 שם אתר: בית יעקב

כתובת: גרינברג חיים 15, ירושלים

גוש: 30730 חלקה: 19

תב"ע: מגרש:

מס' בקשה ממרכ"ה: 1001919991

תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו

מספר בקשה: 94582

סכום התחייבות: 30,000 ₪

מוטב לתשלום: 20000159 עירייה ירושלים

הערה: נגישות אקוסטית

התחייבות זו מאפשרת פרסום מכרז, חתימה על חוזה וביצוע העבודה בהתאם לאישור אגף א' בינוי ותקצוב ובכפוף לאישור הבקשה במערכת. התוכניות והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה ובחוזרי מנכ"ל משרד החינוך המתעדכנים מעת לעת. שחרור הכספים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך, כמפורט בנוהל שחרור כספים באתר/פורטל ובהתאם לפרסום נוהל התקצוב לפרוייקט/הקריטריונים.

תוקף התחייבות: 02/07/2027

בתום מועד תוקף ההתחייבות במידה ולא יתקבלו במשרדינו המסמכים והדיווחים הנדרשים, תבוטל התחייבות זו מאליה ללא כל הודעה נוספת

התחייבות זו אושרה ע"י מורשי חתימה בתקנה התקציבית במשרד החינוך:

10/07/2025	02/07/2025	02/07/2025
רו"ח רונן לוי	אילנית שושני	תמיר בן משה
חשב בכיר משרד החינוך	מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב	סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח

תאריך: 10/07/2025

**התחייבות תקציבית מספר 2025240947 למימון נגישות אקוסטית/חושית
נגישות אקוסטית**

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים
סמל מוסד: 642389, 454595, 454587 שם מוסד: עץ הדעת שכטמן ב, עץ הדעת שכטמן א, עץ הדעת- שכטמן 104 ד, עץ הדעת- שכטמן 104 ד
670174 סמל אתר: 5011662 שם אתר: עץ הדעת- שכטמן א
כתובת: שכטמן יוסף 104, ירושלים
גוש: 30718 חלקה: 55
תב"ע: מגרש:
מס' בקשה ממרכב"ה: 1001920000
תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו
מספר בקשה: 94713
סכום התחייבות: ₪ 30,000
מוטב לתשלום: 20000159 עירייה ירושלים
הערה: נגישות אקוסטית

התחייבות זו מאפשרת פרסום מכרז, חתימה על חוזה וביצוע העבודה בהתאם לאישור אגף א' בינוי ותקצוב ובכפוף לאישור הבקשה במערכת. התוכניות והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה ובחוזרי מנכ"ל משרד החינוך המתעדכנים מעת לעת. שחרור הכספים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך, כמפורט בנוהל שחרור כספים באתר/פורטל ובהתאם לפרסום נוהל התקצוב לפרוייקט/הקריטריונים.

תוקף התחייבות: 02/07/2027

בתום מועד תוקף ההתחייבות במידה ולא יתקבלו במשרדינו המסמכים והדיווחים הנדרשים, תבוטל התחייבות זו מאליה ללא כל הודעה נוספת

התחייבות זו אושרה ע"י מורשי חתימה בתקנה התקציבית במשרד החינוך:

10/07/2025	02/07/2025	02/07/2025
רו"ח רונן לוי	אילנית שושני	תמיר בן משה
חשב בכיר משרד החינוך	מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב	סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח

13/7/25

תאריך: 10/07/2025

התחייבות תקציבית מספר 2025240969 למימון נגישות אקוסטית/חושית
נגישות אקוסטית

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים

סמל מוסד: 141853 שם מוסד: מעלות בית יעקב

סמל אתר: 5005356 שם אתר: מעלות בית יעקב

כתובת: שמואל הנביא 36, ירושלים

גוש: 30091 חלקה: 81

תב"ע: מגרש:

מס' בקשה ממרכ"ה: 1001920019

תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו

מספר בקשה: 94141

סכום התחייבות: ₪ 30,000

מוטב לתשלום: 20000159 עירייה ירושלים

הערה: נגישות אקוסטית

התחייבות זו מאפשרת פרסום מכרז, חתימה על חוזה וביצוע העבודה בהתאם לאישור אגף א' בינוי ותקצוב ובכפוף לאישור הבקשה במערכת. התוכניות והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה ובחוזרי מנכ"ל משרד החינוך המתעדכנים מעת לעת. שחרור הכספים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך, כמפורט בנוהל שחרור כספים באתר/פורטל ובהתאם לפרסום נוהל התקצוב לפרויקט/הקריטריונים.

תוקף התחייבות: 02/07/2027

בתום מועד תוקף ההתחייבות במידה ולא יתקבלו במשרדינו המסמכים והדיווחים הנדרשים, תבוטל התחייבות זו מאליה ללא כל הודעה נוספת

התחייבות זו אושרה ע"י מורשי חתימה בתקנה התקציבית במשרד החינוך:

10/07/2025	02/07/2025	02/07/2025
רו"ח רונן לוי	אילנית שושני	תמיר בן משה
חשב בכיר משרד החינוך	מנהל אגף א' בינוי ותקצוב	סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח

מס' 13/7/10

תאריך: 10/07/2025

התחייבות תקציבית מספר 2025240951 למימון נגישות אקוסטית/חושית

נגישות אקוסטית

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים

סמל מוסד: 757815,642892,642884 שם מוסד: בית יעקב, בית יעקב, דרכי שלום

סמל אתר: 5024145 שם אתר: ת"ת 22 כ' גילה

כתובת: המור 0, ירושלים

גוש: 28046,28046 חלקה: 11,12

תב"ע: 1690 א' מגרש: 0

מס' בקשה ממרכב"ה: 1001920012

תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו

מספר בקשה: 94710

סכום התחייבות: 30,000 ₪

מוטב לתשלום: 20000159 עירייה ירושלים

הערה: נגישות אקוסטית

התחייבות זו מאפשרת פרסום מכרז, חתימה על חוזה וביצוע העבודה בהתאם לאישור אגף א' בינוי ותקצוב ובכפוף לאישור הבקשה במערכת. התוכניות והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה ובחוזרי מנכ"ל משרד החינוך המתעדכנים מעת לעת. שחרור הכספים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך, כמפורט בנוהל שחרור כספים באתר/פורטל ובהתאם לפרסום נוהל התקצוב לפרוייקט/הקריטריונים.

תוקף התחייבות: 02/07/2027

בתום מועד תוקף ההתחייבות במידה ולא יתקבלו במשרדינו המסמכים והדיווחים הנדרשים, תבוטל התחייבות זו מאליה ללא כל הודעה נוספת

התחייבות זו אושרה ע"י מורשי חתימה בתקנה התקציבית במשרד החינוך:

10/07/2025	02/07/2025	02/07/2025
רו"ח רונן לוי	אילנית שושני	תמיר בן משה
חשב בכיר משרד החינוך	מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב	סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח

13/7/25

תאריך: 10/07/2025

**התחייבות תקציבית מספר 2025240965 למימון נגישות אקוסטית/חושית
נגישות אקוסטית**

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים

סמל מוסד: 113761 שם מוסד: ב"י דרך החיים

סמל אתר: 1134200 שם אתר: ב"י דרך החיים

כתובת: הקבלן 8, ירושלים

גוש: 30333 חלקה: 62

תב"ע: 3028 ג' מגרש:

מס' בקשה ממרכב"ה: 1001919998

תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו

מספר בקשה: 94163

סכום התחייבות: 30,000 ₪

מוטב לתשלום: 20000159 עירייה ירושלים

הערה: נגישות אקוסטית

התחייבות זו מאפשרת פרסום מרכז, חתימה על חוזה וביצוע העבודה בהתאם לאישור אגף א' בינוי ותקצוב ובכפוף לאישור הבקשה במערכת. התוכניות והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה ובחוזרי מנכ"ל משרד החינוך המתעדכנים מעת לעת. שחרור הכספים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך, כמפורט בנהל שחרור כספים באתר/פורטל ובהתאם לפרסום נוהל התקצוב לפרויקט/הקריטריונים.

תוקף התחייבות: 02/07/2027

בתום מועד תוקף ההתחייבות במידה ולא יתקבלו במשרדינו המסמכים והדיווחים הנדרשים, תבוטל התחייבות זו מאליה ללא כל הודעה נוספת

התחייבות זו אושרה ע"י מורשי חתימה בתקנה התקציבית במשרד החינוך:

10/07/2025	02/07/2025	02/07/2025
רו"ח רונן לוי	אילנית שושני	תמיר בן משה
חשב בכיר משרד החינוך	מנהל אגף א' בינוי ותקצוב	סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח

2025-89-034

נספח לועדת כספים סמינר בנות אלישבע

סה"כ מוסד	סה"כ לתל'	עלות שיעור	מס' חודשים	מס' שעות לתל'	מספר תלמידות	מס' חו"ז/עמותה	שם המוסד
250,000	2,500	50	2	50	100	200-25-415-1	בנות אלישבע
250,000	250,000 ₪			5,000 שעות			סה"כ

08/02/2023

הנדון: דיון פורום נכסים אשר יתקיים ביום 12.02.2023

מקום: לשכת המנכ"ל

משתתפים:

איציק לארי, מנכ"ל

אלי מלכה, יועמ"ש

שמואל זליגמן, גזבר העירייה

ריטה לדזינסקי, מנהלת אגף הנכסים

רועי לביא, מנהל אגף תכנון

יהודה ארנד, עוזר מקצועי למנכ"ל העירייה

תהילה אלהרט, ממונה על הקצאות ועסקאות

ערן מוטרון, מנהל מח' בכיר לרישום והפקעות

יעל דרייפוס, מנהלת מח' בכירה למיפוי ותכנון

אלי
עיריית ירושלים
המנהל הכללי

1. הושע 22 – תמ"א 38 הריסה ובינוי, 2 דירות מגורים המשמשות גני ילדים בכרם אברהם.....2
2. עדכון - שכונת שמעון הצדיק (שייח ג'ראח), רישום לפי ס' 19 שטחים ביעוד שצ"פ לצורך עריכת מסמכי תכנית איחוד וחלוקה.....3
3. פרויקט פינוי בינוי ברחוב פרבשטיין תב"ע 395152 - חיבור תת קרקעי בין חניוני הדיירים תחת שב"צ בייס נועם בנות.....4
4. ארלוזורוב 22 – דירות בבניין מגורים המשמשות גני ילדים בבעלות עיריית ירושלים.....5
5. בית צפפה – חלק מחלקה 25 בגוש 30296 בבעלות העירייה בתחום מגרש מגורים פרטי בתב"ע 886556.....7
6. מרכז ספורט, תעסוקה ומגורים דרום מערב מלחה, ירושלים – איחוד וחלוקה תכנית 1080597.....8
7. מבנה אקיי"ם "בית יוליה" – דרך בית לחם 104.....9
8. העירייה כמשתתפת בתוכנית תמ"א 38.....10
9. שימוש בנכסי מוזאון Foz.....11
10. מתן הרשאה לרשות השטבע והגנים לפתח גן לאומי ואדי ג'וז.....12
11. שטח התארגנות בפטור מדמי שימוש – רחוב האומן.....13
12. הסכם חכירה מלון גני ירושלים – תכנית 549295.....14

רקע:

עיריית ירושלים הינה בעלת זכויות שונות במקלטים או יחידות שונות בתוך בניין (דירה המשמשת כגן ילדים, מחסן וכו') ברחבי העיר. חלקם בבעלות מלאה, חלקם בחכירה מרמ"י וחלקם היא מחזיקה מכוח "חוק התגוננות האזרחית".

בשנה האחרונה התקבלו בקשות מיזמים שונים לביצוע מיזמי תמ"א 38 בנכסים שונים. אגף הנכסים נפגש עם כל אחד מהיזמים ומקבל סקירה אודות העבודות אותן מבקש היזם לבצע. מדובר בפרוייקטים אשר בהם יש חתימה של כל או של מרבית הדיירים במבנה.

בהתאם לנוהל העבודה שגובש, כאשר מדובר במקלט, היזם מקבל מאגף חירום ובטחון רשימת פריטים עבודות אותן הוא נדרש לבצע או לוודא כי הם קיימים במקלט, כדוגמת – שירותים תיקונים, מונים נפרדים, תאורת חירום וכו'.

נוסף על כך, הן במקלטים והן ביחידות אחרות, אגף הנכסים בוחן את תוכניות היזם ומנסה להביא למקסום השימושים האפשריים במקלט או ביחידת העירייה ע"י הגדלתם או התקנת כניסות חיצוניות.

להלן רשימת המיקומים הנמצאים בעבודה כיום:

1. חלפתא 12 (מקלט)
2. מרטון 3/אסתר המלכה 3 (מחסן)
3. אסתר המלכה 6 (מקלט)
4. יותם 8 (מקלט)
5. מלל 3 (מקלט)
6. יורדי הסירה 21 (מקלט)
7. דרך חברון 54 (מקלט)
8. זאב חקלאי 15 (דירה)

מהות הבקשה

לאשר את נוהל העבודה המפורט לעיל ולאשר את כניסת העירייה למו"מ עם היזמים וחתימה על הסכם תמ"א 38.

החלטה:

הנוהל המוצג מאושר. חשוב לוודא שיחידות העירייה משיאות תשואה/מושבחות באופן שווה ערך לשאר יחידות הדיירים.

ייריית ירושלים
המנהל הכללי

ה ס כ ם

שנערך ונחתם ביום 26 לחודש אדר שנת 2021

כלל בעלי זכויות הבעלות בדירות וברכוש המשותף בבניין ברח' יורדי הסירה

בין:

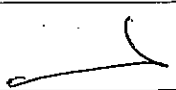
21,23, ירושלים

תת חלקה	בעלים רשום	מס' ת.ז./דרכון	חתימה	תאריך
1	רשות הפיתוח			
2	נונברג חיים נונברג שריל ב.	דרכון 498514887 דרכון 539764739		
3	להמן עמוס להמן חנה	5319254 17876657		
4	גוטליב ג'ק גוטליב ריטה	K1107061 J1152556	ע"י מיופח כח עו"ד אריה דהלין מס' רשיון 14477	
5	בנז'מין חיה אסתר הדירה נמכרה לשאשא עמרי שאול, ת.ז. 039993472 ורוני אלדד שאשא, ת.ז. 066261496 לפי הסכם מיום 18.1.2021	03366598	חיה ושרה נא	צ' א' 22
6	אייזנשטיין (רדזינסקי) שירן	200125128		

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

7	מאיר חיים	057389066		11.3.21
	מאיר יהודית	057706202	יפואל לאור	11.3.2021
8	במברגר יצחק פרד	17931312		
	במברגר מרט	17931320		
9	בריל שילה	015865850	Sheila Brull	11-3-21
10	מאיר רנן	57358657	רנן מאיר	11.3.21
	מאיר שלומית	57830580	שלומית מאיר	11.3.21
11	גבאי אסתר	000415141		10/3/21
12	מאיר רנן	057358657	רנן מאיר	11.3.21
	מאיר שלומית	057830580	שלומית מאיר	11.3.21
13	רבניאן צרויה	075504977	רבניאן צרויה	10-3-21

(כולם ביחד ואו לחוד, להלן - "הבעלים" או "בעלי הדירות" או "הדיירים")

אצל עוה"ד שמואל זוסמן
מרחוב יפו 216 ירושלים
טל': 02-5008010 פקס 02-5008020

מצד אחד

יורדי הסירה 21-23 תמ"א 38 בע"מ ח.פ. 515933562

לבין:

אצל עו"ד אביב ברנט
ממשרד קרמר שפירא שניידר ושות'
מרח' המלך דוד 19 ירושלים 9410143
טל': 02-6234258 פקס': 02-6255493
(להלן - "היזם")

מצד שני





והבעלים רשומים כבעלים הבלעדיים של כלל הזכויות במקרקעין ברח' יורדי הסירה 21, 23 בירושלים, הידועים כגוש 30007 חלקה 233, (להלן – "המקרקעין") עליהם בנוי בית משותף לרבות זכויות הבניה בכללותן וכן שטח הגג והרכוש המשותף - הכול כמפורט בנסח הרישום, ומסמכי הבית המשותף המצורפים להסכם זה כנספח א' (להלן - "הבניין" או "הבית המשותף");

הואיל

והבניין רשום כבית משותף;

והואיל

והבניין הינו בניין בן 3 קומות ו- 12 יחידות דיור, המשמשות את יחיד הבעלים ושחלק מהן מושכרות לשוכרים שונים ו/או מוחזקות על-ידי מחזיקים שונים-בלא שיהיה בכך כדי לגרוע מהתחייבויות הבעלים בהסכם זה;

והואיל

ועל פי מסמכי הבית המשותף, גג הבית המשותף הקיים (להלן - "הגג" או "הגג הקיים"), חלק ממקלט הבניין, תדר ההסקה והחניות הקיימות בחלקה מהווים חלק מהרכוש המשותף.

והואיל

מסמכי הבית המשותף מצורפים להסכם זה כנספח א';

ומבדיקות שערך היזם עולה כי על פי תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן - "תמ"א 38") ו/או כל תכנית אחרת, קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות בחלקה, שניתן לנצלן על מנת להוסיף לבניין, על הגג, עד 8 דירות חדשות אשר יבנו ב- קומה וחצי נוספת על גג הבניין הקיים ומרפסות גג בשטח הנותר בקומה, בשטח מקסימאלי מותר ע"פ כל תכנית ו/או הדין, הכול בכפוף לתנאים הקבועים בתמ"א 38 ו/או בכל תכנית אחרת החלה על החלקה (להלן - "הדירות החדשות");

והואיל

והיזם מצהיר, כי הוא בעל הידע, היכולות והמשאבים לפעול ע"פ דין, לבניית הדירות החדשות ולביצוע העבודות (כהגדרתן להלן) ולקבלת ההיתרים והאישורים הנדרשים לשם כך (על פי דין), על חשבונו הבלעדי ומבלי שמי מבעלי הדירות יישא בכל תשלום ו/או הוצאה שהיא, למעט כאמור בהסכם זה להלן באופן מפורש;

והואיל

והבעלים מעוניינים, כי היזם יבצע עבורם בבניין את העבודות, כהגדרתן בנספח ב' להסכם זה להלן;

והואיל

ומוסכם בין הצדדים, כי תמורת העבודות מתחייבים הבעלים להעביר ליזם את הממכר (כהגדרתו להלן), הכולל בין היתר, את הגג הקיים ואת הזכות לניצול כל זכויות הבניה הדרושות לבניית הדירות החדשות, באופן שלאחר השלמת העבודות, היזם (או מי מטעמו) יהא בעל הזכויות היחיד והבלעדי בדירות החדשות;

והואיל

ומוסכם בין הצדדים, כי תוקפה של העסקה על פי הסכם זה, מותנה בקיום מספר תנאים מתלים, הכול כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל

והבעלים מצהירים, כי למיטב ידיעתם אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת

והואיל

ע"י מספר בח
עו"ד אריה רחליו
מס' רשיון 1497

להתקשרותם עם היזם בהסכם זה ולמלא כל הוראותיו;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

1. הגדרות

בהסכם זה תיוחד למושגים הבאים המשמעות הרשומה לצדם, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי ההסכם:

"האדריכל": כל אדריכל על-פי בחירת היזם באישור הנציגות.

"המקרקעין": כהגדרתם לעיל.

"הבניין": כהגדרתו לעיל.

"הגג הקיים" או "הגג": כהגדרתו לעיל.

"הגג החדש" הגג שימוקם מעל הקומה העליונה ו/או הגג מעל הקומה החלקית העליונה שתבנה ע"י היזם, אשר עליו יותקנו המתקנים המשותפים, לרבות כל זכות עתידית אשר תוצמד לגג.

"הדירות הקיימות": כל הדירות הקיימות בבניין כמפורט בנסח הרישום נספח א'.

"המשכנתאות": המשכנתאות הרשומות לטובת בנקים שונים על חלק מהדירות הקיימות כמפורט בנסח הרישום נספח א'.

"הדירות החדשות" או

"דירות היזם": עד 8 דירות חדשות אשר יבנו לשימוש היזם ו/או למכירתם לצד שלישי בקומה וחצי עם נסיגות בכל קומה (בכיוון החזית של רחוב יורדי הסירה), ואשר יתווספו על הגג לרבות מה שיהיה צמוד והמחובר להן חיבור של קבע (לרבות מרפסות, מחסנים וחניות), בהתאם לאמור בהסכם זה.

"היחידה הרישומית": חדר ההסקה הקיים ו/או כל חלק אחר במקרקעין אשר בחירתו תעשה בתאום עם הנציגות וב"כ הבעלים, שיוצא מתוך הרכוש המשותף בהתאם לאפשרויות ולדרישות הדין, ואשר יירשם על שם הבעלים לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף כפי שהוא כיום ואשר אליו יוצמד הגג וזכויות הבנייה כאמור בהגדרת ה"ממכר" להלן.

"הועדה המקומית": הועדה המקומית לתכנון ובניה בעיר ירושלים.

"היתר הבניה": היתר לבניית הדירות החדשות ולביצוע העבודות (כהגדרתן להלן).

"המהנדס": מהנדס בעל רישיון והסמכה כדין לפי בחירת היזם.

ע"י מיונה בן
עו"ד אריה רזניץ
מס' רישיון 14477

(69)

S.B

el me

ע"י
מס' רישיון 14477

"הבעלים" או "בעלי הדירות"

או "הדיירים":

הבעלים של הדירות הקיימות בהתאם לפרטים בנסח הרישום
נספח א' להסכם זה.

"הממכר":

זכויות בנייה הקיימות במקרקעין בהתאם להוראות תמ"א 38
ובהתאם לתוכניות בינוי עירוניות מאושרות על המקרקעין
הידועות נכון ליום החתימה על הסכם זה, לרבות כל הקלה
מכוחן של תוכניות כאמור לרבות תמ"א 38 והזכות לניצול
זכויות הבניה לפי כל תכנית ו/או הדין לצורך בניית 8 הדירות
החדשות על הגג הקיים, לרבות זכויות בנייה לבניית חדרי
יציאה על הגג בשטח מקסימאלי מותר ע"פ כל תכנית ו/או הדין
ומרפסות גג שיוצמדו לדירות החדשות, כפי שיהיו במועד
הוצאת היתר הבנייה, ולמעט הגג החדש העליון בבניין שייוצר
לאחר בניית הדירות החדשות שיוותר בבעלות הבעלים
(הקיימים והחדשים) לפי שיעור חלקם ברכוש המשותף (להלן:
"הגג החדש"),

למען הסר ספק, זכויות בניה קיימות ככל ולא ינוצלו על ידי היזם עד לסיום כל העבודות ו/או זכויות בניה עתידיות (כאלה שיצמחו במועד מאוחר להיתר הבניה שיתקבל על-ידי היזם לצורך בניית דירות היזם) שיוקנו למקרקעין (שאינן נכללות בממכר) יהיו קניינם של כל בעלי הדירות (לרבות הדירות החדשות), בהתאם לשיעור חלקם ברכוש המשותף.

"העבודות" או

"עבודות הבעלים":

חיצוק מבנה הבניין מפני רעידות אדמה בהתאם להוראות תמ"א 38, שיפוף המבנה וביצוע ההרחבות הכול בהתאם למפרט העבודות **נספח ב'**, לתוכנית **נספח ג'**, ובהתאם להוראות הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

"סיום עבודות הבעלים": סיום כל העבודות לבעלי הדירות בהתאם להיתר הבניה, למפרט העבודות ולתוכניות (נספחים ב-ג).

"הפרויקט":

ביצוע עבודות הבעלים ועבודות הבניה של הדירות החדשות.

"השלמת הפרויקט"

סיום כל העבודות בפרויקט, כהגדרתן לעיל, ולרבות סיומן של עבודות פנים בכל הדירות (הקיימות והחדשות), הפעלת המעליות וחיבור בפועל לחשמל, מים, גז וכל רשת אחרת וכיו"ב, עפ"י הוראות הסכם זה, קבלת אישור מהוועדה המקומית לאכלוס דירות היום, כולל אישור חיבור למערכות החשמל, המים ו/או כל האישורים הנדרשים המעידים על סיום מלוא העבודות כדן ומסירת החזקה ברכוש המשותף ובבניין לבעלים, כשהוא ראוי למגורים כאשר כל מתקני הבית המשותף

ע"י מיופה,
ע"י אנה רחל
מס' 14477

(c)

W. L.

1000

ומערכותיו פועלים כולל כלל מערכות הדיירים שהועתקו ממקומם עקב הפרויקט, ופינוי האתר מכל הכלים ו/או הציד ו/או המתקנים השייכים לזום ו/או מי מטעמו לרבות ביצוע ניקיון יסודי של הבניין לאחר השלמת עבודות הפיתוח, והכל מבלי לגרוע מאחריות הזום לקבלת טופס אכלוס לדירות החדשות.

פירוט העבודות שתבוצענה ומרכיביהן, המצורף להסכם זה כנספח ב' ולרבות כל שינוי שיעשה בו מעת לעת בכתב על-פי תנאי הסכם זה.

"המפרט":

התכניות העקרוניות המתארות את עבודות הבנייה לבעלי הדירות, המצורפות כנספח ג' להסכם זה. מובן ומוסכם בין הצדדים שמדובר בתוכניות עקרוניות, כאשר במידה שהדבר יתאפשר ע"י רשויות התכנון השטח העיקרי של כל דירה יגדל ב- 25 מ"ר ובמפרסות חדשות בגודל המקסימלי האפשרי.

"התכניות":

הערבות המפורטת בסעיף 17 להלן.

"ערבות הביצוע":

הערבות המפורטת בסעיף 17 להלן.

"ערבות הבדק":

הערבות המפורטת בסעיף 17 להלן.

"ערבות הרישום":

הערבות המפורטת בסעיף 17 להלן.

"ערבות המיסים":

הערבות המפורטת בסעיף 17 להלן.

"ערבות השכירות":

נציגות הבית המשותף שתמונה כדין לצורך ההתנהלות אל מול הזום בכל הנוגע לביצוע הסכם זה כמפורט בסעיף 14 להלן. נציגות זו היא והיא בלבד תהא הסמכות היחידה מטעם הבעלים כלפי הזום לאחר חתימת הסכם זה. עד שלא יקבע אחרת על ידי בעלי הדירות, ישמשו כחברי נציגות ה"ה חיים מאיר ורנן מאיר. לאחר חתימה מלאה על הסכם זה, יוכלו בעלי הדירות הקיימות אם ירצו בכך לצרף נציג שלישי לנציגות, לאחר שייבחר ע"י רוב בעלי הדירות הקיימות. (מוסכם כי תוך 30 יום מחתימה מלאה על ההסכם תקיים הנציגות אסיפה כללית של בעלי הדירות בבניין ו/או משאל טלפוני ו/או בהודעת ווצאפ או SMS ו/או משאל מדלת לדלת ו/או בדואר אלקטרוני ו/או בכל דרך התקשרות אחרת בין בעלי הדירות בבניין בענין זה).

"הנציגות":

הזום ינהל את ביצוע הפרויקט בשיטת הליווי הבנקאי באמצעות בנק מוכר בישראל ו/או מוסד כספי בעל רישיון לפעול בישראל ו/או חברת ביטוח רשמית בישראל. התקשרות עם גוף מלווה

ע"י מיופה כח
עו"ד אריה רחלין
מס' רישיון 14477
"הגוף המלווה":

אחר שאינו מצויין לעיל, תחייב את הסכמת הנציגות להתקשרות.

"המפקח": מי שימונה על ידי הבעלים לפקח על ביצוע הבנייה כמפורט בסעיף 15 להלן.

"אתר הבנייה": כל חלקי החלקות עליהם יתבצעו עבודות בנייה מכל סוג שהוא וע"י גורם כלשהו.

"הקבלן המבצע": היזם ו/או קבלני ביצוע ו/או קבלני משנה שימונו על ידי היזם כולם בעלי רישיון והסמכה כדין.

"התנאים המתלים": כמפורט בסעיף 6 להלן.

"פרקליטי היזם": עו"ד אביב ברנט ממשרד קרמר שפירא שניידר ושות', רחוב המלך דוד 19 י-ם.

"עוה"ד/ב"ב הבעלים": עוה"ד שמואל זוסמן ו/או כל אחד מעורכי הדין במשרדו, מרחוב יפו 216 ירושלים.

"הרוב הדרוש" או

"הרוב המינימאלי הדרוש": "הרוב הנזכר בהוראות תמ"א 38 ובחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 ובחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, לפי העניין, בכפוף לכל שינוי עפ"י כל דין ו/או הרוב שיידרש בפועל לצורך הוצאת הסכם זה מן הכוח אל הפועל.

"חנייה" -

היזם יפעל למיקסום מקומות החניה בפרויקט לטובתו ולטובת בעלי הדירות ויצור לפחות 12 חניות. החניות יבנו בחניה רגילה ו/או במכפילי חניה כאשר בכל מכפיל עד שני רכבים בלבד ובתיאום עם נציגות הדיירים. מוסכם שלא יוקם מכפיל מול חזית הבניין כן מוסכם כי שטח החניה האחורית יונמך ככל הניתן כך שגובה גג רכב רגיל על גבי מכפיל החניה בעת שמורם לא יעבור את גובה חלקו התחתון של סף החלונות הקיימים בקומת הקרקע.

בכל מקרה בחניון האחורי לא יהיו יותר מ-4 מכפילים.

אופן חלוקת החניות יהיה כדלקמן: ככל וייווצרו 12 מקומות חניה תקינים בלבד, ראשית יבחר היזם 2 חניות לדירותיו, לפי בחירתו ושיקול דעתו הבלעדי ויוצמדו אליהם בלשכת רישום המקרקעין, ושאר מקומות החניה התקינים יהיו עבור בעלי הדירות הקיימות בלבד. בכל מקרה יובטחו לדיירים הקיימים 10 מקומות חניה תקינים.

עו"ד מוספה כח
עו"ד אריה רמלין
מס' רישיון 1447

ככל וייווצרו יותר מ- 12 מקומות חניה תקינים, כי אז ראשית יבחר היזם לדירותיו 2 חניות מבין החניות הנוספות (מעל ל- 12 מקומות החניה התקנים כנ"ל) לפי בחירתו והחלטתו הבלעדית ובהתייעצות עם נציגות הדיירים ויוצמדו לדירות היזם בלשכת רישום המקרקעין (כך שלזים יהיו עד 4 חניות). מוסכם על הצדדים כי היזם יוכל לבחור עד 3 מקומות חניה בחזית הבניין ובלבד שבחזית הבניין יהיו 8 מקומות חניה או יותר.

ככל וייווצרו חניות תקינות נוספות (מעבר ל- 14 החניות כאמור לעיל), הן יחולקו בצורה שווה בין הדיירים הקיימים לבין היזם כאשר זכות הבחירה הראשונית תהא של בעלי הדירות הקיימות

למען הסר ספק, מקסום החניות מעבר ל- 12 מקומות חניה יהיה לפי שיקול דעתו הבלעדי של היזם ובהתאם לשיקולים כלכליים ובתיאום עם נציגות הדיירים.

כל הנ"ל אמור לגבי חניות תקינות ואינו כולל את החניות הלא תקינות בצידי בנין 23 (במידה שתהיינה) שתושארנה לשימוש כלל הדיירים.

תכנית החניון תתבצע על ידי יועץ תנועה וחניונים והיא תוצג לדיירים לאישור על ידי הנציגות לפני הגשתה לעירייה.

במידה ותהיינה 12 חניות לדיירים הקיימים יוכלו הדיירים הקיימים להסכים על הצמדת החניות לדירות, כאשר החלוקה תתבצע בהסכמה. רישום החניות במקרה זה בטאבו ע"ש הדירות הינו חלק מהפרויקט ויתבצע על חשבון היזם. במקרה ויוסכם על הצמדת החניות תהיינה לדירות בקומת הקרקע הצמודות למכפיל זכות קדימה לבחירת חנייתם כמפלס התחתון (התת-קרקע) של מכפיל זה.

למען הסר ספק יובהר כי היזם יישא רק בעלויות הקמת החניות לרבות מתקני החניה עד להפעלתן המלאה בלבד, כל שאר ההוצאות ועלויות האחזקה של מתקני החניה יוטלו כדלקמן: ככל ויהיו חניות במכפילי חניה לבעלי הדירות הקיימים ההוצאות בגין חניות אלו יחולקו בין כלל בעלי הדירות הקיימים בצורה שווה. ההוצאות בגין חניות במכפילי חניה למי מרוכשי דירות היזם שתהיה לו חניה במתקן חניה, יחולו על רוכשי דירות היזם שלהם חניה במתקן וישולמו על ידם (כל רוכש דירה ישלם את ההוצאות על החנית שלו אשר מצויה במתקן חניה)

ע"י מיופה כח
ע"י אריה רחלין
מס' תע"ן 14477

35-8- SB
35-8- SB
35-8- SB

35-8- SB

"מחסנים"

היזם יפעל למקסום המחסנים בפרויקט. המחסנים יחולקו כדלקמן: 30% משטח המחסנים שיאושר ישמש למחסנים עבור דירות היזם ויוצמדו לדירות היזם בלשכת רישום המקרקעין ו-70% משטח המחסנים שיאושר ישמש למחסנים עבור דירות הבעלים ויוצמדו לבעלי הדירות הקיימות בלשכת רישום המקרקעין לאחר חלוקה ביניהם לפי הגרלה, ככל ולא תיקבע על ידם חלוקה אחרת. בחירת המחסנים תהיה כדלקמן: ראשית היזם יבחר את המחסנים עבור דירות היזם ולאחר מכן בעלי הדירות יבחרו את המחסנים הנותרים ויעשו חלוקה בינם לבין עצמם (בהגרלה או באמצעי אחר). היזם יעשה מאמץ לכך ששטח המקלט המשוך לבעלים (החלק שלא רשום על שם רשות הפיתוח) יאושר כמחסנים. אולם ככל ולא ניתן יהיה להפוך שטח זה למחסנים, לדיירים לא תהיה כל טענה בעניין. לדירות 5 ו-11 יש תאי אחסון בקצה התחתון של גרם המדרגות, היזם יפעל ליצירת תאי אחסון דומים בקצה גרמי המדרגות שייבנו ותאי אחסון אלו יהיו בשימוש דירות אלו. במידה והדבר לא יתאפשר, היזם יעשה מאמץ ליתן להם שטח דומה ו/או תא אחסון דומה במיקום אחר, שיהיה לשימושם, ושטח זה יקדם לשטח המחסנים לשאר הדירות.

1.1 רשימת הנספחים:

נספחי הסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם והינם כמפורט כדלקמן:

נספח א':	נסח מרוכז מפנקס הבתים המשותפים ומסמכי הבית המשותף.
נספח ב':	המפרט הטכני.
נספח ג':	תוכניות (תכנית עקרונית לקומות הקיימות, הכל כפוף לאישור הרשויות ולשינויים על פי דרישת הרשויות).
נספח ד':	פרוטוקול היזם.
נספח ה':	ייפוי כוח מבעלי הדירות לתכנון, ניהול הליכים נגד דייר סרבן וכן תביעה, בנקים, רשויות המס, רישום הע"א ויחידה רישומית.
נספח ו':	ייפוי כוח לרישום, למכירת דירות היזם, להעברת הזכויות בממכר על שם היזם.
נספח ז':	פרוטוקול החברה לאישור התקשרות החברה בהסכם זה והסכמה למחיקת הערת/ות אזהרה אשר תירשם לטובת החברה וכן ייפוי כוח מהיזם למחיקת הערת האזהרה.

ענייני מיזם
ע"י מרצה רח
מס' רשמי 1447

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

- נספח ח':** נוסח כתב הסכמה העברת זכויות נוסח קבלת זכויות על ידי נעבר
- נספח ט':** כתב הוראות לנאמן.
- נספח י':** הסכם שכ"ט בא כוח הבעלים.
- נספח י"א:** הסכם שכ"ט המפקח מטעם הבעלים.
- נספח י"ב:** בקשה לרישום הערת אזהרה (לרבות על היחידה הרישומית) ובקשה למחיקת ההערה.

2. מבוא

- 2.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 2.2. כותרות הסעיפים מובאות לצרכי המעיין בלבד הן אינן חלק מההסכם ולא תהיה להן כל משמעות לצרכי פירוש.
- 2.3. בהסכם זה האמור בלשון יחיד ביחס לבעלי הדירות - אף בלשון רבים במשמע, והאמור בלשון זכר אף לשון נקבה משתמע ולהיפך, הכל לפי הקשרם של הדברים.

3. הצהרות בעלים

כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר ומתחייב בזאת באופן אישי כדלקמן:

- 3.1. כי הינו הבעלים הרשום ו/או הזכאי להירשם כבעלים של הדירה/היחידה הכל כמפורט בנסח **נספח א'** לעיל. כי הוא מתחייב כי במקרה שעדיין לא נרשם, ישלים את רישום הבעלות על שמו ועל חשבונו תוך 3 חודשים מיום חתימתו על הסכם זה. כמו כן במקרה בו הרישום של הבעלים אינו מוסדר (לדוג' דרכון אינו בתוקף, רישום שגוי, ירושה וכו') יפעל להסדרת הרישום בתוך 3 חודשים מיום חתימתו על הסכם זה. ככל וחרף מאמצים שעשה הדייר להשלים את הרישום ולרבות פניה להליכים משפטיים (ככל שנדרש) ויהיה עיכוב בהסדרת הרישום שלא נובע ממעשה ו/או מחדל של הבעלים, יוארכו המועדים להשלמת הרישום בהתאם.
- 3.2. כי ככל שדרושה הסכמת ו/או אישור אפוטרופוס ו/או בית משפט להתקשרות בעל הזכויות בהסכם זה ו/או לביצוע הוראה כלשהי מהוראותיו, מתחייב בעל הזכויות לקבל את ההסכמה ו/או האישור כאמור בתוך 3 חודשים מיום חתימתו על הסכם זה, והכל על חשבונו ובאחריותו של הבעלים. ככל וחרף מאמצים שעשה הדייר לקבל את ההסכמה האמורה, ולרבות פניה להליכים משפטיים, ויהיה עיכוב בקבלת ההסכמה, שלא נובע ממעשה ו/או מחדל של הבעלים, יוארכו המועדים להשלמת הרישום בהתאם.

ע"י מיופה כח
ע"י צריה רחליו
מס' רשיון 14477

37 - 10 - SB

37

3.3. כי זכויותיו בגג הבניין ברכוש המשותף ובזכויות הבניה חופשיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או התחייבות ו/או זכויות לצד ג' כלשהו, למעט זכויות המשכנתאות הרשומות על חלק מדירות בעלי הדירות וכן רישומים נוספים המופיעים בנסח רישום המקרקעין **נספח א'** וכי לא ישעבד את זכויותיו ו/או יתחייב לצד ג' כלשהו החל ממועד החתימה.

3.4. למעט המשכנתאות הרשומות בנסח **נספח א'** בחלק מן הדירות ולמעט כל ההערות הרשומות בנסח לשכת רישום המקרקעין המצורף להסכם זה זכויות הבעלים בדירות נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג'.

3.5. אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם להתקשרות הבעלים בהסכם זה ו/או לביצוע העסקה כמפורט בהסכם זה להלן ו/או למכירת הממכר לזם, לרבות בגין מעשה ו/או מחדל של שוכרים ו/או מחזיקים כלשהם בדירות. ככל שתהא מניעה כאמור ו/או אם יוטלו על זכויות הבעלים בדירות חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהם, יוסרו כל אלה ע"י הבעלים הרלוונטי לא יאוחר מ- 75 ימים מיום שידרוש זאת היזם. כל מניעה ו/או עיכוב התלויים ו/או הקשורים במי מהבעלים ו/או במי מטעמם, תביא לדחיית המועדים המוטלים על היזם לפי הסכם זה בתקופה הזוהה לתקופת הדחייה או העיכוב הנ"ל. ככל וחרף מאמצים שעשה הדייר להסיר את המניעה, ולרבות פניה להליכים משפטיים, ויהיה עיכוב בהסרת המניעה, שלא נובע ממעשה ו/או מחדל של הבעלים, יוארכו המועדים להסרת המניעה בהתאם.

3.6. הבעלים מתחייבים לפנות לבעלי המשכנתאות ולבקש מהם קבלת הסכמתם להתקשרות הנ"ל בתוך 75 יום ממועד הפניית דרישה על ידי היזם. היעדר קבלת הסכמת בעלי המשכנתאות חרף פניית הבעלים אליהם ולאחר שפעלו בשקידה נאותה לקבלתם, לא תהווה הפרה של ההסכם מצד הבעלים. בנסיבות אלו יהא רשאי היזם, אך לא חייב, לפנות בשם הבעלים לבעלי המשכנתאות לקבלת ההסכמה, לרבות בדרך של פניה לערכאות, וככול שלא ניתן יהא להשיג ההסכמה בתוך שלושה חודשים ממועד החתימה על הסכם זה חרף העובדה שהדיירים פעלו בשקידה נאותה לצורך קבלת ההסכמות, יהא רשאי היזם לבטל ההסכם מבלי שביטולו יהווה הפרה של ההסכם ומבלי שלמי מהצדדים תהיה טענה האחד כלפי השני.

3.7. ידוע לבעלים, כי היזם מתקשר בהסכם זה על מנת לבנות את הדירות החדשות כמפורט בהסכם זה להלן ולמכור את הדירות החדשות שיבנו, כאמור, לצדדים שלישיים, והוא נותן את הסכמתו לביצוע הבניה ולמכירת הדירות החדשות כאמור, הכל בהתאם לתנאי הסכם זה ובכפוף להתחייבויות היזם על פיו. חתימת הדיירים על הסכם זה כמותן גם כהסכמה לבניית הדירות החדשות בהתאם לסעי' 71 לחוק ו/או לכל דין וכי מעבר לעבודות הבניה עפ"י הסכם זה לא יהיו זכאים לכל פיצוי ו/או תשלום.

ע"י מיופה כח
ע"י אד"ר רחלי
מס' רשמי 14477

3.8. כי ידוע להם והם לקחו בחשבון שצפויים להם אי נוחות ומטרד במשך תקופת הבניה, ובכפוף למילוי התחייבויות היום ע"פ הסכם זה ו/או ע"פ כל דין, הם לא יהיו זכאים לפיצוי ו/או תשלום בגין כך, ובלבד שהיום ינקוט בכל אמצעי סביר הדרוש על מנת לאפשר אורח חיים סביר ויבצע את העבודות. בתקופה שלאחר חזרתם של הדיירים לדירותיהם יבוצעו העבודות בימים ראשון עד חמישי בין השעות 7:00 עד 18:00 ובימי שישי וערבי חג בין השעות 7:00 ל- 14:00.

3.9. כי לצורכי הסכם זה הדיירים אינם "עוסקים" כהגדרתם בחוק וכי הדירות בבית המשותף אינן משמשות כ"מלאי עסקי" ולא תהווה מלאי עסקי, ו/או ההכנסה ממכירתה אינה ממוסה לפי פקודת מס הכנסה.

3.10. כי ככל וקיימות חריגות בניה באיזו מדירות הבעלים אשר בגינם לא ניתן לבצע את הפרויקט, לאחר שיוודע היום לכך, יודיע על כך לנציגות ולדייר בכתב, וככל שהדייר לא יציג פתרון סביר אחר, אשר לא יעכב את ביצוע הפרויקט, ואשר המפקח מטעם הדיירים יאשר אותו החריגות יתירו כן שהבניה תהיה תואמת את היתר הבניה (למען הסר ספק שטחים אלו לא יחשבו כחלק מדירות הבעלים). על אף האמור, חלק מהמרפסות הקיימות נכון למועד החתימה על הסכם זה, ייסגרו כחלק מביצוע הפרויקט הכל בהתאם לתוכניות המצ"ב כנספח ג' להסכם זה. הכל בכפוף להוראות ההסכם ו/או להוראות חוק תמ"א 38 בדבר תוספות מרפסות לדיירים ובכפוף לאישור רשויות התכנון.

3.11. כי לא מתנהל נגדו כל הליך משפטי או מנהלי בקשר עם הדירה ולא ידוע לו על כל עילה לפתיחת הליך כאמור, אשר עלולה לעכב את ביצוע הפרויקט.

3.12. הבעלים אשר על זכויותיהם רשומה משכנתא בפנקסי רשם המקרקעין ו/או משכון ברשם המשכונות מתחייבים לבקש מיד לאחר חתימת הסכם זה אישור עקרוני מהבנק שלטובתו רשומה המשכנתא או המשכון, לפיו הבנק אינו מתנגד לעסקה נשוא הסכם זה.

3.13. כי הוא ידאג, יגרום ויהיה אחראי לפינוי של דירתו, ולמסור אותה ליום כשהיא נקיה מכל אדם וחפץ ושכל החובות בגין החזקתה (לרבות ארנונה, מים, חשמל) שולמו במלואן, עד לא יאוחר מ- 30 יום ממועד הפינוי כאמור בסעיף 9.2.1 להלן. על אף האמור, מוסכם כי בעלי הדירות יהיו רשאים לאחסן את המטלטלין של הדירה בחדר נעול. מובהר לדיירים כי היום לא נוטל עליו אחריות למטלטלין.

3.14. טרם המועד הרלבנטי לתיקון צו רישום הבית המשותף המתוקן ותקנון הבית המשותף המתוקן, בין בעת תיקון לצורך יצירת היחידה הרישומית ובין בעת תיקון מסמכי הבית המשותף לאחר גמר ביצוע העבודות, ובתוך 30 יום ממועד פניית היום מתחייבים הדיירים לפנות אל הבנק ממנו נטלו משכנתא לצורך קבלת הסכמתו לתיקון רישום הבית המשותף וייחוד המשכנתא הרובצת על זכויותיהם

מיופה כח
עו"ד אריה רחלין
מס' רישיון 14477

ליחידתם בלבד.

3.15. כי הם לא יבצעו כל עבודות בניה ו/או שיפוץ בבניין ו/או בדירתם, בין בעצמם ובין באמצעות מי מטעמם, במהלך ביצוע העבודות נשוא הסכם זה על-ידי היזם אלא באישור מראש ובכתב של היזם וזאת במשך תקופה ממועד תחילת העבודות ועד מועד סיום כל העבודות. למעט מקרה בו יבוצעו העבודות באמצעות הקבלן המבצע את הפרויקט וכפי שיסוכם מראש בכתב בין היזם לבין הדייר הרלוונטי.

3.16. מובהר בזאת כי התחייבויות הבעלים הינן לחוד ככול שזה נוגע לסעדים כספיים. וביחד ככול שזה נוגע לסעד של ביטול בנסיבות של הפרה יסודית מצד מי מהדיירים. מוסכם כי הסעד של ביטול בנסיבות של הפרה יסודית מצד מי מהדיירים יעשה רק לאחר שהיזם עשה כל שביכולתו להסרת ההפרה לרבות בדרך של נקיטת הליכים משפטיים כנגד הדייר המפר ורק בנסיבות בהן ההפרה לא מאפשרת בפועל קידום הפרויקט. בכל מקרה, היזם יהיה זכאי לפיצוי או שיפוי רק מאותו דייר מפר ולא יוכל לבא בכל טענה או תביעה כנגד יתר בעלי הדירות.

3.17. בעלי הדירות מאשרים כי ביצוע העבודות עבור בעלי הדירות והתחייבויות הכספיות האמורות בהסכם זה, הינן התמורה הסופית והמוחלטת עבור הממכר, וכי מעבר לעבודות בעלי הדירות עפ"י הסכם זה הם לא יהיו זכאים לכל פיצוי ו/או תשלום. חתימת יחיד בעלי הדירות על הסכם זה מהווה הסכמה שלהם לביצוע העבודות כאמור בהסכם זה, ולרבות בהתאם לדרישות סעיף 7 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) התשס"ז-2007 ו/או כל דין.

3.18. כי כל הסכם בכתב ו/או הסכמה ו/או מצגים אשר הוסכמו ו/או נחתמו בין בעלי הדירות עובר לחתימה על הסכם זה בין מול היזם ו/או יזם אחר ו/או כל צד ג' בקשר לביצוע פרויקט לחיזוק הבניין בהתאם לתמ"א 38 הנו בטל ומבוטל ואין ולא יהיה לו כל תוקף משפטי ממועד החתימה על הסכם זה, והסכם זה בלבד יהיה בתוקף.

3.19. כי הם לא ימנעו מהיזם גישה רציפה לגג הבניין, הן מחדר המדרגות והן מפגיומים שיותקנו מסביב לבניין לשם ביצוע כל עבודות הבנייה האמורות בהסכם זה.

3.20. בעלי הדירות מתחייבים לשתף פעולה עם היזם ועם נציגיו, לרבות קבלנים, ספקים, ונותני שירות אחרים, ככל שהדבר יידרש לשם קיום הוראות הסכם זה, לרבות חתימות על כל מסמך נדרש לרבות בפני כל רשות ו/או גוף נדרש כאמור בהסכם זה וכן השתתפות בפגישות נדרשות וכמו"כ, לא לעשות כל פעולה מכל סוג שהוא, שיהא בה כדי לפגוע ו/או לעכב ו/או למנוע מהיזם ו/או ממי מטעמו, את ביצוע ו/או קיום חיוביו על פי הסכם זה.

3.21. כי אם יש להם בני זוג (בין אם בנישואין או כידועים בציבור) שאינם בעלי זכויות

ענין מיופה כח
עו"ד אריה רחלין
מס' רש"מ 2442

רשומים בדירתם ומתגוררים עמם בדירות ו/או בדירה אחרת, וחתימתם תידרש לצורך קיום התחייבויותיהם בהסכם זה, לרבות חתימה על מסמכי הגוף המלווה, יפעל בשקידה נאותה הבעלים הרלוונטי לכך שאותו בן ו/או בת הזוג יחתום על כל מסמך שיידרש בתוך 14 יום מיום שידרשו לעשות כן. עיכוב בחתימה על מסמכים כאמור שיש בו כדי לעכב ביצוע התחייבויות היזם על פי ההסכם יעכב את המועד לביצוע התחייבויות היזם כאמור בהסכם זה. היה וחרף מאמציו של הבעלים הרלוונטי לא הושגה חתימה בן ו/או בת הזוג בתוך 14 יום יוכל היזם להשתמש בייפוי הכוח לצורך פעולה אל מול בן ו/או בת הזוג על מנת לגרום להם לחתום על המסמך וזאת מבלי לגרוע מחבותו של הבעלים להמציא את הסכמת בן זוגו כאמור.

3.22. בעלי הדירות שדירותיהם מושכרות ו/או אשר יושכרו לאחר חתימתם על הסכם זה מצהירים ומתחייבים בזאת כי ידאגו ויבטיחו בעצמם כי השוכר המתזקק בדירתם ישתף פעולה באופן מלא עם היזם, ויאפשר ביצועה של כל פעולה נדרשת בדירה ו/או בבניין, בהתאם להוראות הסכם זה. מבלי לגרוע באמור מובהר כי האחריות להבטחת שיתוף פעולה מצד השוכר מוטלת על אותם בעלי הדירות ועליהם בלבד. לפיכך, וככל שלא יעלה בידיהם לגרום לשיתוף פעולה מצד שוכר דירתו, יפעלו אלה, על חשבונם, לפינוי השוכר מהדירה.

3.23. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בהסכמי שכירות חדשים ו/או שיחודשו לאחר חתימתם של הבעלים על הסכם זה, יכללו בעלי הדירות המשכירים את דירותיהם את ההוראות הבאות:

א. השכירות תהיה בלתי מוגנת.

ב. בחוזה השכירות יצהיר הבעלים בפני השוכר כי חתם על הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38/1 והשוכר יצהיר כי ידוע לו על הסכם זה והוא שוכר את הדירה בידיעה גמורה שבבניין אמורות להתבצע העבודות.

ג. תיכלל בהסכם השכירות התחייבות השוכר שלא להתנגד ו/או להפריע בדרך כלשהי להוצאתו לפועל של הסכם התמ"א ולביצוע העבודות על פיו. והתחייבות להתפנות מהדירה במועד הפינוי הנדרש לפרויקט בהודעה של 80 ימים מראש.

ד. בהסכם השכירות החדש תיכלל הפיסקה הבאה:

"ידוע לנו השוכרים, כי בעלי הדירות בבניין חתמו על הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבניין. אנו נשתף פעולה עם כל הנחיה מאת המשכיר ו/או היזם בקשר עם הפרויקט, לרבות נאפשר ליזם או למי מטעמו להיכנס במועדים סבירים ובתיאום מראש לדירה לבדיקות בטרם תחילת ביצוע עבודות, בהתאם להנחיות המשכיר ו/או היזם, נתפנה מהדירה בהודעה מוקדמת של 90 יום ולא יעלה כל טענה נגד המשכיר ו/או היזם בגין ביצוע העבודות בצורה סבירה

מס' רשיון 14477
עו"ד חיה רחליו
מיופה כח

3.24. כל בעל דירה מתחייב לדאוג לכך כי במידה והוא ימכור את דירתו בבניין, כתנאי למכירה יחתום הרוכש על הסכם זה על כל נספחיו ויכנס בנעלי המוכר בכל זכות או חובה וככל ולא יעשה כן בעל הדירה מתחייב לשפות את היזם ויתר בעלי הדירות הקיימות בכל נזק ו/או הוצאה שתיגרם להם כתוצאה ממחדלו.

4. הצהרות היזם

היזם מצהיר ומתחייב בזאת כלפי הבעלים כדלקמן:

4.1. היזם נתאגד כדן בישראל.

4.2. כי יש לו יש את האמצעים הכספיים, הידע, הניסיון והיכולת לבצע ולהשלים את העבודות ולפעול להוצאת היתרי בניה וקבלת כל האישורים לביצוען, וכן לבניית הדירות החדשות בעצמו ו/או באמצעות קבלן מבצע מטעמו, כמפורט בהסכם זה להלן.

4.3. כי בכוונתו להתקשר עם הגוף המלווה למימון העבודות כאמור בהסכם זה.

4.4. כי ראה ובדק לרבות באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את הבניין וסביבותיו, את מצבו החיצוני והתכנוני, הן מבחינה פיזית ופרטי רישומו ורישום הדירות, לרבות סביבתו, שטחו, כל הבנוי והמצוי בו, בדרכי הגישה אליו וכיוצ"ב, הן מבחינה משפטית, לרבות זכויות הבעלים ואופן רישומן בלשכת רישום מקרקעין, ומצא כי כל אלה מתאימים לו לצרכיו ולמטרותיו וכי בכפוף לנכונות הצהרות וקיום התחייבויות הבעלים והתנאים המתלים, מצא את כל שראה, בחן ובדק, כאמור לעיל, מתאים למטרותיו ולצרכיו, לשם ביצוע העבודות ולמילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה והוא מוותר בזה על כל טענת פגם ו/או אי התאמה כלפי הבעלים בקשר עם הבניין, הרכוש המשותף והממכר למעט טענות בנוגע לפגמים שהדיירים ידעו אודותיהם ולא גילו עליהם ליזם.

4.5. היזם מצהיר ומתחייב לנקוט על חשבונו בכל הפעולות הדרושות לשם קבלת כל ההיתרים והרישיונות לביצוע העבודות כהגדרתן בהסכם זה, בהתאם להוראות תמ"א 38 ולתב"ע החלה על המקרקעין ובכלל זה לשלם את כל האגרות, ההיטלים והתשלומים שיידרשו לשם כך כולל בגין פיתוח, היטלי השבחה, כבישים, מדרכות, ביוב ומים, ככל שיוטלו בגין העבודות ובקשר אליהן,

4.6. שכר טרחת יועצים מקצועיים, שכ"ט עו"ד מטעם הדיירים, שכ"ט מפקח מטעם הדיירים, עלויות המים והחשמל של ביצוע הפרויקט, ביצוע הרישום הסופי וההוצאות לשם ביצוע הפרויקט, באופן שעל הדיירים לא תחול כל הוצאה שהיא למעט כאמור מפורשות בהסכם זה.

עו"ד מוסר
עו"ד אריה ורדי
14/10/2014

15-
33

33

33

33

4.7. כי יבצע כל בדיקה הנדסית, לרבות בדיקה סטטית של הבניין, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לצורך קבלת היתר ו/או ביצוע העבודות, ויבצע את העבודות בהתאם לדרישות היתר הבנייה ודרישות הרשויות המוסמכות.

4.8. כי הקבלן המבצע מטעם הזים יהיה קבלן מורשה הרשום עפ"י החוק לרישום קבלנים ועבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט - 1969, בסיווג המתאים לביצוע עבודות ע"פ הסכם זה והינו בעל ניסיון מקצועי בעבודות בהיקף דומה לזה הנדרש בפרויקט מסוג זה, לפי העניין ובשינויים המחויבים, וכי רישונו הינו בתוקף במשך תקופת ביצוע העבודות ובעל היכולות הכספיות והארגוניות והמוניטין. הזים יודיע זהות הקבלן המבצע לנציגות לפחות 14 יום בטרם התקשרותו עימו, והנציגות תוכל להביע הסתייגותה ככול שיוכת על ידה כי הקבלן המבצע אינו עונה על אחד הקריטריונים המפורטים לעיל. ככול שתהיינה חילוקי דעות בין הצדדים באם הקבלן המבצע עונה על הקריטריונים המצוינים לעיל, יכריע בעניין הפוסק הטכני כמפורט בסעיף 24.3 להלן.

4.9. כי למרות שהוא רשאי להעסיק קבלנים בביצוע העבודות, אין בדבר כדי לגרוע מאחריותו המלאה עפ"י הסכם זה וביחס לעבודה כולה ולא תשחרר אותו מאיזו מהתחייבויותיו עפ"י ההסכם.

4.10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הזים ו/או הקבלן בלבד יבנו את הפרויקט על פי ההיתר וככל ויחרגו מההיתר הם יהיו אחראים בגין כך וכן יהיו אחראים לתשלום כל הקנסות ו/או התשלומים שיוטלו בגין כך, ככל שיוטלו.

4.11. כי לא יעסיק, עובדים שאינם חוקיים ו/או עובדים ששהייתם בישראל אסורה על-פי כל דין ולא ילך עובדים בבניין ויכלול תנאי מעין זה בכל התקשרות עם קבלן משנה מטעמו.

4.12. כי יבצע את העבודות (כהגדרתן לעיל) בהתאם להוראות היתר הבניה ובהתאם למפרט המצ"ב כנספח ב', בטיב, ברמה ובחומרים טובים. מקום שנקבע תקן ישראלי לחומר או לעבודה מסוימים, יהיו חומרים או העבודה באיכות עפ"י התקן הישראלי ככל שקיים. תנאי מעין זה יכלול בכל התקשרות עם קבלן משנה מטעמו.

4.13. יהיה אחראי לניקיון האתר, כמתחייב עפ"י כל דין. אשפת חומרי בניין תסולק לאתרים מורשים. לאחר חזרת בעלי הדירות לדירותיהם, הזים מתחייב לסלק לפחות אחת לשבוע את פסולת הבניין.

4.14. הזים מתחייב כי לא יותקנו כל אנטנות סלולאריות בבניין ובשטחו על ידי כל גורם שהוא.

4.15. הזים מתחייב להגיש למפקח על הבתים המשותפים את המסמכים הנדרשים ליצירת יחידה רישומית בתוך זמן סביר לאחר חתימת כלל בעלי הדירות על הסכם

ע"י מיופה כח
עו"ד אריה רחלין
מס' רשמי 14477

זה (בכפוף לכך שהרישום על שם בעלי הדירות תקין ומאפשר ביצוע רישום היחידה הרישומית).

4.16. אין כל מניעה חוקית או אחרת הידועה לו והמונעת ממנו מלהתקשר בהסכם זה ולבצע הוראותיו וכי ההחלטה על התקשרות היזם בהסכם זה נעשתה כדין ובהתאם להחלטת היזם המצורפת להסכם זה **בנספח ד'**.

4.17. כי לא הבטיח לתת ולא נתן למי מיחידי הדיירים כל תמורה נוספת על זו הכלולה בהסכם זה לרבות בכסף ו/או בטובת הנאה כלשהי וכי מתן תמורה עודפת כזו טעונה הסכמת הנציגות ורוב הדיירים בכתב ומראש.

4.18. כנגד פינוי דירתם בפועל, היזם ישלם לדיירים דמי הובלה של המיטלטלין מדירתם, לדירה אותה ישכרו והובלה מהדירה השכורה בחזרה לדירתם, בסך של עד 5,000 ₪ לדייר (עבור הלוך וחזור) כנגד חשבונית/קבלות או לחילופין הובלה (הלוך וחזור) ע"י חברת הובלות שהיזם ידאג להביא אותה, וכן דמי שכירות בסך של 2,625 ₪ לבעל דירת 3 חדרים, סך של 3,500 ₪ לחודש לבעל דירת 4 חדרים, וסך של 4,375 ₪ לבעל דירת 5 חדרים, במהלך תקופת הפינוי כהגדרתה בסעיף 9.2.2 להסכם. תשלומי היזם בהתאם לסעיף זה יבוצעו בכפוף ולאחר קבלת הליווי הבנקאי, אשר קבלתו מהווה תנאי לפינוי הדירות.

4.19. יובהר כל תשלומי היזם לבעלי הדירות מתייחסים לדירה סטנדרטית של 4 חדרים (להלן: "**ההסכם הסטנדרנטי**") אלא אם צויין מפורשות סכום שונה לכל דירה בהסכם זה. התשלום לדירת 3 חדרים ולדירת 5 חדרים יהיה יחסי בהתאם. דהיינו דירת 3 חדרים תקבל 3/4 מהסכום הסטנדרנטי ודירת 5 חדרים תקבל 5/4 מהסכום הסטנדרטי מוסכם כי כל תשלומי החובה החלים על מחזיק בדירה (לרבות ארנונה, חשמל, מים, גז וכד') יחולו על היזם החל ממועד פינוי הדירה ועד למועד מסירת החזקה לדיירים כמפורט בהסכם זה. היזם מתחייב לדווח לעירייה ולגורמים הרלבנטיים על השינוי בשם המחזיק. מוסכם כי בעלי הדירות יחתמו על כל מסמך שיבקש היזם לצורך קבלת פטור או הנחה, ככל וניתן לקבל כאלו לתקופת העבודות.

4.20. היזם יקבע על הגג החדש (כהגדרתו לעיל) את דודי השמש, הקולטים מערכות המיזוג (מעבים ומאיידים), האנטנות וכל התשתיות הקיימות נכון למועד תתימת הסכם זה בגג הקיים, של בעלי הדירות וחיבורם לדירותיהם וכן תבוצע גישה חופשית קבועה ובטוחה לגג העליון שיהיה חלק מהרכוש המשותף. היזם יוודא את תקינותם של המתקנים הנזכרים לאחר ההעתקה ויתקן כל תקלה או ליקוי שיתגלו בדודי השמש ו/או הקולטים ו/או המזגנים והאנטנות, לרבות החלפתם במידת הצורך, אם נזקו כתוצאה מהעבודות.

4.21. היזם יתקן כל נזק שייגרם במהלך העבודה, בתוך זמן סביר ממועד קרות הנזק

ע"י מיתב כח
ע"י אריה חזיון
מס' רשיון 14477

ולכל המאוחר עד למועד מסירת החזקה בדירות המורחבות לדיירים.

4.22. עד לסיום כל העבודות, היזם מתחייב שלא להעביר את זכויותיו ע"י הסכם זה בכל הקשור והנוגע לביצוע העבודות לאחר או לאחרים ללא קבלת הסכמת נציגות הדיירים. אין באמור כדי לצמצם את זכותו של היזם להתקשר בהסכמי מימון ו/או שיתוף פעולה (לרבות שיתוף חברה נוספת) ביחס לפרויקט ובלבד שלא יהיה בשיתוף פעולה כאמור כדי לפגוע ו/או לגרוע מהתחייבויותיו של היזם כלפי בעלי הדירות על פי הסכם זה ובכפוף לכך שניהול ביצוע העבודות נשוא הפרויקט ימשיכו להיות בידי היזם ובאחריותו וכלפי הדיירים היזם יהא האחראי לפרויקט ולטיפול השוטף בו ולקיום כל תנאי הסכם זה.

4.23. לבעלים של תת חלקה 2 קיים גרם מדרגות מתכת שיוורד מהמרפסת האחורית לחניון, היזם ידאג ליצור גרם מדרגות זהה וזאת בכפוף לאישור הרשויות הרלוונטיות או פתרון אחר. היזם ייצר פתרון דומה לנגישות לסוכות מאחורי הבנין גם לתת חלקה 3.

4.24. לבעלים שיחפצו בכך יתאפשר פתח יציאה נוסף למרפסת האחורית שלהם הכולל דלת מרפסת כמפורט במפרט הטכני. וזאת בכפוף לכך שהדבר לא ידרוש עלויות שיפוף נלוות נוספות (ולרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, החלפת ריצוף ו/או קרמיקה ו/או ביצוע שינויי פנים כלשהם).

4.25. באם יהיה צורך בהשלמת ריצוף בדירה עקב ביצוע העבודות, יתאפשר לבעלים להביא ריצוף הדומה ו/או זהה לריצוף המקורי בדירה ולקבל החזר עד לגובה עלות הריצוף אשר מצוינת במפרט הטכני.

5. העסקה

5.1. מטרת העסקה הינה בראש ובראשונה חיזוק הבית המשותף, שדרוג השטחים המשותפים והתשתיות וחיפוי חיצוני של הבניין, בהתאם להוראות תמ"א 38 ובכפוף לתקן הישראלי הנדרש, וכן ביצוע כלל העבודות לפי הסכם זה.

5.2. הבעלים מוכרים ליזם את הממכר בתמורה לביצוע העבודות וזאת בכפוף לתנאים המתלים והוראות הסכם זה.

5.3. היזם יבנה על גבי הגג את הדירות החדשות ויהיה רשאי למכור אותן לצדדי ג'.
מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר בזאת, כי בסיס העסקה הינו בכך שבעלי הדירות לא ישלמו דבר לכל מאן שהוא בקשר לביצוע העבודות, למעט מה שמפורש בהסכם זה, והיזם הוא שישא בכל העלויות, התשלומים, האגרות, המיסים ויתר

ע"י מיופה כח
עו"ד אריה רחל
מס' רשמי 14477

ההוצאות שיהיו בכל עניין הקשור והנובע מהפרויקט, אלא אם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה.

6. תנאים מתלים

6.1. תוקפו של הסכם זה מותנה בכל התנאים הבאים במצטבר:

6.1.1. חתימת כלל הבעלים על ההסכם - כל בעלי הדירות בבניין יחתמו על

הסכם זה וזאת תוך 3 חודשים מיום חתימתו של בעל הדירה הראשון על הסכם זה, או לחלופין יתקבל אישור המפקח על הבתים המשותפים בהתאם להוראות חוק המקרקעין (חיזוק מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, אשר יאפשר ביצוע כל הפעולות הנדרשות לשם הוצאת הסכם זה לפועל בהתאם לאמור להלן. יובהר כי היזם יפעל לקבלת הסכמתה של רשות הפיתוח להסכם זה, והתקופה לקבלת הסכמת רשות הפיתוח לא תבוא בחשבון התקופה לקיום תנאי זה.

על אף האמור, במקרה בו תוך 2 חודשים לאחר החתימה של בעל הדירה הראשון על הסכם זה ניתנה הסכמתם החתומה של הבעלים אשר בבעלותם לפחות 2/3 מהדירות בבניין ואשר הינם מחזיקים לפחות ב-2/3 מהרכוש המשותף ואילו יתר הבעלים יסרבו לחתום על ההסכם (להלן: "הסרבן"), דבר אשר יחייב פנייה למפקח על הבתים המשותפים ו/או לכל גוף שיפוטית אחר, אזי בנסיבות כאמור יפעלו הצדדים כך:

6.1.1.1. היזם יפעל בשם הבעלים בתוך זמן סביר מהמועד הראשון האפשרי בהתאם לדין לפנות למפקח על הבתים המשותפים לקבלת אישורו לביצוע עסקה בהתאם לחוק. במידת הצורך, היזם ישנה את תוכנית הבניה באישור הנציגות ורוב הדיירים כך שתתאפשר פנייה למפקח על הבתים המשותפים.

6.1.1.2. מוסכם בזאת, כי ככל ויידרש הליך אצל המפקח על הבתים המשותפים לצורך אישור הסכם זה מתחייב היזם לפעול ביעילות ובשקידה ראויה על מנת לקבל את החלטת המפקח במועד המוקדם ביותר האפשרי. לא יתקבל אישור המפקח להסכם זה בתוך 18 חודשים ממועד הפניה אל המפקח יהיה היזם זכאי לבטל הסכם זה. לא יתקבל אישור המפקח להסכם זה בתוך 24 חודשים ממועד הפניה אל המפקח יהיו רשאים גם בעלי הדירות לבטל הסכם זה אלא אם היזם הגיש הליכי ערר ו/או ערעור על המפקח על הבתים המשותף והליכים אלו מבוררים בערכאות.

6.1.1.3. היזם מצהיר ומתחייב כי ינהל בשם הבעלים ובשיתוף הנציגות על חשבונו הבלעדי כל הליך שיידרש מול הסרבן וזאת במטרה להביא

ע"י מעופה בח
עו"ד אריה רחליו
מס' רשמי 14477

לקיום העסקה בין הצדדים לרבות פניה למפקח על המקרקעין וזאו כל סמכות שיפוטית שבסמכותה להביא לקיום העסקה.

בלא לגרוע מהאמור לעיל מוסכם, כי ייפוי הכח **נספחים ה - ו'** יכללו בין היתר, את הסמכות לפנות בשם הבעלים למפקח על רישום המקרקעין בהתאם לאמור בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 ו/או כל דין נגד בעל דירה המתנגד לפרויקט. מוסכם כי היה והמפקח יבקש למנות עו"ד כמפורט בסעיף 5ב' לחוק הנ"ל ו/או כל דין, יהיו אלה עוה"ד ממשד קרמר שפירא שניידר ושות' ו/או עו"ד אביב ברנט. ככל שהמפקח יאשר את בניית הפרויקט אך לא ייתן הוראה לפיה ניתן לרשום הערת אזהרה לטובת היום או גוף מלווה על הרכוש המשותף ו/או הוראה לפיה ניתן לרשום משכנתא לטובת גוף מלווה יחשב הדבר לאי-התקיימותו של תנאי המתלה הנ"ל.

6.1.2. קבלת היתר בניה – היום יציג לאישור הנציגות בקשה לפתיחת תיק רישוי לקבלת היתר בניה תוך 120 ימים ממועד חתימת הרוב הנדרש עפ"י החוק מהבעלים על הסכם זה ויתקבל היתר בניה כדין תוך 24 חודשים מיום חתימת הרוב הנדרש ע"פ החוק מהבעלים על הסכם זה כשהוא תואם את האמור בהסכם זה וכן המקנה ליום זכות לבנות עד קומה וחצי נוספות על הגג מכח תמ"א 38 תיקון 3 ו/או כל תוכנית אחרת החלה על הבניין, ובכפוף לאמור להלן:

6.1.2.1 היה והיום לא יצליח לקבל היתר בניה מהוועדה המקומית בתוך הזמן הנקוב לעיל, מסיבות שאינן תלויות ביום יוארך המועד להוצאת היתר בניה ב- 12 (שניים עשר) חודשים נוספים.

6.1.2.2 עיכוב בהוצאת היתר בנייה בשל הגשת התנגדויות / הליכים משפטיים ע"י צדדים שלישיים לא תחשב הפרה מצידו של היום, ופרק הזמן, כאמור לעיל, ידחה בהתאם עד להסרת העיכוב והמועד לקבלת היתר בניה יוארך לתקופה זוהי לתקופת העיכוב בתוספת 30 יום.

היום מתחייב לעדכן בכתב את נציגות הדיירים ומפקח הבניה מטעמם בנוגע להתקדמות הליכי התכנון מעת לעת. כמו כן ימציא להם היום בתוך זמן סביר עותק מכל ערר ו/או תביעה ו/או עתירה ו/או התנגדות אם וככל שיוגשו על ידו ו/או נגדו במסגרת הליכי התכנון, וכן עותק מכל תגובה לערר ומכל פרוטוקול דיון ו/או ההחלטה ו/או הסכם פשרה שיושגו במסגרת הערר כאמור.

6.1.2.3 נדרש היום לפעול לשם קבלת אישור המפקח על רישום

ע"י מיופה כח
עו"ד אריה רחליו
מס' 14477

המקרקעין כאמור לעיל ו/או הוגשו התנגדויות לתכנית או לבקשה להיתר בניה ו/או התנהלו הליכים בין בעלי הדירות כי אז יוארך המועד לקבלת היתר בניה במשך תקופת העיכוב בתוספת 30 יום.

6.1.2.4 עיכוב בהוצאת היתר בניה בשל כוח עליון כהגדרתו בהסכם זה לא תחשב הפרה מצידו של היזם, ופרק הזמן, כאמור לעיל, ידחה בהתאם עד להסרת העיכוב והמועד לקבלת היתר בניה יוארך לתקופה זהה לתקופת העיכוב בתוספת 30 יום.

6.1.3 קבלת ליווי בנקאי - בתוך 3 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה ו/או רישום יחידה רישומית (לפי המאוחר מבניהם) ייחתם עם הגוף המלווה הסכם ליווי בנקאי שעניינו העמדת ליווי פיננסי ליזם לצורך הקמת הפרויקט והנפקת ערבויות לפי חוק מכר דירות לרוכשים של הדירות החדשות. מובהר בזאת כי עיכוב בחתימת הסכם הליווי מחמת אי שיתוף פעולה של בעלי הדירות יזכה את הקבלן בהארכת מועדים וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לו על פי הסכם זה. היזם מתחייב להתחיל ולפעול ככל יכולתו על מנת לקדם אישור עקרוני למתן הליווי וזאת עוד טרם מתן ההיתר, כך שבסמוך לאחר מתן ההיתר ניתן יהיה להשלים את הפרוצדורות הנדרשות לפתיחת חשבון הליווי.

6.2 מוסכם בזאת בין הצדדים כי במקרה ועד למועד תחילת העבודות בפועל יתבצע איזשהו שינוי בחקיקה ו/או בחקיקת משנה ו/או בתקנות התקפות במועד חתימת הדייר הראשון על הסכם זה ו/או במדיניות הרשויות השונות הנוגעות לביצוע הפרויקט מכח התמ"א, באופן שיקטין באופן מהותי את היקף הפטורים ו/או ההטבות ו/או הוויתורים הניתנות ע"י הרשויות השונות לעניין היטל השבחה ו/או אגרות בניה ו/או מס שבח ו/או מע"מ, והיה וימצא כי בעקבות השינוי כאמור העסקה איננה כדאית בעקבות כך, וזאת בהתחשב בין היתר בשיעור המיסים וההיטלים שיחולו, אם יחולו, בגין העסקה, לרבות מס שבח, מס רכישה, היטל השבחה, מע"מ, דמי היתר למינהל וכ"י, כפי שייקבעו ויתבררו בסופו של דבר מול רשויות המס ו/או הרשות המקומית ו/או המינהל, יהיה היזם רשאי ליתן לבעלי הדירות הקיימות הודעה כי הנו מבטל הסכם זה (להלן: "תנאי מפסיק"), ובמקרה כאמור הסכם זה יתבטל, מבלי שלמי מהצדדים תהיה כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי משנהו. אלא אם הדיירים יחליטו לשלם מכיסם את הפרשי סכומי המס.

לא התקיימו התנאים המתלים כאמור לעיל בפרקי הזמן כאמור לעיל, ולא הווארכו על-ידי הצדדים בכתב, יהיה ההסכם מבוטל מעיקרו ולא תהא לאף אחד

עו"ד מנופה כח
עו"ד ארז ורליץ
מס' רישיון 14477

מהצדדים כל טענה ו/או דרישה ממשנהו בקשר עם הסכם זה, חתימתו ו/או ביטולו. ככל שיידרש הצדדים יגישו דיווח לרשות המיסים על ביטול הסכם זה ודרישה להשבת המס ששולם ככל ששולם.

6.4. מבלי לגרוע לתנאי הסכם זה ובנוסף להם, מוסכם כי באם לא יתחילו עבודות הבניה בפרויקט ו/או באם לא יתקיים איזה מהתנאים המתלים שבהסכם זה עד לתום חמש שנים, ממועד קבלת הרוב הדרוש, יהיו רשאים היוזם או הדיירים להודיע למשנהו על ביטולו של הסכם זה בהודעה שתיעשה בכתב.

6.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היוזם ו/או הנציגות (כל אחד מהם) יהיו רשאים להאריך את המועדים לקיום התנאים המתלים האמורים בסעיפים 6.1.1 6.1.2 (חתימת כלל הדיירים, חתימת הרוב הדרוש וקבלת היתר בניה) בתקופה נוספת של עד 6 חודשים נוספים (לגבי כל תנאי בנפרד) ובלבד שהיוזם פועל בשקידה ראויה.

6.6. עיכוב בשל מעשה או מחדל של מנהיגים ו/או בנסיבות שאינן קשורות ליוזם ו/או בשל כוח עליון לא יבוא במניין הימים לקיום התנאים המתלים.

6.7. היוזם יהיה רשאי לוותר על התנאי המתלה הראשון האמור בסעיף 6.1.1 ולהודיע לבעלים כי ההסכם יכנס לתוקפו על אף שהתנאי המתלה הנ"ל לא התקיים.

6.8. החל ממועד אישור נציגות הדיירים לנוסח ההסכם וחתימת הדייר הראשון על הסכם זה (לפי המוקדם), מתחייבים הבעלים שלא להתקשר ו/או לנהל מו"מ כלשהו עם יזם/קבלן אחר לביצוע בניה כלשהי בבניין ו/או לביצוע פרויקט כלשהו בבניין ולא לבצע שינוי כלשהו בזכויותיהם בבניין.

6.9. בכל מקרה בו יבוטל הסכם זה כדין כאמור לעיל מתחייבים הצדדים לחתום על כל מסמך ו/או דיווח ו/או בקשה ו/או תצהירי ביטול עסקה בתוך 14 ימים ממועד ביטול ההסכם ובכלל זה ביטול הדיווח לרשויות המס ו/או לכל רשות אחרת בדבר ביטול העסקה. ב"כ החברה או ב"כ הדיירים, לפי העניין, יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח המצ"ב להסכם זה.

6.10. למען הסר ספק מובהר בזאת כי היוזם לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי בעד פעולותיו עד לבטלות ו/או פקיעת ההסכם עקב אי התקיימות התנאים המתלים, ובלבד שהדיירים או מי מהם אינם הגורם לבטלות ו/או פקיעת ההסכם, ובמקרה כאמור הוא גם לא יהיה זכאי לדרוש מאת הדיירים, השבת כספים כלשהם, לרבות כספים ששולמו עד לאותו מועד ע"י היוזם לאנשי המקצוע מטעם הדיירים, ובכלל זה הכספים ששולמו למפקח ולעו"ד מטעם הדיירים ע"פ הסכמי שכר הטרחה המצורפים להסכם זה.

6.11. ככל וההסכם יבוטל בשל הפרה של היוזם, ובעת הביטול יהיו שינויים מבניים

ע"י מיופה כח
עו"ד אריה רחליו
מס' 14477

בבניין אשר בוצעו (מתוך מטרה להביא את ההסכם לידי קיום), לא יהיו לו טענות ו/או תביעות בדבר השבת כספים, לרבות כספים ששולמו עד אותו מועד ע"י היזם. היה וההסכם יבוטל בשל הפרה של היזם כאמור, היזם מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל הקשור והנובע מהמשך ביצוע העבודות בבניין בהתאם לתכניות וההיתרים אשר הוכנו והוצאו/ על חשבונו. ככל שההסכם יבוטל בשל הפרה של היזם, ויכנס יום חדש וימשיך את הפרויקט הוא לא יהיה מחויב לשלם ליזם עבור כל ההוצאות שהיו לו בגין הוצאת ההיתר וקידום הפרויקט. בכל מקרה, זכות לתביעה מצד היזם בכל ענין הקשור והנובע מהסכם זה לרבות בענין התוכניות וההיתרים, ככל ותהא עילה לתביעה כזו, בגין מעשה או מחדל של מי מהדיירים, תוגש נגד אותם/ דיירים בלבד.

6.12. בכל מקרה בו ההסכם יבוטל כדין בשל הפרה של היזם, ושלא מטעמים הנעוצים בדיירים או מי מהם, מוסכם כי מלוא הזכויות על התוכניות שנערכו עד למועד זה כמו גם על כל פעולה שנעשתה מול הרשויות ולרבות היתר בניה שניתן, ככל שניתן יהיו של הדיירים והיזם לא יהיה זכאי לכל תמורה בגינם.

7. התכנון

7.1. מיד לאחר חתימת הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות על הסכם זה, היזם יחתום על ההסכם ויחל בפעולות התכנון של העבודות והדירות החדשות. מוסכם בין הצדדים כי כל בעלי המקצוע אשר יועסקו על ידי היזם לרבות אך לא רק, אדריכל וקונסטרוקטור יהיו מורשים כדין ובעלי מומחיות כנדרש ובעלי ניסיון בפרויקטים כגון הפרויקט האמור.

ליזם ידוע כי התוכניות הנזכרות בסעיף 7.2 לעיל נערכו על ידי אדריכל מטעם יזם קודם, וכי בכל מקרה ובו תבוא דרישת תשלום לדיירים ו/או פיצוי בגין השימוש בתוכניות אלו הרי שהאחריות לטיפול בדרישה זו ובכל תשלום עקב כך, ככל וימצא שיש לשלם, תהיה של היזם

7.2. היזם, יבצע בין היתר, וככל שיידרש, טרם הגשת תכניות, בדיקת ביסוס לבניין הקיים לצורך קביעת דרכי החיזוק הדרושות כנגד רעידות אדמה (בכפוף ובהתאם להוראות תמ"א 38), כולל בדיקת קרקע וקבלת חוות דעת הנדסית של יועץ קרקע לחיזוק הביסוס הקיים ולתוספת ביסוס חדש.

7.3. על היזם להעסיק מהנדס ו/או כל גורם אחר כפי שיידרש ע"י הרשויות ע"פ הוראות תמ"א 38 לצורך מתן דו"ח מהנדס הקונסטרוקציה שיוגש לוועדה המקומית על פי הוראות התמ"א ואישור בניית הדירות החדשות.

בכל הנוגע לאישור הבקשה להיתר בניה והגשתה לוועדה המקומית לתכנון ובניה, מוסכם בין הצדדים המנגנון הבא:

ע"י חתימה כח
עו"ד אריה רחמי
מס' רשום 14477

7.4.1. היזם או המתכנן מטעמו יציגו לנציגות הבעלים ולמפקח מטעמם את טיוטת הבקשה להיתר בניה עם סיום הכנתה בצירוף מכתב הבהרה מהאדריכל על כך שהבקשה תואמת את התכניות המצורפות להסכם זה ביחס לקומות בעלי הדירות. לנציגות ולמפקח עומדת הזכות להעיר הערותיהם לטייטה ככל ואינה תואמת את האמור בהסכם זה בתכניות ובמפרט הטכני המצורפים לו, וזאת עד לא יאוחר מ- 21 ימים ממועד הצגת טיוטת הבקשה להיתר.

7.4.2. באם לנציגות לא תהיינה הערות בהתאם היא מתחייבת לאשר את הבקשה להיתר בניה תוך 20 ימים ממועד הצגת טיוטת הבקשה להיתר וזאת באמצעות מכתב שיופנה ליזם (להלן בסעיף זה: "אישור הנציגות"). ככל שהנציגות לא נתנה הערותיה ו/או לא שלחה מכתב כאמור, ייחשב הדבר כאילו התוכניות אושרו על ידם ובא כוח הבעלים יעשה שימוש בייפוי הכוח שניתן לו כאמור על פי הוראות הסכם זה ויחתום על התוכניות בשם הדיירים.

7.4.3. במידה ולנציגות תהיינה הערות בדבר התאמת הבקשה להיתר לתוכנית העקרונית או הערות ענייניות אחרות אשר ניתן לתקן, היזם יתקן את הבקשה להיתר בהקדם האפשרי ויפנה שוב לנציגות ע"מ לקבל אישורה. במקרה שכזה הנציגות תאשר את התיקון, ככל וזה יהיה תואם לבקשה כנ"ל, עד לא יאוחר מ- 14 ימים מן המועד בו הוצגה הבקשה המתוקנת.

7.4.4. עם קבלת אישור הנציגות יחתמו יתר הבעלים על הבקשה להיתר בניה. במידה ואחד הבעלים לא חתם בתוך מניין הימים הנקוב בסעיף זה ו/או במידה ולא תתקבל עמדת הנציגות ו/או מכתבה כאמור בסעיף 7.4.2 לעיל, יעשה בא כוח הבעלים שימוש בייפוי הכוח התכנוניים ויחתום באמצעותם על הבקשה להיתר בניה בשם ומטעם כ"א מבעלי הדירות וזאת בתנאי שהבקשה תואמת את התוכניות שבהסכם.

7.5. ככל שעקב דרישה מצד רשויות התכנון תהיה סטייה במידות תוספות הבניה לדיירים (בתכנון ו/או בביצוע) כי אז יחולו הוראות אלו:

7.5.1.1. היזם ימסור לנציגות ולמפקח הבניה מטעם בעלי הדירות הבהרה בכתב מטעם אדריכל הפרויקט בו יפורטו השינויים הנדרשים ע"י הרשויות. האדריכל יסמן בתכניות את השינויים ביחס לכל דירה ו/או לבניין.

7.5.1.2. מוסכם כי סטייה בשטחי תוספות הבניה לדירות הבעלים (למעט מרפסות ומחסנים ולגביהם יש הסדר אחר כאמור להלן) בין הקבוע בהסכם זה לבין שטחי תוספות הבניה שיאושרו בהיתר הבניה, שלא עולה על 5% משטחים אלו לא תחשב כהפרה של הסכם זה ולא תזכה את הבעלים בפיצוי ו/או בסעד

כלשהו (להלן: "הסטייה המותרת").

7.5.1.3. סטייה העולה על הסטייה המותרת ועד סטייה של 10% (להלן: "הסטייה המהותית"), בין הקבוע בהסכם זה ולבין שטחי הבנייה שיאושרו בהיתר הבנייה, תזכה את הבעלים בפיצוי בשווי עלות בנייה לכל 1 מ"ר סטייה (מעל 5%) בהשוואה למפורט בהסכם זה, לפי קביעת שמאי מוסכם (להלן: "פיצוי הסטייה");

7.5.1.4. ככל שיתברר עד מועד קבלת היתר הבניה כי הסטייה בשטחי תוספות הבניה עולה על הסטייה המהותית (קרי מעל 10%), יקנה הדבר לבעלי הזכויות את הזכות לבטל הסכם זה (בהחלטה של רוב של 66% מהדיירים אשר חתמו על ההסכם) בהודעה שתימסר ליזם בכתב וכל הוראות הסכם זה בקשר לביטול ההסכם יחולו בשינויים המחויבים. ככל ולא הושג רוב כאמור או לא בוטל ההסכם, יהיה זכאי כל אחד מהבעלים (ככל ובדירתו חלה סטייה העולה על הסטייה המהותית) לקבל את פיצוי הסטייה (על מלוא שיעור הסטייה) מאת היזם אף אם הסטייה עלתה על הסטייה המהותית.

7.5.1.5. לגבי סטייה בשטחי המרפסות ו/או ביטול המרפסות יחול האמור להלן:

7.5.1.5.1. סטייה בשטחי המרפסות בין הקבוע בהסכם זה לבין שטחי תוספות הבניה שיאושרו בהיתר הבנייה, שלא עולה על 10% משטחים אלו לא תזכה את הבעלים בפיצוי ו/או בסעד כלשהו (להלן: "הסטייה המותרת במרפסות").

7.5.1.5.2. סטייה בשטחי המרפסות שמעל ל- 10% בין הקבוע בהסכם זה לבין שטחי תוספות הבניה שיאושרו בהיתר הבנייה תזכה את הבעלים בפיצוי בשווי עלות 200% בנייה לכל 1 מ"ר סטייה (מעל 10% ועד 20%) בהשוואה למפורט בהסכם זה, לפי קביעת שמאי מוסכם (להלן: "פיצוי הסטייה במרפסות").

7.5.1.5.3. ככל שיתברר עד מועד קבלת היתר הבניה כי הסטייה בשטחי המרפסות עולה על הסטייה המהותית (קרי מעל 20%), יקנה הדבר לבעלי הזכויות את הזכות לבטל הסכם זה (בהחלטה של רוב של 66% מהדיירים אשר חתמו על ההסכם) בהודעה שתימסר ליזם בכתב וכל הוראות הסכם זה בקשר לביטול ההסכם יחולו בשינויים המחויבים. ככל ולא הושג רוב כאמור או לא בוטל ההסכם, יהיה זכאי כל אחד מהבעלים (ככל ובדירתו חלה סטייה העולה על הסטייה המהותית) לקבל את פיצוי הסטייה (על מלוא שיעור הסטייה) מאת היזם אף אם הסטייה עלתה על הסטייה המהותית.

7.5.1.6. סטייה בשטחי מחסנים ו/או ביטול המחסנים לא יהיו עילה לביטול הסכם

עו"ד מירב כח
עו"ד אורנה חזקין
מס' רשיון 177

67

244

37

37

זה ויחול האמור בסעיף 7.5.1.5 בשינויים המחויבים ובלבד שהיזום יפעל בכל דרך חוקית אפשרית על מנת שניתן יהיה להגדיל את שטחי המחסנים, לרבות ביחס לחלק המקלט השייך לדיירים על פי תשריט הבית המשותף.

7.6. לאחר קבלת היתר הבניה יוכנו על ידי היזום תכניות עבודה מפורטות לביצוע העבודות ולבניית הדירות החדשות, בהתאם להיתר הבניה והמפרט (לעיל ולהלן - "התכניות"). היזום יהא רשאי לבקש מהוועדה המקומית תכנית שינויים ו/או תכנית בניין עיר חדשה ו/או הקלות כמותיות ו/או איכותיות לשיפור הבינוי בדירות החדשות ובלבד שלא יהא בכך כדי לעכב את מועד תחילת הבנייה הקבוע בהסכם זה. ובלבד שלא יהיה בדבר כדי להוסיף על מספר הדירות ועל מספר מקומות החניה המוקצים ליזום על פי הסכם זה. בכל מקרה תוספת הבניה לא תעלה על קומה שלמה וחצי קומה נוספת מעל שטח קונטור המבנה הקיים.

7.7. במועד החתימה על הסכם זה יחתמו הבעלים על ייפוי כוח לתכנון לטובת עוה"ד, שיאפשר ליזום לבצע את הפעולות הדרושות לצורך התכנון וקבלת היתר הבניה, לרבות לחתום בשמם ובמקומם של הבעלים על בקשות לרשויות התכנון והבניה וכל הכרוך בכך, נוסח ייפוי הכוח לתכנון מצורף להסכם זה כנספח ה'. ייפוי הכוח יועבר ליזום במועד חתימת הרוב הדרוש על הסכם זה. לא יעשה שימוש בייפוי זה אלא במקרה בו סירבו ו/או נמנעו הבעלים לחתום על בקשות כנ"ל לאחר פניה אליהם בכתב במישרין ו/או באמצעות בא כוחם לפחות 10 ימים מראש.

7.8. כל פעולות התכנון דלעיל יבוצעו על ידי היזום על חשבוננו ועל אחריותנו.

7.9. הבעלים לא יתנגדו לכל הקלה שיבקש היזום ובלבד שאינה נוגדת את הוראות הסכם ואינה פוגעת בזכויות הבעלים על פיו.

8. רישום הערת אזהרה לטובת היזום והרישום הזמני

8.1. מיד לאחר חתימת הסכם זה על ידי הרוב הדרוש מקרב הבעלים יהיה היזום רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת היזום בדבר קיום הסכם זה בגין התחייבות לפי תמ"א 38 על כל אחת מהדירות. הערת אזהרה זו תמחק לאחר שתירשם הערת אזהרה על היחידה הרישומית שייצר היזום. במעמד החתימה על הסכם זה יחתמו הצדדים על בקשה לרישום הערת אזהרה כאמור. הבעלים יחתמו על כל המסמכים הדרושים לשם רישום הערת האזהרה כאמור. במועד החתימה על הסכם זה יפקיד היזום בידי ב"כ הבעלים ייפוי כוח בלתי חוזר בצירוף הסכמת החברה, לפיו יהיו הבעלים רשאים להסיר את הערת האזהרה על זכויותיהם בממכר במקרה שהבעלים ביטלו כדין את ההסכם כתוצאה מהפרתו היסודית ע"י היזום. לא יעשה שימוש בייפוי הכוח האמור אלא לאחר שניתנה ליזום התראה בכתב בת 30 יום מראש לפחות ובתנאי נוסף שהיזום לא תיקן את ההפרה הנ"ל בתקופת ההתראה הנ"ל. נוסח ייפוי הכוח מצורף להסכם זה כנספח ה'.

26-
SB
כ"ב

ע"י מיוזפה כח
עו"ד אריה רחליו
מס' רשיון 15477

ע"ב

8.2. היזם רשאי לתקן מיד לאחר חתימת ההסכם את מסמכי רישום הבית המשותף באופן הבא: חדר ההסקה ו/או כל חלק אחר במקרקעין אשר בחירתו תעשה בתאום עם הנציגות וב"כ הבעלים ירשם כיחידת רישום נפרדת על שם כל בעלי הזכויות בבניין, לפי חלקם היחסי כפי שהוא כיום ברכוש המשותף; למתקן זה יוצמדו כל זכויות הבניה הנוספות והגג (כל הממכר) ועל היחידה הרישומית שתיווצר תירשמה הערות אזהרה לטובת היזם, הגוף המלווה והרוכשים החדשים (להלן בהתאמה: "**היחידה הרישומית**" ו- "**תיקון הצו המקדמי**"). לצורך כך הצדדים יחתמו במעמד חתימת חוזה זה על יפוי כח בלתי חוזר (**נספח ה'**).

8.3. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם היזם ולחתום על כל מסמך שיידרש בתוך 14 ימים ממועד דרישתו הראשונה של היזם לצורך תיקון צו רישום הבית המשותף והתקנון באופן שהיחידה הרישומית תוצא מהרכוש המשותף ותירשם כתת-חלקה נפרדת בבית המשותף לרבות דווח לרשויות המס (להלן - "**הרישום הזמני**").

8.4. הבעלים ימציאו לצורך ביצוע הרישום הזמני כל הסכמה (לרבות הסכמת בעלי המשכנתאות ו/או מוטבים בהערות אחרות) ויחתמו על כל מסמך שיידרש בתוך 21 ימים ממועד דרישתו הראשונה של היזם באופן שלא יעכב את ביצוע הרישום הזמני, ובלבד שהמסמכים הדרושים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף והתקנון יועברו לעיונו ולאישורו של ב"כ הבעלים בטרם חתימתם על האמור וזאת 14 יום לפחות לפני דרישת היזם לחתום על המסמכים הנדרשים. בלא לגרוע מחובתם הנ"ל של הבעלים, במעמד החתימה על הסכם זה חותמים הבעלים על פניה לבנק לצורך קבלת מכתבי החרגה ועל יפוי כוח אשר מסמיך את פרקליטי היזם ואת עוה"ד (כ"א לחוד) לבצע את הרישום הזמני וכן לפנות בשמם ובמקומם של הבעלים בעלי המשכנתאות, שדירותיהם משועבדות לבנקים, לאותם בנקים כדי לקבל את הסכמתם לעסקה שעל פי הסכם זה ולביצוע הרישום הזמני. כל עיכוב בהמצאת ההסכמה הנ"ל ליזם יביא לדחייה בתקופה זהה לתקופת העיכוב הנ"ל בהתחייבויות היזם לפי הסכם זה. בעצם חתימתם על הסכם זה הבעלים מורים לעוה"ד ולפרקליטי היזם באופן בלתי-חוזר ובלתי-ניתן לשינוי לעשות בו שימוש לשם ביצוע הרישום הזמני ולשם קבלת הסכמת הבנקים כאמור. באחריות הבעלים להמציא את הסכמת בעלי המשכנתאות והערות לטובת צד ג', בפרק הזמן כאמור לעיל, על אחריותם ובכפוף לחתימת היזם על מסמכים שיידרשו ע"י בעלי המשכנתאות ויאושרו ע"י ב"כ היזם, ככל שיידרשו, כתנאי להסכמתם.

9. העבודות וביצוען

9.1. כללי

9.1.1. בתמורה לכל התחייבויות הבעלים על פי הסכם זה יבצע היזם בעצמו ו/או באמצעות קבלן ביצוע ו/או קבלני משנה מטעמו את העבודות, אולם אין בכך כדי להסיר כל אחריות מן היזם, והיזם מתחייב שכל מי שיבצע

עו"ד מרית חזן
משרד יושר ונאמן
למשפט

עבודות מטעמו יתחייב כלפי הבעלים וכלפיו בכל התחייבויות היזם עפ"י הסכם זה.

9.1.2. העבודות יבוצעו בהתאם להיתר הבניה כפי שיתקבל על ידי הועדה המקומית ובתאם למפרט ובתאם לתכניות שיוכנו על ידי היזם לאחר קבלת היתר הבניה. המפרט ויתר התחייבויות היזם על פי סעיף זה יהיו כפופים לדרישות/החלטות/הנחיות הועדה המקומית והוראות הסכם זה.

9.1.3. העבודות יבוצעו על חשבון היזם ובאחריותו. מבלי לגרוע מכלליות האמור ישא היזם בכל התשלומים ליועצים ו/או בעלי מקצוע ו/או קבלני ביצוע וקבלני משנה שיועסקו על ידו לצורך ביצוע העבודות וכן בכל עלויות התכנון, הבניה, הפתוח, אגרות והיטלים למיניהם שידרשו ו/או יתחייב תשלומם לרשויות וגורמים שונים, לרבות לעירייה, לוועדה המקומית לתכנון ובניה, אדריכלים, בעלי מקצוע, קבלני משנה ויועצים, שמאים, פלוטים וצילום ותוכניות בכל כמות שתידרש למיניהם.

9.1.4. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה הרי שעל הבעלים לבחור את חומרי הגמר של עבודות ההרחבה ו/או לבצע שינויים בתוכנית הפנים עד חודשיים מהמועד בו נדרשו לבחור ולא יאוחר מ- חודשיים לאחר קבלת היתר הבניה הראשון ובלבד שקיבלו על כך הודעה מהיזם לפחות 60 יום מראש.

9.1.5. ככול שמי מהבעלים יבקש לבצע עבודות שיפוץ בדירתו, יעשה הדבר רק באמצעות היזם. בנסיבות אלו יסוכם מחיר השיפוץ בין הדייר ליזם כשבכול מקרה המחיר לא יעלה על מחירון "דקל שינויים" בהנחה של 10%. היזם לא יתן את הסכמתו לביצוע שינויים בדירות ככל שיש בהם כדי לעכב את מועד סיום העבודות ליתר הדיירים.

9.1.6. היזם יעניק 10 שעות יעוץ אדריכל הפנים של היזם לכל בעל דירה.

9.1.7. היזם יבצע ההתאמות שיידרשו בתדרים מהם יבוצעו ההרחבות, לרבות, במידת הצורך, החלפת הריצוף.

9.2. מסירה ותחילת העבודות

9.2.1. לאחר קבלת היתר הבניה ולכל הפחות 90 יום מראש, היזם יודיע לנציגות על קבלת היתר הבניה ועל המועד המתוכנן לתחילת ביצוע העבודות (להלן: "מועד הפינוי") ובלבד שקודם לכן התקיימו יתר התנאים המתלים. היזם יתחיל בביצוע העבודות לא יאוחר מ-75 יום ממועד קבלת הליווי הבנקאי או היתר בניה (לפי המאוחר).

9.2.2. עד למועד הפינוי, יפנו הבעלים את דירתם מכל חפץ ו/או אדם בהתאם לאמור בסעיף 3.13 לעיל, וכן ימסרו הבעלים לזים את החזקה בממכר כשהוא פנוי למעט ארונות ופריטים המחוברים לקירות ולמעט המתקנים הקיימים על הגג אשר יועברו על ידי הזים למיקומם החדש בהתאם להוראות המפרט. כאמור לעיל, מוסכם כי בעלי הדירות יהיו רשאים לאחסן מטלטלין של הדירה בחדר נעול. מובהר לדיירים כי הזים לא נוטל אחריות למטלטלין כמפורט לעיל. מובהר בזאת כי מסירת החזקה לזים הינה כבר רשות לצורך ביצוע העבודות ותוספות הבניה בלבד וזאת עד להשלמת הפרויקט. הדיירים יפנו את דירותיהם ממועד הפינוי ועד למועד גמר ההרחבות לבעלים (לעיל ולהלן: "תקופת הפינוי").

9.2.3. במקרה בו מי מהדיירים לא פינה את דירתו הקיימת במועד הנקוב בהודעת הפינוי כך שהדבר מונע את התחלת העבודות במועד ו/או באם תהיה מניעה כלשהי הנובעת ממי מהדיירים לרישום השעבוד לטובת הגוף המלווה באופן המונע את רישום השעבוד, הדבר ידחה את המועדים בהתאם למשך העיכוב ויהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי אותו יחיד בעלים שלא פינה את הדירה הנוכחית במועד ו/או שהמניעה לרישום נובעת ממנו והוא לא עשה כל שביכולתו להסיר את המחדל, לרבות כלפי בעלי הזכויות אשר פינו את דירותיהם עד מועד הפינוי.

9.2.4. ידוע לדיירים כי איחור של מי מהם בפינוי הדירה הנוכחית יגרום לזים וליתר הדיירים נזקים חמורים, לרבות לכך שהזים יישא בתשלומי השתתפות בשכר דירה עבור דירות חלופיות לדיירים שפינו את דירותיהם הקיימות. מוסכם כי הזים יהיה רשאי לנקוט כנגד הדייר המפר בהליכים משפטיים ולייצג בעניין זה גם את הדיירים, ובלבד שהדיירים לא יישאו בכל עלות ו/או הוצאה בקשר עם כך.

9.2.5. מובהר כי חובת פינוי השוכרים הינה על הבעלים ואי פינוי השוכרים בתוך מועד הפינוי הקבוע לעיל ייחשב לכל דבר ועניין כאי פינוי דירות הבעלים.

9.2.6. מבלי לגרוע מיתר זכויות הזים כאמור, מוסכם בזאת, כי בגין כל יום איחור בפינוי אשר יעכב את תחילת העבודות, ישלם הבעלים שלא פינה את דירתו במועד לידי הזים סך של 1,000 ₪ (אלף שקלים חדשים) ליום בגין כל יום איחור, החל מהיום השלישי לאיחור ועד ליום ה- 14 לאיחור, וסך של 2,000 ₪ ליום בגין כל יום איחור החל מהיום ה- 14 לאיחור והכל מבלי שהזים יידרש להוכיח נזק ומבלי שיש בכך כדי ליתן הרשאה כלשהי לאיחור בפינוי ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדים לזים בגין הפרת ההסכם. אין באמור כדי לגרוע מחובת הבעלים לפנות את הדירה הקיימת ומוזכות הזים להשתמש בכל אמצעי חוקי על מנת

עו"ד מנופה כח
עו"ד ארזת חתונין
מס' רשיון 10447

67

SB

37

לפנות את הבעלים מהדירה הקיימת. עוד מוסכם כי היזם יהא רשאי לקזז כל הוצאה ו/או נזק שיגרמו לו בקשר עם איחור בפינוי הדירה הקיימת על ידי מי מהדיירים מכל סכום שהיזם אמור לשלם לדייר המעכב ואף לעכב את מסירת דירת התמורה לידיו עד לפירעון הסכומים המגיעים ליזם. מוסכם כי הבעלים לא יחויב בתשלום הקנס ככל ומועד פינוי הדירה יידחה מסיבות של **כוח עליון** ו/או מסיבות שאינן בשל מעשה ו/או מחדל של הבעלים אשר לא פינה.

9.2.7. טרם מסירת החזקה ליזם, יערוך היזם, ביחד עם המפקח ונציגות הבעלים ומי מטעמם סיור בבניין ויחד עם הבעלים בדירותיהם במהלכו יערך פרוטוקול (להלן: "**הפרוטוקול המקדים**") ובו יצוינו ליקויים הקיימים בחלקן החיצוני של כלל הדירות בבניין ובכלל זה - ליקויים בחלונות, בתריסים, במזגנים וכיוצ"ב, וכן ליקויים הקיימים בדירות הבעלים וברכוש המשותף של הבניין כאשר בסופו של הסיור יחתמו היזם, המפקח ונציגות הבעלים (וביחס לדירות עצמם יחתמו בעלי הדירות) על הפרוטוקול המקדים. כמו כן, מתחייב היזם בכפוף לתיאום מראש עם הבעלים, להיכנס לדירותיהם על מנת לבצע צילומים של פנים דירות הבעלים ככל שיהיה צורך בכך. העתק מצילומי הדירות יופקדו אצל המפקח ונציגות הבעלים ו/או ב"כ הבעלים.

9.2.8. היזם מתחייב להשלים את ביצוע כל עבודות הבעלים לרבות חדר המדרגות עד 24 חודשים מתחילתן (להלן: "**מועד סיום תוספות הבניה**"), ולהשלים ברציפות ובהתמדה לרבות פנים דירות היזם בתוך 30 חודשים מתחילתן [דהיינו 6 חודשים ממועד סיום תוספות הבניה] (להלן: "**מועד סיום ביצוע העבודות**") והשלמת כל עבודות הפיתוח בתוך 33 חודשים מתחילתן ("להלן: "**מועד סיום ביצוע עבודות הפיתוח**").

9.2.9. על אף האמור בסעיף 9.2.8 לעיל מוסכם כי איחור בהשלמת העבודות של עד 90 יום מכל סיבה שהיא לא יהווה הפרה של ההסכם ולא יקנה לבעלים סעד כלשהו (להלן - **תקופת גרייס**). עוד מוסכם כי אם מועד השלמת העבודות יידחה מסיבות של **כוח עליון**, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצב מלחמה, גיוס מילואים, מחסור ארצי בחומרי בניה, ציוד או פועלים, אסון טבע, מגיפה, רעידות אדמה, צווים, חוקים, תקנות, שביתות, עיצומים וכיו"ב ו/או שיגרמו לעיכוב בעבודות ו/או מסיבות הקשורות במעשה ו/או מחדל של הבעלים ו/או מי מהם וזאת למשך תקופת העיכוב בגין הסיבות כלעיל, בתוספת תקופה סבירה שתידרש ליזם להמשיך ו/או להתחיל בביצוע העבודות בתום תקופת העיכוב ובלבד והיזם נקט בצעדים סבירים למציאת פתרונות חלופיים אשר יאפשרו מניעת ו/או הפחתת משך העיכוב כתוצאה מהנסיבות הנ"ל.

9.2.10. היה ומועד סיום עבודות תוספות הבניה יידחה לאחר כל מועדי ההארכה המוקנים ליום כאמור בהסכם זה (במצטבר), ישלם היזם לכל אחד מבעלי הדירות כפיצוי מוסכם החל מהיום הראשון לאיחור, פיצוי בסך של 2100 ₪ וזאת בגין כל חודש מלא של איחור בשלושת החודשים הראשונים ופיצוי בסך 3500 ₪ בגין כל חודש נוסף (להלן - "הפיצוי המוסכם") סכומים אלו הם מעבר לתשלום שכר הדירה המפורט לעיל. על היזם להודיע לפחות 90 יום מראש על העיכוב הצפוי על מנת לאפשר לבעלי הדירות להתארגן להמשך / סיום תקופת השכירות בדירות אליהן יעברו.

9.2.11. היזם יבנה על חשבונו את הדירות החדשות תוך ניצול זכויות הבניה אשר קיימות בחלקה. היזם יהיה רשאי לבנות את יחידות היזם לפי כל חלוקה שירצה בכפוף למגבלה של לכל היותר 8 דירות בקומה וחצי כמפורט לעיל והכל בהתאם לתוכניות הבניה כפי שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות והוראות הסכם זה.

9.2.12. היזם רשאי לחסום ו/או לסגור באופן זמני, לצורך ביצוע עבודות כאמור מרפסות פתוחות ו/או פתחים חיצוניים אחרים. בתקופת ביצוע העבודות אשר לאחר שיחזרו הדיירים לדירותיהם, יעשה הדבר לתקופה קצרה ככל הניתן והכל אם הדבר הכרחי ומתחייב לביצוע העבודות. היזם יעשה כל שביכולתו על מנת ולא יחסם כליל כניסת אור ואויר לאותו חדר בדירה.

9.2.13. היזם רשאי לבצע חפירות לשם ביסוס ו/או התקנת ו/או החלפת ו/או הטמנת צנרת ומתקנים מכל סוג ומין (לרבות חשמל, מים, ביוב, גז, כבלים, תקשורת ו/או טלפון) וכן להתקין צנרת כאמור על קירות הבניין הקיימים, והכל לשימוש היחידות שיבנו על הגג, בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות ובלבד ולא יהא בכך כדי לפגוע בדירות הבעלים.

9.2.14. היזם רשאי להזיז ו/או להעתיק צנרת ו/או קווי תשתיות ו/או תשתיות קיימות לרבות קווי חשמל, טלפון, מים, ביוב, מרזבים, כבלים, תקשורת וגז לשם ביצוע הבניה ו/או חיבור היחידות ו/או הדירות החדשות שיבנו לתשתיות כאמור, ובלבד שתאפשר לשאר בעלי הדירות שימוש בתשתיות כאמור בתקופת העבודות אשר לאחר חזרתם של הדיירים לדירותיהם. כמו כן היזם יהיה רשאי להשתמש במהלך תקופת הבניה בכל חלק מהרכוש המשותף ובתוספות הבניה לשם העברת מטען, חומרים וציוד, העברת צינורות, תעלות, כבלים, חוטים וכיוצ"ב, כפי שיידרש לשם ביצוע הבניה, ובלבד שהדבר יעשה תוך מינימום פגיעה בדירות הבעלים.

9.2.15. היזם רשאי להציב פיגומים ו/או מתקני עזר להרמת חומרים וציוד ו/או להישען על קירות הבניין לשם התקנת מתקנים ו/או פיגומים כאמור,

עו"ד מיופה כח
עו"ד אביה רחלין
מס' רישום 14477

כנדרש לצורך ביצוע הבנייה על הגג ו/או לאחסן במשך תקופת הבנייה ציוד, חומרי בנייה ו/או פסולת בניה במכולות שיונחו בתצר הבניין בשטח הרכוש המשותף ו/או בשטחי חניה קיימים בשטח החלקה ו/או בגבולות החלקה ומחוצה לה, ואלו ירוקנו באופן שוטף ויפנו בתום הבנייה.

9.2.16. היזם רשאי לאחסן ציוד וחומרים הדרושים לשם ביצוע העבודות על-גבי הרכוש המשותף ובלבד שהדבר לא יחסום את דרכי הגישה של הבעלים בתקופת העבודות אשר לאחר חזרתם של הדיירים לדירותיהם. מובהר כי האחריות הבלעדית לשלמות הציוד והחומרים מפני נזק ו/או גניבה תהיה על היזם בלבד.

9.2.17. החל ממועד חתימת הסכם זה חל איסור על מי מהבעלים להתקין כל מתקן חדש על גג הבניין ו/או על קירותיו החיצוניים ו/או בשטחי קרקע שבחלקה, ללא קבלת רשות והסכמת היזם מראש ובכתב. יובהר כי תיקון או החלפת מתקן אשר קיים כיום על הגג כגון דוד שמש לא תחשב כהתקנה של מתקן על הגג.

9.2.18. היזם יפעל לעשות ככל יכולתו על מנת להקטין כל הפרעה לבעלי הדירות בבניין בתקופת העבודות אשר לאחר חזרתם של הדיירים לדירותיהם והוא מתחייב כי במשך תקופת העבודות אשר לאחר חזרתם של הדיירים לדירותיהם הוא יאפשר לבעלים לנהל אורח חיים תקין.

9.2.19. היזם ו/או מי מטעמו יהיו רשאים להעביר דרך שטח הרכוש המשותף, כל צנרת שהיא, לרבות צנרת מים, הסקה, גז, חשמל, טלפון, טלוויזיה, ביוב, ניקוז וכיוצא בזה, ללא קבלת הסכמתם של הבעלים, ובלבד והדבר תואם מול המפקח והנציגות ואין בביצוע עבודות אלו כדי לפגוע בתשתיות הפרטיות והמשותפות של כלל הבעלים בבניין. הבעלים מתחייבים בזאת להתיר ליזם ו/או מי מטעמו להיכנס לבניין ולדירות בתקופת העבודות אשר לאחר חזרתם של הדיירים לדירותיהם בתיאום מראש ובזמנים סבירים לצורך ביצוע העבודות הנחוצות לביצוע עבודות הבניה ולא להתנגד לכל פעולה כאמור ובלבד והיא תואמת הוראות הסכם זה. הנחת צנרת ו/או תשתיות כלשהן ברכוש המשותף תוסתר בתוך הקירות ו/או הריצוף ובלבד שלא תפגע באפשרות הסבירה לשימוש בדירות הדיירים הקיימים ו/או הרכוש המשותף.

9.2.20. בכפוף לתוכניות העקרוניות היזם יהיה רשאי להוסיף יסודות ו/או עמודים ו/או קורות ו/או קירות חדשים לבניין או לחזק כל יסוד ו/או קורה קיימים בבניין בהתאם לאישור מהנדס מוסמך, ולשם כך לחצוב בקירות החיצוניים של הבניין ובלבד שהדבר לא יעשה בתוך הדירות ו/או בחלונות וכן לא יפגע באפשרות הסבירה לשימוש בדירות הדיירים

הקיימים ו/או הרכוש המשותף.

10. עובדים וקבלני משנה

- 10.1. היזם מתחייב לבצע את העבודות בהתאם למפרט ולתכניות.
- 10.2. היזם מתחייב כי העבודה תבוצע באמצעות קבלן רשום בעל סווג מתאים ובעל ניסיון, יכולות כלכליות וארגוניות ומוניטין בביצוע העבודות נשוא הסכם זה.
- 10.3. היזם יעסיק בעלי מקצוע מיומנים ובעלי רישיונות מתאימים.
- 10.4. היזם יעסיק בעלי מקצוע וכן קבלני-משנה שיהיו בעלי מקצוע מוסמכים ברמה גבוהה. אחריותו היא אחריות כוללת על כל העבודה.
- 10.5. היזם מצהיר שהוא קבלן עצמאי ובשום מקרה לא יחולו יחסי עובד ומעביד בינו לבין הבעלים ולא תחול כל אחריות שהיא על הבעלים כלפי מי מטעם היזם / עובדיו / עובדי הקבלן / ספקים וכל צד ג' אשר יכנס לשטח הפרויקט במהלך ביצוע העבודות
- 10.6. מובהר כי אין בהעסקת קבלני המשנה כדי לגרוע מאחריות היזם למילוי מלא התחייבויותיו כלפי הבעלים ע"פ הוראות הסכם זה לרבות ביחס להיקף וטיב העבודה, לוחות הזמנים ועוד.

11. תקנים, כללים והנחיות לבניה

- 11.1. היזם מתחייב, כי העבודה תתבצע לפי כל תקן המתחייב בישראל על פי כל דין(נככל שקיים), ובפרט על פי תקן רשמי מחייב של מכון התקנים, אם נקבע כזה ביחס לסוג פריט או לסוג העבודה המבוצעת, או תקן שהומלץ על ידי מכון התקנים או כל רשות מסומכת אחרת וזאת ביחס לכל עבודה או רכיב בהם משתמש היזם.
- 11.2. היזם מתחייב לבצע את כל העבודות בהתאם לכללים, לתקנות ולכלל הוראה מקצועית המחייבות על פי כל דין לרבות חוקי התכנון והבנייה.
- 11.3. היזם מתחייב שלא לבצע שום יציקה קונסטרוקטיבית שנדרשת לאישור על ידי מכון התקנים או מכון מוסמך אחר אלא בבדיקת נציג בודק מטעם המכון האמור ובתיאום מראש עם המפקח.

12. בטיחות, ניקיון ושונות

- 12.1. היזם מתחייב לבצע את העבודה, תוך נקיטת כל הפעולות הנדרשות לשם ביצועה באופן בטוח וזהיר, תוך שמירה מירבת על חיי אדם ורכוש, ועל שלמות אתר הבנייה. לצורך כך ימלא היזם בזהירות ובדקדקנות אחר כל הוראות הבטיחות

על פי כל דין (ובכלל זה הוראות משרד העבודה). כמו כן, יתקין היזם על חשבונו שילוט ו/או גידור ו/או כל מתקן הנדרש על פי הדין לשמירה על הבטיחות וכן ימנה על חשבונו ממונה בטיחות על פי דין. היזם ידאג, כי כל עובדיו ו/או כל מי שיבקר מטעמו באתר הבנייה בעת העבודה ישמור על כל הוראות הבטיחות על פי דין.

12.2. היזם מתחייב שלא להלין פועלים בבניין ולא להעסיק עובדים בלתי חוקיים בבניה.

12.3. היזם מתחייב, כי במהלך העבודה יותקנו באתר העבודה שירותים במיקום ובאופן שלא יהווהמטרד לבעלים.

12.4. לאחר שיחזרו הדיירים לגור בדירותיהם ובתקופה בה עוד יבוצעו עבודות בניה, היזם ידאג לשמור על ניקיון אתר הבניה ולניקיון חדר המדרגות בסיום יום העבודה.

12.5. כל הפסולת שתיווצר במהלך העבודות תאגר במיכלים ייעודיים ותסולק אחת לשבוע או קודם לכן ו/או על פי צורך ובאופן שלא יהווה סיכון או הפרעה למעבר הדיירים

12.6. פינוי הפסולת מהקומות הגבוהות למיכלי הפסולת יעשה באמצעות משפך אטום ("שרוול").

12.7. הבעלים יאפשרו ליזם לעשות שימוש באספקת החשמל והמים שברכוש המשותף בבניין. היזם ייקח את החשמל מארון החשמל המשותף לבניין ובמשך כל ביצוע העבודות ישלם את חשבון החשמל המשותף של הבעלים, או לחילופין רשאי היזם, לפי בחירתו, להתקין מונה חשמל נפרד, שרק ממנו ייקח חשמל, ולשלם את החשבון בגינו בלבד. היזם יתקין מונה נפרד לצריכת מים לצרכי הבניה וישלם את חשבוניתיו. ככל שיהא בכך צורך, תיערך התחשבות אחת לחודשיים עם נציגות הבעלים. מובהר כי היזם הינו אחראי לתקינות כל המערכות הנ"ל ויתקן באופן מידי כל נזק שייגרם להן מכל סיבה שהיא. היה והדיירים יפנו את דירותיהם במהלך תקופת העבודות, לאחר ששילמו את כל חובותיהם עד למועד הפינוי, היזם ישא בכל תשלום שיידרש בגין השימוש החל על מחזיק בדירה (לרבות ארנונה) וזאת ממועד הפינוי ועד למועד חזרת הדיירים לדירות.

12.8. נזק לדירות במהלך העבודות ו/או נזק לרכוש המשותף שיגרם ממעשה או מחדל של היזם או מי מטעמו (מים, חשמל, ביוב, סדקים משמעותיים בקירות, חדירת מים וכו'), יתוקן ע"י היזם תוך זמן קצר בהתחשבות בנסיבות העניין, בעובדה שהדיירים אינם מתגוררים בבניין ובהתאם למחות הנזק. לאחר שהדיירים יחזרו לגור בדירותיהם ובתקופה בה עוד יבוצעו עבודות בניה, נזק הדורש תיקון דחוף יתוקן תוך 48 שעות ונזק אחר תוך פרק זמן שלא יעלה על 14 יום והכל בהתאם

לסוג הנזק ומידת הדחיפות.

12.9. היזם מתחייב שהוא וכל קבלני משנה שלו או צדדים שלישיים שיבצעו עבודות מטעמו לא יעסיק עובדים תושבי השטחים ו/או עובדים זרים ללא קבלת רישיונות ו/או היתרים מתאימים, והיזם בלבד אחראי כלפי הבעלים לכל טענה או נזק שייגרם להם בשל הפרה של התחייבות זו.

12.10. בגמר העבודות היזם יפעל לנקות ולפנות על חשבונו הוא את האתר מכל ציוד, מתקנים, אמצעים, פסולת, שיירי בנין וחומרים אחרים שהובאו על ידו ו/או הקשורים לביצוע העבודות ולהשאיר את האתר כשהוא נקי. היזם ידאג לפינוי פסולת העבודות והסדרת הסביבה בהתאם לדרישות עיריית ירושלים.

12.11. היזם ינקוט משנה זהירות שלא לפגוע במתקנים ברכוש המשותף כגון אנטנות או צלחות לוויין או כבלים, דודי שמש וקולטים מנועי מזגנים וכיו"ב, ובפרט גם אם יעלה הצורך להעתיקים ממקום למקום, והוא מתחייב לתקן כל תקלה שתיגרם להם בעקבות העבודות באופן מיידי. היזם ידאג להתקין המתקנים שהוסרו מהגג לגג החדש שיבנה ולדאוג כי המתקנים תקינים ופועלים כבאותה תקופה שעבדו בטרם הוסרו מהגג. ככול שמתקן כלשהו ינזק ו/או לא יפעל באותה תפוקה ידאג היזם להתקין מתקן תקין על חשבונו. עוד מוסכם כי יותקנו סורגים חדשים אחידים ע"פ בחירת האדריכל בשיתוף נציגות הדיירים לכל החלונות בהתאם לאמור במפרט הטכני.

13. מסירת העבודות והשלמתן

13.1. 10 (עשרה) ימים לפני המועד המשוער להשלמת העבודות ברכוש המשותף ישלח היזם לנציגות הבעלים ולמפקח הבניה הודעה בכתב המזמנת את מפקח הבניה ונציגות הבעלים או מי מטעמם לבצע ביחד עם היזם סיור בבניין לשם בדיקת השלמתן ותקינותן של העבודות וזאת במועד שיתואם עם הנציגות שיהיה בתוך 14 יום ממועד משלוח ההודעה (להלן לפי העניין: "ההודעה" ו - "מועד הסיור"). וככל שזה נוגע למסירת העבודות בכל אחת מדירות הבעלים, יחולו ההוראות לעיל ולהלן בהתאמה ביחס לכל אחד מהבעלים ביחס לדירתו.

13.2. נציגות הבעלים מתחייבת להתייצב במועד הסיור ולאשר את סיומן של העבודות במידה ולא נתגלו בהן ליקויים. במידה ונתגלו בהן ליקויים, בבניין ו/או ברכוש המשותף ו/או במי מן הדירות הרי אלה יצוינו בפרטיכל מתאים שיערך על-ידי הצדדים והיזם ידאג לתקנם בתוך פרק זמן סביר בהתחשב באופי הליקוי.

13.3. בנוסף, בסיור זה יערך פרוטוקול ויירשמו בו עבודות השלמה נוספות שיש לבצען ככל שנדרש, על מנת להביא להתאמה מלאה בין העבודות שבוצעו בפועל לבין אלו המפורטות במפרט - נספח ב' (להלן: "פרוטוקול המסירה"). מובהר כי אין בחתימת נציג היזם על פרוטוקול המסירה האמור כדי להקנות הודאה מצד היזם

בנכונות אי ההתאמה או בחובתו לתקנה.

13.4. בפרוטוקול המסירה לא יכללו ליקויים אשר צוינו בפרוטוקול המקדים (הפרוטוקול לפני עזיבת הדיירים את הבניין).

13.5. היזם יתקן את אי ההתאמות ו/או הליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה ואשר אושרו ע"י נציג היזם. ליקויים המונעים שימוש סביר בבניין יתוקנו ע"י היזם בתוך פרק זמן של עד 2 ימי עסקים, ואילו ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר - יתוקנו ע"י היזם בתוך פרק זמן של עד 14 ימי עבודה. לאחר ביצוע התיקונים יאשרו הנציגות ו/או הבעלים קבלת העבודות.

13.6. תיקן היזם את כל אי ההתאמות שפורטו בפרוטוקול המסירה כאמור לעיל, יראו את היזם כמי שעמד בכל התחייבויותיו והשלים את כל העבודות על פי הסכם זה.

13.7. חילוקי דעות שיתגלו בין הצדדים בכל הקשור להיבטים טכניים, הנדסיים עיצוביים ו/או עמידה במפרט, ככל שיתגלו, יוכרעו ככל האפשר בהסכמה. בהעדר הסכמה יפעלו הצדדים כאמור בסעיף 24.

14. מינוי נציגות

14.1. הבעלים ממנים את ה"ה חיים מאיר ורנן מאיר להיות הנציגות לצורכי הסכם זה. הנציגות והיא בלבד תהא הסמכות היחידה כלפי היזם מרגע חתימת הסכם זה מול כל בעלי הזכויות בבניין ועד להשלמת העסקה נשוא הסכם זה.

14.2. מובהר בזאת כי אין במינוי הנציגות כדי לגרוע מאיזו מהתחייבויות הצדדים על פי חוזה זה. 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 בל"ז.

14.3. לשם קבלת החלטות בנציגות תהא רשאית זו- אך לא חייבת - הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקיים אסיפה כללית של בעלי הדירות בבניין בהתרעה סבירה מראש ו/או משאל טלפוני ו/או בהודעת ווצאפ או SMS ו/או משאל מדלת לדלת ו/או בדואר אלקטרוני ו/או בכל דרך התקשרות אחרת בין בעלי הדירות בבניין. בעלי הדירות מתחייבים לשותף פעולה עם הנציגות ולהיות זמינים לנציגות באורח רציף באחד מאמצעי הקשר הנ"ל - בין בעצמם ובין באמצעות נציג מטעמם.

14.4. מוסכם, כי כל החלטה בקשר עם ביצוע הסכם זה תתקבל ברוב רגיל של בעלי 51% (חמישים ואחד אחוזים) מזכויות ההצבעה באסיפה. על אף האמור החלטה בקשר לעבודות ו/או שינויים בדירה ספציפית תתקבל אך ורק על ידי אותו בעל דירה. מובהר כי האמור בסעיפים 14.4 ו- 14.5 הינו במישור שבין הבעלים ובין עצמם, ואין בו כדי להטיל חובה כלשהי על היזם.

14.5. החלפת איזה מחברי הנציגות תעשה אך ורק לאחר מתן הודעה בכתב לעוה"ד הבעלים ובתנאי שבד בבד להחלפה כאמור יימסר ייפוי כוח כדין לנציג החדש, שאם לא כן להחלפה כאמור לא יהיה תוקף כלשהו. להסרת ספק, הבעלים יהיו רשאים להחליף את הנציגות בהחלטה שנתקבלה על ידי רוב רגיל של בעלי הדירות בבניין, וממועד קבלת החלטה תכנס הנציגות החדשה לנעלי הנציגות הקודמת, ובלבד שנמסרה לזים הודעה מסודרת על החלפת הנציגות. לא נמסרה הודעה על החלפת הנציגות ו/או נתגלעו חילוקי דעות בין בעלי הדירות בבניין באשר לזהות הנציגות החדשה- תמשיך הנציגות הקודמת לכהן בתפקידה.

14.6. הנציגות תשתף פעולה עם הזים, כמיטב יכולתה, להוציא אל הפועל הסכם זה ובכלל זה- להביא לחתימתו על ידי כלל הבעלים.

14.7. הבעלים מתחייבים שלא לעכב ו/או למנוע את ביצוע העבודות נשוא הסכם זה בכל צורה ואופן, בעצמם או באמצעות מי מטעמם, לרבות בדרך של הגשת התנגדויות ו/או תביעות משפטיות כנגד הבקשה להיתר בניה ו/או ביצוע העבודות.

14.8. הבעלים מתחייבים לעמוד לרשות הזים ולחתום על כל מסמך ולהתייצב בפני כל רשות ככל שהדבר נדרש באופן סביר לשם הוצאת הסכם זה לפועל.

14.9. אין באמור לעיל כדי להעניק סמכויות לנציגות שע"פ הוראות הסכם זה ו/או הדין מצריכות קבלת ההסכמה האישית של הבעלים.

15. מינוי מפקח מטעם הבעלים

15.1. הבעלים יהיו רשאים להתקשר עם מפקח מטעמם. המפקח כהגדרתו לעיל יהיה רשאי להיכנס למקרקעין בכל מהלך ביצוע העבודות ולבדוק את אופן ביצוע העבודות ולפקח עליהן, קצב התקדמותן ומידת התאמתן להיתרי הבניה, למפרטים ולחוזה זה.

15.2. הזים ישא בעלות המפקח בהתאם להסכם שכ"ט המצ"ב כנספח י"א להסכם זה.

15.3. המפקח יקבל לידי עותק מכל תוכניות הבניה (לרבות תכניות אינסטלציה, חשמל וכיוצ"ב). כן יהיה רשאי המפקח לדרוש מעת לעת מהקבלן העתקים מיומני עבודה, בהם יצוינו כל ההערות לגבי כל הנושאים, הכרוכים בביצוע העבודה.

15.4. מבלי לגרוע מכל סמכות שהוקנתה למפקח בהסכם זה ובכפוף לאמור להלן יהיה המפקח מוסמך:

15.4.1. בדיקת התאמת התוכניות בטרם הגשת התיק להיתר ובטרם הגשת הגרמושקה.

15.4.2. לציין בפני הקבלן/זים ע"י רישום ביומן העבודה כי חומרים או ציוד אשר

הוא משתמש בהם אינם באיכות הדרושה. לרשום ביומן כי הוא דרש מהקבלן לסלקם מהאתר ולהחליפם בחומרים או ציוד מתאימים. הקבלן באם ימצא כי טענות המפקח הינן צודקות יבצע את הוראות המפקח בהקדם האפשרי.

15.4.3. היזם מתחייב לשתף פעולה עם המפקח באופן מלא ושוטף ולספק לו בקשר לעבודות כל אינפורמציה, פרטים, הסברים, מסמכים, דוגמאות, חומרים והעתקי תכניות מכל סוג כל זאת בזמן אמת ולדאוג כי בעלי המקצוע וקבלני המשנה השונים יהיו קשובים למפקח אף הם.

15.5. היזם ו/או הקבלן המבצע יפעלו בהתאם להוראות חוק הארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד-1954, ויעסיקו בעלי תפקידים כאמור שם ככל שחלה עליהם חובה לעשות כן בהתאם להוראות החוק הנ"ל.

15.6. התשלום למפקח יהיה בהתאם להסכם שכר הטרחה של המפקח מטעם הדיירים.

15.7. לא תחל עבודה בשלב כלשהו טרם שהמפקח אישר בכתב סיום העבודה בשלב הקודם.

15.8. במקרה של חילוקי דעות בין המפקח ליזם ו/או מי מטעמו, יכריע בדבר הפוסק הטכני. בנסיבות של פניה לפוסק הטכני יופסקו העבודות רק ביחס לעבודה השנויה במחלוקת וזאת עד למתן הכרעת הפוסק הטכני שתתקבל בחלוף פרק זמן שלא יעלה על 3 ימים.

16. ליווי בנקאי

16.1. כתנאי מתלה לקיום הסכם זה וכל עוד הצדדים לא ויתרו בכתב ובפורש על תנאי כאמור מוסכם בזה בין הצדדים כי לאחר חתימת ההסכם ולצורך ביצוע העבודות ובניית היחידות החדשות היזם יתקשר עם הגוף המלווה לצורך ליווי בנקאי של הפרויקט לרבות בכל הנוגע להבטחת ערבויות לרוכשי זכויות מהיזם והעמדת ערבות ביצוע לטובת הבעלים. הבעלים (וככל שיידרש גם בני זוגם) מתחייבים לחתום על כל מסמך מקובל שיידרש על ידי הגוף המלווה לצורך הבטחת הליווי האמור ובכלל זה גם שעבוד ו/או הערות אזהרה לטובת הגוף המלווה על היחידה הרישומית בלבד ויחידות היזם לאחר התיקון הסופי /זמני של צו בתים משותפים ובלבד שלא יהיה במסמכי הליווי הבנקאי כדי להטיל על הבעלים תבניות כספיות מכל מין וסוג שהוא ו/או כדי לחייב את הבעלים כערבים לכל אמצעי מימון ו/או אשראי בנקאי שיבחר היזם ליטול מן הבנק. להסרת ספק לא יהיה בליווי הבנקאי כדי לגרוע מזכויותיהם של הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה ו/או כדי להטיל על הבעלים תבניות החורגות מהמוטל עליהם על פי הסכם זה.

16.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל היזם מתחייב כי בכל הקשור לליווי הבנקאי יחולו

ההוראות הבאות במצטבר :

16.2.1. רישום הע"א ו/או משכנתא לטובת הגוף המלווה יבוצע אך ורק לאחר התקיימות כל התנאים המתלים וכנגד קיום התנאי המתלה לעניין הליווי הבנקאי.

16.2.2. היזם יתחייב כי כל המימון ישמש אך ורק לצורכי ביצוע הפרויקט וינוהל בחשבון ייחודי וסגור המיועד אך ורק לצורך מימון ביצוע העבודות המוטלות על היזם מכוח הסכם זה בפרויקט זה.

16.3. ייפוי הכוח של הבעלים (נספחים ה', ו') ישמש גם להבטחת ביצוע האמור בסעיף זה.

16.4. למען הסר ספק לא ישועבדו בכל אופן שהוא דירות הבעלים לצורך מתן ליווי בנקאי ליזם.

16.5. היזם יהיה רשאי לשעבד את היחידה הרישומית בלבד לטובת הגוף המלווה.

16.6. הבעלים מאשרים כי ידוע להם שבכוונת היזם להתקשר עם גוף מלווה אשר יעמיד לו מימון לצורך ביצוע העבודות. בחתימתם על הסכם זה נותנים הבעלים את הסכמתם לשעבוד זכויות היזם על פי הסכם זה לטובת הגוף המלווה והם מתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך ולהמציא את הסכמת בן זוגם, ככל ויש, בהתאם להוראות הסכם זה.

16.7. יובהר כי גם במקרה של ליווי בנקאי יהיה היזם רשאי לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות צד ג' על היחידה הרישומית בלבד.

16.8. היזם יעביר את מסמכי הליווי ואת מסמכי הבטחות לגוף המלווה ככל שתידרש חתימת הבעלים עליהם לעיון ב"כ הבעלים והנציגות ובמידה ותהיינה לב"כ הבעלים ו/או לנציגות הערות ענייניות בדבר הפגיעה בזכויות הבעלים על ידי הסכם הליווי הם יעבירו ליזם על כך הודעה מפורטת בכתב בתוך 14 ימים ממועד קבלת נוסח הסכם הליווי והוא ישונה באופן שלא יפגע בזכויות הבעלים. לא התקבלה הודעה כאמור יחשב הדבר כהסכמה להוראות הסכם הליווי. היה ומסמכי הליווי יאושרו על ידי ב"כ הבעלים והנציגות בתוך הזמן הנקוב לעיל יועברו מסמכי הליווי לחתימת הבעלים, וככל שאלו לא יחתמו תוך 14 ימים ממועד העברתם לב"כ הבעלים והנציגות, רק אז יהיה רשאי היזם לחתום על המסמכים בשם הבעלים על בסיס ייפוי הכוח ובלבד שמסמכי הליווי אושרו על ידי הגורמים כאמור ובמקרה שכזה לא תעמוד לכ"א מבעלי הדירות כל טענה כלפי היזם בשל השימוש בייפוי הכוח כאמור.

16.9. לרוכשי דירות מהיזם לא תהא כל יריבות כלפי הבעלים ולבעלים לא תהא כל

יריבות ו/או חבות כלשהי כלפי רוכשי הדירות מהיזם, אלא אם תידרש חתימתם של הבעלים על מסמכים כלשהם לצורך ביצוע הסכם זה, לרבות מסמכי תיקון צו הבית המשותף. במקרה בו תידרש חתימת הבעלים ו/או הסכמתם לאמור בהסכמי המכר עם רוכשי הדירות מהיזם, הבעלים מתחייבים לחתום בכפוף לאמור בהסכם זה לאחר שהמסמכים הוצגו לבא-כוחם.

16.10. במסגרת הסכמי המכר עם רוכשי דירות היזם יצוין מפורשות כי אין ולא תהא כל אחריות ו/או ערבות ו/או יריבות בין הבעלים לרוכשי הדירות (למעט ענייני הבית המשותף ותקנון הבית המשותף) וכי ידוע לרוכשי הדירות שאין אפשרות לרשום הערות אזהרה ו/או שעבודים לטובתם על יחידות המצויות בבעלות הבעלים (למעט על היחידה הרישומית). ככל ותגוש ע"י מי מרוכשי דירות היזם תביעה כנגד בעלי הדירות כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של היזם בעניין ביצוע הפרויקט, היזם ישפה את בעלי הדירות בגין כל תביעה כאמור על פי פסק דין חלוט, בכפוף לכך שבעלי הדירות הודיעו ליזם על התביעה מיד עם קבלתה ואפשרו לו להתגונן בפניה.

16.11. היזם יוכל למכור את דירותיו בטרם קבלת היתר בניה בכפוף לכך שהסכמי המכר עם רוכשי הדירות יהיו הסכמים אשר מותגים בתנאים המתלים האמורים בהסכם זה ולרבות התנאי המתלה בדבר קבלת היתר בניה. וככל שלא התקיימו התנאים יבוטל ההסכם ולרוכשים אין ולא תהיה כל טענה כנגד בעלי הדירות בדבר זכויות כלשהן במקרקעין. במקרה כזה, זכויות הרוכשים יהיו אך ורק ביחסים בין היזם לבין רוכשי הדירות להשבת כספים (ככל ויהיו זכאים על פי הוראות הסכם המכר בין רוכשי הדירות לבין היזם).

16.12. זכויות בעלות במקרקעין (למעט הערות אזהרה שירשמו לטובת הרוכשים החדשים עם חתימת ההסכמים) יועברו לבעלות רוכשי יחידות היזם אך ורק לאחר סיום השלמת כל העבודות, קבלת טופס 4 ותיקון צו רישום הבית המשותף.

17. בטוחות

17.1. ערבות ביצוע להבטחת העבודות

להבטחת התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים וביצוע מלוא התחייבויות הבעלים על פי הסכם זה במועד התחלת העבודות לצורך תחילת ביצוען וכתנאי לתחילת העבודות ולפינוי הדירות ימסור היזם לב"כ הבעלים בנאמנות עבור הבעלים, 10 יום טרם מועד הפינוי, ערבות בנקאית בסך של 80% משווי כל עבודות הבעלים לפי דו"ח 0 שיוגש לבנק המלווה ביחס לשווי כל עבודות הבעלים (להלן: "**הערבות הבנקאית**").

הערבות תופחת בהתאם להתקדמות העבודות על פי קביעת המפקח מטעם היזם וכמפורט להלן:

ע"צ מיופה כח
עו"ד צביה רחליו
מס' רישום 14477

37-40-

SB

37

17.1.1. עם גמר יסודות עד קומת קרקע – תופחת הערבות בסך של 16% משווי כל עבודות הבעלים.

17.1.2. עם גמר חיזוקים דירות הבעלים - תופחת הערבות בסך נוסף של 12% משווי כל עבודות הבעלים.

17.1.3. עם גמר הרחבת דירות הבעלים וחדר המדרגות- תופחת הערבות בסך נוסף של 10% משווי כל עבודות הבעלים.

17.1.4. עם גמר המעלית בסך נוסף של 15% משווי כל עבודות הבעלים.

17.1.5. עם גמר החניה בסך נוסף של 15% משווי כל עבודות הבעלים.

17.1.6. עם גמר המעלית והפעלתה, תופחת הערבות לסך של 5% משווי הרחבות הבעלים ותשמש כערבות בדק לתקופת של 12 חודשים ממועד סיום כלל העבודות בפרויקט.

17.1.7. ערבות הבדק תפקע ותוחזר לידי היזם מיד עם תום תקופת הבדק (סיום 12 חודשים ממועד סיום כלל העבודות בפרויקט) למעט במקרה בו עם תום תקופת הבדק טרם תוקנו הליקויים ו/או טרם הושלם רישום הבית המשותף ובמקרה כזה יחול האמור בסעיף 17.1.8 להלן.

17.1.8. בסיום תקופת הבדק (סיום 12 חודשים ממועד סיום העבודות), ככל ובמועד זה יהיו ליקויים שטרם תוקנו, הערבות תעמוד בתוקפה על מלוא הסכום וככל והליקויים תוקנו (ככל והיו) אך לא הושלם רישום הבית המשותף, תופחת הערבות לסך של 60,000 ₪ (לפחות 3000 ₪ לכל דירה – 8+12) ותשמש כערבות רישום עד להשלמת תיקון צו הבתים המשותפים. היזם מתחייב לביצוע תיקון/רישום צו הבתים המשותפים.

17.1.9. עם השלמת תיקון הליקויים (ככל ויהיו) ורישום הבית המשותף תפקע ערבות רישום הבית המשותף ותוחזר לידי היזם.

17.2. היזם לא יחל בעבודות בטרם ימסור ערבות בנקאית להבטחת תשלום מס שבח בסכום שיקבע בהתאם לחוות דעת אשר תתקבל ממזמחה לתחום מיסוי מקרקעין שיוסכם בין ב"כ הצדדים (להלן: "ערבות המיסוי"). ערבות המיסוי תוצא לתקופה של 12 חודשים. לא ניתנו אישורי העדר חוב במס שבח בתקופה הנ"ל יאריך היזם את הערבות לתקופה נוספת של 6 חודשים לפחות וחוזר חלילה. הערבות תוחזק בידי של ב"כ בעלי הדירות ותושב ליום עם קבלת כל אישורי המס של בעלי הדירות המאשרים כי אין כל חוב במס שבח שעל בעלי הדירות לשלמו. בעלי הדירות מאשרים כי אין מניעה מבחינתם שערבות המסים תינתן מחשבון הליווי של הפרויקט. על אף האמור, היה ויוצג היתר בניה בו מצוין

במפורש כי היתר הבניה הוצא על פי הוראות תמ"א 38 וכן יוצגו הדיווחים שהוגשו לרשות המסים לפיהם שומות מס השבח של הבעלים בגין הסכם זה הינן אפס (0) וכן יתקבל מכתב מיועץ המס של היזם על כך שאין כל חשיפת מס שבח נוספת לבעלי הדירות הקיימות, לא יידרש היזם להמציא ערבות מסים כאמור בס"ק זה.

17.3. **ערבות דמי השכירות - ערבות בנקאית**, פוחתת מעת לעת במשך כל תקופת בניית הפרויקט ועד למסירת החזקה בהרחבות של הבעלים לבעלים בהתאם למפורט בהסכם זה, אשר תימסר לבעלים 14 ימים טרם מועד פינוי הדירות הקיימות וכנגד מסירת החזקה בהן כאמור בהסכם זה, ואשר סכומה יהיה בגובה דמי השכירות המפורטים בסעיף 4.18 למשך 12 חודשים. ערבות דמי השכירות תוצא לתקופה של לפחות 12 חודשים ותחודש במהלך ביצוע העבודות לתקופות נוספות בהתאם לצורך. מוסכם כי מתום השנה הראשונה לאחר תחילת ביצוע העבודות יהיה רשאי היזם להפחית את גובה הערבות לסכום תקופת החודשים שנותרה עד לקבלת החזקה ביחידת הבעלים על פי קביעת המפקחים מטעם הצדדים ושלושה חודשים נוספים. היזם מתחייב להמציא לדיירים אישור על הארכת תקופת הערבות עד 21 יום קודם מועד פקיעת הערבות המסתיימת. ככל שהיזם לא ימציא אישור על חידוש תקופת הערבות, לאחר קבלת דרישה בכתב מאת ב"כ הבעלים על הארכת הערבות לתקופה נוספת בת 12 חודשים וזאת עד ל- 21 יום טרם מועד פקיעת הערבות אזי, ככל ובתוך 21 יום ממועד קבלת ההודעה של ב"כ הבעלים לא יאריך היזם את הערבות, יהיו רשאים בעלי הדירות לדרוש מהבנק את חילוט הערבות ללא כל תלות במועד שנותר, לטענת היזם, עד למסירת החזקה. עם חזרתם של הדיירים לדירותיהם תפקע ערבות דמי השכירות וב"כ הדיירים יחזיר אותה ליזם.

17.4. ערבות הביצוע ו/או הבדק ו/או הרישום ו/או המיסוי ו/או דמי השכירות תופקד בידיהם הנאמנות של ב"כ **הבעלים** שיפעל בהם בהתאם לאמור בהסכם זה ויהא רשאי לחלטה ו/או להעבירה לידי הבעלים בהתקיים התנאים הקבועים בכתב החוראות לנאמן המצ"ב **כנספת ט'** להסכם זה.

17.5. היזם ישא בכל העמלות ההוצאות והאגרות הקשורות בהעמדת הערבויות.

18. אחריות לטיב ובדק

18.1. היזם יהיה אחראי לתקן על חשבונו ואחריותו כל פגם ו/או אי התאמה שיתגלו בעבודות בכל הבניין במסגרת הפרויקט (למעט אם נגרמו כתוצאה משימוש שאינו סביר ו/או בשל מעשה/מחדל שאינו באחריות היזם ו/או בלי קשר לביצוע העבודות) ויחולו הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 לעניין תקופות הבדק והאחריות.

18.2. במקרה שתחול על היזם חובת תיקון כאמור לעיל, יבצע היזם את התיקון בתוך זמן סביר לאחר הודעת הבעלים בכתב על קיומו, ובמקרים דחופים יבוצע תיקון הפגם או הליקוי לא יאוחר מ-3 ימי עבודה מיום שתימסר ליזם ההודעה הנ"ל ובלבד שאין בו כדי לשלול ו/או להגביל את שימוש הבעלים בדירת המגורים שלהם בלבד. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם היזם לצורך ביצוע התיקונים. מוסכם, כי עובר לתחילת ביצוע העבודות יצולמו כל דירות הבעלים לצורך תיעוד מצב קיים במקרה של נזק שיגרם עקב העבודות.

18.3. מוסכם בין הצדדים כי נזקים וליקויים אשר אינם מצריכים תיקון דחוף (כגון סדקים קטנים אם וככל שיתהוו, קילוף טיח/ צבע נקודתי וכדו') יתוקנו ככל הניתן במרוכז. ידוע לבעלים כי בחיבור בין הבניין הקיים לתוספות הבנייה בבניין צפויים סדקים קלים כתוצאה מהעמסת יסודות חדשים לחיזוק הבניין מפני רעידת אדמה שיתוקנו בסוף שנת הבדק.

18.4. מימוש ערבות הבדק יהא בהתאם להוראות לנאמן המצ"ב כנספח ט' להסכם זה.

19. אחריות וביטוח

19.1. החל ממועד תחילת ביצוע העבודות יהא היזם אחראי על פי דין לכל נזק שהוא, בין ישיר ובין עקיף, נזק גוף או נזק לרכוש או כל נזק אחר, שיגרם לבעלים ו/או לכל צד ג' ו/או לרכושו, כתוצאה ממעשה ו/או מחדל רשלני של היזם תוך כדי ו/או עקב ו/או במהלך ביצוע העבודות ו/או בקשר אליהן, שנעשו על ידי היזם ו/או מי מטעמו.

19.2. להסרת ספק, בעלי הדירות הקיימות או מי מהם לא ישאו באחריות כלשהי לנזקי רכוש וגוף שייגרמו ליזם ו/או לעובדיו ו/או למועסקיו ו/או לקבלני המשנה שיועסקו על ידו ו/או על ידם לצד ג' כלשהו במהלך ביצוע העבודות ו/או במקרקעין ו/או באתר הבניה ו/או בסמוך לו, אלא אם נגרמו על ידו ברשלנות ו/או בזדון.

19.3. היזם יהיה אחראי שבכל זמן ביצוע העבודות יקוימו באתר הבנייה, בחלקה ובסביבותיה, סדרי בטיחות נאותים למניעת נזק כלשהו לעבודות, לעובדים, לצד ג', לגוף, לציד ו/או לרכוש, לרבות גידור מקומות מסוכנים, שילוט אזהרה ותאורה נאותים וכיו"ב. מובהר ומודגש כי היזם יהיה אחראי לכך שאמצעי זהירות אלו ינקטו גם על ידי קבלני המשנה שיועסקו על ידו, ככל שיועסקו.

19.4. היזם מתחייב לשמור בקפדנות על הוראות כל דין לרבות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ופקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל-1970 והתקנות שהותקנו על פיהם החלים על ביצוע העבודות והיזם משחרר בזאת את הבעלים מכל תביעה שתוגש נגדו בגין כל הפרת הוראה כזו שנעשתה ע"י היזם ו/או ע"י

הקבלן המבצע ו/או מי מעובדיו ו/או ע"י מי ממועסקיו, ללא שבוצע מעשה או מחדל בזדון ו/או ברשלנות על ידי הבעלים. היה ותוגש נגד הבעלים ו/או מי מטעמם תביעה עקב הפרה כלשהי של החוקים ו/או התקנות הנזכרים בסעיף זה לעיל, מתחייבים הבעלים ו/או מי מהם להודיע ליזם מיידי על כל תביעה כאמור, לאפשר ליזם להתגונן כנגד התביעה כאמור, ולשתף פעולה עם היזם בכל הליכי ההתגוננות, לרבות הליכי ערעור, או בוררות או גישור. במקרה של הליכים משפטיים כנגד הבעלים בגין העבודות שיבוצעו מטעם היזם בבניין, היזם ייטול על עצמו את הטיפול בהליכים משפטיים אלו.

19.5. היזם מתחייב לפצות את הבעלים ו/או לשפותם באופן מיידי בגין כל נזק שייגרם כאמור לעיל וכן בגין כל הפסד אחר שייגרם להם, בהתאם לפסק דין חלוט שייפסקו נגדו בגין מעשה או מחדל רשלני כאמור, והכל כפי שיקבע בפסי"ד חלוט ובלבד שניתנה ליזם הזכות להתגונן כראוי בפני כל תביעה שכזו.

19.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם ישא באחריות לנזק ו/או פגיעה ו/או אובדן ו/או קלקול אשר ייגרמו לבעלים ו/או לרכושם ו/או לבנין ו/או לסביבתו, בין בדירות הבעלים ו/או ברכוש המשותף ו/או בבניינים סמוכים, לרבות נזקים למערכות ציבוריות כגון בזק, כבלים, מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכו' אשר נגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או עובדיו ו/או המועסקים על ידו במהלך ועקב ביצוע העבודות.

19.7. היזם מתחייב כי הנזק ו/או האובדן ו/או הקלקול ו/או הפגיעה יתוקנו על חשבונו באופן מלא ומיידי ולשביעות רצונם של הבעלים ושל כל גורם מן האמורים לעיל לו נגרם הנזק ו/או האובדן ו/או הקלקול ו/או הפגיעה כאמור. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב בזאת היזם לפצות ולשפות את הבעלים בגין חיוב (לרבות קנסות ו/או תשלומי חובה אחרים שהדין מתיר לשפות בעבורם), נזק, הפסד או אובדן, שייגרמו לבעלים בגין הנזקים האמורים לעיל בקשר עם ביצוע העבודות ו/או בקשר להפרת איזו מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.

19.8. מבלי לגרוע מכלליות הנאמר לעיל, ככל שעקב פסק דין או החלטה בתביעה בה הועבר הטיפול המשפטי לידי היזם, ננקטו פעולות מבצעיות כנגד הבעלים במסגרת הליכי הוצל"פ ו/או סעדים זמניים בהליכים אחרים, יהיה על היזם לגרום לביטולם של פעולות אלו, תוך 30 ימים מעת שנודע לו על קיומם. במקרה כאמור ייטול על עצמו היזם את הטיפול והאחריות בהליכי הוצל"פ או סעדים זמניים אלו.

19.9. היזם יבטח בתאגיד ביטוח ישראלי המורשה לעסוק בתחום הביטוח, את עצמו עובדיו, קבלני המשנה שלו וכל מי שיהיה קשור בעבודות בניה מטעמו, בפוליסת ביטוח עבודות קבלניות הכוללת:

א. **ביטוח רכוש** לרבות למבנה הקיים, בסכום אשר יקבע על ידי סוקר חברת הביטוח או בהערכה משותפת למנהל הפרויקט ולמפקח מטעם הדיירים.

ב. **ביטוח חבות מעבידים** אשר יכלול אף את עובדי קבלנים וקבלני משנה, בסכום שלא יפחת מ-10 מיליון ₪ למקרה.

ג. **ביטוח צד ג'** לרבות קבלנים וקבלני משנה, ביטוח נזקי אש, שיטפון, רעידת אדמה וסיכונים מקובלים אחרים, שתוצא ע"י חברת ביטוח מורשית לפעול בישראל. הביטוח לא יכלול החרגה של תביעות שיבוב מצד המוסד לביטוח לאומי.

ד. במקרה של גרימת נזק ליחידות וקבלת פיצוי מחברת הביטוח ישתמש היום בכל סכום שיתקבל על ידו לשם תיקון הנזק שנגרם וזאת מבלי לפגוע בחבותו לתקן את כל הנזקים מכל סוג שיגרמו ליחידות. היום ימציא אישור על קיום הביטוחים, חתום על ידי חברת הביטוח בהתאם לנוסח המצורף כנספח י"ד להסכם זה.

19.10. פרט לביטוחים הנזכרים לעיל יוציא היום פוליסת ביטוח סיכוני צד שלישי שתכסה אותו ואת בעלי הדירות כנגד כל תביעה של צד שלישי על נזק שנגרם לו כתוצאה מפעולות הבנייה ו/או היותו בחלקה או בסמוך לה. גובה סכום הביטוח יעמוד על סך של 10,000,000 ₪ למקרה ו-20,000,000 ₪ לתקופה. בעלי הדירות יחשבו כמבוטח ראשי והפוליסה תכלול סעיף בדבר אחריות צולבת.

19.11. ביטוח היום יכלול תנאי מפורש לפיו המבטח אינו רשאי לבטלם ו/או לצמצם את היקפם ו/או שלא לחדשם במשך תקופת ביצוע העבודות ובמשך תקופת הבדק, כמוגדר בפוליסה, אלא לאחר הודעה בכתב לנציגות וב"כ הבעלים 45 יום מראש.

19.12. כתנאי להעמדת החלקה לרשות היום, מתחייב היום, למסור לנציגות, אישור של מבטח כדין ופוליסה, כפי שיאשרו על ידי יועץ ביטוח של היום ובו יכתב, בין היתר, כי הפוליסה מכסה את כל התחייבויות היום כלפי בעלי הדירות כמפורט בהסכם זהמוסכם על הצדדים, למשך כל תקופת ביצוע עבודות הבניה. כל אחד מיחיד הבעלים יחשב כמבוטח לפי פוליסה זו וזו תכלול סעיף אחריות צולבת. סכומי הביטוח בפרקי צד ג' וחבות מעבידים לא יפחתו מהסך הנזכר לעיל. היום ימציא אישור קיום ביטוחים חתום על ידי המבטחת.

19.13. תשלום דמי הפרמיה כמו גם תשלום השתתפות עצמית על פי הפוליסות כנ"ל יעשה על ידי היום ועל ידו בלבד והדבר יירשם במסגרת הפוליסות.

19.14. הצדדים יתייעצו עם יועץ ביטוח, אשר יוסכם עליהם, באם יש צורך בהרחבת הכיסויים הביטוחיים ו/או הוספת תנאים לכיסוי.

20. מיסים ותשלומים

45 -

עיריית מיופה כח
עו"ד ארית רחליו
מס' רשיון 14477

החל

החל

החל

החל

20.1. חיום מתחייב לשאת בכל ההוצאות והתשלומים שלהלן:

20.1.1 מס שבח ככל ויהיה בגין מכירת הממכר ליום - יחול וישולם על ידי היום.

20.1.2 מס רכישה ככל ויהיה בקשר עם רכישת הממכר, יחול וישולם על ידי היום.

20.1.3 מס ערך מוסף, אם יחול, בגין העסקה הנוצרת בהסכם זה, יחול על היום.

20.1.4 היטל השבחה ככל שיחול בקשר לביצוע עבודות בגין זכויות הנובעות מתמ"א 38 יחול על היום וישולם על ידו. היום יהיה רשאי לנהל בקשר עם כך הליכים מנהליים ו/או משפטיים ובעלי הדירות מתחייבים לשלם פעולה עם היום לשם כך ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ניהול ההליכים כאמור.

20.1.5 היום מתחייב לשאת בכל ההוצאות התכנוניות ובביצוע הבדיקות הנדרשות לשם כך, לכל גורם תכנוני שהוא, בקשר לעבודות.

20.1.6 היום ישא בכל תשלום, אגרה, היטל או מס שיחולו בקשר עם עבודות הבניה על פי היתר הבניה.

20.1.7 היום ישא בכל תשלומי החובה החלים על מחזיק בדירה (לרבות ארנונה, חשמל, מים, גז וכד') החל ממועד פינוי הדירות ועד למועד חזרת הדיירים הקיימים לדירותיהם.

20.1.8 היום ישא בכל קנס ו/או תשלום אחר שיושת עקב ו/או בקשר עם ביצוע העבודות.

20.1.9 היום מתחייב לשאת בכל ההוצאות שיחולו בגין ביצוע העבודות נשוא הסכם זה, למעט תשלומים שלא נוגעים לזכויות בניה במסגרת תמ"א 38 ו/או תשלומים המוטלים במפורש על בעלי הדירות לפי הסכם זה.

20.1.10 היום ישא בכל התשלומים ליועצים, מהנדסים, לאדריכל, לבעלי המקצוע, לקבלן ולכל מי שיועסק על ידי היום לצורך ביצוע והשלמת הפרויקט.

20.1.11 היום ישא בכל התשלומים, האגרות, דמי הטיפול וההוצאות הקשורים בביצוע פעולות תיקון רישום הבית המשותף בהתאם להוראות הסכם זה.

20.1.12 היום ישא בתשלומי שכ"ט עוה"ד ב"כ בעלי הדירות ושכ"ט המפקח בהתאם להסכמים המצורפים להסכם זה.

20.2. הדיירים מתחייבים לשאת בכל ההוצאות והתשלומים שלהלן:

20.2.1. חובות ו/או היטלים ו/או מיסים וכדומה כנ"ל בין לכל רשות ו/או לצדדים שלישיים אשר אינן נובעים מהעבודות לפי תמ"א 38 ואשר אינם קשורים ליישום הסכם זה כגון מיסים ו/או קנסות גם אם טרם הוגשה דרישה לתשלום לגביהם - יחולו על הדיירים. תשלומים ו/או מיסים שוטפים, בגין השימוש בדירות ו/או ברכוש המשותף, לרבות ארנונה עד למועד פינוי הדירות, וכן ממועד חזרתם של הדיירים לדירותיהם, יחולו וישולמו ע"י הדיירים באורח שלא יעכב את ביצוע הפרויקט. מיסים / היטלים אשר יחולו (ככל ויחולו) על דירות בעלים אשר הינן מלאי עסקי, יחולו על הבעלים.

20.2.2. ככל שיתברר שקיים חוב כלשהו על שם בעל דירה בקשר לדירה ו/או לבניין ערב חתימת הסכם זה ו/או חוב חדש אשר אינו קשור לביצוע הפרויקט, ו/או חוב שחובת תשלומה חלה על הדייר על פי הסכם זה, ישא בעל הדירה עליה חל החיוב בתשלום כאמור והוא מתחייב לשלמו תוך 30 יום. מובהר כי במידה וחוב כנ"ל יעכב את הפרויקט, יפרע בעל הדירה את חובות בהקדם האפשרי ובמידה ולא יעשה כן, ייחשב הדבר כהפרה יסודית. מבלי לגרוע מהאמור, היזם יהיה רשאי לשלם את החוב במקומו של הדייר ובנסיבות אלו יהא חייב הדייר להחזיר את החוב שצירוף ריבית שנתית בשיעור של 9%.

20.2.3. מיסים / היטלים אשר יחולו (ככל ויחולו) על דירות בעלים אשר הינן מלאי עסקי, ו/או שההכנסה ממכירתן ממוסה לפי פקודת מס הכנסה יחולו על הבעלים.

20.2.4. מס המוטל ישירות על בעל דירה ע"י רשות שאיננה ישראלית.

20.3. במועד חתימת הסכם זה יחתמו בעלי הדירות על הודעות לפי טופס 7738 וכן על דיווחים לרשויות מיסוי מקרקעין כנדרש על פי דין ובין היתר יבקשו במסגרתם פטור ממס שבח בהתאם לסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין. בעלי הדירות מסכימים ומאשרים כי ב"כ היזם יהיו רשאים להגיש בשמם של בעלי הדירות שומה ו/או השגה ו/או ערר בגין חיובם במסים וכן בקשות להפחתת שיעור מס השבח, לפי שיקול דעתו, ובלבד שכל ההוצאות הנובעות מהטיפול בכך יחולו על היזם. בעלי הדירות מתחייבים לשתף פעולה עם היזם ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך.

20.4. הבעלים יאפשרו לעוה"ד להגיש בשמם דיווחים מתאימים בהקשר הפרויקט לרשויות המס, זאת כאשר ב"כ הדיירים ימלא עם הדיירים את הדיווחים מטעמם.

20.5. היזם יוכל להגיש כל השגה ו/או בקשה (לרבות בקשה לפריסה או הקטנת המס)

47 -

עו"ד מניפה כח
עו"ד אריה זחלין
מס' רשיון 1447

Handwritten signatures and initials.

ו/או ערר או הליך משפטי או מינהלי אחר בגין חיובי המס שיושתו (ככל שיושתו), ולשם כך יימסרו הבעלים לזום ולעוה"ד את כל המידע והפרטים הדרושים, לשם ביצוע האמור במעמד חתימת הסכם זה יחתמו הבעלים על יפויי כוח המצ"ב **בנספח ה', ו' להסכם זה.**

20.6. כל החזר ו/או זיכוי ו/או תקבול ו/או קיזוז, שיגיע מהרשויות בגין מסים ותשלומי חובה ששולמו על-ידי הזום, ייזקפו כולם ויהיו שייכים לזום בלבד, והבעלים ישתפו פעולה וכן יחתמו על כל מסמך ו/או טופס שיידרש בקשר לכך ועל מנת שהזום יקבל כספים אלה, לפי הנחיות הזום או ב"כ הזום. הבעלים מתחייבים להעביר לזום כל החזר ו/או זיכוי ו/או תקבול ו/או קיזוז, שקיבלו מהרשויות המוסמכות לפי ס"ק זה כאמור וזאת בתוך 14 ימים ממועד קבלתם, למעט כספים ששילמו הבעלים בעצמם לרשויות.

20.7. הזום ישלם לב"כ הדיירים שכר טרחה בהתאם למצויין בהסכם שכ"ט של ב"כ הבעלים המצ"ב **בנספח י'** להסכם זה. על ב"כ הבעלים להמציא לפקודת הזום חשבונית מס כדין בגין כל תשלום.

21. רישום

21.1. במועד מסירת החזקה בדירות ההרחבה לבעלים, ימסרו הבעלים את כל המסמכים שבידם לידי הזום ו/או עוה"ד לצורך רישום הממכר ע"ש הזום בלשכת רישום המקרקעין כשהוא נקי מכל חוב, שעבוד או זכות צד ג' כלשהי (למעט אם נרשמה לבקשת הזום או כאמור משכנתא הרשומה בנסח הטאבו המופיע בנספח א') וכן ביצוע הרישום הסופי (כהגדרתו להלן), יחתמו על כל המסמכים הנחוצים לשם כך ויסירו כל מניעה התלויה בהם בקשר לכך. בלא לגרוע מכלליות האמור לעיל הטיפול בעניינים הנ"ל יבוצע ע"י הזום ועל חשבונו. למען הסר ספק, רישום הבעלות בפועל על שם רוכשי הדירות ו/או הזום יבוצע רק לאחר סיום כל העבודות בפרויקט.

21.2. לשם הבטחת רישום הממכר בשם הזום וביצוע הרישום הסופי וכל יתר הפעולות שהזום רשאי לבצע על פי הוראות הסכם זה חותמים כאמור הבעלים במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כוח בנוסח הרצוף להסכם זה **בנספח ו'.**

21.3. עם סיום כל עבודות הבניה וכל עבודות בניית הדירות החדשות יתוקן צו רישום הבית המשותף או יבוטל ויירשם מחדש באופן שהצו המתוקן ישקף את תוספות הבניה שבוצעו בבניין (לעיל ולהלן - "**הרישום הסופי**").

21.4. הגינות שאינן מוצמדות, מתקני האשפה, המבנים הנקובים בסעיף 21.6, חדר המדרגות ופיר המעלית, גג הבנין החדש וכל רכוש שלא יוצמד לאיזה מדירות בעלי הדירות ודירות הזום, וכן כל חלק שלא ניתן להחריג מהרכוש המשותף על פי החוק, ישמשו רכוש משותף בין כלל הדיירים על פי כל דין לצורך הצבת קולטים

ו/או אנטנות ו/או כל מתקן אחר לשימוש בעלי הדירות ויהיו רכושם המשותף של כלל בעלי הדירות בבניין לרבות בעלי הדירות החדשות, כל אחד לפי חלקו ברכוש המשותף ותתאפשר גישה נוחה אליו לכלל בעלי הדירות, מבלי שהדבר יחייב כניסה לדירות החדשות. היזם מתחייב למצוא פתרון להצבת כלל המתקנים, לרבות קולטי שמש, אנטנות וכו' בשטח הגג העליון החדש שייווצר.

21.5. זכויות בניה עתידיות שיוקנו למקרקעין במועד מאוחר למועד הנפקת היתר הבניה עבור דירות היזם (שאינן נכללות בממכר) לרבות לבניית קומות נוספות, יהיו קניין של כל בעלי הדירות (לרבות הדירות החדשות) בהתאם לשיעור חלקם ברכוש המשותף.

21.6. ככל שיידרש על ידי חברת החשמל, יקים היזם במקרקעין, במקום שייקבע בהתייעצות עם הנציגות, תחנת טרנספורמציה לצורך אספקת חשמל למתחם, ובכלל זה לדירה החדשה (להלן - "התחנה"), הכל בהתאם לחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996 ותקנותיו ו/או בהתאם לכל דין, ובהתאם לדרישות והוראות חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן - "חברת החשמל") וכן, ככל שיידרש על ידי בזק, יקים חדר בזק בהתאם לכל דין (להלן - "חדר בזק") וכן ככל שידרשו חדרי משאבות ו/או חדרי מערכות ומאגרי מים על ידי ספק המים וכן ככל שידרשו צוברי גז ו/או מערכות גז ע"י ספק הגז. הבעלים מסכים שיוענקו לחברת החשמל/בזק/מים/גז (לפי העניין) זכויות בהתאם לתקנים ו/או לדרישות חברת החשמל/בזק/מים/גז (לפי העניין), לרבות זכויות מעבר או זיקות הנאה לצורך אחזקה וביצוע תיקונים בתחנה/חדר בזק/מים/גז (לפי העניין), וכי בתקנון הבית המשותף ייקבעו הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל. למען הסר ספק יובהר כי התמורה שתתקבל, ככל שתתקבל, בגין האמור מחברת החשמל ו/או מבזק ו/או מספק המים ו/או מספק הגז (לפי העניין), תהא שייכת ליזם, בכפוף לכך שהמתקנים נדרשו לצורך מתן השירותים לפרויקט בלבד ולא הייתה אופציה אחרת ללא התקנת מתקנים בשטח הפרויקט. מוסכם כי ככל שהעירייה תדרוש להתקין מתקן מוטמן לאשפה וכן יתר מתקני הבית המשותף המפורטים בסעיף זה ובהסכם המיקום יקבע בתיאום מראש עם הנציגות וככל הניתן בצורה שתפגע במידה הקטנה ביותר בדירות הבעלים.

21.7. היזם ישא בכל האגרות ותשלומי החובה בגין ביצוע פעולות הרישום כאמור בסעיף זה לעיל.

21.8. הבקשה לתיקון צו הבית המשותף הסופי תועבר לעיון ולאישורן המוקדם של ב"כ הבעלים והנציגות טרם הגשתה ללשכת רישום המקרקעין. ב"כ הבעלים והנציגות יעבירו את הערותיהם ככל שישנן בכתב בתוך 21 ימים מהמועד בו קיבלו לידיהן את הבקשה לרישום/תיקון צו הרישום ומוסכם כי הבקשה המתוקנת (ככל שיהיו תיקונים) תועבר לעיון החוזר של ב"כ הבעלים והנציגות אשר תתייחס אליה בכתב תוך 14 ימים עד לקבלת אישורן הסופי לבקשה לתיקון רישום הבית

ע"י מייצגת כח
עו"ד ארית לוחני
מס' רשמי 14490

המשותף. במקרה של סירוב יהיה ב"כ הבעלים ו/או הנציגות חייבים לנמק בכתב את הטעמים שבגינם הן אינם מאשרים את הגשת בקשת התיקון ואת אופן תיקונם. במקרה של העדר תגובה יחשב הדבר כהסכמה לתיקון צו הבית המשותף בהתאם למסמכים שהוצגו והיום יהיה רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח מאשר ברשותו לצורך השלמת הרישום. כמו כן, ככל שהיחידה הרישומית תהיה רכוש משותף לאחר הבניה, ידאג היום במסגרת תיקון צו הבתים המשותפים, לרשום חזרה היחידה הרישומית כרכוש משותף של כלל בעלי הדירות ולמחוק כל ההערות שנרשמו לגביה.

21.9. בתקנון הבית המשותף יוכנסו, בכפוף לאישור רשם המקרקעין, בין היתר הוראות לפיהן:

- א. קומת הקרקע לא תשלם עבור הוצאות אחזקת המעלית.
- ב. המעלית תפעל כמעלית שבת בשבתות ומועדי ישראל בשעות שיוסכמו על ידי 50% או יותר מדיירי הבניין ו/או הכניסה הרלבנטית המשתתפים בעלות תחזוקת המעלית.
- ג. בעלי הדירות הקיימות והחדשות יתחייבו בתקנון הבניין המשותף שתוספת ו/או החלפת סורגים בהמשך תיעשה בהתאם לדגם שיבוצע על פי הסכם זה.
- ד. בעלי הדירות יתחייבו לא לבצע שינויים בחזית הבניין (ובכלל זה התקנת מזגנים חיצוניים, העברות כבלים וכו') שלא בהסכמת רוב בעלי הדירות.
- ה. כן יקבע התקנון, כי הגג העליון בבניין אשר ייבנה מעל דירות היום יהווה רכוש משותף וכי זכויות בניה נוספות בחלקה – ולמעט זכויות הבנייה הנמכרות ליזם על פי הסכם זה ואשר ינוצלו על ידו בפועל במסגרת הפרויקט - יהוו רכוש משותף ויתחלקו בין הצדדים בהתאם ליחס שטח דירתם לכלל השטחים הבנויים בחלקה.
- ו. עוד יקבע התקנון, כי לכל בעלי הדירות בחלקה תתאפשר גישה נוחה וחופשית לשטח השרות בגג, אשר כאמור ישמש כרכוש משותף ובו יותקנו ויצבו המערכות של בעלי דירות הבניין לרבות אנטנות, דודי שמש, מערכות מיזוג אוויר, מערכות חשמל, גז וטלפון וכיו"ב.

ז. עוד יקבע התקנון כי בעלי תתי חלקות 2, 3 ו-8 יהיו רשאים וזכאים להקים סוכה בשטח של עד 9 מ"ר (כל אחד מהם) למשך ימי החג, באזור החניה אשר יוקצה לבעלי הדירות בכניסה 21 (לתת חלקה 8) ובכניסה 23 (לתתי חלקות 2 ו-3), באופן אשר יפגע בצורה המינימאלית הנדרשת ביתר החניות של בעלי הדירות הקיימות ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע במעבר ו/או בשימוש בחניות דירות היזם. אם מסיבה כלשהי לא תיוותר במסגרת הפרויקט מרפסת סוכה לתת-חלקה מס' 9, אזי סעיף זה יחול גם עליה.

ח. לאחר קביעת מקומות החניה לדיירים יוכלו בעלי תתי חלקות 2, 3, 8 (ו-9 באם תהיה זכאית לכך על פי תנאי ההסכם) לקבוע בתאום עם נציגות הדיירים ובאופן קבוע את מיקום החניה שעליה יוכלו למקם את סוכתם בחג הסוכות, ומיקום זה יקבע אף בתקנות הבית המשותף.

ט. לכל אחד מבעלי הדירות זכות לחניה אחת בלבד לכל דירה. חניה למכונית שניה בחניות המשותפות תתאפשר רק במצב בו באופן קבוע מספר החניות שבהן נעשה שימוש מכוח הזכות כנ"ל קטן ממספר החניות, ובמגבלת מספר המקומות הפנויים הקבועים. כל זאת על בסיס הקודם זוכה. מובהר שאין בכך כדי להקנות כל זכות או חזקה או עדיפות לחניה שניה למי מבעלי הדירות.

21.10. כן מוסכם כי במסגרת תיקון תקנון הבית המשותף, תשלומי ועד הבית המשותף יחולו על כל יחידות הבית המשותף בהתאם לשטחה היחסי של כל דירה ביחס לשטח יתר הדירות בבניין.

21.11. עוד יקבע התקנון כי ככל ויהיו חניות במכפילי חניה למי מבעלי הדירות הקיימים ההוצאות בגין חניות אלו יחולקו בין כלל בעלי הדירות הקיימים בצורה שווה. ההוצאות בגין חניות במכפילי חניה למי מרוכשי דירות היזם שתהיה לו חניה במתקן חניה, יחולו על רוכשי דירות היזם שלהם חניה במתקן וישולמו על ידם (כל רוכש דירה ישלם את ההוצאות על החניה שלו אשר מצויה במתקן חניה)

21.12. ככל שבעתיד תהיינה זכויות בניה נוספות, הרי שבניית שטחים נוספים יחייבו קבלת הסכמה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לאחוזים הנדרשים בחוק.

21.13. מוסכם ומובהר בזאת כי היזם לא יהא רשאי להשאיר בידיו רכוש משותף כלשהו ו/או זכויות בנייה כלשהן וכי עם מכירת כל הדירות החדשות לא יהיו ליזם כל זכויות בבניין למעט דירות שהיזם יותיר ברשותו, ככל שיותיר, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

21.14. היזם מתחייב להשלים את כל פעולות רישום או תיקון רישום הבית כבית משותף

בפנקס הבתים המשותפים לרבות רישום ו/או העברת רישום הבעלות בדירות
הזים ע"ש הזים או ישירות על שם רוכשי דירות הזים לפי העניין בלשכת רישום
המקרקעין (להלן: "השלמת הרישום") בתוך 18 חודשים מיום מכירת הדירה
האחרונה בפרויקט או לא יאוחר מ-18 חודשים ממועד השלמת הפרויקט וקבלת
טופס 4, לפי המאוחר מבניהם למעט במקרה של מניעה עקב כוח עליון, שביתה,
השבתה, עיצומים וכיו"ב.

21.15. ייפוי הכוח כאמור יימסרו לזים כנגד מסירת עותק חתום של ההסכם (גם על ידי
הזים) לבעלים, יוחזקו אצל הזים ו/או ב"כ הזים והזים מתחייב להשתמש בייפוי
הכוח בהתאם להוראות הסכם זה ורק במקרה שהזים עמד בכל התחייבויותיו
לבעלים על פי הסכם זה.

21.16. ייפוי הכוח הללו יושבו לידי הבעלים באמצעות מסירתם לב"כ הבעלים לאחר
השלמת תיקון צו רישום הבית המשותף או במקרה וההסכם יבוטל מכל סיבה
שהיא יושבו ייפוי הכוח לרשות הבעלים בתוך 21 ימים ממועד ביטול ההסכם
כדין.

22. העברת זכויות

22.1. הבעלים יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם בדירות הקיימות ובלבד שההעברה
תהא בכפוף להסכם זה ושהנעבר יחתום כתנאי להעברת הזכויות כאמור על
הסכם זה ועל כל מסמך נוסף שיידרש על פיו (ייפוי כוח וכיוצא בזה) ולרבות כתב
המתאה בנוסח המצ"ב **כנספח ח'** להסכם זה, לצורך כניסתו בנעליו של בעל
הדירה המוכר את זכויותיו להסכם זה.

22.2. בכפוף לחתימת מקבלי הזכויות על כל מסמכי הסכם זה לרבות יפוי הכוח או
בכפוף לחתימת הצדדים השלישים על מסמכים שיידרשו מאת הזים (לפי העניין)
מתחייב הזים לחתום באותו המעמד על כתב הסכמה מופנה ללשכת רישום
המקרקעין המעיד על הסכמתו של הזים לרישום זכויות מקבלי הזכויות בדירה
ו/או רישום זכות צד שלישי על הדירה ככל שתידרש הסכמתו.

23. הפרות ותרופות

23.1. במידה ותופסק העבודה באתר שלא מסיבות התלויות בבעלים - לא תהיה לזים כל
זכות תביעה בגין אבדן רווחים ו/או השבת הוצאות ישירות כלשהי.

23.2. בנוסף למקרים בהם פורטה הפרה יסודית בהסכם זה, הוראות הסעיפים הבאים:
הצהרות הצדדים, 17, 19, 20 יהיו הוראות שהפרתן תיחשב כהפרה יסודית של
החוזה בכפוף למתן התראה בכתב בת 30 יום מראש לפחות ובלבד שההפרה
הנטענת לא תוקנה בתקופת ההתראה הנ"ל.

ע"י מיופף כח
עו"ד אריה דמרי
מס' 477

ע"י מיופף כח
עו"ד אריה דמרי
מס' 477

ע"י מיופף כח
עו"ד אריה דמרי
מס' 477

23.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל אחד מן המקרים כדלקמן יהוו הפרה יסודית של ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרת העומדים לרשותם לפי כל דין ו/או הסכם זה:

א. הוטלו עיקולים כנגד רכוש מהותי של היזם בפרויקט אשר מונעים ממנו הלכה למעשה את היכולת להשלים את העבודות, ואלו לא הוסרו תוך 60 יום מיום שנודע ליזם על הטלתם;

ב. אם היזם יקבל החלטת פירוק ו/או מונה לו כונס נכסים זמני ו/או שהוכרז חדל פירעון ו/או ניתן נגד היזם צו או החלטה לפרוק ו/או לכינוס נכסים אשר לא בוטלה תוך 90 יום;

ג. הופסקו העבודות באתר לתקופה העולה על 75 ימים ברציפות או 100 יום במצטבר מסיבות שבשליטת היזם. ככל שהופסקו העבודות מסיבות שאינן בשליטת היזם, לרבות אך לא רק, עקב כח עליון ו/או אילו מהסיבות המנויות בהסכם זה, תחל הספירה החל ממועד סיום המניעה כאמור;

ד. הושעה ו/או נמחק הקבלן המבצע מטעם היזם מרישום בפנקס הקבלנים ובתנאי שהרישום כאמור לא חודש תוך 60 יום ולחלופין לא הוחלף הקבלן בפרק זמן זה.

ה. היזם הפסיק לשלם לבעלי הדירות את דמי השכירות החודשיים לתקופה העולה על 60 יום.

ו. בוטל הליווי בנקאי מסיבות הקשורות ביזם ולא הוחלף בגורם מלווה אחר בתוך 60 יום.

23.4. כל סכום שיגיע למי מהצדדים על פי הסכם יהא ניתן לגביה בכל דרך שהיא לרבות קיזוז ו/או עיכבון.

23.5. יובהר כי על אף הגדרת הבעלים ברישא ההסכם כל אחד מיחיד הבעלים אחראי באופן אישי ובנפרד למילוי וקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ואין הוא נושא באחריות כלפי היזם או גורם אחר בכל הנוגע מהפרת ההסכם על ידי יחיד בעלים אחר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה של הפרת הסכם זה ע"י אחד הבעלים או חלק מהבעלים, תעשה הנציגות כל שביכולתה כדי לגרום לבעלים המפרים הנ"ל לתקן את ההפרה בכל ההקדם. בלא לגרוע מכלליות האמור לעיל כל עוד בגין הפרה של בעלי דירה ספציפיים מסוגל היזם להמשיך בפרויקט פרט לביצוע התחייבויותיו כלפי אותם בעלי דירה בלבד, יעשה כן היזם, והפרת אותו בעל דירה תחשב כהפרה שלו/הם בלבד את ההסכם וליזם יעמדו כל הסעדים לפי הסכם זה ו/או כל דין בגין הפרת הסכם זה כלפי אותם בעלי דירה ספציפיים בלבד. אולם, ככל שהיזם כתוצאה מהפרה של בעלים היזם איננו מסוגל להמשיך בפרויקט, היזם יהיה רשאי לדחות את מועד השלמת הפרויקט עד להסרת ההפרה וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון לו על פי כל דין כלפי אותם בעלים דירה מפרים בלבד.

24.1. במידה ותתגלע מחלוקת בין הצדדים בכל הקשור להסכם זה תובא המחלוקת בפני עו"ד מוסכם אשר ישמש כמגשר בין הצדדים (להלן - "המגשר"). בהיעדר הסכמה בין הצדדים תוך 7 ימים מיום שפנה צד אל משנהו כי עוה"ד ישמש כמגשר ביניהם או ככל שהגישור הנ"ל יכשל או צד כלשהו יבקש להפסיק ויכריע במחלוקת אותו עוה"ד הנ"ל אשר ישמש כבורר דן יחיד (להלן - "הבורר").

24.2. בהיעדר הסכמה כאמור ימונה המגשר והבורר ע"י יו"ר לשכת עורכי הדין בירושלים ע"י פניית מי מהצדדים אשר יתבקש למנות שופט מחוזי בדימוס או עו"ד שהתמחותו מקרקעין ותו"ב במשך לפחות 15 שנה ויחול האמור בפסקה ראשונה לס"ק זה לעיל.

24.3. מוסכם כי אם המחלוקת תהיה הנדסית/תכנונית בלבד, ישמש כפוסק טכני מהנדס שימונה ע"י הצדדים בהסכמה תוך 7 ימים מיום שפנה צד אל משנהו, ובהיעדר הסכמה כאמור ע"י יו"ר לשכת המהנדסים האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל, ע"י פניית מי מהצדדים. הכרעתו של המהנדס הנ"ל תהיה סופית ומכרעת ללא זכות ערעור כלשהי. במקרה של אי הסכמה בין הצדדים האם המחלוקת היא הנדסית בלבד יכריע בה הבורר. למען הסר ספק כל סכסוך הקשור ו/או הנובע באישור שעל האדריכל ליתן עפ"י הסכם זה יוכרע ע"י הפוסק הנ"ל.

24.4. הבורר והמגשר יהיו רשאים להסתייע במהנדסים, שמאים או אנשי מקצוע אחרים לצורך ההכרעה במחלוקת כאמור.

24.5. הבורר יפסוק על פי הדין המהותי וינהל פרוטוקולים אולם לא יהיה קשור בדיני הראיות או בסדרי הדין הנהוגים בבתי המשפט ותחול עליו חובת הנמקה.

24.6. הבורר יהיה מוסמך לתת החלטות ביניים וצווי ביניים (לרבות בקשר לסעדים זמניים).

24.7. על פסק הבוררות ניתן יהיה לערער בהתאם להוראות סעיף 21א. לחוק הבוררות התשכ"ח-1968 בפני פרקליט בכיר שיתמנה כאמור בסעיף 24.1 לעיל. על הערעור הנ"ל יחולו הוראות סעיף זה בהתאמה.

24.8. סעיף זה מהווה הסכם בוררות כמשמעותו בחוק הבוררות, התשכ"ח-1968.

24.9. הצדדים מצהירים ומתחייבים לפעול בזריזות וביעילות על מנת לאפשר למגשר לבורר ולמהנדס הנ"ל לפי העניין להכריע בכל מחלוקת ככל שתתגלע במהירות ובאופן שלא יעכב את ביצוע הפרויקט והם מורים בזאת לכל הנ"ל באופן בלתי חוזר להכריע בכל עניין שיובא בפניהם באופן כאמור.

24.10. שכרו של הבורר ו/או הפוסק הטכני ישולם על פי החלטתו. ככל והבורר ו/או הפוסק הטכני ידרוש לקבל את שכר טרחתו בטרם מתן הכרעתו במחלוקת (מימון ביניים) ישולם שכר זה על ידי היזם עד להכרעתו הסופית של הבורר ו/או הפוסק הטכני. ככל והדיירים יפנו לבורר ו/או לפוסק הטכני ו- 2 פניות של הדיירים לבורר יתבררו כפניות לא מוצדקות, קרי- טענותיהם ידחו, אזי לא יעמיד היזם מימון ביניים לפניות נוספות.

25. יחסי עובד מעביד

- 25.1. היזם יעסיק בעלי מקצוע משלו וכן קבלני-משנה שיהיו בעלי מקצוע מוסמכים ברמה גבוהה. אחריותו היא אחריות כוללת על כל העבודה.
- 25.2. היזם מצהיר שהוא קבלן עצמאי ובשום מקרה לא יחולו יחסי עובד ומעביד בינו לבין הבעלים.
- 25.3. כל העוסקים בבניה יועסקו ע"י היזם ו/או ע"י הקבלן המבצע ועל הבעלים לא תוטל אחריות כלשהי או חיוב כלשהוא ביחס לעובדים ו/או קבלני המשנה ו/או לבעלי המלאכה או ביחס לפעולותיהם ו/או מחדליהם אלא על היזם בלבד אשר יהיה אחראי באופן מוחלט כלפי הבעלים.
- 25.4. למניעת ספק מובהר בזאת כי כל תשלום לעובדי היזם לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שכר עבודה, גמול שעות נספות, תשלום עבור זכויות סוציאליות, פיצויי פיטורין וכיוצ"ב תשלומים, יבוצע ע"י היזם ולבעלים לא תהיה כל חבות לשלם סכום כלשהו לעובדי היזם והיזם מתחייב כי כל התשלומים אותם יהיה חייב לשלם לעובדיו על פי כל דין ו/או הסכם ו/או הסכם קיבוצי ישולמו על ידו.

26. כללי

- 26.1. חוזה זה וכל מה שיש בו צד ריבית יהיה על פי היתר עיסקא כמבואר בספר חכמת אדם כלל קמ"ג.
- 26.2. תנאי הסכם זה משקפים את כל ההבנות ההסכמות והתחייבויות הצדדים וכל מצג ו/או מסמך ו/או הבטחה כלשהי אשר נערכו בין הצדדים טרם מועד החתימה על הסכם זה בטלים.
- 26.3. כל שינוי להסכם זה יעשה אך ורק בכתב ובחתימת הצדדים.
- 26.4. לא השתמש צד להסכם בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, לא יחשב הדבר ויתור על הזכות. ויתור או ארכה שניתנו על ידי צד למשנהו במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר.

26.5. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם. כל הודעה עפ"י הסכם זה תשלח בדואר רשום מבית דואר בישראל מבוילת כנדרש על פי הכתובות כלעיל ותחשב כמי שנמסרה כעבור 3 ימי עסקים, או תימסר במסירה אישית על פי הכתובות כלעיל ותחשב כמי שנמסרה ביום מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

(חתימות הבעלים בעמוד נפרד)

יו"ר הסיירה 23-21
תמ"א/38 זע"מ
ח.פ. 515933562
חיים

אני הח"מ, עו"ד אריק ארנר, מאשר כי בתאריך 26.12.21 התייצב לפניי ה"ח גלעד אלון אריק ארנר ת.ז. ו- 02675484, המוסמכים לחתום בשם היוזם ולחייבו בחתימתם, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות הפעולה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנעתי כי הדבר הובן להם כראוי, חתמו בפני מרצונם.

גלעד אלון, עורך דין
רח' דוד דהן 19, ירושלים
טל. 02-6234258 - מ.ר. 74946

תאריך: 26.12.21

חתימות הבעלים

תת חלקה	בעלים רשום	מס' ת.ז./דרכון	חתימה	תאריך
1	רשות הפיתוח			
2	נונברג חיים נונברג שריל ב.	דרכון 498514887 דרכון 539764739		
3	להמן עמוס להמן חנה	5319254 17876657		
4	גוטליב ג'ק גוטליב ריטה	K1107061 J1152556	ע"י מייצג כח עו"ד אריק ארנר וחלון מס' רישון 14477	17-8-21

החתימה

א.ר.ל

5	בנו'מין חיה אסתר	03366598	חיה גוטער מ מ	22/3/21
6	אייזנשטיין (רדזינסקי) שירן	200125128		
7	מאיר חיים מאיר יהודית	057389066 057706202	מ יחזקיהו מאיר	11.3.21 11.3.2021
8	במברגר יצחק פרד במברגר מרט	17931312 17931320		
9	בריל שילה	015865850	Shula Brull	11-3-21
10	מאיר רנן מאיר שלומית	57358657 57830580	רנן מאיר שלומית מאיר	11.3.21 11.3.21
11	גבאי אסתר	000415141		16/3/21
12	מאיר רנן מאיר שלומית	057358657 057830580	רנן מאיר שלומית מאיר	11.3.21 11.3.21
13	רבניאן צרויה	075504977	רבניאן צרויה	10-3-21

57-3-3

3-3-3

אימות חתימות הדיירים

אני הח"מ מעיד כי בתאריכים המצוינים לעיל, התייצב/ו לפני הבעלים דלעיל, 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 תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

שמואל גוסמן, ע"ד
40437

חתימה

כ"ה יס' 2/6 תש"א

חותמת (שם וכתובת)

26-12-21

תאריך

אני הח"מ¹, _____, ת.ז. _____, מאשר את הסכמתי להתקשרות ב/בת זוגי עם החברה בהסכם דלעיל, מסכים לתוכנו, ומתחייב להימנע מכל פעולה העולה לגרום לב/בת זוגי לאי עמידה ואו להפרה של התחייבויותיו/ה על פיו.

_____ חתימה:

אני הח"מ², _____, ת.ז. _____, מצהיר כי בהתאם לאמור בנסח רישום המקרקעין, הנני מתגורר בגפי בדירה, ללא ב/בת זוג וללא ילדים מעל גיל 18.

_____ חתימה:

¹ ימולא ככל שיש ב/בת זוג המתגוררים בדירה, אינו רשום בנסח הרישום ואשר לא חתם על הסכם זה
² ימולא ככל שיחיד רשום כבעל זכויות וכי הוא מתגורר בדירה לבדו.

אני הח"מ³, _____ ת.ז. _____, מצהיר כי הנני זכאי להירשם כבעלים/חוכר של תת
החלקה הנ"ל (דירה) במקום _____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____ מכוח
הסכם רכישה/צו ירושה/ צו קיום צוואה אשר ניתן ו/או יינתן עובר לתחילת ביצוע הפרויקט נשוא
הסכם זה ואשר העתק ממנה מצורף בזאת/אם אין צו ירושה או צו קיום צוואה, כי אז בשלב
ראשון יצורף העתק הבקשה שהוגשה לרשם הירושות ואח"כ הצו יצורף כנספח להסכם זה.]

_____ חתימה:

³ ימולא ככל והחותם אינו רשום בנסח הרישום, במעמד החתימה, אך זכאי להירשם כבעל הזכויות.

**פרויקט ברחוב יורדי
הסירה 21-23**

גוש _____

חלקה _____

נספח להסכם תמ"א 38

שנערך ונחתם בירושלים, ביום ____ לחודש _____ שנת 2025

בין:

_____ בע"מ ח.פ. _____

באמצעות מורשי החתימה מטעמה מר _____ ת.ז. _____

ומר _____ ת.ז. _____

מרח' _____ ירושלים

טלפון: _____

דוא"ל: _____

(להלן: "היזם" מצד אחד)

לבין:

עיריית ירושלים

באמצעות אגף הנכסים

מרח' _____

(, להלן: "העירייה").

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

הואיל:

ובין הצדדים לנספח זה נחתם הסכם תמ"א 38 (להלן: "ההסכם/התמ"א") בבניין הידוע כחלקה ____ בגוש _____ בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, והנמצא ברח' יורדי הסירה 21-23 בירושלים, כמפורט בנסח הרישום של הבניין המצ"ב להסכם זה ומסומן נספח א' (להלן- "המקרקעין");

יזם

העירייה

והואיל: ועיריית ירושלים, זכאית להירשם כבעלים של ת"ח 1 והצדדים מעוניינים לבצע שינויים בהסכם התמ"א בשים לב כי מדובר בגוף ציבורי.

לפיכך הסכימו הצדדים כי יחולו השינויים להלן בהסכם התמ"א ;

הצדדים מסכימים כי האמור בנספח זה בא לתקן ולשנות את הסכם התמ"א על נספחיו מיום _____ שנערך ביניהם (להלן: "**ההסכם**"), אך ורק בסעיפים שיתוקנו ו/או יתווספו ו/או יימחקו בנספח זה, כך שהאמור בנספח זה יגבר על האמור בהסכם התמ"א ויהווה חלק בלתי נפרד הימנו. שאר תנאי ההסכם יישארו בתוקפם.

- 1. יתווסף סעיף חדש :** "בכל מקום בהסכם על נספחיו שקמה זכות כלשהי ל-"דירה ו/או דיירים ו/או בעלי הדירות" גם תת חלקה 1 במשמע חרף האמור לעיל הוסכם כי התמורה היחידה לעיריית ירושלים היא התמורה האמורה בנספח זה ובמפרט השיפורים למקלט המצ"ב כנספח א' ועיריית ירושלים לא תהיה זכאית לכל תמורה נוספת. הוסכם כי ביחס לתמורה לבעלי הדירות התמורה לעירייה בנספח זה הינה תמורה חלופית לתמורה שמקבלים הדיירים בדירותיהם.
- 2. יובהר,** כי ב"כ הדיירים מייצג את כלל הבעלים כולל העירייה בהתאם להסכם התמ"א, למעט בעריכת נספח זה, בהסכמות המסחריות של העירייה מול היזם וכן בזכויות המוקנות ליועמ"ש העירייה בהתאם לנספח זה ובהתאם לכל דין..
- 3. המפקח מטעם הדיירים ייצג את כלל הבעלים כולל העירייה בהתאם להסכם,** לרבות במהלך ביצוע העבודות בהתאם להסכמות ולשיפורים שסוכמו מול העירייה וככל שיהיו אי התאמות, תוך כדי ביצוע העבודות, יעדכן את נציגי העירייה/אגף נכסים/אגף חירום וביטחון, זאת מבלי לפגוע בזכות העירייה לבדיקת העבודות במקלט, תוך כדי ביצוע העבודות ובסיומן.
- 4. הוסכם כי עובר למסירת העבודות במקלט אלה ייבדקו על ידי העירייה והג"א,** בהקשר זה מתחייב היזם להודיע לעירייה עם סיום העבודות ויקבע מועד לבדיקתן ועריכת פרוטוקול, כאשר מסירת העבודות הינה רק לאחר אישורן ע"י נציג העירייה והג"א.
- 5. כמו כן "העבודות" כהגדרתן בהסכם, כוללות את כל התחייבויות היזם לביצוע התאמות בשטח המקלט, כמפורט בנספח א' המצ"ב וכן צירוף של השטח שנוצר באופן בלתי נמנע כתוצאה מהעבודות, המצוי מתחת לבנייה החדשה בהתאם לתשריט (להלן: "שטח ההרחבה") לשטח המקלט והקניית הבעלות בשטחים אלו לעירייה מצ"ב ומסומן בכחול כנספח ב'. יובהר, כי שטח ההרחבה בתשריט הבקשה להיתר בניה שהוגשה לעירייה הינו כ- 28 מ"ר בהקשר זה סוכם כי היזם ירשום את זכויות העירייה כבעלים בשטח ההרחבה הנ"ל כחלק מהמקלט וכחלק מתיקון רישום צו הבית המשותף שיבוצע לאחר סיום הפרויקט בהתאם להסכם וכן יבצע חיבור פסי של שטח ההרחבה אל המקלט בהתאם לתשריט הנ"ל.**
- 6. יתווסף סעיף חדש :** "היזם מצהיר כי ידוע לו שכל שלב, כל הסכמה וכל אישור מאת העירייה האמורים בהסכם, לרבות החתימה על ההסכם, יעשו בהתאם להוראות כל דין, לרבות כל הוראה/אישור אליו מחויבת העירייה, לרבות אך לא רק, אישור שר הפנים, אישור מועצת העיר ברוב חברה אישור וועדת כספים, אישור אגף חירום וביטחון, אישור הג"א ואלה יטופלו ע"י אגפי

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
יזם			העירייה

העירייה בהקדם האפשרי תוך שהעירייה תפעל בשקידה ראויה לנסות ולקבל את הסכמת הגורמים המוסמכים.

7. **יתווסף סעיף חדש:** "חרף האמור בכל מקום בהסכם, היזם מצהיר כי בשטח המקלט, בקירותיו, רצפתו ותקרתו, לא יעברו/יונחו מתקנים ו/או תשתיות השייכות למי מהדירות ו/או לבניין ו/או לרכוש המשותף.

8. **כמו כן היזם מתחייב כי תישמר גישה חופשית למקלט ללא הפרעה לכל אורך ביצוע עבודות ועד לסיומן ובהתאם להוראות כל דין.**

9. **יתווסף סעיף חדש:** "חרף כל האמור בהסכם, בכל הקשור למקלט העבודות יבוצעו בהתאם להנחיות פיקוד העורף והג"א ובכפוף לאישור פיקוד העורף למקלט, והיזם מתחייב לפעול ולבצע את העבודות בהתאם להוראות פיקוד העורף."

10. **יתווסף סעיף חדש:** "חרף הוראות ההסכם, העירייה לא תחתום על יפויי כח קנייני ו/או תכנוני.

11. כל מסמך שהעירייה תידרש לחתום עליו בהתאם להסכם, ככל שיהיה צורך בחתימה כזו, יועבר לאישור היועמ"ש, באמצעות אגף הנכסים אשר יעבירם לאישור הגורמים המוסמכים בעירייה (חשבות, חירום וביטחון וכד') אשר יחתמו עליו, ככל שיאושר ע"י היועמ"ש ו/או הגורם העירוני הרלוונטי". העירייה תבדוק את המסמכים שיועברו לחתימתה על ידי היזם ואשר ידרשו לצורך ביצוע הפרויקט בתוך זמן סביר בנסיבות העניין מקבלתם וכן תחתום על המסמכים שיאושרו ע"י הגורם המוסמך בעירייה בתוך זמן סביר בכדי למנוע עיכובים בביצוע וקידום הפרויקט.

12. **יתווסף סעיף חדש:** "גם יועמ"ש העירייה יחזיק העתק מקור של יפויי הכח לביטול הערת אזהרה והוא יהיה רשאי לעשות בו שימוש בנסיבות בהן ב"כ הבעלים רשאי לבטל את הערת האזהרה בהתאם להוראות ההסכם ובכפוף למתן הודעה בת 30 יום מראש ובכתב ליזם ולב"כ הבעלים."

13. **ככל והגוף המלווה ידרוש את חתימת העירייה על מסמכי הליווי, היזם מתחייב להעביר את מסמכי הליווי וכן כל שינוי במתווה הליווי ו/או בכל מה שקשור לערבויות הניתנות לדיירים ע"פ ההסכם לאישור חשבות העירייה.** כ"כ יכללו מסמכי הליווי הוראות בדבר החרגת המקלט מהשיעבוד לבנק. העירייה תבדוק את המסמכים שיועברו לידיה כאמור בתוך זמן סביר בנסיבות העניין לאחר קבלתם וכן תחתום על המסמכים שיאושרו ע"י הגורם המוסמך בעירייה בתוך זמן סביר בנסיבות העניין בכדי למנוע עיכובים בביצוע וקידום הפרויקט.

14. **לא יעשה כל שינוי בתקנון ו/או נוסח התקנון החדש של הבית המשותף, אשר יפגע בזכויותיה הקיימות של העירייה** בהתאם לתקנון הקיים ו/או בזכויות שהוקנו לה במפורש בהסכם ו/או בנספח שינויים זה ו/או בחוק.

15. **כל המיסים (לרבות מס שבח, מס רכישה, מע"מ ומס הכנסה) הנובעים, אם בכלל, מהסכם זה, לרבות בגין מכר זכויות /מתן שרותי הבניה, בין אם חלים על פי דין על העירייה ו/או היזם, יחולו וישולמו על ידי היזם בלבד והוא לא יהיה רשאי לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום ו/או קיזוז כלשהו.**

16. היזם ישלם לעירייה את סכום המע"מ בגין מכר זכויות הבנייה במועד החיוב הקבוע בדין. העירייה תמסור ליזם טופס עסקת אקראי בסמוך לאחר מועד הדיווח הקבוע בדין. סכום המע"מ יקבע בהתאם לסך התמורות הכולל שמקבלת העירייה לפי ההסכם. היזם ימסור לעירייה לפני מועד החיוב אישור של חברת הפיקוח של הפרויקט על שווי סך התמורות. היזם רשאי לפנות למנהל

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
יזם			העירייה

- מע"מ ולקחת על עצמו את תשלום המס במקום העירייה לפי הוראות סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ובלבד שהאישור יתקבל ויימסר לעירייה לפני מועד החיוב הקבוע בד"ן.
17. היזם יהיה אחראי להגשת כלל הדיווחים הנדרשים לרשויות מיסוי מקרקעין בגין הסכם זה לרבות דיווחי העירייה.
18. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו העירייה תידרש לשלם מס, לרבות הפרשי הצמדה ריבית וקנסות, הנובע מהסכם זה מתחייב היזם לשלם לעירייה לאלתר את הסכום הנדרש. תשלום שלא ישולם במועדו יישא ריבית בשיעור שנתי של 10% מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.
19. **מובהר כי:** העירייה לא תחוב לפני ו/או במהלך ו/או לאחר סיום עבודות הבניה בכל הוצאה ו/או תשלום הקשורים בפרויקט לרבות תשלומים בגין צריכת חשמל/מים.
20. היזם מתחייב להכניס לתקנון הבית המשותף שיירשם לאחר סיום הפרויקט סעיף שקובע כי "על בעלי יחידה מס' 1, המהווה מקלט ציבורי, לא תחול חובת השתתפות בהוצאות ההחזקה ובניהול הרכוש המשותף. בכפוף לאישור הניסוח המדויק על ידי המפקח על רישום מקרקעין ובלבד שמהות האמור בסעיף תישמר.
21. בכל מקרה וחרף האמור בכל מקום בהסכם לא תידרש העירייה לתשלום של קנס כספי ו/או ריביות ו/או הצמדות אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם להגיש תביעה כנגד העירייה במקרה של הפרת ההסכם.
22. האמור בסעי' 4.22 להסכם מצריך נוסף על אישור הנציגות גם אישור העירייה.
23. בסעי' 7.4.1 – יוצג גם לנציג אגף נכסים ממחלקת התחדשות עירונית.
24. בסעי' 7.4.2-7.4.4 – יתווסף: "או לנציג אגף נכסים".
25. בסעי' 8.2 – לא ניתן לייצר יחידה רישומית ללא החלק של העירייה.
26. סעי' 9.2.6 – לא יחול על העירייה.
27. סעי' 9.2.12, 9.2.13, 9.2.14 – לא יחול על המקלט.
28. סעי' 24 לא יחול על העירייה – העירייה תהיה רשאית, אם תבחר בכך (בין כתובעת ובין כנתבעת), להביא כל מחלוקת להכרעת ביהמ"ש הרלוונטי בירושלים.
29. בסעי' "הנציגות" תתווסף מנהלת אגף נכסים או מי מטעמה "לנציגות" כמשקיפה בישיבות הנציגות כאשר בכל עניין הנוגע למקלט תהיה לה זכות הצבעה בנציגות - **מנהלת אגף נכסים או מי מטעמה תעביר כתובת דוא"ל לצורך זימונה לישיבות הנציגות.**
30. בכל מקום בו ישנה זכות ל"ב"כ הבעלים" לנקוט בפעולה, זכות זו תינתן גם ליועץ המשפטי לעירייה ו/או מי מטעמו.
31. בסעי' הביטוח יתווסף - הוראות הביטוח אשר יחייבו את היזם הינן כמפורט בנספחי וסעיפי הביטוח דלהלן והיזם מתחייב לערוך פוליסת ביטוח בהתאם לנספח המצ"ב ונספח א' המצ"ב. כתנאי לכניסה לתחילת עבודות.

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני הח"מ עו"ד אביב ברנט מ.ר. _____ מעיד כי היום התייצבו/ לפניי **מורשי החתימה מטעם היזם, מר _____ ת.ז. _____ ומר _____ ת.ז. _____** ולאחר שזיהיתי

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
יזם			העירייה

אותם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת
ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו בפני על נספח זה.

הריני לאשר, כב"כ היזם, כי חתימות _____ הנ"ל בצרוף חותמת החברה,
מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

עו"ד, _____

יזם

העירייה

נספח א' - ביטוח

1. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על פי דין מתחייב היזם, בעצמו או באמצעות מי מטעמו, לבטח לפני תחילת העבודות, על חשבונו הוא, את העבודות בביטוחים על פי שיקול דעתו, ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים, **נספח א' 1** - המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התחייבות זה (להלן: "**טופס האישור על קיום ביטוחים**" ו/או "**אישור ביטוח העבודות**"). **כתנאי לתחילת בניה היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים**. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי מבטחיו, חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, במשך כל זמן חלותו של כתב התחייבות זה ו/או תקופת העבודות ו/או עד המסירה הסופית של העבודות ו/או יציאתו של היזם מאתר העבודות ו/או במועד תקופת התחזוקה (המאוחר מבין המועדים), וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה. טרם תום תקופת איזה מביטוחי היזם, מתחייב היזם לחזור ולהפקיד את אישור הביטוח כאמור בסעיפי הביטוח בנספח זה ובאישור הביטוח, בגין הארכת תוקפם לתקופה נוספת, היזם מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור הביטוח במועדים הנקובים, מדי תום תקופת ביטוח וכל עוד הינו מחויב בעריכת הביטוחים על פי ההתקשרות. בעת הארכת תוקף הביטוח, יש לבצע הארכה עפ"י הנוסח המקובל בעירייה בעת ההתקשרות התואם את הנחיות רשות שוק ההון והביטוח בישראל לעניין זה..

2. ביטוח כלי רכב- היזם יערוך או יוודא שנערך, ביטוח לכל כלי רכב המשמש במישרין או בעקיפין לביצוע העבודות לכל אורך תקופת ההתקשרות מפני חבות שחובה לבטחה על פי דין לרבות ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות בלתי מוגבלים (ביטוח חובה) וכן ביטוח חבות בגין נזק לרכוש בסכום גבול אחריות שלא יפחת מ- 600,000 ₪, כיסוי לנזקי רכוש הנגרמים על ידי כלי רכב מעל לגבולות האחריות הסטנדרטים של פוליסת כלי הרכב וכן לנזקי גוף שאינם ניתנים לביטוח ע"י ביטוח רכב חובה בהתאם להגדרות הפלת"ד.. למען הסר ספק מוסכם כי המונח "כלי רכב" כולל מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.

3. "כלי רכב" וציוד מכני הנדסי כאמור, אשר אין חובה חוקית לבטחו בביטוח חובה יערך עבורו גם ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבולות אחריות שלא יפחתו מ-2,000,000 ₪ למקרה.

4. היזם מתחייב כי פוליסת "כל הסיכונים" עבודות קבלניות תכלול את ההרחבות להלן.

א. פרק ב' - צד ג' :

גבול אחריות/פירוט ההרחבה	הרחבת הכיסוי
מעל לסכומים המבוטחים תחת סעיפי הכיסוי של רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, כמפורט לעיל, אולם גבול האחריות הכולל של המבטחת בגין נזקים כאמור לא יעלה על גבול האחריות על פי פרק ב'. בכל מקרה ההרחבה אינה מכסה נזק לרכוש הניתן לביטוח תחת פרק א'.	(1) אחריות לנזקים לרכוש העירייה אשר הזכין פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של העירייה למעט רכוש הניתן לביטוח במסגרת פרק א'.
בגין נזקים שיגרמו להם במהלך ו/או בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של הזכין כלפי המזמין	(2) אחריות העירייה כלפי עובדי הזכין וכל הפועל בשמו ומטעמו.

יזם			העירייה

למען הסדר הטוב, יובהר כי ההרחבות המפרטות לנ"ל הינן בנוסף להרחבות המפורטות באישור ולא במקומן.

5. סכומי ההשתתפות העצמית יקבעו על פי המינימום האפשרי מול המבטח שיבחר לביטוח הפרויקט. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב היזם לכלול את הסעיפים הבאים:

א. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה ו/או עובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

ב. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות. אין בביטול החריג כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטחת וחובות השוכר על פי חוק חוזה הביטוח, תשמ"א-1981.

ג. סעיף "ביטוח ראשוני", כלפי העירייה המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאי הביטוח, ללא זכות השתתפות בביטוחיהן מצד חברת הביטוח של היזם ו/או מי מטעמו מבלי שתהיה לחברת הביטוח של היזם זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א - 1981, ולמען הסר ספק היזם וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

ד. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח. או נוסח דומה של מבטח אחר. +

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של היזם על-פי כתב ההתחייבות זה או על-פי כל דין.
7. היזם לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
8. היזם לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך העבודות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. היזם רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה היזם פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.
9. היזם לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של היזם ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי היזם יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות. היזם פוטר את העירייה ו/או הפועלים מטעמה מאחריות לכל נזק ו/או אובדן כאמור למעט אם גרמו לנזק בזדון.
10. היזם מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח. ולדרישת העירייה לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.
11. הפר היזם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה, יהיה היזם אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
12. על היזם לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הדרוש בביטוח עובדים על ידי מעבידים.
13. מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם ומוצהר בזה כי הפרת הוראות סעיף זה, כולן או חלקן, מהווה הפרה יסודית של חוזה זה. עם זאת, עיכוב בהמצאת אישורי הביטוח של עד 7 יום מיום קבלת דרישה בכתב מהעירייה, לא יחשב להפרה כאמור.

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
יזם			העירייה

נספח א'1 - אישור על קיום ביטוחים

יזם

העירייה

יזם

העירייה

05/02/2024

הנדון: דיון פורום נכסים אשר יתקיים ביום 08.02.2024

מקום: לשכת המנכ"ל

משתתפים:

איציק לארי, מנכ"ל

אלי מלכה, יועמ"ש

שמואל זליגמן, גזבר העירייה

ריטה לדינסקי, מנהלת אגף הנכסים

רועי לביא, מנהל אגף תכנון

יהודה ארנד, עוזר מקצועי למנכ"ל העירייה

מוטי סטי, ראש צוות בכיר לנכסים

תהילה אחרט, מומנה הקצאות ועסקאות

יעל דרייפוס, ממונה מיפוי ותכנון

1. בניית עמודת ממ"ד בחצר גן ילדים ברחוב הטורים..... 2
2. הפקעת מבנה לשימור ברחוב דבורה הנביאה..... 3
3. גשר עבור הנגשת בית לנכה, נווה יעקב..... 4
4. פינוי בינוי ברחוב יצחק שדה..... 5
5. פינת רחובות בקי - בית הדפוס לצד בניין התאגיד, חניון קיים שחלקו נרשם מכוח תכנית עם סעיף הפקעה..... 6
6. מובא לדיון חוזר - הרקמה 12, אווה"ת רוממה סוכנות זמיר - הסכם העברת זכויות מתכנית 129312..... 7
7. חתימה על היתר לבניית מדרגות מילוט מבניין בבעלות העירייה - בית אגרון ע"י החוכר הדיור הממשלתי עבור בית המשפט השרעי... 9
8. מתן רשות שימוש למוריה בנכס ברחוב היהודים 23..... 10
9. פינוי בינוי ברחוב בר יוחאי..... 11
10. פינוי בינוי ברחוב נווה יעקב..... 12
11. בית מזיא - מימוש תוספת בינוי ביחידה העירונית..... 13
12. השכרת נכס עירוני בפטור ממכרז לשימוש תחנת משטרה נווה יעקב - שפט..... 14
13. בן ציון 4 - שכירות בחריגה משומה..... 15
14. תחמ"ש זמני האומן/דרך ברעם תלפיות..... 16
15. בריכת ירושלים - רשות שימוש בגג הבריכה - חילופי שטחים..... 17



4. פינוי בינוי ברחוב יצחק שדה.

נכס	כתובת	גוש/חלקה	יעוד	שימושים
1655	יצחק שדה 17	30169/94	מגורים	חנות ירקן

רקע:

תכנית 101-1002054 התחדשות עירונית קטמונים, מתחם 15 יצחק שדה 16-17, אושרה בתאריך 07/04/2023.

התכנית מציעה פינוי של 3 מבנים קיימים הכוללים 150 יח"ד, והקמת שלושה מבנים הכוללים 440 יח"ד, שני מבנים בני 32 ו-34 קומות ומבנה שלישי בן 10 קומות, בעלי חזית מסחרית לכיוון רחובות יצחק שדה וסן מרטין.

כמו כן, התכנית מציעה הפרשות ציבוריות מבונות של כ- 4000 מ"ר בתחום מבני המגורים לגני ילדים, מעונות יום ובית כנסת.

התכנית מציעה שינוי ייעוד המתחם ממגורים למתחם מגורים, ומבנים ומוסדות ציבור, שביל, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.

בתחום בניין המגורים ברחוב יצחק שדה 17 לעירייה בעלות בדירה המשמשת כחנות ירקן.

החברה מבקשת כעת היתר בנייה להריזה ובינוי.

על העירייה לחתום על מסמכי ההסכם עם הדיירים לצורך השתתפות בהליך ההריסה והבינוי על מנת שלא תחשב דייר סרבן. הבדיקה השמאית שערך שמאי מטעם אגף הנכסים לשווי הנכס שיבנה נמצא כי העירייה יוצאת נשכרת כיתר הדיירים בעלי הזכויות בתחום הבית המשותף ובהתאם לחלקה היחסי שווי הנכס שימסר אף עולה על השווי שנקבע בטבלת האיזון במסמכי התכנית.

מהות הבקשה:

אישור פורום הנכסים לחתימה על הסכם הדיירים לצורך השתתפות בהליך פינוי בינוי, בכפוף לאישור ועדת הכספים, מועצת העיר ברוב קולות. ההסכם מותנה באישור שר הפנים.

החלטה:

פורום נכסים מאשר הצטרפות להליכי פינוי בינוי.

התקשרות העירייה עם היזם כפופה לאישור ועדת כספים ומועצת העיר ברוב קולות, ומותנית באישור שר הפנים.

הסכם

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____ לחודש ____ שנת _____

בין:

1. _____, ת.ז. _____
 2. _____, ת.ז. _____
- מרח' _____ , _____
- טל: _____ ; פקס: _____
- נייד: _____ email: _____

מצד אחד;

(ביחד ולחוד יקראו להלן: "הבעלים")

לבין:

איי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 516280021

משד' שאול המלך 35, תל אביב, 6492702

מצד שני;

(שתקרא להלן: "היזם" או "החברה")

הואיל

והבעלים מצהיר כי הינו הבעלים הרשום / הזכאי להירשם כבעלים [*מחק את המיותר]
ב"דירה המקורית" כהגדרתה להלן, אשר רשומה בספרי רשם המקרקעין;

והואיל

והדירה המקורית מהווה חלק מ"המתחם", כהגדרתו להלן;

והואיל

והיזם מעוניין לקדם וליזום את "הפרויקט" כהגדרתו להלן, בקשר עם המתחם;

והואיל

ובהסתמך על הצהרות הבעלים לעיל ולהלן, הודיע היזם לבעלים כי הוא מעוניין להתקשר עמו בעסקה מסוג "פינוי ובינוי", לפיה יפנה הבעלים את הדירה המקורית, ובתמורה היזם, בין היתר, יבנה וימסור לבעלים את "הדירה החדשה", כהגדרתה להלן, המהווה חלק מהפרויקט, וכמו כן ירשום היזם את זכויות הבעלות בדירה החדשה על שמו של הבעלים, בהתאם להוראות הסכם זה, והיזם יהיה זכאי לכל הזכויות במקרקעין לרבות מכח התכנית החדשה בפרויקט ומלבד הדירה החדשה וחלק יחסי בזכויות הבניה הנוספות כהגדרתן להלן והכל במסגרת עסקת פינוי בינוי, שתהא כפופה לאישור "התוכנית" כהגדרתה להלן, ולתנאים מתלים נוספים הקבועים בהסכם זה;

והואיל

והבעלים מעוניינים להתקשר עם היזם בהסכם זה כאמור;

והואיל

והצדדים מעוניינים להעלות על הכתב את המוסכם ביניהם;

לפיכך הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות:

בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפירושים שבצדס:

"ההסכם"	הסכם זה, על כל נספחיו.
"המתחם"	חלקות 90, 93 ו-94 בגוש 30169 המצויות ברחוב השומר 17 וברחוב יצחק שדה 16 ו-17, בעיר ירושלים ו/או כל גוש/חלקה נוספים (או חלק מהם) אשר יכללו בתכנית, כהגדרתה להלן;
"בעלי הזכויות במתחם" או "הבעלים"	הבעלים הרשומים ו/או בעלי מלוא זכויות החכירה המהוונות הרשומות ו/או הזכאים להירשם כבעלים ו/או הזכאים להירשם כחוכרים של מלוא זכויות החכירה המהוונות ביחס לדירה המקורית כהגדרת מונח זה להלן המצויות במתחם ו/או בכל חלק ממנו;
"הנציגות"	פורום שלא יפחת מ-3 ולא יעלה על 12 מיחידי הבעלים לכלל המתחם כהגדרתו לעיל;
"הדירה המקורית"	דירת מגורים שפרטיה מפורטים בנספח "א" להסכם זה וכל זכויות הבנייה הקיימות או העתידיות הצמודות אליה ו/או הרכוש המשותף, בבניין המקורי לרבות כל זכות במתחם הנובעת מהזכות בדירה הנ"ל, אשר הבעלים הינו בעל זכויות בה כאמור;
"הממכר" "התוכנית"	מלוא זכויות הבעלים בדירה המקורית; תוכנית מתאר מפורטת על-פי חוקי התכנון והבניה אותה יוזם היזם הכוללת גם מתחם/מתחמים לאיחוד וחלוקה של המתחם, אשר תקנה למתחם זכויות בניה נוספות למגורים, בהתאם להוראות הסכם זה, וכן ייעודים נוספים כגון שטחי מסחר, והכל כפי שיאושר ע"י הרשויות ואשר תהווה שינוי לתב"ע הנוכחית, לרבות כל תיקון ושינוי שייערך לתכנית זו;
"זכויות הבניה הנוספות"	זכויות בניה נוספות מעבר ל-475 יח"ד (בשטח ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד) [ביחס ליחידות היזם] אשר יעניקו לפרויקט רווחיות מעבר לתקרת הרווחיות בתקן 21, בין אם יתווספו לפני ובין אם לאחר קבלת היתר הבניה.
	זכויות הבניה הנוספות כאמור יחולקו בין היזם לבין הבעלים, זאת ע"פ היחס וחלוקת המטרים בין הבעלים לבין היזם בפרויקט כפי שיקבע בהיתר הבניה הראשון של כל בניין. למען הסר ספק מובהר, כי הבעלים יישאו בתשלום כל המיסים הנדרשים בקשר עם חלקם בזכויות הנוספות, לרבות, אך לא רק בגין היטל ההשבחה ככל שיהיה;
"הפרויקט"	פרויקט פינוי בינוי במתחם הכולל תכנון, קידום ונקיטת כל הפעולות הנדרשות לשם אישור התוכנית ברשויות, הוצאת היתר בניה, הריסת בניינים הקיימים במתחם ו/או בכל חלק ממנו ובניית בניינים חדשים הכוללים, בין היתר, את הדירות החדשות (כהגדרתן להלן), וכן בניה נוספת כפי שתאושר ע"י הרשויות, על פי התוכנית;
"הדירה החדשה"	הדירה שתיוחד לבעלים בהתאם למנגנון המפורט בהסכם זה, אשר

או "דירת התמורה"

תיבנה במסגרת הפרויקט כששטח הדירה החדשה והצמדותיה יהיה לפי השטח הבנוי של הדירה המקורית על פי שיטת המדידה בצו המכר דירות, זאת בהתאם להיתרי הבניה שניתנו כדין או תיעוד מקביל בחברת עמידר / עמיגור / פרזות ככל שאין תיעוד של היתרי בניה בועדה המקומית (ולרבות סגירות שטחים מקורים בלבד), ובלבד שהועדה המחוזית מכירה בשטחים אלו כשטח קיים לצורך חישוב שטח הדירה המקורית עד למועד חתימת ראשון הבעלים על הסכם זה ובהתאם למדידה שיערוך היזם, ובתוספת של 25 מ"ר לשטח הדירה המקורית, כמפורט לעיל.

הדירה החדשה תכלול גם: (1) מרפסת שמש בשטח של כ-12 מ"ר (2) מקום חניה אחד, כמפורט בנספח "ד" להסכם זה, אשר מיקומו יהיה בחניון התת-קרקעי השייך ל"בניין החדש" כהגדרתו להלן (3) חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם להוראות הסכם זה (4) מחסן שלא יפחת מ-4 מ"ר; ככל שמספר המחסנים בפרויקט יפחת ממספר הדירות (בכל מקטע בר ביצוע) תבוצע חלוקה של המחסנים בין הצדדים לפי היחס בין דירות הבעלים לדירות היזם בכל מקטע בר ביצוע. במקרה כזה, יחיד בעלים אשר לא יהיה זכאי למחסן, יהיה זכאי במקום המחסן לזיכוי כספי בשווי המחסן, זאת לצורך שינויים ותוספות בלבד בהתאם למנגנון השינויים המפורט בהסכם זה להלן בסעיף 13 בדירת התמורה. שווי מחסן ייקבע במסגרת דו"ח השמאי מטעם הבנק המלווה.

למען הסר ספק מובהר, כי חלוקת המחסנים (יחד עם דירות הבעלים) תבוצע ע"י הבעלים ובאי כוחם, והכל בהתאם לסעיף 10 להלן, וכן כי לבעלים לא תהיה כל טענה כלפי היזם בעניין זה;

"שטח הדירה החדשה"

שטח הדירה החדשה יחושב על פי שיטת המדידה הקבועה בצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) תשס"ח-2008 (לעיל ולהלן: "**צו המכר דירות**") (לעניין שטח הדירה החדשה - יחולו ההוראות לגבי סטיות מותרות, על פי הוראות הדין).

שטח הדירה החדשה אינו כולל את שטח המחסן, המרפסת והחניה ככל שהם מוצמדים לדירה;

"הבניין המקורי"

הבניין בו נמצאת הדירה המקורית וכן כל בניין נוסף במתחם אשר הריסתו/הריסתם נדרשת לשם הקמת בניין חדש תחתיו/הם (כלומר, במידה וכתנאי לבנייה יש להרוס מספר בניינים, הרי שלצורך הסכם זה כל אותם בניינים יכוננו יחדיו "**הבניין המקורי**");

"הבניין החדש"

בניין המגורים שייבנה במתחם בו תמוקם הדירה החדשה, בין אם טרם פינויו והריסתו של הבניין המקורי על פי הסכם זה, ובין אם לאחר מכן;

"היתר הבניה"

היתר בניה שיינתן כדין על ידי הועדה המקומית, להריסת הבניין המקורי, להקמתו ולבנייתו של הבניין החדש ושל הדירה החדשה, בהתאם להוראות הסכם זה. היזם יהיה רשאי לשנות את היתר הבניה, מעת לעת, זאת בתנאי שהשינוי שיעשה יהיה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין;

"המפרט"

המפרט הטכני לביצוע עבודות בניית הדירה החדשה, בנוסח הוראות חוק המכר דירות, אשר יצורף בעתיד כנספח "ד" וכפי

שיתוקן לאחר ובהתאם להיתר הבניה. עקרונות המפרט הטכני מצ"ב כנספח "ג" להסכם זה

מוסכם, כי המפרט הטכני יהיה זהה ברמתו למפרט הטכני לפיו ייבנו דירות דומות של היזם באותם בניינים אשר יוצאו למכירה במסגרת אותו שלב של הפרויקט, זאת למעט מפרט הדירות המיוחדות בפרויקט כגון: (אך לא רק) דירות הגן, דירות הדופלקס, דירות המיני ודירות הפנטהאוס בבניין החדש, ולמעט שינויים ו/או תוספות שיוזמנו בתשלום ע"י רוכשי דירות של היזם ויבוצעו ע"י היזם ו/או מי מטעמו, ולמעט שינויים בדירות היזם במסגרת מבצעי שיווק (שיערוך היזם) ובלבד שאם המבצעים יחולו על למעלה מ-30% (שלושים אחוזים) מדירות היזם הדומות לדירות התמורה, בכל אותם בניינים אשר יוצאו למכירה במסגרת אותו שלב, אזי התוספות שיינתנו במבצעים אלה יתווספו גם למפרט הדירות החדשות;

"יחידות היזם"

או **"דירות היזם"**

כל היחידות המיועדות למגורים ו/או למסחר ו/או לכל יעוד אחר אשר יוחלט ע"י הרשויות, אשר ייבנו במסגרת הפרויקט על שטח המתחם, למעט הדירות החדשות שתימסרנה לכל בעלי הזכויות במתחם ולמעט חלק יחסי אשר ייוחס לבעלים בזכויות הבניה הנוספות (ככל ויהיו) כהגדרתן לעיל;

"הבנק המלווה" או "הבנק"

הבנק אשר יעניק ליווי בנקאי לפרויקט ואשר ייבחר על ידי היזם ועל פי שיקול דעתו הבלעדי אשר הינו תאגיד בנקאי או תאגיד מלווה כהגדרת מונחים אלו בחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) - תשל"ה 1974;

"רכוש משותף"

כמשמעות מונח זה בסעיף 52 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1959 (להלן: **"חוק המקרקעין"**), אך למעט חלקים שיוצאו מהרכוש המשותף על פי שיקול דעת היזם ו/או חלקים אשר יוצמדו לאחת או יותר מהדירות החדשות ו/או יוקנו לאחד או יותר מרוכשי הדירות בבניין החדש, כמפורט במפרט הטכני;

"חוק המכר (דירות)"

חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973;

"חוק המכר (הבטחת השקעות)"

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה, 1974;

"עורכי הדין" או "עוה"ד"

עורכי הדין ממשד גיל הירשמן ושות' – משרד עורכי דין (עורכי הדין מטעם היזם);

"ב"כ הבעלים ו/או הנאמן"

עו"ד אלי יוגב ושות', עו"ד איילה אחיטוב, עו"ד עודד הכהן ועו"ד דני עזריאלי ושות';

"העבודות"

כל העבודות שתידרשנה לצורך הקמתו, בנייתו והשלמתו של הפרויקט כאמור בהסכם זה, והכל על פי ובהתאם להוראות הסכם זה, התכנית והיתרי הבניה;

"תוכנית הדירה החדשה"

תוכנית הדירה החדשה אשר תיערך על ידי היזם ו/או באמצעות מי מטעמו בהתאם להוראות התוכנית ובהתאם להוראות הסכם זה, אשר תצורף בעתיד כנספח "ה";

"מועד הפינוי"

כהגדרתו בסעיף 8.1 להלן;

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ;	"הועדה המקומית"
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים ;	"הועדה המחוזית"
המועד בו יתקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף 4 להלן ;	"המועד הקובע"
כהגדרתם בסעיף 4 להלן ;	"התנאים המתלים"
עיקול ו/או משכון ו/או חוב ו/או התחייבות כלפי צד שלישי ו/או דרישת תשלום ו/או משכנתא ו/או זכות של צד שלישי אחר כלשהו ו/או צו כלשהו, למעט הערות תכנוניות לפי החלטת הרשויות המוסמכות שיחולו בקשר לפרויקט ;	"זכות מגבילה"

2. נספחים:

הנספחים להסכם זה המפורטים להלן, הינם חלק בלתי נפרד מהסכם זה :

- נספח "א" -** פרטי הדירה המקורית ;
- נספח "ב" -** נסח רישום מקרקעין של הדירה המקורית (במקרה שהזכויות טרם נרשמו על שם הבעלים ולא רשומה לטובתו הערת אזהרה, יצורף גם העתק הסכם הרכישה, אישור הזכאי על תשלום מלוא התמורה בגין הדירה המקורית וכן אישור על היעדר מניעה לרישום הזכויות בדירה המקורית על שם הבעלים) ;
- נספח "ג" -** נוסח עקרונות המפרט הטכני המוצע ;
- נספח "ד" -** המפרט הטכני (בהתאמה ובכפוף לקבלת היתר בניה ולהוראות הסכם זה) ;
- נספח "ה" -** תוכנית הדירה החדשה (תצורף בעתיד) ;
- נספח "ו-1" -** ייפוי כוח כללי ותכנוני בלתי חוזר מאת הבעלים לעורכי הדין ;
- נספח "ו-2" -** ייפוי כוח בלתי חוזר מאת הבעלים לעורכי הדין לשם העברת הזכויות בממכר משם הבעלים לשם היזם בלשכת רישום המקרקעין ;
- נספח "ו-3" -** יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה שתירשם לטובת היזם על זכויות בעלי הזכויות במתחם, ופרוטוקול היזם כאמור בסעיף 6.9.8 ;
- נספח "ז" -** נוסח כתב ערבות בנקאית לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 להבטחת התחייבויות היזם ;
- נספח "ח" -** הסכם הנאמנות עם הנאמן שיחזיק את הערבויות כפי שינוסח ע"י הצדדים בעתיד ;
- נספח "ט" -** הסכם שכר טרחה בין ב"כ הבעלים לבין היזם הבעלים הכולל את התחייבות היזם לתשלום שכר הטרחה ;
- נספח "י" -** נוסח ערבות דמי השכירות ;
- נספח "יא" -** נוסח הוראה שתיכלל בהסכמי שכירות של הבעלים כמפורט בסעיף 6.6 להלן ;
- נספח "יב" -** פרוטוקול החלטת דירקטוריון היזם ;
- נספח "יג" -** ייפוי כח נוטריוני של רוכשי דירות היזם – יצורף בעתיד ;
- נספח "יד" -** הסכם מפקח מטעם הבעלים בין המפקח לבין הבעלים הכולל את התחייבות היזם לתשלום שכר הטרחה ;

3. העסקה

בכפוף להוראות הסכם זה ולהתקיימות התנאים המתלים בסעיף 4 להלן, הצדדים מתקשרים ביניהם בעסקה מסוג פינוי ובינוי, לפיה הבעלים מוכר ליזם את מלוא זכויותיו בדירה המקורית (לרבות חלקו ברכוש המשותף) ואת מלוא זכויות הבניה הנוכחיות ו/או העתידיות, למעט החלק היחסי אשר ייוחד לבעלים בזכויות הבניה הנוספות, כהגדרתן לעיל, ביחס לדירה המקורית, וכן מתחייב הבעלים לפנות את הדירה המקורית בהתאם לתנאי הסכם זה, ובתמורה לכך יבצע היזם את כלל הפעולות המנויות בהסכם זה אשר מוטלות עליו, ובין היתר יזום, יתכנן ויבנה היזם, כדיון, על שטח המתחם במסגרת הפרויקט את הדירה החדשה (אשר מיקומה בבניין החדש ייקבע בהתאם להוראות סעיף 10.2 להלן), ימסור אותה לידי, וירשום אותה על שם הבעלים כשהיא נקיה מכל זכות מגבילה החלה על הדירה חדשה (להבדיל מהפרויקט בכללותו), אך למעט כל זכות התלויה בבעלים, והכל בתנאים המפורטים בהסכם זה ובכפוף לקיום התחייבויות הבעלים כמפורט בהסכם זה.

4. התנאים המתלים

4.1. מוסכם בזאת, כי הסכם זה כפוף ומותלה בקיומם, במצטבר, של כל התנאים כדלקמן (לעיל ולהלן כולם ביחד: **"התנאים המתלים"** ו/או **"התנאי המתלה"**):

4.1.1. **התנאי המתלה הראשון** – רוב מיוחס מבין בעלי הדירות (כהגדרת מונח זה בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006) במתחם (כולו ו/או בחלק ממנו אף אם יופחת לאחר חתימת הסכם זה), אשר חתימתם מאפשרת את ביצוע הפרויקט בחלק מסוים של המתחם, לפי שיקול דעת היזם (להלן: **"מקטע בר ביצוע"**), נתנו הסכמתם לביצוע הפרויקט וחתמו על הסכם פינוי ובינוי עם היזם, זאת בתוך 36 חודשים ממועד חתימת הסכם זה על ידי ראשון הבעלים (להלן: **"תקופת החתימות על ההסכם"**).

על אף האמור לעיל, אם עד לתום תקופת החתימות על ההסכם נחתמו הסכמי פינוי ובינוי עם לפחות 50% (חמישים אחוזים) מבעלי הזכויות במתחם או במקטע בר ביצוע, יהא היזם רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להאריך את המועד הקובע, לתקופה נוספת של עד 24 חודשים מתום תקופת החתימות על ההסכם.

אם בתום חיבור שתי התקופות האמורות לעיל (60 חודשים) חתמו לפחות 67% (ששים ושבעה אחוזים) מבעלי הזכויות במתחם או במקטע בר ביצוע, אזי יוארך המועד הקובע באופן אוטומטי ב-12 (שנים עשר) חודשים נוספים, וזאת על מנת לאפשר ליזם, בעצמו ו/או בכל דרך שימצא לנכון, להמשיך ולהחתים את בעלי הזכויות במתחם או במקטע בר ביצוע, ולנקוט באמצעות בעלי הזכויות במתחם באמצעים משפטיים כנגד בעלי הזכויות המוגדרים כ"דייר סרבן", כהגדרת מושג זה בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: **"חוק פינוי ובינוי"**), אשר טרם חתמו על הסכם זה, אם יחליט היזם לעשות כן.

ככל שיינקטו הליכים משפטיים כנגד דיירים/סרבנים כהגדרת מושג זה בחוק פינוי ובינוי, וההליכים יתארכו גם מעבר לתקופות האמורות לעיל, אזי תהיה ליזם הזכות להאריך את התקופה האמורה עד לאחר חלוף 3 חודשים מתום ההליכים המשפטיים, והכל בהתאם למותר על פי חוק פינוי ובינוי. מובהר, כי במידה ויהיו מספר דיירים סרבנים, היזם מתחייב להתחיל ולפעול כנגד כל בעלי הזכויות במתחם הסרבנים בתוך 90 ימים מהמועד אשר ניתן לפעול כנגדם ע"פ החוק.

בנוסף, היזם יעדכן מעת לעת ואחת לרבעון את ב"כ הבעלים, לפי בקשתם, על ההליכים המשפטיים, ככל שינהל כאמור בס"ק זה ובסעיף 4.4. להלן. כמו כן, לבקשת הנציגות, ב"כ הבעלים יעביר אליהם את העדכון שיקבל מהיזם.

4.1.2. **התנאי המתלה השני** – התוכנית שמקדם היזם למתחם אושרה כדין ע"י כל מוסדות התכנון הרלבנטיים ופורסמה למתן תוקף במועדים המפורטים להלן, כך שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בניה לבניין/נים החדשים ואשר על פיה ניתן יהיה לבנות במתחם בהיקף בניה העומד, לכל הפחות, בתנאי תקן 21 כהגדרתו להלן (לעיל ולהלן: "**אישור התוכנית**") לא יאוחר מתום 3 (שלוש) שנים ממועד חתימת הסכם זה על ידי 60% (שישים אחוז) מהבעלים.

4.1.3. **התנאי המתלה השלישי** – לא יוטל היטל השבחה לגבי מימוש התוכנית. היזם מתחייב לפנות לעירייה ולוועדה המקומית לשם קבלת פטור מהיטל השבחה.

4.1.4. **התנאי המתלה הרביעי** – המתחם הוכרז כ"מתחם" בהתאם לאחת החלופות על פי פרק חמישי לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**"), על ידי המנהלים, כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין, ניתן צו הכרזה כמשמעו בסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין וניתנו הפטורים ממס על פי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף תשל"ו-1975 (להלן: "**חוק מע"מ**").

4.1.5. **התנאי המתלה החמישי** – קיימת כדאיות כלכלית (רווח יזמי) בהתאם לקבוע בתקן 21 של לשכת השמאים (להלן: "**תקן 21**") בביצוע הפרויקט כפי שאושר על ידי הוועדה המחוזית.

4.1.6. **התנאי המתלה השישי** – יתקבל היתר בניה בתוך 24 (עשרים וארבעה) חודשים ממועד אישור התוכנית, באופן שהיתר הבניה יאפשר את בניית הבניינים החדשים, כהגדרתם לעיל, (להלן: "**המועד לקבלת היתר הבניה**"), ובמקרה בו טרם ניתנו פסקי דין כנגד דיירים סרבנים המאפשרים חתימה על היתר הבניה לצורך הפקתו, יידחו המועדים האמורים עד לסיום כל התובענות כנגד הדיירים הסרבנים (בתוספת 3 חודשים כאמור לעיל) ובתנאי שהיזם ינקוט בהליכים להסרת כל המניעות המפורטות לעיל בהתמדה ובשקידה ראויה. במידה ועד למועד קבלת היתר הבניה לא חתמו כל הבעלים על ההסכם, אך עד לאותו מועד התקבלה החלטת הוועדה מקומית המאשרת את היתר הבניה בתנאים (להלן: "**היתר בתנאים**"), מתחייב היזם לפעול כנגד בעלי הזכויות אשר טרם חתמו על ההסכם והמועדים להתקיימות התנאים המתלים יוארכו בהתאמה.

4.1.7. **התנאי המתלה השביעי** – עד למועד קבלת היתר בניה יחתם הסכם ליווי פיננסי לפרויקט עם בנק מלווה לשם ביצוע הפרויקט, לרבות למימון ולהעמדת הערבויות בהתאם להוראות הסכם זה.

4.2. על אף האמור לעיל, מובהר כי היזם יהיה רשאי לבטל/למחול על איזה מן התנאים המתלים המפורטים לעיל (למעט תנאים אשר לא ניתן לוותר עליהם ע"פ הדין ולמעט ויתור על התנאי המתלה השביעי) בהודעה בכתב לאחר שהיזם בחן את החלופות העומדות בפניו. במקרה בו ניתנה ההודעה על ידי היזם, כאמור, יכנס הסכם זה לתוקפו מיד עם התקיימות יתר התנאים המתלים אשר התקיימו או בוטלו על ידי היזם בהודעתו הנ"ל. למען הסר ספק מובהר כי ככל ולא יתקיים התנאי המתלה השלישי אך למרות האמור יתקיים התנאי המתלה החמישי, ישקול היזם בחיוב לוותר על התקיימות התנאי המתלה השלישי לטובת הוצאתו לפועל של הפרויקט.

4.3. לא התקיימו כל התנאים המתלים דלעיל בפרקי הזמן הקבועים לעיל, יהיה רשאי כל צד להסכם זה ליתן הודעת ביטול כמפורט בסעיף 4.4 להלן. בוטל ההסכם כאמור להלן - לא יהווה הדבר הפרה של ההסכם, ולא יזכה הביטול את היזם או את הבעלים בפיצוי כלשהו ולא תהיינה למי מהצדדים זכויות ו/או התחייבויות כלשהן על פיו, והצדדים מוותרים האחד כלפי משנהו על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך. הסכם זה ייחשב כמבוטל כאמור לעיל, והצדדים יחתמו על מסמכי ביטול, לרבות הסכם ביטול (ככל שנדרש) וכן על הצהרה מתאימה לרשויות המס בדבר ביטול התקשרותם על פי הסכם זה וביטול כל הערת אזהרה שנרשמה לזכות היזם על זכויות הבעלים בלשכת רישום המקרקעין, הכל כפי שיוור עוה"ד. מובהר, כי אין באמור לעיל לגרוע מחובת היזם לפעול בשקידה ראויה לקידום הפרויקט.

4.4. בכל מקרה, מוסכם בין הצדדים כי במידה שלא התקיימו כל התנאים המתלים בתוך 7 שנים ממועד חתימת ראשון הבעלים על הסכם זה, יהיה רשאי כל צד להסכם זה ליתן הודעת ביטול, כאשר ביחס לבעלים הודעת הביטול תהיה על ידי הנציגות (בכפוף לקבלת החלטה בנציגות ברוב של לפחות 65%), זאת למעט במקרה בו התקיימו הליכים משפטיים כנגד בעלי זכויות שטרם חתמו כאמור וההליכים הללו יתארכו גם מעבר לתקופות האמורות לעיל. לנציגות הבעלים תהא הזכות להאריך את התקופות האמורות לקיום התנאים המתלים ב-12 חודשים נוספים פעם אחת.

4.5. במקרה של ביטול כאמור לעיל וכמפורט בסעיף 4.3 לעיל, לא תהיה לצד טענה כלשהי כלפי משנהו. הבעלים ממחה ליזם כל זכות לקבלת החזר כספים שיגיעו לו מהרשויות אשר שולמו בפועל ע"י היזם, בקשר עם התוכנית ו/או הסכם זה - וכן מתחייב לשתף פעולה עם היזם ומורה בזאת להשתמש לצורך כך בייפוי-הכח מטעמו (נספח "ו"). מובהר בזאת, כי בכל מקרה בו יבוטל ההסכם לאחר התקיימות התנאי המתלה השני והבעלים יחתמו על הסכם מול יזם אחר, ידאגו הבעלים לכך שהיזם החדש ישפה את היזם בגין כל ההוצאות שהוצאו על ידו בפועל לשם קידום הפרויקט, זאת כנגד הצגת אסמכתאות ו/או חשבוניות מס בכפוף למסירת תוצרי התכנון.. על אף האמור לעיל מובהר כי התחייבותם זו של הבעלים תחול אף טרם התקיימות התנאי המתלה השני ככל ו (א) ההסכם בוטל עקב אי התקיימות התנאי המתלה הראשון ו/או ההסכם בוטל עקב מעשה או מחדל של הבעלים; או (ב) היזם החדש יעשה שימוש כלשהו בתוצרי התכנון ו/או העבודות שנעשו ע"י היזם. מובהר כי ככל שלא יהיה יזם חלופי כלל הבעלים לא יידרשו לשפות את היזם.

5. זכות היזם לביטול העסקה

5.1. מבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם והדין, רשאי היזם - אך לא חייב, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לבטל הסכם זה מבלי שתהא למי מבין הצדדים טענה ו/או תביעה כלפי משנהו (להלן: "**ברירת הביטול**"), בכל אחד מבין המקרים המפורטים להלן:

5.1.1. לא ניתן לפנות בעלים מפר או סרבן ו/או התברר כי פינויו כרוך בעלויות בלתי סבירות, וזאת בכפוף לכך כי ננקטו הליכים משפטיים כנגד אותו בעלים/מחזיק מפר.

5.1.2. לא קיימת כדאיות כלכלית (רווח יזמי קבוע בתקן 21) בביצוע הפרויקט.

5.1.3. בוטל הסכם אשר נחתם עם בעל זכויות עקב הפרה יסודית של אותו הסכם, על ידי מי מבעלי הזכויות.

5.1.4. הוטלו בגין הסכם זה והפרויקט, מיסים ו/או היטלים חדשים, לעומת הידוע במועד חתימת הסכם זה, לרבות עקב שינוי הוראות חוק פינוי ובינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה - 1965 ו/או חוק מיסוי מקרקעין ו/או כל חוק ו/או תקנה על פיהם ואלו הפכו את הפרויקט ללא כלכלי בהתאם לתקן 21 כאמור לעיל.

5.1.5. בוטל ההסכם כדין על ידי אחד מהבעלים במתחם.

5.1.6. התברר כי ישנם פולשים במתחם..

6. הצהרות והתחייבויות הבעלים:

הבעלים מצהיר ומתחייב כדלקמן:

6.1. כי הוא הבעלים של הדירה המקורית בלשכת רישום המקרקעין או זכאי להירשם כבעלים של הזכויות בדירה המקורית, וכי זכויותיו בדירה נקיות מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או תביעה ו/או זכויות צד שלישי, למעט כמפורט ב**נספח "א"** להסכם זה (**להלן יחד: "נושה הבעלים"**), ולמעט זכויותיו של שוכר (ככל וקיים), על פי המפורט ב**נספח "א"** להסכם זה.

ככל שקיימים ו/או יוטלו/ עיקולים על זכויות הבעלים, מתחייב הבעלים להסיר את העיקול עד ולא יאוחר מחלוף 60 (שישים) ימים מהמועד שנודע לו על הטלתם או עד למועד הקובע, והכל לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל.

6.2. כל אחד מיחיד הבעלים רשאי לעשות כל דיספוזיציה (לרבות שעבוד ו/או השכרה ו/או מכירה) בדירה הקיימת, וזאת החל מיום חתימת הסכם זה ועד לאחר המועד בו יתקיימו כל התנאים המפורטים להלן במצטבר: (1) התקיימו התנאים המתלים (לרבות במקרה בו היזם וויתר על התקיימות איזה מהתנאים המתלים כאמור בסעיף 4.2 לעיל) (2) הומצאו לב"כ הבעלים מסמכים לשעבוד דירת המגורים הקיימת של יחיד הבעלים עליה חלה החלטת הועדה המקומית למתן היתר בניה והינו נדרש לשעבד ו/או למשכן את הדירה הנוכחית ו/או את זכויותיו בחלקה בשלמות ו/או בחלק, או זכות מזכויותיו על פי חוזה זה לבנק המלווה, והכל בהתאם להוראות סעיף 19 להלן (**להלן: "מועד השעבוד"**).

6.3. כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב כי במידה והוא ימכור את זכויותיו בדירה הקיימת לצדדים שלישיים, עד למועד השעבוד, הוא יחתים את הקונה על חוזה זה על כל נספחיו, לרבות ייפוי הכח וכל מסמך נוסף שיידרש בהתאם להוראות הסכם זה.

ממועד השעבוד ועד למועד קבלת הדירה החדשה, מתחייב כל אחד מיחיד בעלי הזכויות במתחם שלא לשעבד ו/או למשכן את זכויותיו בדירה הנוכחית, אלא אם קיבל את אישור הבנק המלווה, מראש ובכתב, ובלבד שהיזם לא יידרש להעמיד ערבות ו/או בטוחה כלשהי, זאת למעט מתן כתב התחייבות לרישום משכנתא ו/או הסכמתו להסבת ערבויות חוק המכר אשר ניתנו לבעלים. במסגרת ההסדר הבנקאי ייקבעו הוראות לעניין מכירה או אי מכירה ושעבוד הזכויות של הבעלים, בזמן ביצוע בניית יחידת הדירות החדשות.

6.4. אם זכויות הבעלים בדירה המקורית טרם נרשמו על שמו בלשכת רישום המקרקעין או בחברה המשכנת עמידר/עמייגור/פרזות, מתחייב הבעלים להשלים את רישום הזכויות בדירה המקורית על שמו עד למועד הקובע. מבלי לגרוע מחובתו לפעול כאמור, מסמך הבעלים את עורכי הדין ו/או את ב"כ הבעלים לפעול מכוח ייפוי הכח (**נספח "ו"**), ככל שיידרש, לצורך השלמת רישום והעברת הזכויות בדירה המקורית על שמו של הבעלים.

6.5. כי אין לו בת/בן זוג מנישואין ו/או ידועה/ה בציבור שלא אישר/ה בכתב את הסכמתו/ה על הסכם זה, בהתאם לנוסח שבשולי ההסכם.

6.6. כי הינו המחזיק הבלעדי בדירה המקורית או כי הדירה מושכרת בשכירות בלתי מוגנת, ככל שהדירה מושכרת ו/או תושכר בשכירות בלתי מוגנת. בנוסף לאמור לעיל, החל מהמועד בו תאושר התוכנית תתווסף להסכמי השכירות חדשים שייחתמו או הארכות הסכמי השכירות (ככל שאינן אוטומטיות) הוראה מפורשת המאפשרת לבעלים (המשכיר) לקצר את תקופת השכירות באמצעות מתן הודעה מראש בת 90 (תשעים) ימים, הודעה אשר ייתן הבעלים (המשכיר) לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא כל צורך בהנמקה כלשהי.

בכל מקרה מתחייב הבעלים שלא לאפשר חזקה בדירה לצד שלישי כלשהו שלא כמפורט לעיל ולנקוט לשם כך את כל האמצעים הנדרשים. נוסח ההוראה הנ"ל מצ"ב ומסומן **כנספח "א"** להסכם זה.

6.7. להסרת כל ספק, אין באמור בס"ק 6.6 לעיל, כדי לגרוע מהתחייבות הבעלים למסור את הדירה המקורית כשהיא פנויה מכל אדם ו/או חפץ במועד הפינני כהגדרתו בסעיף 8.1 להסכם זה.

6.8. נציגות הבעלים

6.8.1. בהודעה שתינתן על ידי ב"כ הבעלים, יהיו רשאים הבעלים לבחור נציגות לכל מתחם אשר תמנה לכל הפחות 3 (שלושה) מיחידי הבעלים ולכל היותר 12 (שנים עשר) מיחידי הבעלים.

6.8.2. אופן ניהול בחירת הנציגות ייקבע על ידי ב"כ הבעלים. ב"כ הבעלים ימסור לזום את פרטי הנציגות בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד חתימת ראשון הבעלים על הסכם זה.

6.8.3. הבעלים מסמיכים את הנציגות לייצגם אל מול היוזם, להחליט ולבצע בשם ועבורם את הנדרש לצורך ביצוע הוראות הסכם זה והכול כמפורט בהסכם, היוזם יעדכן מעת לעת את הנציגות וב"כ הבעלים, על פי דרישה, בכל הנוגע להתקדמות הפרויקט. במקרה של החלטה מהותית כאמור, הנציגות תעדכן את המתחם הרלוונטי. הנציגות היא שתעמוד בקשר רצוף וישיר עם ב"כ הבעלים בכל הנוגע להסכם זה ולביצועו.

6.8.4. הבעלים פוטרם את חברי הנציגות מכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, בגין כל מעשה ו/או מחדל של חברי הנציגות, לרבות רשלנות של מי מבין חברי הנציגות, אך למעט פעולה בזדון. הסכמת/אישור הנציגות ביחס לסמכויות שהוקנו לנציגות בהסכם זה, כמוה כהסכמת/אישור כל בעלי הזכויות במתחם.

6.8.5. יובהר, כי אין באמור בסעיף זה ו/או בחתימת הנציגות על מסמך ו/או הסכם כלשהם, בשם ובעבור הבעלים, בכדי לפטור את הבעלים מחובתם לפעול בהתאם להוראות הסכם זה, לחתום ו/או להמציא בעצמם כל אישור שיידרש מהם על-פי הסכם זה ו/או הוראות הבנק המלווה ו/או עוה"ד ו/או הנציגות וכיו"ב.

6.8.6. הבעלים מסמיכים את הנציגות לקבל החלטות המאשרות מתן תמורה אחרת או נוספת למי מהבעלים במקרים חריגים ומיוחדים שיש בהם בכדי להצדיק מתן תמורה כזו. החלטה כזו תתקבל ברוב של 60% מהנציגים וכל החלטה כזו תעניק לנציגות חסינות מלאה מפני כל טענה של מי מיחידי הבעלים. החלטה כזו תתקבל רק לאחר קבלת חו"ד משפטית מטעם ב"כ הבעלים ביחס לסבירותה.

6.9. הערת אזהרה

6.9.1. להבטחת התחייבויות הבעלים על פי הסכם זה, יחתום הבעלים במועד חתימת הסכם זה על טופס בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (או כל נוסח אחר שיחליף אותו על פי הנחיות לשכת רישום המקרקעין), שתירשם בלשכת רישום המקרקעין, בדבר הסכם זה, וזאת בלא שיהיה צורך לצרף לטופס הבקשה הנ"ל העתק מהסכם זה.

6.9.2. הערת האזהרה לטובת היזם כאמור, תירשם מיד לאחר חתימת כל אחד מיחיד הבעלים על הסכם זה. כתנאי לרישום הערת האזהרה הראשונה לטובת היזם כאמור לעיל, יפקיד היזם בידי ב"כ הבעלים ייפוי כח בלתי חוזר נוטריוני למחיקת הערת האזהרה כמפורט בסעיף 6.9.8 להלן וכן את ערבות מחיקת הערת האזהרה. מובהר, כי הערות האזהרה ירשמו רק לאחר שנחתם הסכם זה ע"י 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מהבעלים.

6.9.3. היזם מתחייב לשתף פעולה עם הבעלים, ככל שיהיה צורך בכך, בכל מקרה בו תידרש הסכמת היזם לביצוע עסקה בדירה המקורית, לאחר רישום הערת האזהרה לטובת היזם, זאת בכפוף לשמירת זכויות היזם על פי הוראות הסכם זה, למעט במקרה של נטילת מימון מאת מוסד פיננסי לפי סעיף 18.1 להלן.

6.9.4. במקרה של ביטול ההסכם כדן והצורך בשימוש בייפוי הכוח לשם מחיקת הערת אזהרה בגין הסכם זה, יעשה ב"כ הבעלים שימוש בייפוי הכח הנ"ל רק לאחר שנעשתה אליו פניה בכתב מטעם הבעלים עם העתק ליוזם, ולא לפני שיחלפו 90 (תשעים) יום ממועד הפניה.

6.9.5. למרות האמור לעיל, היה והתנאים המתלים לא יתקיימו בתוך פרק הזמן הקבוע בסעיף 4.4 לעיל וניתנה הודעת ביטול כדן, בהתאם להוראות הסכם זה, ב"כ הבעלים יהיה רשאי למחוק את הערת האזהרה שתירשם לטובת היזם, זאת לאחר מתן הודעה מראש ובכתב בת 60 (שישים) ימים לב"כ היזם.

6.9.6. רק במקרה של ספק לגבי **תקופת הביטול** – יהיה רשאי ב"כ הבעלים לפנות לבית המשפט בבקשה מתאימה, וזאת ככל שלא קיבל צו שיאסור עליו לעשות שימוש בייפוי הכח, לרבות צו זמני. ב"כ הבעלים מתחייב כי כל שימוש שיעשה בייפוי הכח כאמור לעיל, יהיה בהתאם להוראות הסכם זה.

6.9.7. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מחובת היזם לבצע את מחיקות הערות האזהרה בעצמו ועל חשבונו בכל מקרה שהסכם זה בוטל כדן וכאמור לעיל ולהלן.

6.9.8. בנוסף לאמור לעיל, בהתאם להוראות סעיף 6.2 לעיל, עד למועד השעבוד, הבעלים יהיו רשאים למכור ו/או להעביר ו/או לשעבד ו/או לעשות כל דיספוזיציה בדירה הקיימת (להלן: "**פעולות רישומיות**"), בכפוף לקבוע בסעיף 6.3 לעיל.

מאחר ונרשמת הערת אזהרה בגין הסכם זה לטובת היזם לפני מועד השעבוד, על מנת שהבעלים יוכלו לבצע פעולות רישומיות בלשכת רישום המקרקעין, עד למועד השעבוד, היזם יחתום על ייפוי כח בלתי חוזר נוטריוני בצירוף פרוטוקול מתאים, המסמך את עוה"ד, לחתום בשם היזם (מכוח הערת האזהרה הרשומה לטובתו) על כתבי הסכמה לביצוע פעולות רישומיות בלשכת רישום המקרקעין, זאת מבלי לקבל את הסכמתו, בכפוף לכך שהערת האזהרה שתירשם לטובתו לא תיפגע, זאת למעט במקרה של נטילת מימון על ידי מוסד פיננסי, שלגביו יחולו הוראות סעיף 6.3 לעיל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם מתחייב לשתף פעולה ולחתום על מסמכים שיידרשו על ידי הבנק מטעם הבעלים או רוכשים מטעם הבעלים, זאת לאחר שמסמכים אלה יאושרו ע"י עוה"ד. היזם יהא רשאי להעיר הערות המקובלות בבנקים, ובלבד שלא יטילו על היזם התחייבויות כלשהן אשר אינן מוטלות עליו לפיו הסכם זה, היזם מתחייב שהמסמכים הנ"ל יימסרו לבעלים חתומים על ידי היזם, זאת בתוך 7 (שבעה) ימי עבודה מהמועד שבו המסמכים נמסרו לו ובכפוף לסיכום נוסח מוסכם של המסמכים.

- 6.10. כי לגבי הדירה המקורית לא התקשר בכל עסקה סותרת לעסקה זו, לרבות מכירתה לצדדים שלישיים ו/או בקשר עם עסקת פינוי-בינוי ו/או בעסקה למכירת זכויות, וכן לא נתן לצד ג' יפוי-כח בלתי חוזר להתחייב למכירה בשמו.
- 6.11. כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר, כי ידוע לו שבמקביל לחתימת הסכם זה, היזם מתכוון להתקשר עם יתר בעלי הזכויות במתחם הקיים ובבניינים הסמוכים בהסכמים זהים להסכם זה בשינויים העובדתיים המחויבים (שינויים עובדתיים בלבד ולא בתמורות) והוא מצהיר שידוע לו שהפרת הסכם זה על ידו עלולה לסכל את קיום ההסכמים שנחתמו וייחתמו עם יתר בעלי הזכויות במתחם ולגרום לנזקים כבדים ביותר ליזם ולדיירים. כל שינוי ביחס למי מהבעלים יהיה כפוף לאישור הנציגות מראש ובכתב.
- 6.12. כי הינו נותן בזאת את הסכמתו לתכנון ולאישור התוכנית על המתחם ו/או לשינויים ו/או למתן הקלות ובקשות להוצאת היתר בניה, וכי לא יתנגד בצורה כלשהי ולא יפעל כנגדם ולא יעכבם בצורה כלשהי, ובכלל זה מתחייב הבעלים להימנע מהגשת התנגדויות. כמו כן, מתחייב הבעלים שלא לפעול בעצמו ו/או באמצעות צד ג' שאינו היזם לשינוי המצב התכנוני. הבעלים מסמיך את עוה"ד ו/או ב"כ הבעלים לחתום במקומו על כל מסמך שיידרש לצורך מתן הסכמתו לפעולות הנ"ל, והם יהיו רשאים לעשות שימוש לצורך כך בייפוי הכוח (נספח "ו").
- 6.13. כי לא יתנגד להליכי אישור התוכנית שיזום היזם בנוגע למתחם, לרבות בקשות לקבלת הקלות כלשהן ו/או שינויים לתוכניות ו/או לבקשות האמורות. היזם מתחייב שהטיפול התכנוני, לרבות הקלות ו/או שינויים לתוכניות ו/או לבקשות האמורות, לא יעמוד בסתירה להתחייבויות היזם על פי הוראות הסכם זה.
- 6.14. כי לא יגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה או לפיצוי אחר בגין התוכנית ו/או בגין שינויים והקלות שיבקש היזם בקשר עם הפרויקט.
- 6.15. כי כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות, למעט זכויות הבניה הנוספות והגגות העליונים (האסורים להצמדה על פי פרק ו' לחוק המקרקעין), וכל שטחי הפרויקט שאינם רכוש משותף, לרבות גגות חדר טרנספורמציה, מחסנים, חניות וכו', תהיינה שייכות ליזם בלבד, והוא יהיה רשאי לנצלן לפי שיקול דעתו הבלעדי, בין בפרויקט ובין בדרך אחרת, ובכלל זה להצמיד שטחים לבעלים ו/או לבעלי הזכויות במתחם ו/או לרוכשים אחרים, והכל למעט הדירה החדשה (והשטחים המוצמדים אליה).
- 6.16. כי ידוע לו כי יכול ותעשינה במסגרת הפרויקט עבודות בניה עוד בטרם התפנותו מהדירה המקורית, ובלבד שלא יבוצעו עבודות בבנין שטרם פונה, וכי ידוע לו כי יכול ותימסר לו החזקה בדירה החדשה בטרם תושלמנה עבודות הקמת הפרויקט כולו ו/או חלקו, ובלבד שהדירה החדשה תהיה מוכנה בהתאם למפרט, לאחר שהתקבל טופס 4 לצורך אכלוס או כל אישור אכלוס אחר הנדרש על ידי הרשויות מכוח החוק, וכשהדירה החדשה מחוברת לכל תשתיות המים, חשמל, ביוב, גז ותקשורת, וכי תהיה אליה (לרבות להצמדותיה) גישה נוחה ובטוחה ברגל וברכב.
- 6.17. כי למיטב ידיעתו הוא ו/או מי מטעמו משלם באופן שוטף את כל התשלומים החלים בקשר לדירה המקורית, לרשויות העירוניות והממשלתיות, וכי הוא מתחייב שעד למועד הפינוי כל התשלומים הנ"ל ישולמו, כך שהוא ימסור ליזם את הדירה המקורית כשהיא נקיה מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או היטל (למעט כאלו החלים על היזם על פי הוראות הסכם זה) ו/או זכות צד שלישי.
- 6.18. כי אין כל מניעה מכוח הסכם ו/או עפ"י דין להתקשרותו בהסכם זה ובקיום התחייבויותיו.

6.19. כי קיבל הסברים מתאימים, וכי הוא מבין היטב את מהות וטיב העסקה נשוא הסכם זה וכן את מהות וטיב הזכויות אותן הוא מקבל על פי הסכם זה, כי ראה ובדק היטב את הסכם זה ואת כל הנספחים לו, וכי הוא מצא את כל אלה מתאימים לו ולמטרותיו, מכל הבחינות, לשביעות רצונו המלאה, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהיא כלפי היזם, בכפוף לקיום חיוביו על פי הסכם זה, במלואם ובמועדם.

6.20. ככל שסירוב של בעלים מבין בעלי הזכויות במתחם ו/או מי מטעמם, יפריע למימוש הפרויקט, מתחייבים הבעלים לשתף פעולה עם היזם לצורך תביעה כנגד בעלי הזכויות במתחם הסרבנים, לרבות בהתאם להוראת חוק פינוי ובינוי (או כל הסדר חוק שיבוא במקומו), ובלבד שהיזם, אשר יהיה רשאי לפעול לשם כך בשם הבעלים, לרבות באמצעות ייפוי הכוח שניתן על פי הסכם זה (נספח "ו"), יישא בכל העלויות וההוצאות הקשורות לניהול ההליך המשפטי הנ"ל.

הוגשה תביעה כאמור – יהיה זכאי היזם לסכום הפיצוי אשר ייפסק. זכות תביעה זו תעמוד ליזם כל עוד כל עוד חוזה זה הינו בתוקף.

6.21. כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר בזאת, כי ידוע לו כי עבודות הבניה בפרויקט ועבודות הפיתוח בבניין ו/או בסביבתו, עשויות להימשך גם לאחר מסירת החזקה בדירות החדשות, ולא יהיו לו טענות בגין כך ו/או בגין המשך בניית הפרויקט, וזאת בכפוף לכך שבמועד מסירת החזקה כל מערכות הבניין יהיו תקינות ופועלות, לרבות חניון ומעלית, וכי ניתן יהיה לעשות בדירות החדשות שימוש סביר, כדירות מגורים, ובשטחים הציבוריים של הבניין. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם מתחייב שתהיה גישה סבירה, מסודרת ובטוחה לבניין, ולחניות שיוצמדו לדירות החדשות.

6.22. כל הזיכויים ו/או ההטבות בכסף ו/או בשווה כסף, ככל שיגיעו ו/או יוענקו על פי כל דין ו/או הסדר בגין הבניין הקיים ו/או הריסתו (לרבות עקב קיומו של חיבור חשמל לבניין הקיים ו/או זיכוי כנגד סכומים שידרשו בגין אגרות בניה ו/או חיבור מים ו/או היטלי פיתוח), יהיו קניינו של היזם ויוסבו (ככל הנדרש) על ידי הבעלים ליזם, במועד בו היזם יבקש לקבל היתר בניה.

6.23. במידה שהבעלים לא יחתום במועד הקבוע בהסכם זה על תכניות ו/או על מסמכים כלשהם ו/או יעכב ו/או ימנע בכל דרך שהיא את חתימתו על גביהם, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה (בתנאי שלא ניתן יהיה לחתום בשמו באמצעות ייפוי הכח) על ידי הבעלים, ועיכוב בחתימתו של הבעלים על מסמכים כאמור יגרום לעיכוב ודחיה, ובכלל זה, בהתחייבויות היזם ובמועדים אשר על היזם לעמוד בהם בהסכם זה, ועיכוב בהתחייבויות היזם בהסכם זה לא יהווה הפרה של הסכם זה ע"י היזם ולא ניתן יהיה לטעון נגד היזם כל טענה בנושא, ובתוך כך יוארכו בהתאמה כל המועדים הקבועים בהסכם זה, ובכלל זה המועדים להתקיימותם של התנאים המתלים.

7. הצהרות והתחייבויות היזם

היזם מאשר בזאת ומתחייב, מבלי לגרוע מיתר ההוראות ההסכם ביחס להתחייבויות היזם, כדלקמן:

7.1. כי יש לו את הידע המקצועי, והיכולת הכלכלית הדרושים לתכנון ולביצוע הפרויקט נשוא הסכם זה ולקיום התחייבויותיו כאמור בהסכם זה, במלואן ובמועדן.

- 7.2. כי הקבלן אשר יקים עבורו את הפרויקט (להלן: "**הקבלן המבצע**"), יהא קבלן רשום בפנקס הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט – 1969, וכי יהיה מורשה על פי סיווגו ועל פי דין לבצע את העבודות נשוא הסכם זה, בעל ניסיון, יכולת, ידע ומוניטין טובים בתחום. מובהר, כי אין במינוי קבלן מבצע בכדי לגרוע מאחריותו של היזם ע"פ הדין.
- 7.3. כי יישא על חשבונו בכל תשלום ללא יוצא מן הכלל (למעט אלו החלים על הבעלים במפורש בהתאם להוראות הסכם זה), על מנת להוציא פרויקט זה אל הפועל, לרבות עלויות הטיפול מול הרשויות בכל הקשור בהכרזת הפרויקט כפרויקט פינוי ובינוי או התחדשות עירונית (על פי שיקול דעתו של היזם ובשיתוף פעולה עמו ובתיאום עם החברה המנהלת מטעם משרד השיכון), והכל בהתאם להוראות הסכם זה.
- 7.4. כי ידוע לו כי הבעלים הסכים להתקשר עמו בהסכם זה על בסיס התחייבויותיו והצהרותיו כי הבעלים לא יידרשו לשאת בהוצאה כלשהי במסגרת האמור בהסכם זה, למעט הוצאות שהוטלו במפורש על הבעלים בהסכם זה.
- 7.5. כי טרם התקשרותו בהסכם זה, ניתנה לו ההזדמנות לראות, לבחון ולבדוק את הפרויקט על כל מרכיביו והיבטיו, וכל מידע או נתון אחרים הקשורים בביצוע הסכם זה והנדרש לו לשם קבלת החלטה להתקשר בהסכם זה, וכי בכפוף לנכונות מצגי והצהרות כל אחד מהבעלים כאמור בהסכם זה, מצא אותם לשביעות רצונו, מתאימים למטרותיו ולמילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, וכן כי אין ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי הבעלים.
- 7.6. מפרט המכר לדירה החדשה, לא יפחת מהמפרט הסטנדרטי שיוכן עבור דירות היזם שמאפייניהן דומים למאפייני הדירה החדשה באותו בניין, ויצורף בעתיד להסכם זה לאחר אישור התב"ע וקבלת היתר הבניה לדירה החדשה, וכפי הגדרת "מפרט" בסעיף ההגדרות של הסכם זה.
- 7.7. כי למיטב ידיעתו אין כל מניעה על פי דין או הסכם, להתקשרותו עם הבעלים בהסכם זה.
- 7.8. כי יקיים את הוראות כל הדינים הרלוונטיים החלים על הסכם זה וכלל התקשרויותיו הנובעות מכוח הסכם זה, וכן כי יקיים את ההנחיות והדרישות של כל הרשויות הרלוונטיות.
- 7.9. מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה לעיל ולהלן, היזם מצהיר ומתחייב כי יישא וישלם את שכר טרחת ב"כ הבעלים, מפקח הבעלים ויועץ הביטוח.
- 7.10. היזם יערוך את כל הביטוחים אשר עריכתם מוטלת עליו כמפורט בסעיף 26 להסכם זה והיזם מתחייב כי הביטוחים הללו יהיו בתוקף בהתאם להוראות סעיף 26 להלן. כן מתחייב היזם, כי קבלני המשנה עימם יתקשר לצורך ביצוע העבודות נשוא הסכם זה, יתחייבו במסגרת התקשרותם עם היזם כי יערכו את כל הביטוחים בהתאם להוראות הסכם זה.
- 7.11. היזם מתחייב שלא יעניק לכל גורם זכות שימוש, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בגג ו/או בחלקים אחרים של הבניין, לצורך הצבת מתקנים סולאריים, למעט אלו המחוייבים לפי תקן או בדין, בשים לב כי בפרויקט צפויים להיבנות מגדלי מגורים גבוהים.

שלב הפינוי

8. פינוי הדירה המקורית

8.1. לאחר המועד הקובע ובכפוף לכך שהועדה המקומית תאשר בתנאים את הוצאת היתר הבניה לכל בניין שלשם בנייתו יש צורך בהריסת הדירה המקורית, יודיע היזם בכתב (באמצעות עו"ד) לבעלים שפינויים יידרש לצורך הבניה של הבניין החדש בו תימצא הדירה החדשה, כי עליהם לפנות את הדירות המקוריות, לא יאוחר מ-90 (תשעים) יום ממועד קבלת ההודעה ולא מוקדם מ-60 (שישים) יום מקבלת ההודעה (להלן בהתאמה: **"תקופת הפינוי"** ו-**"הודעת הפינוי"**). הבעלים ימסרו ליזם את הדירה המקורית עד תום תקופת הפינוי, כאשר היא נקיה וחופשיה מכל אדם וחפץ (למעט מחוברים), וימסרו אותה ליזם במצבה הפיזי כמות שהיא (As Is) כאשר הזכויות בה נקיות וחופשיות, לרבות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכון ו/או זכויות צד שלישי כלשהו כאמור, למעט לטובת הנושה המובטח במשכנתא או הערת אזהרה לטובת היזם, או כל הערה אחרת אשר היזם אישר קיומה עובר לחתימת יחיד הבעלים על הסכם זה.

בעלי הזכויות במתחם מתחייבים לפנות את הדירות המקוריות לא יאוחר מ-90 (תשעים) יום מקבלת הודעת הפינוי בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן (להלן: **"מועד הפינוי"**), ולמסור ליזם כשהן פנויות מכל אדם וחפץ, ובתנאי שטרם פינוי היחידות הופקדו הערבויות כמפורט בסעיף 18 להלן ובלבד שקודם לכן נרשם השעבוד וכי טרם פינוי הדירות הבנק המציא לב"כ הבעלים את הערבות הבנקאית וערבות דמי השכירות בצירוף מכתב החרגה מותנה מהבנק המלווה כהגדרת מונחים אלו ובהתאם לקבוע בסעיף 18 להלן. הבעלים מתחייבים לחתום על הסכם הליווי וכל מסמכי הליווי והשעבוד בכל מועד שיקבע היזם לאחר קבלת החלטת ועדה למתן היתר בניה בתנאים.

בתום וכנגד השלמת הפינוי של כלל הדירות המקוריות אשר פינוי יידרש לאותו שלב (100% מהיחידות שפינוי יידרש באותו שלב כאמור), ימסור ב"כ הבעלים את הערבות הבנקאית ליחיד הבעלים.

8.2. על אף האמור לעיל, היזם, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי וככל שהדבר יתאפשר תכנונית, יפנה לבעלי דירות אשר גילם (של אחד מבעלי הדירה) הינו מעל לגיל 70 (שבעים) במתחם בר ביצוע ו/או במתחם כולו, אשר יהיו מעוניינים בפינוי במקום פינוי בינוי, קרי פינוי הדירה הישנה בכפוף לקבלת הדירה החדשה כנגדה, יוכלו לפנות ליזם בבקשה לביצוע בינוי פינוי, והיזם, ככל והדבר ניתן (**בהתאם לשיקול דעתו של היזם**), יוכל לבצע באותו מקטע בר ביצוע. אין באמור לעיל בכדי לגרוע במי מבעלי הזכויות העונה להגדרה קשיש לפי הוראות חוק פינוי בינוי.

מובהר, כי על הוראות ס"ק זה לא יחילו דרישות נוספות כלשהן, כאשר הדרישה היחידה לצורך ביצוע האמור בס"ק זה תהיה גיל בעל הדירה במועד קיום התנאים המתלים כהגדרתם לעיל.

8.3. על אף האמור לעיל, ככל שבמועד הפינוי תימסר לבעלים הדירה החדשה, כי אז יתבצע הפינוי בכפוף למסירה הדירה החדשה כנגדו.

8.4. ידוע לבעלים, כי פינוי הדירה המקורית ב"מועד הפינוי" הינו קריטי מבחינת היזם על מנת שהיזם יוכל לבצע את הבנייה בפרויקט, וכי כל איחור מצד הבעלים בפינוי הדירה המקורית יגרור נזקים כבדים ליזם וליתר בעלי הזכויות במתחם.

לפיכך, במקרה של איחור בפינוי הדירה המקורית ומסירת החזקה בה לידי היזם, כאמור בסעיף 8.1 לעיל, ישלם יחיד הבעלים שיסרב לפנות את הדירה הקיימת ליזם פיצוי מוסכם בסך של 1,000 (אלף) ₪ לכל יום איחור, זאת עד לפינויה של הדירה המקורית בפועל החל מהיום ה-5 לאיחור ובלבד שהבעלים נתן הודעה מראש ליזם בת 3 ימים מראש בגין האיחור והנסיבות. איחור העולה על 30 (שלשים) ימים יהווה הפרה יסודית של ההסכם, והיזם יהיה זכאי לכל הסעדים העומדים לרשותו על פי הסכם זה ועל-פי כל דין.

להסרת ספק, היזם יהיה רשאי לדרוש את הפיצוי הנקוב בס"ק זה אך ורק מיחיד הבעלים אשר יאחר בפינוי הדירה המקורית ובמסירת החזקה בה לידי היזם כאמור, ולא מיתר הבעלים שחתמו עמו על הסכם זה.

8.5. לאחר המועד הקובע, במקרה בו לא יתפנו מי מבעלי הזכויות בבניין מדירותיהם באופן שיהא בו כדי לעכב ו/או למנוע מהיזם את המשך ביצוע הפרויקט ועד לפינוי הבניין, יפעל היזם להסרת המניעה ו/או העיכוב כאמור, לרבות נקיטת הליכים משפטיים כנגד בעל הזכויות הנ"ל, והבעלים מתחייב לשתף פעולה עם היזם, ככל שיידרש, לצורך כך, לרבות כאמור בסעיף 6.20 לעיל.

8.6. במידה ולא יעלה בידי היזם להסיר את המניעה ו/או העיכוב התלויים כאמור באותם בעלי זכויות במתחם אשר יפרו את התחייבותם לפנות את דירותיהם, כאמור, ובלבד שהיזם פעל קודם לכן בדרך סבירה, לרבות נקיטת הליכים משפטיים מתאימים לפינויים כאמור מדירותיהם המקוריות, ובכפוף לקיום התנאים המפורטים לעיל, יהיה רשאי היזם להודיע לבעלים על ביטול ההסכם, בהתאם להוראות סעיפים 4.3 ו- 4.4 לעיל (להלן: "**ביטול ההסכם**").

בוטל ההסכם על פי סעיף זה – יהיה רשאי היזם, בשיתוף פעולה עם הצדדים להסכם זה, לפעול על מנת לתבוע מבעל הזכויות המפר את מלוא נזקיהם. ככל שהיזם יחליט להגיש תובענה בגין הפרת ההסכם כנגד בעל הזכויות המפר – יצורפו בעלי הזכויות האחרים במתחם (המקיימים) כתובעים נוספים (בין בעילה נזיקית ובין בהיותם מוטבים בחוזה לצד שלישי ובין בכל עילה אחרת), תוך שכל העלויות וההוצאות בגין ההליך המשפטי, כאמור, ישולמו ע"י היזם. הבעלים ממחים ליזם את כל זכויותיהם בכל הקשור לנזקים בגין ביטול ההסכם כאמור לעיל, זאת בכפוף לכך שהיזם יקיים את כל התחייבויותיו כלפי יתר הבעלים, לרבות תשלום דמי שכירות למשך כל תקופת העיכוב.

8.7. מובהר בזאת, כי במצב בו בוטל ההסכם כתוצאה מכך שמי מבין בעלי הזכויות במתחם לא פינו את דירותיהם, כאמור בס"ק 8.6 לעיל, יושבו הדירות המקוריות שהחזקה בהם נמסרה ליזם לידי בעלי הזכויות במצבן המקורי כפי שנמסרו ליזם, זאת תוך תשלום מלוא ההוצאות השוטפות החלות על הדירה המקורית בתקופה שהייתה בחזקתו, וזאת בחלוף 180 (מאה שמונים) ימים מהמועד בו ב"כ הבעלים קיבל הודעה בכתב מאת היזם על ביטול סופי ומוחלט של ההסכם. במקרה כזה, היזם מתחייב כי דירות הבעלים יבוטחו בביטוח מבנה למשך כל תקופת הפינוי מובהר, וכי במועד הפינוי יערך תיעוד מצולם של הדירה אשר לבקשת ב"כ הבעלים בכתב יועבר לידיו.

8.8. במקרה כאמור, היזם מתחייב למסור את הדירות המקוריות, לרבות הרכוש המשותף על מתקניו השונים, כנגד קבלת החזקה בדירות הקיימות. על פי ובהתאם לאמור לעיל, נותנים הצדדים לב"כ הבעלים הוראה בלתי חוזרת להשיב את הבטוחה שנמסרה לבעלים ו/או למי מטעמו, לרבות הערבות הבנקאית וערבות דמי השכירות (ככל שנמסרו לו), ליזם או למי שהיזם יורה לו, וזאת בתנאי שנמחקה הערת האזהרה אשר רשומה לטובת היזם בגין הסכם זה וכנגד השבת הדירה המקורית, בהתאם להוראות דלעיל. במקרה זה, יישא היזם גם בעלויות ההובלה חזרה לדירות הבעלים המקוריות וכן בתשלום דמי שכירות לתקופה של עד שנה ממועד תחילת השכירות של הבעלים, בהתאם להתחייבות אותו יחיד בעלים.

8.9. בכל מקרה שבו הטיפול בפינויים של בעלי הזכויות הסרבנים, כאמור לעיל, גרם לעיכוב בלוחות הזמנים אליהם התחייב היזם בהסכם זה, הרי שהצדדים מסכימים כי תתאפשר ליזם דחייה מקבילה של קיום התחייבויותיו במשך הזמן שגרם העיכוב כאמור, והדבר לא יהווה הפרה של הוראות הסכם זה ע"י היזם.

9. תקופת הפינוי וערבות דמי שכירות

- 9.1. החל ממועד פינוי הדירה הקיימת על ידי כל אחד מיחיד הבעלים ועד למועד בו כל אחד מיחיד הבעלים יקבל את החזקה בפועל בדירה החדשה (להלן: **"תקופת הביניים"**), מתחייב הזים לשלם לבעלים, למשך כל תקופת הביניים, דמי שכירות, בהתאם להוראת סעיף 9.1 זה (להלן: **"דמי השכירות"**).
- 9.2. בתקופת הביניים, ככל שתהיה כזו, מתחייב הזים לשלם (או להשתתף בחלק, ככל שהבעלים ישכרו דירה בסכום גבוה מהסכום המוסכם בהסכם זה) לבעלים את דמי השכירות בגובה מוסכם ומוערך מראש, בסך בש"ח השווה לדמי השכירות אשר ניתן לקבלם עבור דירה דומה באזור שווה ערך בקרבת האזור בו נמצאת הדירה המקורית.
- 9.3. דמי השכירות ישולמו ביום ה-1 לכל רבעון בתקופת הפינוי עבור אותו הרבעון. הבעלים לא יצטרך להוכיח את עלות דמי השכירות בהם הוא נושא בתקופת הביניים עבור מקום מגורים אלטרנטיבי בין אם שכר ובין אם לא. הזים ידאג כי איש קשר מטעמו יסייע בידי הבעלים בכל הליכי מעבר הדירות. למען הסר ספק מובהר, כי הזים לא יספק שירותי תיווך או שירות דומה לבעלים לטובת מציאת דירה חלופית, וכן כי מציאת הדירה החלופית הינה באחריות הבעלים בלבד.
- 9.4. דמי השכירות יהיו בהתאם לשמאות שתערך בסמוך למועד הפינוי ע"י שמאי שזהותו תוסכם בין החברה לבין ב"כ הבעלים ושהכרעתו תהיה סופית. שמאות מעודכנת תערך בחלוף 24 (עשרים וארבעה) חודשים ממועד הפינוי ובהתאמה יעודכנו דמי השכירות. דמי השכירות ישולמו בהעברות בנקאיות או בהמחאות אשר יימסרו לבעלים באופן שיסוכם בהמשך.
- 9.5. הזים יבטיח את תשלום דמי השכירות כאמור בהסכם זה, באמצעות ערבות בנקאית בלתי מותנית אוטונומית אחת לכל הדיירים או פרטנית לכל דייר, לפי שיקול דעת הזים (להלן: **"ערבות דמי השכירות"**), כפי האמור בסעיף 18 להלן. ערבות דמי השכירות תוחזק בידי ב"כ הבעלים.
- 9.6. מובהר בזאת, כי היה והעבודות יסתיימו תוך פרק זמן הקצר מהמועד הקבוע בהסכם זה, ישיבו לפי העניין הבעלים ו/או ב"כ הבעלים לזים את ההמחאות ו/או דמי השכירות בהם לא נעשה שימוש עקב מסירה מוקדמת של הדירה/ות החדשה/ות לבעלים והערבויות יושבו לזים.
- 9.7. הזים יהיה רשאי, לפי בחירתו הוא, לשכור שירותים מחברת הובלה בעלת ניסיון ומוניטין בתחום ולשלם את עלותם במישרין, וזאת חלף תשלום ההשתתפות בדמי הובלה לפי העניין. במקרה בו החליט הזים לשכור שירותי הובלה כאמור, הזים מתחייב למסור על כך הודעה בכתב לבעלים ולב"כ הבעלים במועד הפינוי.
- לחילופין, ישלם הזים דמי הובלה בעבור הובלת תכולת הדירה המקורית לדירה החלופית, ובהובלתה לדירת התמורה מתוך 3 (שלוש) הצעות מחיר שיקבל הזים מ-3 (שלוש) חברות הובלה שונות עובר למועד הפינוי, כאשר ההצעות יסקפו פינוי התואם לגודל הנכסים ומיקומם. התשלומים למובילים ישולמו ישירות על-ידי הבעלים טרם ביצוע הפינוי וכתנאי לביצוע הפינוי. לבקשת הזים, החשבוניות בגין ביצוע ההובלה יופקו על שם הזים.
- במקרה של פינוי הדירה המקורית כנגד מסירת החזקה בדירה החדשה, יישא הזים בתשלום בגין הובלת התכולה לדירה החדשה בלבד, בסך של עד 3,000 (שלושת אלפים) ₪ (כולל מע"מ), כאשר לבקשת הזים החשבוניות בגין ביצוע ההובלה יופקו על שם הזים.
- הזים יממן עבור בעלים מתגוררים בלבד גם פירוק והרכבה של ריהוט.
- מובהר, כי הזים לא יהיה אחראי לנזקים שיגרמו, ככל שיגרמו, לבעלים בקשר עם ההובלה.

9.8. ככל שדמי השכירות ודמי ההובלה ישולמו במישרין לבעלים, אין בהסכם זה כדי ליצור יחסים משפטיים כלשהם בין היזם לבין משכיר, מוביל או צד ג' אחר כלשהו.

9.9. היזם מתחייב להעמיד לרשות הדיירים שהינם אזרחים וותיקים (מעל 70) או בעלי נכות או מקרים מיוחדים שאושרו על ידי וועדת החריגים (המורכבת מנציג היזם, נציגות הדיירים ובאי כוח הצדדים), נציג טכני לטובת פירוק והרכבה של מוצרי חשמל ארונות. היזם מתחייב לדאוג לדיירים המבוגרים ולשכור שירותים של אריזה ופריקה של החפצים מהדירה הקיימת לדירה החלופית ולאחר מכן מהדירה החלופית לדירה החדשה.

שלב הבינוי

10. התמורה לבעלים בגין פינוי הדירה המקורית

10.1. בתמורה לפינוי הדירה המקורית ומילוי כל יתר התחייבויות הבעלים, בהתאם לתנאי הסכם זה, מתחייב בזאת היזם כלפי הבעלים לבנות ולהקים עבור הבעלים במסגרת הפרויקט את הדירה החדשה כהגדרתה לעיל, בבניין החדש, בהתאם להוראות הסכם זה, לתוכנית הדירה, למפרט ועל-פי היתר בניה, וכן לרושמה על שם הבעלים בלשכת רישום המקרקעין כאשר היא נקיה מכל זכות מגבילה, למעט כאלה הנוגעות לבעלים.

מוסכם ומוצהר, כי המפרט המצורף בזאת אינו סופי. היזם יהיה רשאי לעשות במפרט שינויים ועדכונים אשר יידרשו לצורך התאמתו להיתר הבניה, ובלבד שגודל הדירה ותכנונה העקרוני לא ישתנה (מספר החדרים וההצמדות) וכן כי המפרט הסופי לא יפחת מהמפרט המצורף ומהמפרט הבסיסי אשר יוצע לרוכשי יחידות דומות של היזם בפרויקט, בהתאם להוראות הקבועות בהגדרת המפרט בהסכם זה ;

10.2. דירת התמורה תוקצה לבעלים החל מקומה 2 בבניינים החדשים במתחם או במקטע בר ביצוע, לפי שיקול דעתו של היזם ובלבד ודירות אלו אינן כלואות ובעלות שני כיווני אויר או יותר [על פי אילוצי התכנון]. בסמוך להוצאת היתר בניה, יודיע היזם לב"כ הבעלים ולשמאי על דירות התמורה המוקצות לבעלים (להלן: "**פול דירות התמורה**"), כאשר פול דירות התמורה יכלול לפחות 170 (מאה שבעים) יחידות דיור, וכן את פול החניות המוקצות לבעלים (להלן: "**פול חניות הבעלים**") וכן את פול המחסנים המוקצים לבעלים (להלן: "**פול המחסנים לבעלים**"), אשר מיקומם יהיה בצמידות ככל שניתן למחסנים.

10.3. חלוקת הדירות החדשות בין בעלי הזכויות בפרויקט וקביעת הדירה החדשה של כל בעלים תהיה לפי המנגנון המפורט להלן :

10.3.1. כלל דירות הבעלים במתחם (או במקטע בר ביצוע שייקבע לפי שיקול דעת היזם) יחולקו לקבוצות בהתאם לגודל הדירה המקורית, כאשר לכל בעלים תוקצה דירה חדשה באופן הבא :

10.3.2. מנגנון בחירת דירות התמורה יבוצע בדרך של ניקוד שמאי, אשר ידרג את שווי הדירה המקורית ביחס לשווי כלל הדירות שבאותה קבוצה לה משויכת הדירה המקורית מתוך הקבוצות המפורטות לעיל במתחם (או במקטע בר ביצוע לפי שיקול דעת היזם), באמצעות הערכת שווי של שמאי מקרקעין מוסמך ומתן התייחסות וניקוד נוספים כתלות במועד חתימת הבעלים על הסכם זה (להלן: "**ניקוד הדירה**"). במסגרת הערכת השווי, השמאי ייקח בחשבון את מיקומה של הדירה הקיימת, קומה, כיווני האוויר, הצמדות וכיו"ב וינמק בקצרה הפרשי שווי.

10.3.3. במועד שייקבע על ידי היזם והנציגות וטרם פינוי דירות הבעלים, ימונה שמאי מקרקעין מוסמך אשר יבחר על ידי ב"כ הבעלים בשיתוף הנציגות ובהסכמת היזם (להלן: "**השמאי המוסכם**"). השמאי המוסכם יבקר בדירה המקורית של הבעלים ויעריך את שוויה בהתאם למצבה המשפטי והפיזי, מיקומה, כיווניה וכן ע"י כל נתון נוסף רלוונטי להערכת שוויה לפי שיקול דעתו, ויקבע את שווי הדירה בהתאם לחלוקה לקבוצות, כמפורט לעיל.

10.3.4. בהתאם לדו"ח השמאות, יכין השמאי המוסכם טבלת ניקוד המדרגת את שווי הדירה המקורית ביחס ליתר הדירות המקוריות אשר באותה קבוצה במתחם או במקטע בר ביצוע, באופן שהדירה אשר תזכה לשווי הגבוה ביותר בכל קבוצה, תזכה לניקוד הגבוה ביותר בקבוצה במתחם או במקטע בר ביצוע כאמור (להלן: "**טבלת בחירת דירות התמורה**").

10.3.5. בסמוך לקבלת פול דירות התמורה ופול חניות הבעלים, יודיע ב"כ הבעלים לבעלים, בכתב בדואר רשום, לפחות 30 (שלושים) ימים מראש, כי עליו להופיע במועד ובמקום אשר יפורטו בהודעה ולבחור את דירת התמורה. בחירת דירת התמורה תהא בסדר הבא, היינו מי שהדירה שלו נוקדה בניקוד הגבוה ביותר באותה קבוצה יהיה זכאי לבחור ראשון וכך הלאה. במועד הנ"ל, היזם ימציא לבעלים ו/או לב"כ הבעלים תיק תכניות הכולל גם את המפרט הטכני וכל מסמך אחר ו/או נוסף שיימסר לרוכש דירה מהיזם (הכל על חשבונו של היזם).

10.3.6. בהתאם לסדר הקבוע בטבלת בחירת דירות התמורה, אשר תערך בנפרד לכל קבוצה במתחם או במקטע בר ביצוע כאמור, יקבל הבעלים את הזכות לבחור את דירת התמורה, קרי הבעלים שימוקם במקום הראשון בטבלת בחירת דירות התמורה בקבוצתו במתחם (או במקטע בר ביצוע אליו שויק ע"י היזם), יבחר ראשון את דירת התמורה, ולאחריו יבחרו יתר הבעלים בקבוצה במתחם (או במקטע בר ביצוע כאמור) את דירות התמורה בהתאם למיקומם בטבלת בחירת דירות התמורה.

10.3.7. בעלים שהגיע תורו לבחור את דירת התמורה, באופן ובשיטה המתוארים לעיל, יבחר את דירת התמורה מתוך כלל דירות התמורה אשר טרם נבחרו על ידי בעלים אחרים שקדמו לו מאותה קבוצה, כאשר באותו אופן יבחר הבעלים חניה מתוך כלל החניות שהיזם הקצה לבעלים וטרם נבחרו ע"י בעלים אחרים שקדמו לו.

10.3.8. יתרת הדירות שלא תיבחרנה ע"י הבעלים, יהיו דירות היזם אשר הבעלות/החכירה לגביהן תירשם על שמו או על שם רוכשי דירות עימם הוא יתקשר.

10.3.9. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי בכפוף לכל מגבלה על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, מגבלות החלות על אישור הפרויקט כפרויקט פינוי-בנייה, רשאי כל אחד מהבעלים להמיר את דירתו החדשה כאמור בסעיף לעיל, בדירה בעלת שווי גבוה יותר (להלן: "**השדרוג**") או שווי נמוך יותר רק במקרה של זכאות מכוח חוק (להלן: "**השנמוך**") מהדירה החדשה (בשל הפחתת / תוספת שטח ו/או הפחתות / תוספות ושינויים ו/או קומה גבוהה/נמוכה יותר ו/או בניין אחר וכיו"ב) (להלן: "**הדירה הרצויה**").

10.3.9.1. במקרה של שדרוג יישא הבעלים בתשלום ליזם של ההפרש בין שווי הדירה החדשה לה הוא זכאי בהתאם להוראות הסכם זה לבין הדירה הרצויה, בהתאם למחירון היזם (בניכוי מע"מ) בפרויקט בתוספת הנחה בת 5% (חמישה אחוזים) בצירוף מע"מ כדין (להלן: "**תמורת השדרוג**"). תמורת השדרוג תהיה צמודה למדד תשומות הבניה עד למועד התשלום בפועל, זאת בהתאם לתנאי התשלום שיקבעו על ידי היזם אשר יהיו דומים במהותם לתנאי התשלום בעסקאות אחרות בפרויקט. למען הסר ספק מובהר, כי במקרה בו יחיד הבעלים המבקש לשדרג את דירתו קיבל דירה בשטח ו/או בשווי הגבוה מהתמורה המינימלית המגיעה לו ע"פ הסכם זה, אזי החישוב יעשה בהתאם לשווי הדירה בהתאם לתמורה המינימלית אשר הייתה צריכה להיות מוקצית לו. תמורת השדרוג תשולם ליזם באמצעות שוברים ובתוך 10 (עשרה) ימים מיום הזמנת הבעלים להגיע לקבל פנקס שוברים.

10.3.9.2. במקרה של שנמוך לזכאים על פי חקיקה בלבד, יזוכה הבעלים בתשלום מאת היזם של ההפרש בין שווי הדירה החדשה לה הוא זכאי לקבל בהתאם להוראות הסכם זה לבין הדירה הרצויה, זאת בהתאם למחירון היזם (בניכוי מע"מ). החלטת השנמוך היא בסמוך להחלטת הועדה, התשלום יהיה במועד הפינני או במועד מסירת הדירות (ועד אז תהיה לרוכש ערבות על הסכום המלא- לבחירת היזם). הכל בכפוף להוראות החוק בעניין זה.

מובהר, כי האמור בסעיף הינו עד מסגרת הפטור הקבוע בחוק. מובהר, כי במקרה שבו השדרוג/השנמוך יגרור חבות במסים בגין ההפרש שבין הדירה החדשה לבין הדירה הרצויה, ישלם הבעלים את כל המסים החלים ע"פ דין, כאשר בנוסף לכך הטיפול מול הרשויות יעשה על ידי הבעלים, אולם רק פעולת הדיווח בגין העסקה תעשה על ידי היזם. למען הסר ספק, בא כח היזם לא ייצג את הבעלים לעניין זה ולא יטפל בעבורו בהשגות/עררים ו/או בכל הליך מיסוי אחר.

10.3.10. על מנת ליתן לבעלים זכות ראשונים לבצע שדרוגים כאמור לעיל, היזם לא יהיה רשאי למכור את דירותיו בפרויקט במהלך 30 (שלושים) הימים מן המועד בו הבעלים זומנו לבחירת הדירות החדשות (ההודעות ישלחו גם לב"כ הבעלים).

11. בניית הפרויקט ע"י היזם

11.1. תכנון ורישוי

11.1.1. היזם יבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך תכנון ורישוי הפרויקט, וזאת באופן התואם את האמור בהסכם זה על נספחיו ואת דרישות רשויות התכנון, והכל על חשבונם של היזם, ובין היתר:

11.1.2. יתכנן ויגיש בקשות מתאימות לרשויות התכנון המתאימות לצורך אישור התב"ע החדשה כהגדרתה לעיל.

11.1.3. יתכנן ויגיש בקשות ותוכניות מתאימות לרשויות התכנון המתאימות לצורך קבלת היתר בניה על המקרקעין והיתר הריסה של המבנים הקיימים במקרקעין.

11.1.4. היזם מתחייב לטפל ביעילות וברציפות תוך עמידה במועדים הקבועים בהסכם זה בכל הדרוש לאישור התב"ע ותוכניות הפרויקט בוועדה המחוזית, בוועדה המקומית ובכל גוף ו/או מוסד אחר שאישורו יידרש לשם אישור התב"ע וקבלת היתר בניה לביצוע העבודות נשוא הסכם זה, במועדים הקבועים בהסכם זה, וכן להגיש את כל התכניות שתידרשנה לוועדה המחוזית ולוועדה המקומית ו/או מוסדות התכנון ו/או כל גוף ו/או מוסד אחר שאישורו יידרש לצורך אישור התב"ע וקבלת היתר הבניה, והכל בהתאם להוראות כל דין ובכפוף להוראות הסכם זה.

11.1.5. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות היזם בכל שלב, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להכניס שינויים בתכנון הפרויקט, בהיתר הבניה ובתב"ע המתייחסת למקרקעין, ליזום ולבקש תוספות בניה או הקלות בבינוי וביצוע של הפרויקט לרבות בעבודות הפיתוח הקשורות בו ובכפוף למגוונים הקבועים בהסכם זה.

11.2. נוהל אישור תוכניות ההגשה להיתר:

11.2.1. טרם הגשת הבקשה להיתר בניה לוועדה המקומית, יפקיד היזם אצל ב"כ הבעלים ואצל המפקח מטעם הבעלים, את תכניות ההגשה להיתר (להלן: **"תכניות ההגשה להיתר"**).

11.2.2. בתוך 14 (ארבעה עשר) יום ממועד קבלת תכניות ההגשה להיתר בידי המפקח מטעם הבעלים ובידי ב"כ הבעלים, תתקיים פגישה בהשתתפות האדריכל מטעם היזם, נציגות הבעלים, המפקח מטעם הבעלים וב"כ הבעלים, בה יציג האדריכל מטעם היזם את תכניות ההגשה להיתר בפני הנוכחים וישיב על שאלותיהם.

11.2.3. למפקח מטעם הבעלים תהיה הזכות ליתן התייחסות לתוכניות בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום שהוצגו להם, זאת מבלי שהיזם יהיה חייב לקבל את ההערות הנ"ל.

11.2.4. הערות שתועברנה ע"י המפקח מטעם הבעלים בקשר עם תכניות ההגשה להיתר, הנובעות מסתירה ו/או אי התאמה לשטחי התמורה או ההתחייבויות הנקובות במפרט הטכני – תטופלנה ע"י האדריכל, אשר יתקן בהתאם את תכניות ההגשה להיתר, ויעביר את התכניות המתוקנות לידי ב"כ הבעלים ולידי המפקח מטעם הבעלים בתוך 30 (שלושים) יום ממועד קבלת הערות המפקח מטעם הבעלים לידיו.

11.2.5. המפקח מטעם הבעלים יבדוק את תכניות ההגשה להיתר המתוקנות בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד קבלתן לידיו, ובמידה והן תוקנו כראוי יחתמו הבעלים בתוך 7 (שבעה) ימים על תכניות ההגשה להיתר המתוקנות והמאושרות, לחלופין - יחתמו עליהן מכוח יפוי הכח המפורטים ביפוי הכח התכנוני בהתאם לסעיף 20 להלן בשם הבעלים.

11.2.6. אם לא תועברנה הערות ע"י המפקח מטעם הבעלים בקשר עם תכניות ההגשה להיתר בפרק הזמן של 14 (ארבעה עשר) יום כקבוע לעיל, ייחשב הדבר כהסכמת הבעלים לתוכניות ההגשה להיתר וניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת למיפוי הכח המפורטים בייפוי הכח התכנוני בהתאם לסעיף 20 להלן, לחתום בשם הבעלים על תכניות ההגשה להיתר ו/או על כל מסמך הנדרש לצורך הגשת הבקשות להיתרי הבניה.

11.3. מוסכם, כי ככל שיידרשו על ידי הוועדה המקומית ו/או מי מרשויות התכנון ו/או יועצי התכנון של הפרויקט (מנימוקים שיוצגו לנציגות) שינויים המצריכים שינוי בתוכניות הבקשה להיתר שהוגשו על ידי היזם ו/או בהיתר הבניה שניתן, אולם שינויים אלה אינם מהווים שינוי מהותי, יהיה רשאי היזם לשנות את תכניות ההגשה להיתר ו/או את היתר הבניה שניתן בהתאם, ובלבד שהיזם יודיע בכתב לנציגות, למפקח מטעם הבעלים ולב"כ הבעלים על כוונתו לעשות כן, וזאת תוך פירוט מנומק של השינוי המבוקש.

11.4. היזם ישפה את הבעלים בגין כל תביעה ו/או נזק שייגרמו להם כתוצאה מחתימתם על הבקשה להיתר בניה ו/או בקשר עם הליכי התכנון והרישוי כאמור ו/או כתוצאה ממתן ייפוי הכוח התכנוני, ובלבד שהבעלים יודיעו ליזם על כל תביעה או דרישה שתתקבל בידיהם מיד עם קבלתה ויאפשרו לו להתגונן בפניה, וכן לא יודו בכל טענה ו/או עובדה ולא יגיעו לכל הסדר ו/או פשרה מבלי לקבל את הסכמת החברה, מראש ובכתב.

11.5. מסירת תכניות והודעות:

11.5.1. מיד עם פרסום התב"ע החדשה למתן תוקף ברשומות - יודיע על כך היזם לנציגות, לב"כ הבעלים ולמפקח מטעם הבעלים.

11.5.2. בתוך 14 (ארבעה עשר) יום ממועד אישור התב"ע, ימסור היזם לבעלים, באמצעות ב"כ הבעלים, ולמפקח מטעם הבעלים, העתק של התב"ע.

11.5.3. בתוך 14 (ארבעה עשר) יום ממועד החלטת ועדה חלוטה למתן היתר בתנאים (היינו לאחר תום המועד החוקי להגשת ערר על החלטת הועדה, או במידה והוגשו עררים לאחר הדיון בהם) (להלן: "**החלטת ועדה בתנאים**"), ימסור היזם לבעלים, באמצעות ב"כ הבעלים, ולמפקח מטעם הבעלים, העתק של החלטת הועדה כאמור.

11.5.4. בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת החלטת ועדה למתן היתר (החלטה אשר אינה מותנית בתנאים כלשהם למעט תשלום אגרות והיטלים) (להלן: "**החלטת ועדה למתן היתר**"), ימסור היזם לבעלים, באמצעות ב"כ הבעלים, ולמפקח מטעם הבעלים, עותק של החלטת הועדה למתן היתר כאמור.

11.5.5. מיד עם קבלת היתר הבניה - יודיע על כך היזם לנציגות, לב"כ הבעלים ולמפקח מטעם הבעלים.

11.5.6. בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת היתר הבניה, ימסור היזם לבעלים באמצעות ב"כ הבעלים, ולמפקח מטעם הבעלים, העתק מהיתר הבניה, בצירוף התכניות המאושרות, והן תצורפנה **כנספח "טו"** להסכם זה.

11.5.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם ישלח לנציגות, לב"כ הבעלים ולמפקח מטעם הבעלים, עדכונים בדבר התקדמות הליכי התכנון וכן בנוסף לכך העתק מכל החלטה מהותית של רשויות התכנון ביחס לפרויקט. כמו כן, היזם ו/או עוה"ד יעדכנו את ב"כ הבעלים בתוך זמן סביר בכל הליך משפטי ו/או מעין משפטי אשר יתנהל מול הרשויות ו/או ערכאות בכל הנוגע לתכנון בפרויקט.

11.5.8. בתוך 60 (שישים) יום לאחר קבלת החלטת ועדה מקומית למתן היתר בניה בתנאים והשלמת חלוקת הדירות כאמור בסעיף 10 לעיל, ימציא היזם לכל אחד מהבעלים, תיק דייר הכולל את נוסח המפרט הטכני הסופי, המבוסס על המפרט הטכני העקרוני המצורף **כנספח "ג"** להסכם וכן תוכניות עפ"י חוק מכר של הדירה החדשה והבניינים החדשים (להלן: **"תכניות המכר"**). הבעלים מתחייבים בתוך 30 (שלושים) ימים ממועד המצאת מסמכים אלו, לחתום על המפרט הטכני הסופי ותוכניות המכר וכן על כל מסמך אחר שיידרש כאמור לשם השלמת תיק הדייר שלהם אצל היזם, ובלבד שהמסמכים אינם עומדים בסתירה להתחייבויות היזם בהסכם זה ובתנאי שלא תפגענה זכויותיהם על פי הסכם זה. יובהר, כי אין בחתימת הבעלים על תיק הדייר האמור, כדי להוות אישור מטעמם לטיב המסמכים המצויים בתיק זה ו/או כדי להטיל על הבעלים כל אחריות בקשר למסמכים אלה.

11.6. היזם מתחייב, כי בניית הפרויקט והדירה החדשה תיעשה בהתאם להוראות הסכם זה, להיתרי הבניה, התוכניות, המפרט הטכני (הסופי) ובכפוף לכל דין. סטיות בביצוע מהתוכניות ו/או מהמפרט המותרות עפ"י צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, לא יחשבו כהפרה של הסכם זה, אולם סטיות מעבר לדין יהוו הפרה של הסכם זה.

11.7. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות היזם בכל שלב להכניס, לפי שיקול דעתו הבלעדי, שינויים בתכנון הפרויקט, בהיתר הבניה ובתב"ע המתייחסת למקרקעין, ליזום ולבקש תוספות בנייה או הקלות בבינוי וביצוע של הפרויקט, לרבות בעבודות הפיתוח הקשורות בו ובלבד ושינויים אלו אינם עומדים בסתירה לאמו בהסכם זה.

11.8. מובהר, כי הבעלים לא יצטרכו לשאת בתשלום כלשהו בגין פעולות היזם בפרויקט לרבות הכנת כל התכניות, אישור התוכנית, הוצאת ההיתר או עבודות הבניה בפרויקט, ובכלל זה בכל ההוצאות, ההיטלים והתשלומים שיידרשו לצורך הוצאת היתר הבניה ובניית הפרויקט, לרבות: היטל השבחה, היטלי פיתוח, אגרות בניה, שכר אדריכל, יועצים, קבלנים ועובדים, וכל יתר ההוצאות בקשר עם עבודות הבניה כולל חומרים, ציוד, שכר עבודה, העתקת תשתיות, חיבור חשמל, הריסת הבניינים הקיימים וכד', למעט הוצאות החלות על הבעלים במפרש כמפורט בהסכם זה.

12. לוחות זמנים ומסירת הדירות החדשות לבעלים

12.1. היזם מתחייב להתחיל בעבודות ההריסה ובבניית הבניין החדש שייבנה במסגרת הפרויקט ובו תהיה הדירה החדשה, וזאת בתוך 120 (מאה עשרים) ימים מיום קבלת היתר בניה, או מיום פינוי כל הדירות של בעלי הזכויות בבניינים הקיימים בחלק המתחם המיועד להריסה לבניית הבניין החדש, לפי המאוחר (להלן: **"יום תחילת ביצוע העבודות"**). במקרה בו היזם ימסור לבעלים דירה חדשה במתחם כנגד פינוי הדירה הקיימת לא יחולו הוראות ס"ק זה, אולם האמור ייעשה בתיאום עם הבעלים מראש ובכתב, ואופן הבחירה של הבעלים יהיה בהתאם לאמור בסעיף 10.2 לעיל.

12.2. היזם מתחייב להמשיך בבניה בצורה רציפה, לסיים את עבודות הקמת הבניין החדש ולמסור לבעלים את החזקה בדירה החדשה כשהיא נקיה מכל אדם וחפץ וזאת לא יאוחר מתום 42 חודשים (ממועד קבלת היתר הבניה לוח זמנים זה נקבע על סמך הערכה כי הבניין החדש יכלול עד 18 קומות בהתאם להצעת היזם לביצוע 4 מגדלים בני 18 קומות כל אחד בפרויקט (להלן: **"מועד השלמת כל בנין בפרויקט"**). ככל שהבניין יכלול קומות נוספות, ידחה מועד השלמת כל בנין בפרויקט – עד חודש לכל קומה נוספת מעבר ל – 18 מהתקופה הקבועה בס"ק זה לעיל).

12.3. במועד סיום עבודות ההקמה לרבות – קבלת "טופס 4" ואישור אכלוס המאפשר את אכלוס הבניין החדש, חיבורו של הבניין החדש למערכות החשמל, הביוב, המים, הגז, התקשורת והטלפון (בכפוף לחתימת הבעלים על הסכמים עם הגופים המתאימים ובכפוף לכך כי היזם ישלם את כל התשלומים לצורך חיבור הדירות לכלל המערכות למעט פיקדונות), מתן אפשרות גישה סבירה ובטוחה להולכי רגל ולכלי רכב לבניין, מערכות הבניין החדש פועלות לרבות מעלית פועלת והדירה החדשה ראויה למגורים ונמסרה לבעלים, בכפוף לאמור בסעיף 12.10 להלן (להלן: "**מועד המסירה**").

תנאי למסירת הדירה החדשה הוא התקיימות כל התנאים המפורטים להלן במצטבר: (1) העבודות בדירה הושלמו באופן שניתן לעשות בדירה החדשה שימוש סביר כדירת מגורים, בהתאם להוראות סעיף זה; (2) הבעלים החזיר כל בטוחה שניתנה לו ו/או למי מטעמו בקשר עם הדירה החדשה, לרבות הערבות הבנקאית כאמור בסעיף 18 להלן לידי ב"כ הבעלים (אשר יחזיקן עד לאחר שהתקיימו כל הוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) (ביחס לרוכשי דירות מקבלן); (3) הדירה החדשה (להבדיל מהפרויקט בכללותו) נקיה מכל זכות מגבילה התלויה ביזם; (4) ככל ובאותה העת יהיו המקרקעין נשוא הפרויקט משועבדים לטובת הבנק המלווה, הומצא לכל אחד מיחיד הבעלים מכתב החרגה בהתאם להוראות חוק המכר מאת הבנק המלווה, לפיו המשכנתא שרשומה לטובת הבנק המלווה לא תחול על הדירה החדשה ובמקרה של מימוש השעבוד, הדירה החדשה נשוא מכתב ההחרגה (על כל הצמדותיה) לא תמומש. נוסח מכתב ההחרגה הנ"ל יהיה בהתאם לנוסח המקובל בבנק המלווה; (5) נרשמה הערת אזהרה לטובת הבעלים על המקרקעין עליהם הוקם הבניין החדש (במקרה שהפרצלציה בוצעה אולם טרם נרשמה, על כל חלקות המקור). ככל שהפרצלציה לא תושלם עד למסירת החזקה בדירה החדשה, תירשם ה"א לטובת הבעלים על החלקות שבהן ירשמו הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות היזם בבניין החדש.

12.4. ידוע לבעלים, כי יתכן והפרויקט ייבנה בשלבים, כשבכל שלב ייחרס אחד או יותר מהבניינים הקיימים במתחם ותחתיהם יוקם בניין חדש כחלק מהפרויקט.

על אף האמור לעיל, ככל שהדבר יתאפשר, יהיה היזם רשאי להקים את הבניין החדש מבלי שתנאי להקמתו יהיה הריסת הבניינים הקיימים או איזה מהם.

12.5. הבעלים מאשר, כי ידוע לו כי נוכח טיב הפרויקט, המחייב פעולות הריסה ובנייה בהיקף נרחב ובשלבים, לפני ולאחר מועד המסירה יבוצעו עבודות בנייה ותשתית במתחם ו/או בפרויקט ו/או בבניין החדש, על כל הכרוך והנובע מכך, ולבעלים לא תהא כל טענה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהן, לרבות תביעה לצווי מניעה ו/או עשה, ולרבות תביעה כספית, כלפי היזם ו/או היזם ו/או כל גורם אחר הפועל במסגרת הפרויקט בקשר לכך, ולרבות בעילה של מטרד ו/או פגיעה אחרת בזכויות, כל זאת בכפוף לכך שביצוע העבודות כאמור לא ימנע מהבעלים ו/או מי מטעמו שימוש סביר בדירה המקורית או בדירה החדשה, לפי העניין.

12.6. עבודות הפיתוח במגרש הרלוונטי במתחם תושלמנה לא יאוחר מחלוף 12 (שנים עשר) חודשים ממועד גמר עבודות הבניה במתחם. אין לראות באי השלמת הפיתוח במועד המסירה כאילו הדירה החדשה ו/או הפרויקט לא הושלמו, ובלבד שמתאפשרת גישה סבירה ובטוחה כאמור. היזם מתחייב לקבל תעודת גמר לכל בנין חדש בתוך 20 (עשרים) חודשים ממועד קבלת טופס 4.

12.7. מועד המסירה הנקוב בסעיף 12.2 לעיל יידחה בכל אחד מהמקרים הבאים: עיכובים בביצוע הבניה נשוא הסכם זה הנעוצים בחוק, תקנה, צו, פריצת מלחמה, גיוס כללי ו/או כוח עליון ו/או הקפאת בניה עפ"י דין (שאינה עקב מעשה או מחל של החברה) ו/או שביתה כללית ו/או השבתה כללית המשפיעות באופן ישיר על ביצועו הפרויקט ו/או עיכוב שנגרם בשל נסיבות שליוזם אין שליטה עליהן ולא יכול היה לצפות אותן ובלבד ופעל באופן סביר להסיר את העיכוב ומסר הודעה בכתב בדבר העיכוב בסמוך להתרחשותו. במקרה של עיכוב כאמור, ימסור היוזם לב"כ הבעלים הודעה על העיכוב/ים (תוך פירוט הסיבה), וידחה את מועד מסירת הדירה החדשה לתקופה שבה לא התנהלה העבודה כסדרה, או לא נעשו דברים כסדרם מהסיבות הנ"ל, בתוספת 14 (ארבעה עשר) יום, ובהתאם הוראות הסכם זה החלות על מועד המסירה יחולו, בשינויים המחויבים, על המועד האמור.

12.8. בנוסף לתקופות האמורות בסעיף 12.7 לעיל, איחור במועד המסירה, שלא יעלה על 60 (שישים) יום ("תקופת הארכה"), לא יהווה הפרה של הסכם זה מצד היוזם, לא יזכה את הבעלים בפיצוי כלשהו, ולבעלים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בשל איחור כאמור, וזאת בכפוף לכך כי היוזם ימשיך לעמוד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה בקשר להקמת הפרויקט והוא יישא בתשלומי שכר הדירה החלופית. במקרה של איחור העולה על תקופת הארכה, ישלם היוזם לבעלים דמי שכירות, וזאת לרבות בגין תקופת הארכה.

12.9. מוסכם בין הצדדים, כי בגין איחור במועד מסירה הנמשך מעבר לתקופת הארכה ועד תשעה חודשים ממועד המסירה המקורי, לא יהא הבעלים זכאי לסעד, זאת למעט תשלום דמי שכירות בשווי דמי שכירות ראויים של הדירה החדשה ולאחר מועד זה בפיצוי בסך של 125% משווי דמי שכירות של הדירה החדשה.

12.10. מובהר, כי תקופות העיכוב המפורטות בסעיף 12.7 ותקופת הארכה לפי סעיף 12.8 לעיל יחולו במצטבר.

12.11. היוזם יודיע לבעלים לפחות 45 (ארבעים וחמישה) ימים מראש בכתב על מועד מסירת הדירה החדשה (לעיל ולהלן: "מועד המסירה הקבוע"). אם הבעלים הודיע ליוזם בכתב כי אינו יכול להופיע במועד שנקבע כאמור מסיבות סבירות, או אם הבעלים לא הופיע במועד המסירה, ייקבע על ידי היוזם מועד חדש, שיחול לא יאוחר מ- 7 (שבעה) ימים מהמועד שנקבע והבעלים מתחייב להופיע במועד הנדחה, בעצמו או באמצעות מיופה כוח בכתב מטעמו (להלן: "מועד המסירה הנדחה"). הבעלים לא יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה החדשה אלא אם הדירה הושלמה, ולמעט ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר בדירה החדשה.

12.12. הבעלים יהיה רשאי לבדוק את הדירה – לבדו ו/או באמצעות מי מטעמו – במועד המסירה הקבוע או מועד המסירה הנדחה. במעמד זה תיערך ע"י היוזם והבעלים תרשומת, ובה יצוינו מצב הדירה, לרבות הערות הבעלים ו/או מי מטעמו, אם וככל שתהיינה (להלן: "פרוטוקול המסירה"). הצדדים יחתמו על פרוטוקול המסירה, ועותק ממנו יימסר, באותו מעמד, לידי שני הצדדים.

12.13. אין באמור בפרוטוקול המסירה כדי לגרוע מחובת היוזם לתקן כל ליקוי נוסף אשר יתגלה ו/או יתהווה בדירה, והכל ובהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות) בנוגע לכך. מובהר, כי אין בחתימת נציג היוזם על פרוטוקול המסירה בכדי להוות כשלעצמה הודאה מצד היוזם בנכונות אי ההתאמה ו/או בחובתו לתקנה.

12.14. בהתאם לליקויים שיצוינו בפרוטוקול המסירה, יתקן היוזם את כל הטעון תיקון, באופן ובמועדים, כלהלן:

12.14.1. ליקויים, שאינם מאפשרים לקונה לעשות שימוש סביר בדירה ובגנים נחשבת הדירה החדשה כדירה שאינה ראויה למגורים, ככל הניתן בהקדם האפשרי ובהתאם לאופי הפגם ו/או הקלקול ועד למועד המסירה הנדחה.

מובהר, כי כל עוד הדירה החדשה לא נמסרה, הבעלים ימשיכו לקבל את דמי השכירות והיזם ייחשב כמי שלא מסר את הדירה החדשה במועד ויחולו הוראות ההסכם לעניין איחורים לרבות סעיף 12.8 לעיל.

12.14.2. ליקויים, אשר אינם מונעים שימוש סביר בדירה: בתוך זמן סביר שלא יעלה על 90 (תשעים) ימים ממועד המסירה, ובלבד שניתנה הודעת הבעלים בכתב על הליקויים ליזם בתוך זמן סביר, אשר יתואם ככל הניתן מראש ובכתב עם הבעלים. מובהר בזאת, כי בצורך לתקן ליקויים כאמור, לא יהיה כדי לדחות את מסירת הדירה בפועל לקונה. ככל שניתן, יפעל הקבלן לתיקון הליקויים ו/או אי ההתאמות כאמור טרם מועד מסירת החזקה בדירה החדשה. במקרה בו נמסרה הדירה החדשה במועד יתוקנו הליקויים בתיאום מראש עם הבעלים. בסיום כל תיקון, ייערך פרוטוקול שיפרט את העבודות שבוצעו. הפרוטוקול יחתם על ידי כל הצדדים.

12.14.3. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים בשאלה האם הליקויים שנתגלו במועד המסירה מונעים שימוש סביר בדירה החדשה או לא, יוכרעו חילוקי הדעות ע"י הבורר כאמור בסעיף 24.1 להלן.

12.15. במקרה והבעלים לא יופיע לקבל לחזקתו את הדירה החדשה במועד המסירה הקבוע או במועד המסירה הנדחה כאמור לעיל, זאת על אף שהוזמן לכך בהתאם להוראות ההסכם זה, או במקרה בו סירב לקבל את החזקה בניגוד לאמור לעיל, למעט במקרה שבו הבעלים הודיע ליזם בכתב כי אינו יכול להופיע במועד והכל כאמור בסעיף 12.11, יחולו על הבעלים כל התשלומים, ההוצאות, המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה החדשה, החל ממועד המסירה הקבוע או הנדחה (על פי המאוחר ככל שהבעלים לא הגיע כאמור לעיל), והיזם לא יהיה אחראי כלפי הבעלים לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול, פגם או נזק שיגרם לדירה החדשה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול, השגחה או שמירה עליה, וזאת בכפוף לכך שהיזם דאג לנעילת דלת הדירה החדשה ויתר הפתחים שבדירה (חלונות ומרפסות). אין באמור לעיל, בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) שימשיכו לחול על היזם, לרבות ביצוע תיקונים לליקויים ופגמים שיתגלו בדירה החדשה, ובלבד שלא נגרמו ו/או החריפו כתוצאה מאי קבלת הדירה על ידי הבעלים. מובהר, כי במידה ותהיה מחלוקת בין הצדדים, הבורר (כהגדרתו בסעיף 24 להלן) יכריע לעניין המועד הקובע.

12.16. כמו כן, ככל שהיזם ימסור לבעלים את הדירה החלופית כנגד פינוי הדירה המקורית, הרי שמובהר כי על הבעלים יהיה לפנות את הדירה המקורית במועד המסירה, זאת כנגד קבלת הדירה החדשה ומילוי כל התנאים הקבועים בסעיף 12.2 לעיל. פינוי הדירה המקורית במועד המסירה יהווה תנאי למסירת הדירה החדשה. מובהר, כי במקרה כאמור יחולו על הצדדים כל הוראות ההסכם זה לעניין קבלת דירה חדשה, לרבות התנאים הקבועים בסעיפים 18.4 להלן ו- 12.11 לעיל.

12.17. מסירת הרכוש המשותף, לרבות מתקנים כגון: מעלית לדיירי הבניין בו נמצאת הדירה, תתבצע לפי צו המכר דירות ולאחר שהרכוש המשותף נבדק ע"י הבעלים הראשונים בבניין (בעלים על פי הסכם זה ו/או דיירים אשר רכשו דירתם מהיזם, כאשר לפחות אחד מבניהם יהיה אחד מבעלי הזכויות במתחם על פי הסכם זה) אשר קיבלו חזקה בדירות החדשות שבבניין. מובהר, כי היזם ימנה חברת ניהול אשר תפעיל את הבניין מיד עם תחילת האכלוס ותגבה החל ממועד זה מכל דייר שהתאכלס בבניין דמי ניהול. היזם יחל בתשלום דמי הניהול עבור כל דירות היזם החל מאכלוס 10 (עשר) דירות בכל בניין, כאשר ביחס לדירות הלא מכורות יממן היזם את עלות דמי ניהול.

מובהר, כי תנאי לקבלת החזקה בדירות החדשות יהיה קבלת חזקה ברכוש המשותף, ככל שלא נמסר קודם לכן, ומאותו יום ואילך יהיו בעלי הדירות בבניין, אשר כבר נמסרה להם החזקה בדירות החדשות, אחראים, בכפוף לניהול הרכוש המשותף על ידי חברת הניהול, לשלמותו ולאחזקתו של הרכוש המשותף בבניין, זאת בכפוף להתחייבות היזם לתקן ליקויים ו/או פגמים בזמן תקופת הבדק והאחריות כאמור בחוזה זה בעת מסירת הרכוש המשותף לדיירי הבית, ייערך פרוטוקול מסירה שיחתם ע"י נציגות זמנית של הבניין/הבעלים הראשונים בבניין כאמור בסעיף 12.17 לעיל וע"י היזם/הקבלן. במועד הנ"ל ימסור היזם/הקבלן לנציגות הזמנית חוברת על אחזקת הרכוש המשותף ואת ההסכמים שעיימם התקשר היזם/הקבלן (כגון: חברת מעליות). מנין תקופת הבדק של הרכוש הינו כקבוע בסעיף 14.7 להלן.

12.18. מסירת דירות היזם (לרוכשי הדירות) תעשה בד בבד עם מסירת דירות הבעלים, על פי ובהתאם להוראות הסכם זה.

13. הזמנת שינויים ותוספות בדירה החדשה עד למועד המסירה

13.1. הבעלים יהיו זכאים לבקש שינויים/תוספות (להלן: "השינויים") ביחס לתוכניות המכר ולמפרט הטכני הסופי אשר נמסרו לידיהם כחלק מתיק הדייר בהתאם לאמור בסעיף 11.5.8 לעיל, והיזם יבצע את השינויים המבוקשים, וזאת בהתאם ובכפוף לתנאים הבאים:

13.2. הזמנת השינויים ע"י הבעלים תיעשה בכתב תוך שלושה חודשים מקבלת היתר הבניה, בכפוף לכך שהיזם העמיד את שירותי אדריכלות השינויים לטובת הדיירים, כאמור בסעיף 13.8 להלן.

13.3. ככל שתוגש בקשה לשינויים לאחר פרק הזמן הנקוב לעיל, לא יאושרו שינויים של עבודה או מלאכה שכבר בוצעה או הוזמנה, למעט מלאכה או הזמנה שניתן לשנותה כאמור בהסכם זה בכפוף לתשלום בגין השינויים.

13.4. לא יאושרו שינויים של מערכות מרכזיות או משותפות של הבניין החדש ו/או בקונסטרוקציה של הבניין החדש ו/או בפתחים ו/או בחזית הבניין החדש ו/או ברכוש המשותף ו/או כאלה הדורשות היתר.

13.5. אישור השינויים הנו כפוף למגבלות הנדסיות של תיאום יועצים ואילוצי מערכות.

13.6. ייחתם חוזה שינויים אשר בו יסוכם התשלום ליזם או לקבלן המבצע (לפי הוראות היזם בעת הרלוונטית) בגין השינויים, בהתאם למחירון דקל שינוי דיירים בהנחה של 5% (חמישה אחוזים) או על פי מחירון היזם/הקבלן המבצע באותו מועד, לפי המחיר הנמוך מבין השניים. מובהר, כי מחירון היזם יהיה אחיד לגבי כל הדירות והדיירים בפרויקט (הן הבעלים והן דיירי היזם). מוסכם, כי חוזה השינויים יפרט האם השינויים גורמים לעיכוב במסירת החזקה בדירה ומשך העיכוב ככל שצפוי, זאת על מנת שיחיד הבעלים יוכל לקבל החלטה מושכלת לגבי הזמנת השינויים, ובכל מקרה משך הדחיה יהא סביר וייקבע בהתאמה להיקף השינויים שיתבקשו. לצורך סעיף זה, עיכוב יחול במקרה של שינויים בהזמנות מול ספקים זאת להבדיל משינויים בסוגי ריצוף, העתקת קירות וכן הלאה.

13.7. על אף האמור בסעיף לעיל מוסכם, כי בקשות לשינויים פנימיים כגון: הזזת מחיצות (קירות פנימיים) שאין בהם תשתיות משותפות, הזזת נקודות חשמל, מאור, טלפון, תקשורת, אסלות (ובלבד שהאסלה אינה ממוקמת בצמוד למחיצה ו/או עמוד מבטון). השינוי לא מצריך חציבה בקירות ו/או בתקרה ו/או ברצפה השינוי ניתן לביצוע מבחינה טכנית (לרבות בהיבטי שיפועים, עובי המילוי, קירבה ואפשרות חיבור לצנרות הרלוונטיות של הבניין ותנאים הנדסיים רלוונטיים אחרים ובאופן שאינו מצריך הזזת קולטנים ומאפשר שיפועים תקינים) וגז אשר אינם מגדילים את כמות נקודות התשתית הרלוונטית מעבר לקבוע במפרט, לא תהיינה כרוכות בתשלום נוסף.

13.8. לצורך תכנון וביצוע שינויים ותכנון פנים בדירות הבעלים החדשות, היזם יקצה על חשבונו לטובת כל אחד מיחיד הבעלים 4 (ארבע) שעות של פגישות יעוץ ותכנון עם אדריכל/ית שינויים או מתאם שינויים, וזאת ללא כל תשלום מצדו של יחיד הבעלים. ככל שתכניות השינויים תאושרנה על ידי יחיד הבעלים, דירת הבעלים החדשה שלו תיבנה על ידי היזם על פיהן, וככל שידרשו שינויים בתכניות הביצוע או בדיקות מול מי מבין יועצי הפרויקט, הן יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו.

13.9. הבעלים יהיו זכאים לזיכויים בשל עבודות ואביזרים ו/או פריטים אשר לאור השינויים לא ייבנו ו/או יותקנו בדירות הבעלים החדשות, וזאת בהתאם לשווי הזיכויים כמפורט בנספח הטכני הסופי כמתחייב על פי דין.

13.10. מובהר, כי שינויים שיוזמנו על ידי יחיד הבעלים כמפורט בסעיף 13 זה לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מדירות הבעלים החדשות, לכל דבר ועניין, לרבות לעניין אחריות היזם מכוח חוק המכר (דירות) וכל דין.

14. אחריות היזם לתיקון ליקויים בדירה החדשה.

14.1. היזם יהיה אחראי לתיקון אי התאמות שיתגלו בדירה החדשה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) על כל תיקוניו, וכן לתיקון כל אותם ליקויים ו/או קלקולים ו/או פגמים ו/או אי ההתאמות, בין שנגרמו כתוצאה מתכנון לקוי, ו/או עבודה לקויה, ו/או שימוש באביזרים ו/או בחומרים פגומים, זאת למעט אלה שסופקו על ידי הבעלים בניגוד להסכם ו/או למפרט ו/או לתוכנית, והכל בכפוף לאמור בחוק המכר (דירות), ולמעט כמפורט במפורש בהסכם זה.

14.2. היזם יבצע תוך 90 (תשעים) ימים את כל התיקונים כל אי ההתאמות שפורטו בפרוטוקול המסירה ואושרו ע"י היזם וכן כל אי התאמה שתתגלה בתקופת הבדק, לא יאוחר מגמר תקופת הבדק, בכפוף להוראות חוק המכר (דירות). למרות האמור לעיל, לעניין תיקונים דחופים יחולו הוראות סעיף 12.4 לעיל.

14.3. לאחר מועד המסירה, היזם לא יהיה חייב בתיקון כל פגם, אי התאמה או נזק אשר נגרמו או הוחמרו בשל מעשה או מחדל של הבעלים שנעשו בכוונה או ברשלנות רבתי, לרבות עקב מחדלו של הבעלים להודיע על קיום אי ההתאמה תוך זמן סביר ממועד גילוייה, או עקב תכנון או ביצוע שינויים ותוספות שלא באמצעות היזם ו/או מי מטעמו, ו/או אי ביצוע תחזוקה בהתאם להוראות התחזוקה שיימסרו על ידי היזם לבעלים (בהתאם לחוק המכר (דירות) ו/או עקב סירוב הבעלים לאפשר ליזם את ביצוע התיקון, שלא בהתאם להוראות הסכם זה. להסרת כל ספק, אין באמור לעיל בכדי לגרוע ממחויבותו של היזם לפעול לביצוע תיקונים, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

14.4. הבעלים מתחייב לאפשר ליזם לבצע מתוך הדירה החדשה תיקונים הנוגעים לדירה אחרת בפרויקט ו/או לרכוש המשותף, ובלבד שהיזם יבצע תיקונים אלו במועד שיתואם מראש עם הבעלים וכי ביצוע התיקונים לא יגרום להפרעה בלתי סבירה ויפריעו לשימוש סביר בדירה החדשה. במקרה בו לא ניתן לעשות שימוש בדירה החדשה, יישא היזם בכל ההוצאות הנדרשות והמתחייבות של הבעלים לעניין זה.

14.5. לאחר גמר ביצוע התיקונים יחזיר היזם את מצב הדירה החדשה לקדמותה.

14.6. לגבי עבודות ו/או מערכות ו/או אביזרים אשר לגביהם תינתן לבעלים אחריות בכתב של היצרן או הקבלן המבצע, ו/או במקרה בו יסב היזם את האחריות לגביהם לבעלים, מתחייב הבעלים לפנות ליצרן או לקבלן המבצע על-פי כתב האחריות תחילה, כאשר במקום בו לא יקבל מענה או לא יבוצע התיקון יפנה ליזם.

14.7. האמור לעיל יחול בהתאמה גם לגבי אי התאמות ו/או ליקויים ברכוש המשותף. מניין תקופות הבדק והאחריות לעניין הרכוש המשותף יתחיל בהתאם לחוק.

15. רישום זכויות הבעלים בדירה החדשה

15.1. היזם מתחייב לגרום לכך כי הפרויקט יירשם כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין (להלן: "הבית המשותף") (בין כבתים משותפים נפרדים ובין כבית משותף מורכב) ולרשום את זכויות הבעלים בדירה החדשה בהתאם למועדים הקבועים לכך בחוק המכר (דירות) ובכפוף לכל דין.

15.2. בעת רישום הזכויות, תהא הדירה החדשה חופשית מכל זכות מגבילה למעט אלה הקשורות בבעלים עצמו ו/או אשר נעשו ו/או נרשמו לבקשתו או בעטיו או הערות מכוח רשות מוסמכת.

15.3. היזם יהא רשאי להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמיד ו/או להסכים להצמדת חלקים ליחידות בבית המשותף ו/או לעשות בהם עסקה כלשהי, כמפורט במפרט הטכני. הובהר לבעלים, כי זכויות בניה, מקומות החניה, מחסנים, חצרות דירות הגן (אם ייבנו), הגגות בדירות הגג והמרפסות במפלס המגורים האחרון אשר יוצמד לדירות הגג, אינם בגדר הרכוש המשותף ובכפוף לאמור בסעיף 6.1.5 לעיל. שטחים ציבוריים שלא ניתן להוציא מהרכוש המשותף כגון לובי כניסה, מעברים, חדרים טכניים וכן הלאה לא יוצאו מגדר הרכוש המשותף.

15.4. הבעלים מסכים ומסמיך את היזם ואת עוה"ד ו/או את ב"כ הבעלים לרשום את תקנון הבית המשותף של הפרויקט וכן לבטל את רישום הבית המשותף הקיים ו/או לשנות ו/או להסכים לשנות את צו הבית המשותף ו/או את תקנון הבית המשותף ו/או לבצע איחוד ו/או חלוקה ו/או לבצע כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או בהתאם לכל חוק אחר בין ביחס למסמכי רישום הבית המשותף הקיימים ובין ביחס למסמכי הבית המשותף החדשים שירשמו. בטרם יוגש התיק לרישום הבית המשותף לבדיקה ראשונית בלשכת המפקחת על רישום הבתים המשותפים, מתחייב היזם להעביר את המסמכים לעיון ולאישור ב"כ הבעלים, אשר יעביר את ההערות שלו בתוך 30 (שלושים) ימים ממועד הגשת המסמכים במשרדו. עוה"ד יטפלו ברישום הפרויקט (רישום בית משותף ורישום דירות הבעלים החדשות על שמם). היזם או עוה"ד יעדכנו, מעת לעת, בכתב על התקדמות הטיפול ברישום הבית המשותף.

15.5. במסגרת תקנון הבית המשותף ייקבעו הוראות בכל הנוגע לתחזוקה ו/או לשימוש ו/או לנשיאה בהוצאות התחזוקה והשימוש לגבי שטחים ו/או מתקנים של הפרויקט, בין בחלוקה לפי אגפים ובין אם לאו. חלוקת ההוצאות בבית המשותף תהיה באופן יחסי לפי שטח הדירות בצו הבית המשותף, לא כולל הצמדות.

15.6. ככל שיידרש, יקים היזם במתחם, במקום שייקבע על ידו, תחנת טרנספורמציה לצורך אספקת חשמל למתחם, ובכלל זה לדירה החדשה (להלן: "**התחנה**"), הכל בהתאם לחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996 ותקנותיו, ובהתאם לדרישות והוראות חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "**חברת החשמל**"), וכן, ככל שיידרש על ידי בזק, יקים חדר בזק (להלן: "**חדר בזק**"). הבעלים מסכים שיוענקו לחברת החשמל/בזק (לפי העניין) זכויות בהתאם לתקנים ו/או לדרישות חברת החשמל/בזק (לפי העניין), לרבות זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה לצורך אחזקה וביצוע תיקונים בתחנה/חדר בזק (לפי העניין), וכי בתקנון הבית המשותף ייקבעו הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל לפי דרישותיהם, לרבות זיקות הנאה וזכויות מעבר ורישום הערות מתאימות ואי נשיאה בהוצאות הבית המשותף. כן מוסכם על הבעלים, כי התמורה בגין חדר הטרנספורמציה ו/או חדר בזק יועברו ליזם. במסגרת ההסכם שייחתם בין היזם לבין חברת החשמל ו/או בזק ייקבע שהנ"ל יהיו אחראיים שהתחנה תעמוד בכל ההוראות, התקנים והדין לעניין קרינה מייננת.

15.7. היזם יהיה רשאי לרשום הוראות בתקנון וכן הערות אזהרה וזיקות הנאה על הבניין החדש ו/או על הדירה החדשה ו/או על יחידות היזם שתידרשנה על פי שיקול דעתו ועל-פי דרישת רשות מוסמכת, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות במתחם, כולל לגבי התחנה, או של בעלי יחידות אחרות בפרויקט או של בעלי חלקות סמוכות למתחם, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

15.8. ככל ובמידה ותידרש חתימת או הסכמת הבעלים לביצוע האמור לעיל, מסמיך בזאת הבעלים את עוה"ד ו/או את ב"כ הבעלים לחתום בשמו על כל מסמך שיידרש. הבעלים ימציא לפי דרישת עוה"ד ו/או ב"כ הבעלים כל מסמך ו/או אישור הנדרשים לצורך הרישום.

15.9. לשם העברת הזכויות משם הבעלים לשם החברה, החברה רשאית לפנות לב"כ הבעלים בכתב (א) במועד בתום 24 (עשרים וארבעה) חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות בפרויקט; או (ב) 12 (שנים עשר) חודשים מהמועד הצפוי להשלמת הבניין - במועד המוקדם מבניהם, בבקשה לזמן את כל בעלי הזכויות לחתום על כל המסמכים הנדרשים להעברת הזכויות במקרקעין על שם היזם, באופן שיאפשר את העברת הזכויות כאמור, ובכלל זה להסיר כל מגבלה התלויה בבעלים בקשר עם העברה ורישום הזכויות. על אף האמור לעיל, ככל שהבנק המלווה יבקש וינמק את בקשתו באופן סביר כי הזכויות יעברו מאת הבעלים לשם החברה במועד מוקדם יותר, אז (בכפוף למתן הערבות הבנקאית לידי ב"כ הבעלים) יחתמו הבעלים מיד לאחר בקשת הבנק על כל המסמכים הנדרשים להעברת הזכויות במקרקעין על שם היזם, באופן שיאפשר את העברת הזכויות כאמור, ובכלל זה להסיר כל מגבלה התלויה בבעלים בקשר עם העברה ורישום הזכויות.

15.10. ככל שנמסרה פנייה כאמור, ונמסר לב"כ הבעלים אישור מפקח הבעלים כי הערכת החברה בדבר סיום הבנייה נכונה, יפעל ב"כ הבעלים לזמן בסמוך לאחר מכן את כל בעלי הזכויות לצורך חתימה על המסמכים כאמור ואלו יופקדו אצלו בנאמנות. ככל שלא יתייצב מי מהבעלים, מורים הבעלים לב"כ הבעלים לחתום על מסמכי ההעברה, אולם מבלי לגרוע מזאת מורים הבעלים לב"כ הבעלים להעביר לעוה"ד את המסמכים החתומים והמאומתים כדן, וזאת במועד שבו יודיע המפקח לב"כ הבעלים כי סיום הבניה צפוי בתוך 8-8 (שמונה) חודשים.

15.11. בד בבד עם רישום הזכויות על שם החברה, תרשמה הערות אזהרה מפורטות על שם הבעלים בגין הדירות החדשות, וזאת חלף רישום הבעלות על שמם ועד להשלמת הרישום הפרטני של דירות הבעלים.

15.12. האמור לעיל ביחס להעברת הזכויות כפוף לאישור הבנק המלווה או להסכמות אחרות שיגבשו הצדדים באמצעות באי כוחם עם הבנק המלווה.

16. השימוש בדירה החדשה לאחר המסירה

16.1. הבעלים מתחייב שלא לבצע שינוי כלשהו בדירה החדשה שיש בו כדי לשנות את חזות הבניין החדש, ובכלל זה לא יהיה רשאי לשנות גודל ומיקום חלונות, מרפסות, לפתוח או לסגור פתחים, לשנות צבע מעקות, מסגרות וכד'. הוראה דומה תיכלל בתקנון הבית המשותף.

16.2. הבעלים לא יהיה זכאי לבצע בדירה החדשה שינוי כלשהו הדורש היתר בניה, אלא בכפוף להוראות כל דין ולתקנון הבית המשותף.

16.3. עד לרישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירה החדשה ע"ש הבעלים, לא יהיה רשאי הבעלים לבצע שינויים כלשהם המצריכים תיקון צו ו/או תשריט הבית המשותף. עשה הבעלים שינויים כאמור, יישא הוא בכל העלויות וההוצאות הנדרשות, וכן יהיה אחראי בלעדי לכל עיכוב ברישום הבית המשותף.

16.4. הבעלים מתחייב להשתמש בדירה החדשה אך ורק בהתאם להוראות החוק, הרשות המקומית, התב"ע ובהתאם להוראות הסכם זה, והוא יהיה אחראי באופן בלעדי לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בדירה החדשה על ידו ו/או על ידי הבאים מכוחו או ברשותו. הבעלים מתחייב כי בשימוש בדירה החדשה לא יהיה משום מטרד.

16.5. היזם מתחייב לכלול בהסכמי המכר עם רוכשי הדירות הוראות דומות לאלו המפורטות בסעיף 16 זה.

17. מסים ותשלומים

17.1. תנאי יסודי להתקשרותו של הבעלים בהסכם זה הינו, כי בכפוף לנכונות הצהרותיו ולמילוי התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ובכפוף למפורט להלן, לא ישלם הבעלים כל מס, אגרה, היטל או תשלום כלשהו בגין התקשרותו בעסקה זו, ובגין אישור התוכנית וביצוע הפרויקט, זאת למעט במקרים של שדרוג כמפורט בהסכם זה ו/או תוספות ושינויים הקשורים לדירה חדשה; למרות האמור בהוראות הסכם זה, הבעלים יהיו זכאים לקבל בחזרה מהגופים הנ"ל את הפיקדונות בגין המונים בדירה המקורית. ככל שתאגיד המים העירוני ו/או חברת החשמל ידרשו תשלומים כלשהם בגין חיבור הדירה החדשה למערכותיהן, מתחייב היזם לשלם בשם ובעבור הבעלים את התשלומים. פיקדונות יופקדו על ידי הבעלים. והכל בכפוף לסעיף 17.9 להלן.

17.2. היזם יישא על חשבונו הבלעדי בכל המיסים, התשלומים, האגרות וההיטלים אשר יידרשו לצורך מימוש הפרויקט, ובכלל זאת הוצאת היתר הבניה ובניית הפרויקט, היטלי פיתוח, אגרות בניה והיטלי השבחה, אם ובמידה שיחולו. אין באמור בס"ק זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 על כל תתי סעיפיו (ביחס לתנאים המתלים).

17.3. בכפוף להוראות סעיפים 17.7 ו- 17.8 להלן, היזם יהיה רשאי, אך לא חייב, לשאת על חשבונו בתשלום מס שבח בגין עסקה זו, ככל שלא יינתן בגינה פטור. להסרת כל ספק מובהר בזאת, כי הבעלים לא יישא בתשלום מס שבח בכפוף לכך כי הם עומדים בהוראות חוק מיסוי מקרקעין סעיף 49 כ"ב.

17.4. היזם יישא על חשבונו במס רכישה כדין בשל עסקה זו וכן, מבלי לגרוע מהתנאים המתלים, בתשלומי מע"מ, ככל שיחולו, אך למעט בגין שדרוגים שהמיסים בגינם יחולו על הבעלים.

17.5. במקרה בו למי מהבעלים יש יותר מדירה אחת במתחם, או דירתו מהווה מלאי עסקי יחולו המיסים בגין הדירה או הדירה הנוספת על הבעלים.

17.6. היזם יישא על חשבונו בכל התשלומים, ההוצאות והאגרות שיידרשו לשם רישום הדירות החדשות על שם הבעלים ורוכשי דירות היזם, לרבות הליכי איחוד וחלוקה של המתחם, ברישום בתים משותפים, זיקות הנאה, זכויות מעבר וכד', וברישום זכויות הבעלים בדירה החדשה, וכן בשכ"ט עוה"ד בקשר לרישום זכויות הבעלים בדירות החדשות ובקשר לטיפול בפרויקט ובאגרות הנדרשות.

17.7. הבעלים מסמיך ומייפה את כוחו של היזם לפעול בשמו לניצול כל פטור אשר יעמוד לרשותו על פי כל דין מאת הרשות המקומית בקשר עם דירתו המקורית בכל הנוגע לאגרות ו/או היטלים אשר חובה לשלם כתנאי לביצוע העסקה או למימוש הפרויקט, ובלבד שהדבר לא יטיל על הבעלים חיוב כלשהו, כגון חובת מגורים בדירה החדשה כתנאי לפטור מהיטל השבחה וכיוצא באלו. הבעלים מתחייב לשתף פעולה עם היזם על מנת שייזקפו תשלומיו לרשויות או זכויותיו לטובת היזם, לחתום על כל מסמך שיידרש ושיאושר על ידי ב"כ הבעלים, ולצורך כך רשאי היזם לעשות שימוש בייפוי הכח מטעם הבעלים.

הבעלים מתחייב להשתמש בכל הטבת מס ו/או פטור ו/או הקלה שניתנת לו עפ"י דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או תשלום שחובת התשלום בגינם חלה על היזם על פי הסכם זה, לרבות אך לא רק פטור מתשלום היטל השבחה ו/או פטור מתשלום מס שבח לפי כל אחד מסעיפי חוק מיסוי מקרקעין (למעט פטורים שעלולים לפגוע בפטורים אחרים של הבעלים) ו/או בהתאם לכל הוראת חוק אחרת ו/או הקלה ו/או הטבה בגין גיל ו/או נכות ו/או גובה הכנסה ו/או חישוב מס עפ"י פריסה ו/או כל פטור או הקלה אחרת הקשורה בבעלים, אשר תביא לחסכון מרבי במס, והכל כאשר אם מסיבה כלשהי הנעוצה בבעלים הוא אינו זכאי להנות מהפטור הנובע מעסקת פינוי הבינוי - יהיה על הבעלים לנצל או להשתמש בכל הטבת מס אחרת.

בכפוף לאמור לעיל, הבעלים מתחייב לשתף פעולה עם היזם, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור או ההקלה, והוא מסמך בזאת את ב"כ הבעלים לעשות שימוש לצורך זה בייפוי הכח מטעם הבעלים.

ב"כ הבעלים יודיעו לבעלים, בכתב ומראש, על כוונתם לעשות שימוש בייפוי הכח מטעמם (הבעלים) לצורך האמור לעיל. למען הסר ספק, במידה והבעלים יעביר את זכויותיו בדירה המקורית לאחר, ללא תמורה, החל ממועד חתימת הסכם זה, באופן שיהא בהעברה זו כדי לשלול את הפטור ממס ליזם, בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין ותקנותיו, אזי מתחייב הבעלים לשאת בכל חבות מס השבח בגין הסכם זה, ביחס לדירה המקורית כאמור לעיל.

17.8. היזם יפעל כאמור בהסכם זה לעיל, לצורך אישור הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי בהתאם להוראות סעיף 49 יט' לחוק מיסוי מקרקעין, אשר יהיה בו כדי לפטור את הבעלים, במידה ויהיה זכאי לכך (היינו, במידה ולא קיבל את הדירה מקרוב ב-24 (עשרים וארבעה) חודשים אשר קדמו לחתימתו על ההסכם והדירה הינה דירתו היחידה במתחם), מתשלום מס שבח בגין עסקה זו, וזאת מבלי לגרוע מזכאותו לפטורים אחרים ו/או נוספים מכוח החוק הנ"ל.

17.9. הבעלים מתחייב לשאת בכל תשלומי הארנונה והתשלומים השוטפים (כגון חשמל, מים, גז וכו') בגין הדירה המקורית עד למועד פינויה בפועל, וממועד זה ואילך מתחייב היזם לשאת בכל תשלומי הארנונה והתשלומים השוטפים (כגון חשמל, מים, גז וכו') בגין הדירה המקורית והדירה החדשה. אם מועד המסירה של הדירה החדשה יתעכב בשל סיבות התלויות בבעלים, יהיה הבעלים אחראי לתשלומים הנ"ל לגבי הדירה החדשה, החל ממועד מסירת החזקה בדירה החדשה.

17.10. מובהר, כי בכל מקרה בו חב הבעלים בתשלום כספי כלשהו ליזם או לכל צד ג' כל שהוא על פי הסכם זה, לרבות מקום בו נשא היזם בהוצאות ו/או תשלומים עבור או בשם הבעלים (לעיל ולהלן: **"החוב ליזם"/"חוב הבעלים ליזם"** או כל הטיה דומה), יישא החוב ליזם ריבית שנתית בשיעור של 8% (שמונה אחוזים) בתוספת מע"מ עליהם, וזאת ממועד היווצרות החוב ו/או ביצוע התשלום ע"י היזם, ובלבד שהחוב ליזם הינו חוב עבר ו/או חוב ששילם היזם לטובת צד ג' מקום בו היה על הבעלים לשלם חוב זה בהתאם להוראות ההסכם ו/או חוב ליזם בגין נזקים והוצאות שנגרמו ליזם ו/או למחזיקים האחרים במתחם עקב אי פינוי הבעלים את יחידתו המקורית במועד ו/או חוב שהוטל על הבעלים אשר מונע את הוצאתו לפועל של הפרויקט, והכל על פי הוראות הסכם זה. ככל שהבעלים לא ישיב את החוב ליזם, לאחר שיקבל התראה על כך מראש ובכתב של 14 (ארבעה עשר) ימים, יהיה היזם רשאי לנהוג בכל אחת או יותר מהחלופות שלהלן:

17.10.1. תעמוד ליזם זכות קיזוז כנגד הבעלים. היזם זכאי לקזז את חוב היזם מכל סכום ו/או תמורה אשר מגיע לבעלים מאת היזם, לרבות הפחתת ערבות חוק המכר או כל ערבות אחרת בכפוף לכל לדין אך למעט הפחתת דמי השכירות.

17.10.2. לעכב את מסירת הדירה החדשה עד לפירעון החוב.

17.10.3. להשכיר את הדירה החדשה לצדדים שלישיים בשכ"ד ראוי ולקבל את דמי השכירות עד לפירעון החוב. במקרה כזה, מסירת הדירה לבעלים בפועל תהיה מועד מסירת הדירה.

17.10.4. למסור למחזיק את הדירה החדשה כשהיא כוללת הפחתות ממפרט הדירה החדשה בסכום השווה לגובה החוב על פי אישור המפקחים מטעם הצדדים (לעניין שווי ההפחתה מהמפרט), כך, למשל, שלא יסופקו לדירה מתקנים ו/או כלים ו/או כל חלק מהם, כגון כלים סניטריים, ארונות וכד', ובמקרה כזה הבעלים מתחייב לקבל את הדירה החדשה במצבה כאמור, כשהיא כוללת את ההפחתות כאמור.

17.10.5. למסור למחזיק את הדירה החדשה כשהיא בעלת נתונים שונים מהדירה החדשה בסכום השווה לגובה החוב - דירה בקומה נמוכה יותר, דירה בעלת שטח קטן יותר, דירה ללא הצמדות וכיוצא באלו בהתאם לדו"ח השמאי מטעם הבנק המלווה.

17.10.6. לשעבד את זכויות הבעלים בקשר לדירה לטובת היזם ו/או לטובת מוסד פיננסי כלשהו לבחירת היזם ולממש את השעבוד. הבעלים מתחייב לחתום על כל מסמך, שטר משכון, שטר משכנתא, הודעת משכון, ייפוי כח ו/או כל מסמך אחר שיידרש לצורך רישום השעבוד ו/או המשכון ו/או המשכנתא כאמור לעיל, בפנקסי רישום המקרקעין ו/או במרשם המשכונות ו/או במרשם החברות. זכות היזם על פי סעיף זה תובטח בהוראות מתאימות בייפוי הכוח הבלתי חוזר מאת הבעלים. להבטחת האמור לעיל וביצוע הפעולות עפ"י סעיף זה, רשאי היזם ו/או עוה"ד לעשות שימוש בייפוי הכוח אשר ניתן לו ע"י הבעלים. במידה שלא יוחזרו הסכומים ששולמו או חולטו כאמור, בתוספת הריבית שנצברה עליהם וההוצאות, בתוך 180 (מאה שמונים) יום מהמועד שנקבע למסירת הדירה החדשה לידי הבעלים (כהגדרתו להלן), יהיה היזם רשאי לממש את השעבוד שנרשם לטובתו.

17.10.7. כמו כן, מובהר, כי בנוסף לכל סעד אחר המוקנה ליזם על פי הסכם זה או על פי דין, קיימת ליזם זכות עכבון על הדירה החדשה עד לתשלום החוב במלואו.

17.10.8. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדת למי מהצדדים עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

17.11. ממועד המסירה (או ממועד המסירה הנדחה כהגדרתו לעיל) מתחייב הבעלים לשאת בכל התשלומים, האגרות, דמי ניהול וההיטלים שיחולו על בעלים או מחזיק, ככל שהם מתייחסים לדירה החדשה ולחלקה היחסי ברכוש המשותף, בכפוף לאמור בסעיף 17.12 להלן. היזם מתחייב לשאת בכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו על בעלים או מחזיק, ככל שהם מתייחסים לדירות שלא נמכרו בפרויקט ולחלקן היחסי ברכוש המשותף.

17.12. לאור מורכבות הפרויקט ומערכותיו ולצורך שמירתו ברמה גבוהה, ידוע לבעלים כי יתכן ובמסגרת התוכנית ו/או במסגרת בקשת היתר בניה יקבע, כי הבניין החדש והפרויקט יתוחזקו ע"י חברת ניהול מקצועית. במקרה זה, תיבחר חברת הניהול ע"י היזם לתקופה של עד 24 (עשרים וארבעה) חודשים מיום מסירת החזקה ברכוש המשותף, והכל בכפוף לאמור בחוק המכר (דירות). נציגות הבעלים יחד עם היזם, יסכימו על זהות חברת ניהול כאמור וכן יחתימו אותו על הסכם ניהול בנוסח שיומצא לו על ידי היזם.

ככל שהפרויקט יתוחזק על ידי חברת ניהול ו/או שינוהל בידי ועד בית אחר – מובהר כי הבעלים יהיה חייב בתשלום דמי הניהול / ועד הבית בגין דירתו החדשה החל ממועד המסירה של הדירה.

במסגרת הסכמי המכר של דירות היזם יקבע שגם רוכשי דירות היזם נדרשים לשלם את דמי הניהול, החל ממועד המסירה של הדירות שייקבע בחוזה המכר שלהם.

היזם יישא בתשלומי דמי הניהול עבור דירותיו החל ממועד מסירת 10 (עשר) דירות הראשונות בכל בניין.

18. שעבודים, בטחונות וליווי פיננסי

18.1. כנגד רישום משכנתא/שעבוד על דירות הבעלים וכל הצמוד להן, לרבות הרכוש המשותף, לטובת הבנק המלווה בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם זה, ורק לאחר שניתן היתר בניה לפרויקט אך בטרם פינוי הדירות הקיימות על ידי הדיירים, יפקיד היזם בידי ב"כ הדיירים בנאמנות ערבויות לטובת כל אחד מהדיירים, לפי חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות, בסכום כפי שיקבע ע"י שמאי הבנק המלווה כשוויה של כל אחת מהדירות החדשות, בכפוף להוראות החוק הרלבנטיות להסכם זה, במועד הנפקת הערבות אותה זכאי הדייר לקבל על פי הסכם זה ובהתאם לדו"ח האפס אשר יאושר על ידי הבנק.

18.2. הבעלים מצהיר בזה, כי הודע לו שהיזם עתיד להקים את הבניין באמצעות ליווי בנקאי בשיטת מימון פרויקט סגור (להלן: "**ליווי בנקאי**") ע"י מוסד בנקאי מוכר כחוק וכי לשם ביצועו של הליווי ותנאיו, יש צורך לשעבד את זכויות הבעלים בדירה לטובת הבנק בתנאים המפורטים בהסכם זה.

18.3. הבעלים מצהיר ומתחייב, כי יחתום על כל מסמך שיידרש, אם וככל שיידרש, עפ"י קביעת הבנק המלווה, לרבות ובמיוחד ע"ג הסכם משולש מול הבנק המלווה וכל המסמכים הנלווים לו, שטרי משכנתא, התחייבויות לרישום משכנתא, כתבי הוראה בלתי חוזרת, כתבי הסכמה, יפויי כח, וכל הנדרש בכדי לאפשר את ביצוע הליווי הבנקאי, וזאת אך ורק בכפוף להערות ב"כ הבעלים אשר תהיינה סבירות ומקובלות על הבנק המלווה.

18.4. לצורך הבטחת התחייבות היזם להקמת הפרויקט ומסירת הדירה החדשה, וכן לקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, ימציא היזם ערבות בנקאית בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות) ובהתאם לנוסח הקבוע בחוק במועד הרלוונטי, שנוסחו העדכני מצ"ב ומסומן כ**נספח ז'** להסכם זה (לעיל ולהלן: "**הערבות הבנקאית**"). הערבות הבנקאית תימסר לידי ב"כ הבעלים (בנאמנות) בהתאם להוראות סעיף 8.1 לעיל. הצדדים נותנים בזאת לב"כ הבעלים הוראה בלתי חוזרת, למסור את הערבות הבנקאית לידי כאמור בסעיף 8.1.

כמו כן, יימסר באותו מועד מכתב החרגה מותנה מאת הבנק המלווה, לפיו מתחייב הבנק המלווה כי כנגד התקיימות כל התנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות), לא תחול המשכנתא על הדירה החדשה בגין אשראי שניתן ליזם (לעיל ולהלן: "**מכתב ההחרגה**"). עלויות הוצאת הערבות ומכתב ההחרגה תחולנה על היזם.

18.5. כתנאי למסירת הדירה החדשה לחזקתם של הבעלים באופן המתחייב ע"פ הוראות הסכם זה, ימסור הנאמן את הערבויות שבידיו לידי ב"כ הבעלים, אשר יהיה רשאי להשיבם למנפיק הערבות לצורך ביטולה, וזאת אך ורק כנגד התקיימותם של כל התנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות), לרבות התנאים הבאים -

18.5.1. הדירה החדשה נמסרה לידי הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה – במקרה שבו הבעלים לא התייצב לקבלת החזקה בדירה החדשה למרות שהוזמן לקבלת החזקה, יתמלא התנאי בס"ק זה אם יימסר לעוה"ד העתק ממכתב שנמסר למשלוח לבעלים בדואר רשום לכתובת שבמבוא להסכם זה, במסגרתו הוזמן הבעלים לקבל חזקה בדירה החדשה למועד שחלף.

18.5.2. נרשמה הערת אזהרה לטובת הבעלים על פי סעיף 12.2 לעיל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות) וכן נרשמו הערות אזהרה לגבי זכויות הבנק הממשכן של הבעלים, ככל שקיים כזה, או לכל נושה אחר רלוונטי (אם וככל אשר הערבות הבנקאית מוסבת אליו).

18.5.3. נמסר לב"כ הבעלים מכתב החרגה מהבנק אשר מחריג את הדירה החדשה מהשעבוד של הבנק על המקרקעין, בהתאם להוראות סעיף 18.4 לעיל.

18.5.4. הדירה החדשה (להבדיל מהפרויקט בכללותו) תהא חופשית מכל זכות מגבילה (למעט שעבוד לבנק שבגינו יימסר מכתב החרגה, ולמעט עיקול ו/או שיעבוד ו/או הערה ו/או צו הקשורים בבעלים עצמו ו/או אלו שנרשמו לבקשתו ו/או הערות לפי דרישת רשות מוסמכת).

18.6. אם הזכויות בדירה המקורית רשומות רק על שם אחד מבני הזוג, מתחייב הבעלים לדאוג לחתימתו של בן/בת הזוג על הסכמתם לשעבוד לטובת הבנק המלווה, אם ידרוש זאת הבנק המלווה. הבעלים מסמיך את עוה"ד ו/או את ב"כ הבעלים לפעול ולהשתמש בייפוי הכח הבלתי חוזר החתום על ידו אף לצורך שעבוד הדירה המקורית, כאמור לעיל, בכפוף להמצאת הערבות הבנקאית בתנאים הנקובים לעיל.

18.7. במידה וזכויות הבעלים בדירה המקורית משועבדות לטובת צד שלישי – יפעל היזם, לפי בקשת הבעלים בכתב ובכפוף לאישור הבנק המלווה, לכך שהערבות הבנקאית תוצא לפקודתו של הצד השלישי ו/או תשועבד לטובתו, לפי העניין, באופן שיאפשר לבעלים להסיר את המשכנתא ו/או ההערה לטובת צד שלישי, ומחיקתן מזכויותיו בדירה המקורית לא יאוחר ממועד הפינוי. לצורך כך, יהיה הבעלים רשאי להסב את הערבות הבנקאית לטובת הצד השלישי כבטוחה חליפית.

18.8. לחילופין, וככל שהצד השלישי הינו בנק למשכנתאות מטעם הבעלים אשר ידרוש ערבות בנקאית אוטונומית או בטוחה הולמת, כפי שיוסכם בין היזם לבין הבנק למשכנתאות, בגובה יתרת סכום המשכנתא, לשם מחיקת המשכנתא הרשומה לטובתו על זכויות הבעלים מכוח הדירה המקורית ובמידה ורשומה משכנתא לטובת הבנק המלווה, אזי בכפוף לחתימת הבעלים, בעל המשכנתא, על כתב התחייבות ליזם, בנוסח שייקבע על ידי היזם, בכפוף לשינויים ועדכונים שיידרשו על ידי הבנק המלווה והבנק מטעם הבעלים ואשר יוסכמו על כולם, ובד בבד עם ביטול המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות לרישום משכנתא חדשה לטובת הבנק המלווה, וכן בכפוף להסכמת הבנק המלווה, ימציא היזם לבנק למשכנתאות ערבות בנקאית אוטונומית או בטוחה הולמת כפי שיוסכם בין היזם לבין הבנק למשכנתאות בגובה יתרת סכום המשכנתא. במקרה כזה, הסכום הנקוב בערבות חוק המכר יהיה הסכום האמור בסכום ערבות חוק המכר בניכוי יתרת סכום המשכנתא, זאת עד גובה סכום ערבות המכר. הבעלים יחתום על כל המסמכים שחתימתו נדרשת עליהם מטעם הבנק מטעם הבעלים ו/או הבנק המלווה.

18.9. בכל מקרה בו יממש הבעלים את הערבות במלואה ויקבל את סכום הערבות במלואו, לרבות רכיב המע"מ, יהיה הבעלים חייב לפנות את הדירה החלופית ואת הדירה החדשה, לוותר על כל זכויותיו בקשר לדירה החדשה ולהמחות את זכויותיו כאמור לטובת הבנק המלווה או לטובת מי שיורה לו הבנק המלווה, מוציא הערבות, וכן לשתף פעולה בהעברת זכויותיו במתחם ו/או בדירה החדשה לטובת הבנק המלווה או לטובת מי שיורה לו הבנק המלווה, ולחתום על כל המסמכים ו/או טפסים ו/או ההצהרות הדרושות לצורך כך, ואשר לא יהיה בהם בכדי לפגוע בזכויותיו או לייצר לו חבות כלשהי. יובהר, כי אין במימוש הערבות כדי למנוע מהבעלים כל סעד אחר המוקנה לו על פי דין.

18.10. במקרה שבו הדירה החדשה תיבנה בטרם תיהרס הדירה המקורית, בכפוף להסכמת הבנק המלווה, ובכפוף לחתימת הבעלים על כל המסמכים שיידרשו לשם כך ע"י הבנק המלווה וע"י הנושה המובטח במשכנתא, ככל שקיימת בגין הדירה המקורית, במידה והבעלים יבקש זאת, לא יתנגד היזם לגרירת המשכנתא הרשומה על הדירה המקורית כאמור לדירה החדשה.

ערבות מסים:

18.11. להבטחת תשלום מס שבח ו/או מס רכישה ו/או היטל השבחה ו/או מע"מ, אשר התחייב היזם לשלם כאמור בין היתר בסעיף 17 לעיל וככל שטרם שולמו, יפקיד היזם בידי ב"כ הבעלים, כתנאי להתחלת העבודות בפרויקט, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, לפירעון עם דרישה, אשר שיעורה יהיה שווה לסכומי המיסים הנ"ל על פי שומות הרשויות, או במקרה שטרם הוצאו שומות על ידי הרשויות על פי שומות שיערכו ע"י עו"ד יועץ המס של היזם (בהתבסס על השמאי שערך את דו"ח "0" ליזם), והכל על חשבון היזם, אשר תימסר בנאמנות לידי ב"כ הבעלים (להלן: **"ערבות המיסים"**).

18.12. במידה שלא ישלם היזם במועד הקבוע בחוק את המיסים המפורטים לעיל, אשר יחולו בגין העסקה נשוא הסכם זה, יהא רשאי ב"כ הבעלים לחלט את ערבות המיסים ולשלם באמצעותה לרשויות הרלוונטיות את המיסים הנ"ל אשר יחולו בגין העסקה נשוא הסכם זה ואשר לא שילם היזם, וליזם לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהיא כלפי הבעלים ו/או ב"כ הבעלים בשל האמור.

18.13. ערבות המיסים תושב/תבטל בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד המצאת אישורי מס שבח ו/או מס רכישה ו/או היטל השבחה סופיים ואישור מע"מ (על דרך של חשבונית מס התואמת את אישור מס השבח הסופי) בגין עסקה זו לידי ב"כ הבעלים, המוכיחים את תשלום מלוא המיסים הנ"ל או פטור מתשלום מיסים אלו.

ערבות הרישום וערבות רישום הערת האזהרה:

18.14. לשם הבטחת התחייבויות היזם לרישום הזכויות ולרישום הבית המשותף, באופן בו תרשמה הדירות החדשות של הבעלים, על כל הצמוד להן, כיחידות נפרדות ושלמות על שם הבעלים, בהתאם להוראות הסכם זה, יפקיד היזם בידיו הנאמנות של ב"כ הבעלים, במועד מסירת החזקה בדירות הבעלים החדשות לידי הבעלים, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית לפירעון עם דרישה בסך של 200,000 ₪ (מאתיים אלף ₪) (להלן: **"ערבות הרישום"**).

18.15. ב"כ הבעלים יהיה רשאי לממש את ערבות הרישום לצורך רישום הזכויות כאמור, זאת ככל שבחלוף המועדים הקבועים בהסכם זה להשלמת הרישום, טרם נרשם הבית המשותף ו/או טרם נרשמו הזכויות על שם כל אחד מיחיד הבעלים. ב"כ הבעלים ישיב ליזם את ערבות הרישום עם הצגת המסמכים המעידים על רישום זכויות כל הבעלים, בהתאם להוראות הסכם זה. ככל ותיוותר יתרה מערבות הרישום לאחר מימושה כאמור, תוחזר היתרה לידי היזם.

18.16. לשם הבטחת התחייבויות היזם למחיקת הערות האזהרה של ביטול הסכם זה, יפקיד היזם בנאמנות בידי ב"כ הבעלים, כחלק ממסמכי מחיקת הערת האזהרה כהגדרתם בהסכם זה, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, ניתנת לפירעון מידי עם דרישה, בסך של 20,000 ₪ (עשרים אלף שקלים חדשים) (להלן: **"הערבות להבטחת מחיקת הערות האזהרה"**).

18.17. ב"כ הבעלים יהיה רשאי לממש את "הערבות להבטחת מחיקת הערות האזהרה" בכל מקרה בו ההסכם בוטל על פי הוראות הסכם זה כדין (לרבות עקב אי התקיימות התנאים המתלים), זאת לצורך כיסוי הוצאות הטיפול בביטול הערות האזהרה, לרבות האגרות הכרוכות בכך ככל שהיזם לא מחק את הערות האזהרה בתוך 30 (שלושים) ימים ממועד הביטול.

18.18. "הערבות להבטחת מחיקת הערות האזהרה" תהא תקפה ל- 12 (שנים עשר) חודשים וצמודה לעלייה (בלבד) של מדד המחירים לצרכן ביום המצאתה. הערבות תוארך מעת לעת עד למועד שבו יש למסרה לידי ב"כ היזם ותוחזר ליזם במועד רישום השעבודים וכנגד קבלת ערבויות חוק המכר.

ערבות בדק:

18.19. ערבות בדק- להבטחת קיום התחייבויות היזם לביצוע תיקוני בדק בהתאם לתנאי הסכם זה, יפקיד היזם בידי ב"כ הבעלים בנאמנות, ערבות בנקאית אוטונומית בסך כולל של 20,000 (עשרים אלף) ₪ לכל דירה.

18.20. הבעלים יהיו רשאים לעשות שימוש בערבות הבדק רק במקרה בו היזם לא קיים את התחייבויותיו לביצוע תיקונים ובדק בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם להוראות הדין הרלוונטיות. לצורך מימוש ערבות הבדק, נותנים הצדדים הוראה בלתי חוזרת לב"כ הבעלים לפרוע את ערבות הבדק או חלק ממנה לפי העניין, זאת רק במקרה שנוכח ב"כ הבעלים, כי היזם לא פועל לתיקון הליקויים בהתאם להוראות הסכם זה ובשיעור התיקון בהתאם למחירון דקל הרלוונטי לביצוע התיקון הנדרש. ככל ותיוותר יתרה מערבות הבדק לאחר מימושה כאמור, תוחזר היתרה לידי היזם. בתום 13 (שלושה עשר) חודשים מקבלת החזקה בדירות הבעלים, תפקע הערבות ככל ולא מומשה, וב"כ הבעלים יחזירה לידי היזם בצירוף אישורו להחזרתה לבנק המלווה.

18.21. ככל שהבנק המלווה ידרוש מכתב מאת ב"כ הבעלים ו/או מאת הבעלים בדבר ביטול ערבות, אשר הגיע מועד ביטולה על פי תנאי הסכם זה, ימציא ב"כ הבעלים ו/או הבעלים מכתב כאמור, תוך 3 ימי עסקים מדרישה, בנוסח המקובל בבנק המלווה.

18.22. שימוש באיזו מן הערבויות יהיה אך ורק במקרה בו היזם הפר אילו מההתחייבויות להן נועדה אותה ערבות, זאת בכפוף להוראות הסכם זה ולאחר מסירת התראה בת 30 (שלושים) ימי עבודה בכתב ליזם ולעוה"ד על כוונתו לעשות כן, ובלבד שבאותם 30 (שלושים) ימים לא תוקנה ההפרה הנטענת, אלא אם נקבע מועד קצר יותר בהסכם זה בנוגע לאיזו מן הערבויות.

ערבות מימוש ערבויות בנקאיות:

18.23. טרם מועד הפינוי וכתנאי לפינוי דירות הבעלים הקיימות תופקד בידי ב"כ הבעלים ערבות אוטונומית בלתי מותנית, ניתנת לפירעון מידי עם דרישה, בסך של 250,000 (מאתיים וחמישים אלף) ₪ (להלן: "ערבות מימוש"), אשר תבטיח כיסוי של עלויות משפטיות שתהיינה לבעלים רק במקרה שיידרשו לממש את ערבויות חוק המכר או במסגרת הליכי פירוק של היזם.

ערבות דמי שכירות:

18.24. ערבות להבטחת תשלום דמי השכירות כהגדרתה בסעיף 9.5 לעיל.

סכום ערבות דמי השכירות יהיה שווה לדמי שכירות בגין 18 (שמונה עשר) חודשים ובתוקף לשנה (אשר תוארך מדי שנה, עד לתום תקופת הזכאות לדמי השכירות) ובתוספת שלושה חודשים לאחר מועד המסירה הצפוי, אשר תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן (המדד הקובע הינו המדד במועד הוצאת הערבות). עם אישור מפקח הבעלים כי הבניה צפויה להסתיים בתוך 18 (שמונה עשר) חודשים, ערבות דמי השכירות תפחת מדי רבעון ובכל מקרה לא תפחת מ-6 (שישה) חודשי שכירות.

השבת ערבות דמי השכירות לידי היזם תהווה תנאי למסירת החזקה בדירה החדשה לידי הבעלים.

ב"כ הבעלים יאשר בכתב, מתוקף תפקידו כנאמן, כי ערבות דמי השכירות הופקדה אצלו בנאמנות וכי הוא יפעל בהתאם להוראות סעיף 18.25 להלן. נוסח ערבות דמי השכירות מצ"ב ומסומן **כנספח "י"** להסכם זה.

18.25. במקרה בו יודיע הבעלים כי היזם איחר בתשלום דמי השכירות לבעלים, תינתן התראה בכתב ליזם ותהיה לו האפשרות לתקן זאת בתוך 7 (שבעה) ימי עסקים ממועד ההתראה כאמור. לא תוקנה ההפרה כאמור, נותנים הצדדים בזאת הוראה בלתי חוזרת לנאמן לממש את ערבות דמי השכירות בגובה דמי השכירות המגיעים לבעלים עד לאותו מועד, אשר לא שולמו ע"י היזם. חולטה ערבות דמי השכירות כאמור, מתחייב היזם למסור לבעלים אשר חילט את ערבות דמי השכירות, ערבות נוספת חדשה בנוסח ערבות דמי השכירות בגובה הסכום שחולט, אשר תהיה בתוקף למשך כל תקופת הביניים כמפורט בסעיף 9.1 לעיל, בתוך 7 (שבעה) ימי עסקים ממועד שליחת דרישה בכתב ליזם (בצירוף העתק לב"כ היזם).

18.26. הבעלים נותנים הוראה בלתי חוזרת לנאמן להשיב ליזם ו/או למי שהפקיד את ערבות דמי השכירות, את ערבות דמי השכירות במקור ממועד מסירת החזקה בדירה החדשה וכתנאי למסירת החזקה בה (זאת בכפוף לכך שלא חולטה ערבות דמי השכירות).

19. מכירת יחידות היזם

לאחר המועד הקובע אך בטרם התקבל היתר בנייה, היזם יהיה רשאי למכור את יחידות היזם, ואולם במקרה כזה יהיה רשאי היזם לקבל את התמורה לחשבון נאמנות בלבד ויכלול הוראה בהסכמי המכר כי ככל שלא יתקבל היתר בניה ישיב את הכספים ישירות לרוכשי הדירות. לאחר קבלת טופס 4 ורישום הערות אזהרה לטובת הבעלים, היזם יהיה רשאי לרשום לטובת רוכשים וכן לטובת הבנקים למשכנתאות הערות אזהרה על זכויותיו הרשומות במתחם (ככל שכבר נרשמו) או על זכויות הבעלים (ככל שטרם הושלמה העברת הזכויות על שם היזם), ולצורך כך לחתום בשם הבעלים על הסכמות, שטרות ומסמכים.

20. יפויי כח מאת הבעלים ומאת היזם

20.1. הבעלים יחתום במעמד חתימת הסכם זה על יפוי-כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח "ו"** המאפשר ליזם לפעול לביצוע פעולות תכנון, מיסוי, רישום הערות אזהרה, טיפול בליווי בנקאי בנוגע למתחם, כולל הגשת תוכנית ותוכניות להיתר וכן מאפשר לעוה"ד ו/או לב"כ הבעלים ו/או ליזם לפעול בשם הבעלים, לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה לשם הוצאתן אל הפועל של התחייבויות הבעלים עפ"י הסכם זה, וכן לצורך ביטול הסכם זה. יפוי הכח ימסר לעוה"ד וליזם במעמד חתימת הסכם זה ועוה"ד והיזם יעשו שימוש ביפוי-כח זה בהתאם להוראות ההסכם. בנוסף הבעלים יחתום במעמד חתימת הסכם זה על יפוי-כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח "ז"** המאפשר ליזם להעביר את הזכויות במתחם על שמו. יפוי הכח ימסר לב"כ היזם בהתאם לאמור בסעיף 15 לעיל.

20.2. אם לא התקיים התנאי המתלה כאמור בסעיף 4 לעיל כולו או חלקו, או אם בוטל ההסכם מסיבה כלשהי כדין, יוחזרו יפויי הכח של הבעלים לב"כ הבעלים כנגד ביטול ההסכם וקיום יתר הוראות ההסכם בעניין זה, לרבות מחיקת כל הערות האזהרה שלטובת היזם על גבי הדירות המקוריות.

20.3. היזם יחתום במעמד חתימת הסכם זה על יפוי-כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח "31"** לעוה"ד לחתום על בקשה למחיקת הערות האזהרה הרשומות על הדירות הקיימות במתחם. ייפוי הכוח יופקד בידי עוה"ד עידו שוורץ בשם כלל באי כח הבעלים. עוה"ד הנ"ל לא יעשה שימוש בייפוי הכח למחיקת הערות האזהרה אלא לאחר שהציג בפני עוה"ד התראה בכתב, במסגרתה יפורטו הסיבות לבקשת הבעלים למחיקת הערות האזהרה, ובכללם ביטול ההסכם כקבוע בהוראות הסכם זה (ככל שהסיבה תהיה ביטול ההסכם בידי הבעלים עקב הפרה יסודית של היזם - למכתב יצורף תצהיר של הבעלים והעתק ממכתב הביטול שנשלח על ידי הבעלים). מובהר, כי היזם ו/או בעלי הזכויות לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה למי מעוה"ד (לרבות ב"כ היזם) וככל שברצונם למנוע את מחיקת הערות האזהרה כאמור ו/או לגרום למחיקת ההערות (לפי העניין ומיחות הפונה) – יהיה עליהם לפנות בבקשה לקבלת צו מתאים לבית המשפט אשר יורה לעוה"ד לפעול למחיקת הערות האזהרה או למנוע את הפעולה (בהתאמה).

עוה"ד מתחייב כי כל שימוש שיעשה בייפוי הכח כאמור לעיל, יהיה אך ורק בהתאם להוראות הסכם זה.

21. מכירת דירות הבעלים:

21.1. החל ממועד חתימת חוזה זה, כל עוד הבניין הקיים לא נהרס לצורך בניית הפרויקט ויחיד בעלי הזכויות במתחם לא נדרש על ידי החברה לחתום על מסמכי השעבוד לטובת הבנק המלווה, כ"א מבעלי הזכויות במתחם יהיה רשאי למכור את זכויותיו בדירה המקורית לצדדים שלישיים (להלן: **"הנעבר"** או **"מקבל ההעברה"**), זאת אך ורק בכפוף לכך כי הרוכש ו/או הנעבר של זכויות מי מיחיד בעלי הזכויות במתחם יקבל על עצמו מראש ובכתב את ההתחייבויות והזכויות על פי הסכם זה ויחתום על הסכם זה על נספחיו וימציא את ייפוי הכח המפורטים בהסכם זה. כמו כן, הבעלים מתחייב כי בתוך 7 ימים ממועד חתימת ההסכם ימציא הנעבר את המסמכים האמורים לב"כ הבעלים ויחתום לטובתו גם על יפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה לטובת הנעבר, לא תירשם הערת האזהרה לטובת הנעבר טרם שימציא (במקרה שטרם נרשמה הערת האזהרה לטובת היזם) והכל בכפוף לכך שאם כתוצאה מהעברה זו ישלל הפטור לאותו יחיד בעלים אזי הנעבר יישא במלוא המיסים הנדרשים, או בפטורים החלים על פי פרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין ובפטור מתשלום היטל השבחה כאמור לעיל.

היזם מתחייב בזאת כלפי בעלי הזכויות במתחם, לשותף פעולה ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מכירה ו/או הסבה של הדירות הנוכחיות לצדדים שלישיים כאמור ובכפוף להוראות סעיף זה וסעיף 6.2 לעיל, ובלבד שאין במסמכים אלה כדי לגרוע מזכויות היזם ע"פ הסכם זה, וזאת בתוך 7 (שבעה) ימי עסקים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי יחיד בעלים ובמידה והתקיימו כל התנאים כאמור בסעיף זה. למען הסר ספק מובהר, כי היה והוראה מהוראות הסכם המכר שבין הבעלים לבין הנעבר יהיו בניגוד להוראות הסכם זה, הרי שהסכם זה גובר על כל הוראה נוגדת בהסכם המכר כאמור, כאשר מובהר בין הצדדים שביחס למשכנתא של הנעבר יחולו הוראות סעיף 18 להסכם זה.

21.2. מוסכם בזאת, כי כל עסקה אשר תבוצע על ידי מי מיחיד בעלי הזכויות במתחם כאמור לעיל, תעשה בהתאם להוראות כל דין החל לגביה ובאופן אשר לא יהא בו כדי למנוע ו/או להפריע ו/או לעכב את ביצוע הפרויקט, ו/או כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות היזם על פי חוזה זה.

21.3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אם וככל שיחולו מיסים או הוצאות מסוג כלשהו בגין העברת זכויות כאמור על ידי מי מיחידי בעלי הזכויות במתחם (לדוגמא: במצב בו בשל העברת הזכויות, לא יחול הפטור כאמור בסעיף 49כב.א) לחוק מיסוי מקרקעין, כי אז תחול החובה על אותו יחיד בעלים המבצע העברה כאמור, לשאת בכל המיסים וההוצאות החלים בגין ההעברה ולשלמם תוך מיצוי מלוא אפשרויות הקטנה המס. למען הסר ספק מובהר, כי ב"כ הבעלים וב"כ היזם אינם מייצגים את מי מהצדדים בהעברה כאמור בסעיף זה.

21.4. בנוסף לאמור לעיל, החל מהמועד בו נדרש יחיד הבעלים, על ידי החברה, לחתום על מסמכים לשעבוד זכויותיו לטובת הבנק המלווה ועד להשלמת רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירות על שם בעלי הזכויות במתחם ו/או הרוכשים של היזם, הבעלים לא יהיה זכאי להעביר לנעבר את זכויותיו לפי חוזה זה אלא לאחר שהתמלאו ג כל התנאים המפורטים להלן ולאחר שהמציא ליזם את כל המסמכים המפורטים להלן (במצטבר):

21.4.1. כל מכירה כאמור תהיה כפופה להסכמת הבנק המלווה ולתנאים מקובלים העניין בפרויקטים של התחדשות עירונית שיקבעו על ידו לשם מתן ההסכמה, לרבות מתן שעבדים ו/או חתימה על מסמכים כפי שיהיה מקובל באותה העת בבנק המלווה – הוראות ס"ק זה יחולו עד למועד מסירת הדירה החדשה לבעלים וקבלת מכתב החרגה על פי סעיף 12.3 להסכם זה.

21.4.2. הבעלים ימציא ליזם הסכם חתום כדין בין הבעלים לבין מקבל ההעברה, וכן ימציא מסמך מאת אוצר המדינה המעיד כי מס שבח וכל מס או מלווה הקשורים במס שבח שולמו או כי הוא פטור מתשלום, וכן אישור המעיד כי מס הרכישה החל על מקבל ההעברה שולם.

21.4.3. הבעלים ימציא תעודות מאת שלטונות מס רכוש (ככל שיידרש ו/או ככל שניתן להמציא אותן ו/או נדרש על פי הדין) ומאת הרשות המקומית, כי התשלומים לסוגיהם, אשר מגיעים לכל אחת מרשויות אלה בקשר לדירה, שולמו ואין להם כל התנגדות להעברת הדירה או להעברת זכויות הבעלים בדירה למקבל ההעברה.

21.4.4. הבעלים ימציא אישור מאת הבנק מטעם הבעלים (ככל והדירה המקורית משועבדת לטובת בנק מטעמו) המעיד כי השעבוד סולק או כי הבנק הסכים להעברתו על שם מקבל ההעברה וכי תנאי הבנק מטעם הבעלים נתמלאו - באם ישנם תנאים כאלה, וכי הבנק מטעם הבעלים שחרר את היזם מהתחייבותו לרישום השעבוד (לרבות המשכנתא) על הדירה בגין ההלוואה שנתן הבנק לבעלים. כמו כן, ככל שהומחו ו/או הועמדו לטובת הבנק מטעם הבעלים בטוחות כלשהן על ידי היזם או הבנק המלווה, הבטוחות הנ"ל הושבו ליזם ו/או לבנק המלווה לפי העניין.

21.4.5. מקבל ההעברה יחתום על ייפוי כוח נוטריוני בדומה לייפוי הכוח עליו חותם הבעלים במסגרת הסכם זה.

21.4.6. הבעלים ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת זכויות בנוסח שיהיה מקובל אצל היזם.

21.4.7. הבעלים יחתום על תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שזכויות הבעלים על פי הסכם ו/או זכויותיו בדירה חופשיות מכל שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או זכות צד שלישי כלשהו במועד העברה.

21.4.8. הבעלים ו/או מקבל ההעברה ישלמו ליזם ו/או לעוה"ד המטפלים ברישום ו/או עוה"ד המטפלים בהעברת זכויות – לפי העניין - עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול וברישום העברת הזכויות, את העלויות המקבילות בלשכת רישום המקרקעין.

21.4.9. מבלי לפגוע באמור לעיל, יהיה היזם רשאי לדרוש שהבעלים ו/או מקבל ההעברה ו/או שניהם כאחד, ימציאו להם כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות, זאת בהתאם לנהלים של לשכת רישום המקרקעין.

21.4.10. אין באמור כדי לגרוע מסעיף 6.3 לעיל ומיתר סעיפי חוזה זה.

22. מפקח הבעלים:

22.1. הבעלים רשאים למנות גורם מטעמם אשר ישמש יועץ טכני עבורם בפרויקט ויפקח מטעמם בין היתר על המפורט להלן וכן בכל נושא אחר אשר פורט בהסכם שכ"ט המפקח המצורף **כנספח "יד"** להסכם זה (להלן: "**המפקח מטעם הבעלים**"):

22.2. היזם יישא בשכר טרחתו של המפקח מטעם הבעלים בהתאם להסכם עם המפקח המצ"ב **כנספח "יד"** להסכם זה, והבעלים לא ידרשו לשאת בכל תשלום בקשר עם שירותי המפקח מטעם הבעלים עד לסך זה.

22.3. היזם מתחייב לשתף פעולה עם המפקח מטעם הבעלים, ובכלל זאת יאפשר לו להיכנס לצורך ביצוע עבודת הפיקוח בתיאום למקרקעין, לבניינים ולכל מקום שבו נעשית עבודה כלשהי הקשורה ו/או הכרוכה בביצוע העבודות ע"י היזם ו/או עבורו, וכן בכל מקום שממנו ו/או אליו מובאים חומרים, אביזרים וציוד לצורך ביצוע העבודות או בקשר אליהן; וכן מתחייב היזם למסור למפקח מטעם הבעלים, לפי בקשתו, כל אינפורמציה/פרטים הנדסיים, מסמכים, חומרים, העתק מתוכניות העבודה ומיומן העבודה, וכן כל דבר סביר בנסיבות העניין שידרוש המפקח מטעם הבעלים לצורך ביצוע עבודתו.

22.4. המפקח מטעם הבעלים יהיה רשאי להעיר ליזם הערות המתייחסות לביצוע העבודות, איכויות בניה, בניה ע"פ תקנים מחייבים, ככל שישנם, וכל עניין מקצועי אחר, והיזם מתחייב להתייחס להערותיו בכובד ראש ולעשות כל הנדרש באופן סביר לשם ביצוע, ככל וסבר שיש מקום לכך. סבר היזם כי הערות המפקח מטעם הבעלים אינן עולות בקנה אחד עם הוראות הדין ו/או עם המקובל בענף הבנייה ו/או עם הוראות הסכם זה, יודיע על כך היזם בכתב לנציגות הדיירים ולב"כ הבעלים והצדדים יעשו את מירב המאמצים לשם מציאת פתרון מוסכם. בכל מחלוקת יכריע הבורר כאמור בסעיף 24 להלן.

22.5. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי זכות הבעלים למנות את המפקח מטעם הבעלים והסמכויות הניתנות בהסכם זה למפקח מטעם הבעלים מהוות אמצעי בלבד להבטיח כי היזם יקיים את הוראות הסכם זה במלואן. כמו כן, אין במינוי המפקח מטעם הבעלים כאמור לעיל ואין בהשגחת הבעלים ו/או המפקח מטעם הבעלים על ביצוע העבודות נשוא הסכם זה בכדי לשחרר את היזם מאחריותו למילוי הוראות הסכם זה במלואן ובמועדן ו/או לצמצמן ו/או כדי להטיל אחריות כלשהי על הבעלים ו/או על המפקח מטעם הבעלים כלפי היזם ו/או אחרים בגין תביעת היזם ו/או כל צד שלישי. למען הסר ספק מובהר, כי הפיקוח הצמוד בפרויקט יעשה ע"י מפקח שימונה ע"י היזם, וכי פיקוח עליון יעשה ע"י האדריכל.

23. הפרות ותרופות

23.1. על הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970, ואין באמור בו כדי לגרוע מהוראות חוק זה.

23.2. כל אחד מיחיד הבעלים אחראי באופן אישי ובנפרד (התחייבות לחוד), הן כלפי היזם והן כלפי כלל הבעלים למילוי וקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה. לכל אחד מיחיד הבעלים ישנן זכויות באופן אישי ובנפרד, הן כלפי היזם והן כלפי כלל הדיירים, על פי הסכם זה, והוא רשאי לנקוט בכל הליך על פי כל דין, בכפוף להוראות הסכם זה. אין מי מבין יחיד הבעלים חב ו/או אחראי להתחייבויות ו/או מעשי ו/או מחדלי הבעלים האחרים ולא תחול חבות ו/או ערבות הדדית בין הבעלים. בכל הנוגע לקיום ו/או הפרת התחייבויות הבעלים על פי הסכם זה על ידי מי מיחיד הבעלים, יהיה כל אחד מיחיד הבעלים אחראי בלעדי למעשיו ו/או מחדליו ולא יהיו יתר יחיד הבעלים אחראים באופן כלשהו כלפי היזם, והיזם לא יהיה רשאי לתבוע מהם כל נזק ו/או הוצאה ו/או להעלות כנגדם טענה ו/או תביעה כלשהי, אלא כלפי יחיד הבעלים המפר בלבד. כמו כן, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות יתר הבעלים לתבוע את יחיד הבעלים המפר, בגין הפרת התחייבויותיו במלוא הנזקים שיגרמו להם, בגין הפרת ההסכם על ידו, כמפורט בהסכם זה.

23.3. אם היזם הפר הסכם זה בהפרה יסודית, הרי שקודם לנקיטת סעדים כנגד היזם על ידי הבעלים בגין הפרתו היסודית על-ידי היזם, וככל שההסכם מקנה אפשרות זו, תינתן ליזם התראה בכתב בת 14 (ארבעה עשר) יום לתיקון ההפרה, אלא אם נקבע מועד ספציפי אחר בהסכם זה, עם העתק לבאי כוח הצדדים, ובלבד שההודעה נמסרה לכתובת היזם המפורטת בראש הסכם זה או לכתובת עדכנית עליה הודיע היזם בכתב או לכתובת עו"ד המפורטת בראש הסכם זה. ככל והיזם לא תיקן את ההפרה היסודית תוך המועד הנקוב לעיל, יהיו הבעלים זכאים (אך לא חייבים) לבטל הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ותרופה אחרים העומדים להם על פי הסכם זה ו/או כל דין.

23.4. אם מי מיחיד הבעלים הפר הסכם זה בהפרה יסודית, הרי שקודם לנקיטת סעדים כנגד אותו יחיד בעלים על ידי היזם בגין הפרתו היסודית על-ידי אותו יחיד בעלים, וככל שההסכם מקנה אפשרות זו, תינתן לאותו יחיד בעלים התראה בכתב בת 14 (ארבעה עשר) יום לתיקון ההפרה, אלא אם נקבע מועד ספציפי אחר בהסכם זה, עם העתק לבאי כוח הצדדים ובלבד שההודעה נמסרה לכתובת יחיד הבעלים המפורטת בראש הסכם זה או לכתובת עדכנית עליה הודיע אותו יחיד בעלים בכתב. ככל ואותו יחיד בעלים לא תיקן את ההפרה היסודית תוך המועד הנקוב לעיל, יהיה זכאי היזם לכל הסעדים המוקנים לו על פי הסכם זה ו/או כל דין.

23.5. בכל מקרה בו יבוטל הסכם זה כדין, מתחייבים הצדדים לחתום על כל המסמכים ו/או ההודעות הדרושים לשם התרת ההתקשרות בניהם (לרבות תצהירי ביטול עסקה), ולעשות כל שיידרש על מנת לדווח לרשויות המס אודות ביטול העסקה.

23.6. במקרה של ביטול הסכם זה, יפעל היזם באופן מידי, ובכל מקרה לא יאוחר מ-21 (עשרים ואחד) ימים ממועד ביטול ההסכם, על חשבוננו, ויעשה את כל הפעולות הדרושות לצורך מחיקת כל המשכונות ו/או הערות האזהרה ו/או הזכויות שנרשמו (אם וככל שנרשמו עד לאותו מועד) לטובת הבנק המלווה ו/או היזם ו/או רוכשי דירות היזם ו/או כל גורם שהוא.

23.7. הבעלים מצהיר בזאת, כי ידוע לו שכל הפרה על ידו של הוראה מהוראות חוזה זה עלולה לגרום לנזקים לשאר יחיד הבעלים ו/או ליזם, וכי הוא עלול להיתבע ולשלם את נזקיהם של הצדדים הנפגעים כתוצאה מההפרה.

23.8. מובהר בזאת במפורש, כי אין בהוראות הסכם זה, לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות הבעלים ו/או היזם על-פי כל דין ו/או הסכם זה במקרה של הפרת התחייבות כלשהי ע"י הצד האחר, ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הזכות לפיצויים לפי הסכם זה ובהתאם הדין.

23.9. בכל מקרה בו הבעלים לא ממלא התחייבויותיו לפי הסכם זה במועד, רשאי היזם לפי שיקול דעתו, ומבלי לגרוע מעצם חבות הבעלים, לשלם במקום הבעלים תשלומים שהבעלים חייב בהם כלפי צדדים שלישיים על-פי הסכם זה (לרבות לצורך היוון זכויות החכירה, ולצורך הסרת עיקולים או משכנתאות), וזאת לאחר שהיזם הודיע לבעלים על כוונתו לשלם במקומו בהודעה בכתב בת 14 (ארבעה עשר) ימים מראש ממועד קבלת ההודעה אצל הבעלים ואצל ב"כ הבעלים.

במקרה של תשלום כאמור, ייחשבו הסכומים ששילם היזם במקום הבעלים כהלוואה שנתן היזם לבעלים, כשקרן התשלומים צמודה למדד המחירים לצרכן בצירוף ריבית שנתית של 8% (שמונה אחוזים) עד למועד ההחזר בפועל. כמו כן, יתווסף מע"מ על הפרשי ההצמדה והריבית הנ"ל. מוסכם בזאת, כי תנאי מוקדם למסירת הדירה החדשה לבעלים הוא החזר מלוא יתרת ההלוואה, כולל המע"מ, לידי היזם.

24. יישוב סכסוכים

24.1. בכל עניין תכנוני/הנדסי הכרוך בהסכם זה, יכריע בדבר מהנדס מוסמך שימונה בהסכמת הצדדים (להלן: "**הבורר**"). לא הגיעו הצדדים להסכמה באשר לזהות הבורר בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום פניית צד אחד למשנהו, ימונה הבורר על ידי יו"ר לשכת המהנדסים בישראל והבורר יצהיר כי אינו קשור עם הקבוצה העסקית אליה משתייך היזם.

24.2. הבורר ייתן את החלטתו, ככל הניתן, בתוך 30 (שלושים) ימים ממועד הבאת הסכסוך בפניו, אך יהיה רשאי להאריך את תקופת הבוררות בהסכמת הצדדים. הבורר יהיה כבול לדין המהותי ויהיה חייב לנמק את החלטתו, אולם לא יהיה כבול לסדרי הדין ולדיני הראיות.

24.3. הבורר יהיה מוסמך ורשאי ליתן כל הוראה וצו בנושאים הנתונים לסמכותו לפי הסכם זה, לרבות הארכת מועדים לביצוע הפרויקט, בין היתר בגין עצם הפניה לפוסק לבירור מחלוקת, וכן יהיה מוסמך לקבוע כל קביעה לעניין הנשיאה בהוצאות בגין הליכים שיתנהלו בפניו. מוסכם בזאת, כי עד לקבלת החלטה על עצירת עבודה, ככל שתתקבל, תמשכנה העבודות באתר והצדדים מתחייבים שלא לפעול בדרך כלשהי לעצירת העבודות, למעט באמצעות פנייה לפוסק כמפורט לעיל. הארכת מועדים לביצוע הפרויקט בגין הפניה לבורר תהא על פי קביעת הבורר.

24.4. שכר טרחת הבורר ישולם בהתאם להחלטתו. עד לקבלת החלטתו כאמור, ישולם שכר הבורר על ידי הצדדים בחלקים שווים.

24.5. בכפוף לכל הקבוע לעיל, בכל מחלוקת אחרת סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לכל העניינים הנוגעים להסכם זה ו/או הנובעים ממנו, מוקנים לבתי המשפט המוסמכים במחוז ירושלים.

25. אחריות ושיפוי

25.1. החל ממועד הפינוי בפועל של כל דירה קיימת ומסירת החזקה בה ליזם בהתאם להוראות הסכם זה, יהא היזם אחראי על פי דין לכל נזק שהוא, בין נזקי גוף או נזק לרכוש או כל נזק אחר, שיגרם לבעלים של אותה דירה ו/או לכל צד ג' ו/או לרכושו של כל בעלים ו/או צד ג', כתוצאה ממעשה ו/או מחדל שנעשו תוך כדי ו/או עקב ו/או במהלך ביצוע העבודות ו/או בקשר אליהן, על ידי היזם ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו.

- 25.2. הבעלים ו/או כל הפועלים בשמם ו/או מטעמם, לא יישא באחריות כלשהי ובחבות כלשהי לנזקים כלשהם, בין נזקי גוף ובין נזקי רכוש שייגרמו ליזם ו/או לעובדיו ו/או למועסקיו ו/או ללקוחותיו ו/או למבקריהם ו/או לנזקים שייגרמו ע"י עובדיו של היזם או מועסקיו או מי מטעמו לצד ג' כלשהו במהלך העבודה ו/או במקרקעין ו/או באתר הבניה ו/או בסמוך לו ו/או בכל מקום ו/או זמן אחר כלשהו.
- 25.3. על היזם לשמור בקפדנות על הוראות כל דין, לרבות חוק התכנון והבניה ותקנותיו, החל על ביצוע העבודות והיזם משחרר בזאת את הבעלים מכל תביעה שתוגש נגדם בגין הפרה כלשהיא שנעשתה ע"י היזם ו/או ע"י מי מעובדיו או ממועסקיו. היזם מתחייב לפצות את הדיירים או מי מהם ו/או לשפותם בגין כל נזק ו/או תביעה שייגרמו או יוטלו כאמור לעיל על הדיירים, וכן בגין כל הפסד אחר שייגרם להם, כתוצאה מכל תביעה שתוגש נגדו או נגדם ו/או קנס ו/או תשלום חובה ו/או פסק דין ו/או החלטה שייפסקו נגדו או נגדם בגין מעשה או מחדל של היזם כאמור ו/או מי מטעמו, ובלבד שניתנה ליזם האפשרות להתגונן מפני כל טענה ו/או דרישה ו/או חבות כאמור לעיל מבעוד מועד. בכל מקרה בו יקבל מי מיחידי הבעלים דרישה או תביעה כלשהי אשר עילתה נזכרת בסעיף זה, יעביר הדייר, מיד עם קבלתה, העתק הימנה ליזם. היזם, ככל שימצא לנכון, ימנה על חשבונו, עו"ד, על מנת להתגונן בפני אותה תביעה או דרישה בשם הבעלים. היזם מתחייב לדאוג, כי קיום תביעה או דרישה כלשהם לא יגרמו למי מיחידי הבעלים כל נזק, לרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, הטלת עיקולים או סנקציות משפטיות אחרות כנגד הבעלים. מבלי לגרוע מחובת היזם כאמור, היזם מתחייב להסיר כל עיקול ו/או צו שיפוטי או מעין שיפוטי אחר אשר יוטל כנגד מי מיחידי הדיירים בגין מעשה ו/או מחדל הקשורים ליזם, בתוך 14 (ארבעה עשר) יום ממועד הטלתו של אותו צו.
- 25.4. ככל שמי מהבעלים יקבל התראה ו/או תלונה מצד הרשות המקומית ו/או מאן דהוא אחר בגין העבודות המבוצעות על ידי היזם בפרויקט, אזי היזם מתחייב ליתן לבעלים תגובה מפורטת בכתב תוך 10 (עשרה) ימים ממועד העברת ההתראה ו/או התלונה לידיהם, לאחר שנוסחה תואם מראש עם ב"כ הבעלים. הבעלים מתחייבים להעביר התראה ו/או תלונה כאמור לידי היזם, מיד עם קבלתה.
- 25.5. תנאי לשיפוי כאמור לעיל, כאן ובכל מקום אחר בהסכם זה בו מופיעה חובת שיפוי, הינו מילוי כל אלה במצטבר (להלן: **"תנאי השיפוי"**):
- 25.6. מתן הודעה בכתב מאת המשופה/דורש השיפוי לצד המשפה, על דבר קיומה של דרישה או תביעה, זאת מיד בסמוך לאחר שנודע לצד המשופה על כך וכן מתן אפשרות לצד המשפה להתגונן מפני דרישה ו/או תביעה כאמור.
- 25.7. שיתוף פעולה של הצד המשופה בניהול הגנה כנגד דרישה כאמור, לרבות מתן ייפוי כח למי שהצד המשפה יורה עליו.
- 25.8. מתן עדות ברצון ובתום לב ואי הסכמה ו/או הודאה ו/או פשרה מכל מין וסוג שהוא, במעשה או במחדל, עם הדרישה או התביעה האמורים.
- 25.9. מובהר, כי אם מקורם של החיובים כמפורט לעיל, הינו במעשה ו/או מחדל של הבעלים ו/או מי מטעמם, אזי יחולו חיובים אלה על יחיד הבעלים אשר גרם להם. עוד מובהר, כי אחריות היזם אינה גורעת מחובת הבעלים לפעול ו/או לסייע בצמצום הנזקים הנגרמים ו/או תוצאותיהם ו/או למנוע את התרחבותם במידה ויוכלו לעשות כן באופן סביר ומבלי שידרשו להוציא כספים בגין נזקים שבאחריות היזם. במידה ולא יפעלו הבעלים לצמצום הנזקים ו/או תוצאותיהם כנ"ל ו/או יפריעו או ימנעו מאחרים לצמצם את הנזק, יישאו אף הם באחריות ובחבות, על כל המשתמע, לנזק ותוצאותיו.

26. ביטוח

- 26.1. מבלי לגרוע מאחריות ומהתחייבויותיו היזם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו, אצל חברת ביטוח מורשית כחוק לעריכת ביטוחים בישראל ובעלת מוניטין, וזאת החל ממועד פינוי הדירות הקיימות ע"י הבעלים ובכל מקרה טרם התחלת העבודות וכתנאי להתחלתן בפועל, למשך כל תקופת העבודות בפרויקט עד תומן, וכן למשך כל תקופה נוספת כל עוד קיימת לו חבות על פי דין (וככל הנדרש להאריך את הפוליסות מעת לעת), את הביטוחים בנוסח ובסכומי הכיסוי המקובלים בפרויקטים מסוגו של הפרויקט נושא הסכם זה, ובכלל זה פוליסה לביטוח העבודות הקבלניות הכוללת ביטוח נזק לעבודות, חבות כלפי צד שלישי וחבות מעבידים (להלן: "**פוליסת הביטוח**").
- 26.2. פוליסת הביטוח תהא מקיפה ותכלול אף את הקבלן המבצע וקבלני משנה מטעמו, עובדים מכל סוג הפועלים בשם ומטעם היזם וקבלני המשנה, ספקים שונים, ועובדיהם, מפעילי ציוד מכני כבד ועובדיהם, את הבעלים כמבוטחים לפי העניין, וכן ויתור של חברת הביטוח על זכות תחלוף/שיבוב כלפי הבעלים בכל תביעה. ביצוע הביטוחים והמצאת העתק מהפוליסה לבעלים הינם תנאי לתחילת ביצוע העבודות.
- 26.3. פוליסת הביטוח תוצג בפני הנציגות וב"כ הבעלים בתוך 7 (שבעה) ימים מקבלת דרישה.
- 26.4. הביטוח על פי פוליסת הביטוח יכלול את הבניינים והבניה, במלוא ערכם, מזמן לזמן, כנגד נזק ו/או אובדן, למשך כל תקופת ביצוע העבודות, וכן מפני נזק ו/או אובדן העלולים להיגרם, במישרין או בעקיפין, תוך ביצוע העבודות לגופו ו/או לרכושו של כל אדם, לרבות עובדים במקום, קבלני משנה ועובדיהם, וכל אדם אחר הנמצא בחלקה.
- 26.5. פוליסת הביטוח תכלול ביטוח לרכוש המוקם, ביטוח אחריות כלפי צד ג' אשר יכסה את היזם ואת הבעלים כנגד תביעות צד ג' על כל נזק שייגרם כתוצאה מביצוע העבודות, וכן ביטוח חבות מעבידים, והכל בסכומים ובגבולות אחריות המתאימים לפרויקט ולהיקפו. בנוסף, פוליסות הביטוח תכלולנה ביטוח הרכוש הנבנה כנגד סיכונים, לרבות נזקי אש, שיטפון, רעידות אדמה ומי תהום.
- 26.6. למען הסר ספק, מוסכם בזאת, כי אין בעריכת הביטוחים הנ"ל בכדי לפטור את היזם מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 26.7. היזם מתחייב, כי יעמוד בכל התחייבויותיו על פי הפוליסות, ובכלל זה ידאג כי הפרמיות המגיעות לחברת הביטוח ישולמו, במלואן, במועדן וכסדרן.
- 26.8. פוליסת הביטוח תכלול תנאי לפיו חברת הביטוח תודיע לבעלים במכתב רשום, לפחות 60 (שישים) ימים מראש, לפני שיהיה בכוונתה לבטל ו/או לצמצם את פוליסת הביטוח.
- 26.9. תשלום שיתקבל מאת חברת הביטוח בגין נזק לרכוש המוקם בפרויקט, ישמש ראשית כל לשיקום וכינון הנזק ולהשלמת הפרויקט, וזאת מבלי לגרוע מאחריותו של היזם ו/או הקבלן המבצע למקרה, וכן מבלי לגרוע מאחריותו להשלמת העבודות בהתאם להוראות הסכם זה.
- 26.10. היזם מתחייב, כתנאי לפינוי הדירות הקיימות, למסור לנציגות ולב"כ הבעלים אישור חתום על ידי חברת הביטוח, אשר במסגרתו יפורטו כל הביטוחים שנערכו על ידי היזם בקשר עם הפרויקט, בצירוף אישור מאת יועץ הביטוח של היזם, לפיו סכומי הביטוח/גבולות האחריות היקף הכיסוי במסגרת הביטוחים שהיזם ערך, מספקים ומתאימים להיקף הפרויקט ולאופיו (להלן, יחד: "**אישור הביטוח**"). כמו כן, יומצא לב"כ הבעלים לא יאוחר מ- 14 (ארבעה עשר) יום לפני מועד תום תקופת הביטוח הקודמת, אישור המבטח על חידוש פוליסות הביטוח.

26.11. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מיד לאחר קבלת החלטת ועדה חלוטה למתן היתר בתנאים (היינו לאחר תום המועד החוקי להגשת ערר על החלטת הועדה או במידה והוגשו עררים לאחר הדיון בהם), תמנה הנציגות יועץ ביטוח לפי שיקול דעתה, אשר יבחן, מטעם הבעלים, את הביטוחים שבכוונת היזם לערוך כאמור, וייתן הערותיו, כך שהביטוחים שיערכו ע"י היזם ו/או מי מטעמו יהיו בנוסח מוסכם בין יועצי הביטוח של הצדדים (להלן: "יועץ הביטוח של הבעלים"). שכר טרחת יועץ הביטוח של הבעלים ישולם ע"י היזם, עד לסך של 30,000 (שלושים אלף) ₪ + מע"מ.

27. שונות

27.1. הסכם זה ממצה את כל ההסכמות בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל התחייבות, הצהרה, מצג, הסכם, הבטחה או הסכמה בין הצדדים, אשר קדמו להסכם זה ולא נכללו בו לרבות עלונים, דגמים ו/או איורים של הפרויקט שנערכו לצרכי המחשה בטרם הוצאת היתר בניה סופי לפרויקט ו/או חומר פרסומי אחר, אשר הוחלפו בין הצדדים או מטעמם לפני ו/או לאחר חתימת הסכם זה.

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

27.3. אין לראות בשיהוי או במניעת פעולה מצד כלשהו משום ויתור על זכויותיו.

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

27.5. בכפוף לאמור בסעיף 24 לעיל, לבתי המשפט המוסמכים בירושלים תהיה הסמכות הייחודית לדון בכל הקשור ונובע מהסכם זה.

27.6. כל הודעה כללית הנוגעת לכלל בעלי הזכויות בבניין ו/או במתחם (כדוגמת מועד עריכת כנסים ו/או אספות וכיו"ב), תימסר לבעלים המתגוררים בפועל בבניין על ידי תלית ההודעה בלובי הבניין ובמייל לב"כ הבעלים, ובלבד שאין בהודעה זו הודעה על זכויות וחובות ומועדים לעניין הסכם זה. כל הודעה אחרת אשר תשלח מצד אחד למשנהו עפ"י הכתובות המופיעות במבוא להסכם זה (או לכתובת אחרת עליה הודיע צד למשנהו בכתב) תחשב כאילו הגיעה ליעדה בחלוף 3 (שלושה) ימים מיום שליחתה בדואר רשום, ואם נמסרה ביד – ביום המסירה.

27.7. במידה והבעלים או מי מיחידיו הינו תושב חוץ, עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין ישראלי ולהמציא ליזם כל היתר או אישור הנדרש כדין, תוך 180 (מאה שמונים) יום מתאריך חתימת הסכם זה.

27.8. במידה והבעלים או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על-פי הסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו, וזאת תוך 180 (מאה שמונים) יום מתאריך חתימת הסכם זה.

27.9. לא המציא הבעלים ליזם את האישור/ים ו/או ההיתר כאמור תוך המועד כאמור, יהא היזם רשאי לבטל הסכם זה לאלתר וללא כל הודעה מוקדמת.

27.10. כל סכום הנקוב בהסכם זה (כגון קנסות, דמי הובלה וכו') ובשים לב למשכו של ההסכם יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת ראשון הבעלים על הסכם זה.

27.11. שום ויתור, או הימנעות מפעולה במועדה, או ארכה שתינתן, לא ייחשבו כויתור מצד הבעלים או היזם על זכות מזכויותיהם והם יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או מקצתן, בכל עת שימצאו לנכון.

27.12. כל אימת שאחד מיחידי הבעלים (באותו תת חלקה) יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל ענין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו את יתר יחידי הבעלים וחתימת הסכם זה על ידי יחיד הבעלים תחשב לכל דבר וענין כמתן הרשאה על ידי יחיד הבעלים, בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו, לחייב את יתר יחיד הבעלים בכל ענין ודבר הקשור בהסכם זה. מובהר, כי הסכם זה מחייב כל אחד מיחידי הבעלים מרגע חתימתו על ידו וגם קודם חתימת כל יתר הבעלים באותו בניין ו/או מתחם ו/או מקטע.

27.13. כתובות הצדדים- כמפורט במבוא להסכם זה. כתובתו של היזם הינה גם ו/או אצל עוה"ד וכתובתו של כל אחד מיחידי הבעלים הינה גם כתובתו של ב"כ הבעלים רק ככל שמדובר בהודעה לכל הבעלים ומבלי לגרוע מחובת היזם לשלוח גם הודעה פרטנית לאותו יחיד בעלים או לנציגות בהתאם להוראות הסכם זה. כל הודעה שתשלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי כתובתו דלעיל, אלא אם כן הודיע צד למשנהו על שינוי בה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 3 (שלושה) ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח בדואר, ואם נמסרה ביד, יום עסקים אחד לאחר מסירתה.

27.14. למען הסר ספקות מוצהר בזאת במפורש, כי בכל מקרה שהיזם יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידי הבעלים הוא יהיה רשאי לבטל את ההסכם ביחס ליתר יחידיו, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי. ביקש אחד מיחידי הבעלים (באותו תת חלקה) מהיזם לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחידי הבעלים לוותר על הסכם זה והיזם הסכים לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחידי הבעלים דינו כדין ביטול ו/או ויתור של כל יתר יחיד הבעלים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הבעלים

היזם

אישור

אנו הח"מ, _____, ת.ז. _____, מצהירים כי אין/יש (למחוק המיותר) לנו בת/בן זוג מנישואין ו/או ידוע/ה בציבור שלא חתום/ה כבעלים על הסכם זה.

חתימת הבעלים

תאריך

נספח א'

פרטי דירה מקורית

אנו בעלי הזכויות (או הזכאים להירשם כבעלי זכויות) הח"מ (להלן: "בעלי הזכויות"), שנינו יחד וכ"א לחוד מצהירים בזה כדלקמן:

1. פרטים אישיים של בעלי הזכויות הח"מ:

שם משפחה ופרטי	בעל זכויות 1	בעל זכויות 2
תעודת זהות		
טלפונים		
כתובת מגורים בפועל		
דוא"ל		

2. האם מי מבעלי הזכויות חסוי? כן / לא _____

אם כן, שם האפוטרופוס (צרף צו)? _____

3. תיאור הדירה הנוכחית:

דירת מגורים בקומה _____, כניסה _____, בבניין ברחוב _____ מס' _____, ירושלים, הידועה כתת חלקה _____ בחלקה _____ בגוש _____, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין בירושלים.

4. פרטים בקשר לדירה הנוכחית:

4.1 לא ידוע לנו על קיומם ו/או כוונה לקיומם של שעבוד ו/או עיקול ו/או הערת אזהרה ו/או תביעה מצד ג' ו/או הליכים משפטיים נגדנו בקשר עם הדירה ו/או זכות צד ג' כלשהי על זכויותינו בדירה הנוכחית ו/או על הדירה הנוכחית, אלא כמפורט בנסח הרישום נספח א' להסכם, ולמעט כמפורט בסעיף זה להלן:

4.2 משכנתאות:

שם בעל המשכנתא _____

(אם בנק לציין שם הבנק והסניף).

סכום המשכנתא הרשום:

הערות: _____

4.3 האם היחידה הנוכחית מושכרת? כן / לא. אם כן, פרט:

שם השוכר/ים _____

ת.ז. _____

טלפון _____

דוא"ל _____

האם השכירות מוגנת? כן / לא.

5. האם הזכויות בדירה הינן זכויות בעלות או חכירה? _____

ככל והזכויות בדירה הנוכחית הן זכויות חכירה - האם קיים חוזה חכירה מהוון בגין היחידה הנוכחית כן / לא;

6. האם הוגשה על ידי בעל הדירה בקשה לרשויות התכנון לשינוי המצב התכנוני של הדירה ו/או הבניין כן / לא
7. האם בעל הדירה תושב ישראל כן / לא
8. האם הדירה מהווה מלאי עסקי כן / לא
9. האם בבעלות בעל הדירה דירה נוספת במתחם (גם אם ברשות רק אחד מבני הזוג דירה נוספת בבניין או רשומה על ילד שגילו מתחת לגיל 18) כן / לא
- אם כן - האם שתי הדירות מחוברות או נפרדות: _____
10. האם הדירה שימשה למגורים בשנתיים האחרונות כן / לא
11. כיצד התקבלה הדירה?

א. נרכשה ע"י בעל הדירה בתאריך: _____.

ב. התקבלה בירושה מאת _____ בתאריך _____
 ככל שידוע: תאריך הרכישה על ידי המוריש: _____.

ג. התקבלה מקרוב שהינו: _____ בפטור ממס. אם כן – האם במהלך השנתיים האחרונות? תאריך: _____
 הרכישה ע"י הקרוב/נותן המתנה: _____.

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____:

תאריך: _____

כתב הסכמה בן/בת הזוג להסכם

1. אני הח"מ, מצהיר כי הנני בן הזוג הנשוי של בעל הזכויות הרשום בנסח הטאבו של תת חלקה _____ בחלקה _____ בגוש _____, המהווה דירה המצויה ברח' _____ מספר _____, ירושלים (להלן: "בעל הזכויות" ו-"הבניין" או "המקרקעין", בהתאמה).
2. הריני לאשר כי אין לי כל התנגדות לחתימת בעל הזכויות, יחד עם בעלי זכויות נוספים בבניין, על חוזה עם איי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 516280021 (להלן: "ההסכם" ו-"היזם") ביחס לביצוע פרויקט פינוי בינוי במקרקעין (להלן: "הפרויקט") וכי אין לי ולא תהיה לי כל טענה נגד עניין זה.
3. ידוע לי כי לצורך ביצועו של ההסכם, יבוצעו פעולות רישום שונות ביחס למקרקעין, לרבות: שינוי תב"ע, רישום הערות אזהרה, רישום שעבוד לטובת גורם מממן עימו תתקשרנה החברות לצורך ביצוע הפרויקט, ככל שירשם, תיקון צו רישום הבית המשותף ו/או רישום בית משותף חדש וכיו"ב, ואני נותן בזה את הסכמתי לביצוען של הפעולות הנ"ל, כולן או מקצתן הכל בכפוף לאמור בהסכם.
4. הריני מתחייב לא להתנגד ולא להפריע למימוש ההסכם, וכן לבצע כל פעולה שתידרש לשם מימושו של ההסכם בהתאם להוראותיו.

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____:

נספח ב'

נסחי הרישום של המקרקעין של הדירה המקורית



161924

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 90

פרצלציה רצונית

סוג שטר:

מיום: 17/06/2004

11391/2004

הנכס נוצר ע"י שטר:

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	1,944.00	31	מצוי	2109/1966	1547/66
הערות: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.					

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	ראשונה	2/60

בעלויות

מכר	סעדון ליאורה אלינור	ת.ז.	5792531	1 / 2	13601/2002/1
מכר	סעדון מרדכי	ת.ז.	5504095	1 / 2	13601/2002/1

הערות

צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים	תיק: 03-19020-00-9-0000000000	הליך: 140052721	מיום: 8.9.14	24332/2014/1
---------	--------------------------	-------------------------------	-----------------	--------------	--------------

צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים	תיק: 0399441095	הליך מס': 0000000004	מיום: 20/07/2016	17277/2016/1
---------	--------------------------	-----------------	----------------------	------------------	--------------

צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים	תיק: 0319020009	הליך מס': 0000000001	מיום: 20/07/2016	17313/2016/1
---------	--------------------------	-----------------	----------------------	------------------	--------------

צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים	תיק: 0399441095	הליך מס': 0000000005	מיום: 06/05/2018	12383/2018/1
---------	--------------------------	-----------------	----------------------	------------------	--------------

הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	עיריית ירושלים	סכום: 96,693.06 ₪	31225/2019/1
---	----------------	-------------------	--------------

צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים	תיק: 0321548043	הליך מס': 0000000116	מיום: 08/06/2020	15145/2020/1
---------	--------------------------	-----------------	----------------------	------------------	--------------

צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים	תיק: 0333279083	הליך מס': 0000000034	מיום: 08/06/2020	15162/2020/1
---------	--------------------------	-----------------	----------------------	------------------	--------------



161924

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 90

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	ראשונה	2/60

בעלויות

מכר	דוד אורלית	ת.ז.	057439424	בשלמות	28595/2008/1
-----	------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	ראשונה	2/60

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח			בשלמות	2109/1966
-----------------	------------	--	--	--------	-----------

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	ראשונה	2/60

בעלויות

מכר	ביטון אהרן	ת.ז.	078269313	בשלמות	21430/2010/1
-----	------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	ראשונה	2/60

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח			בשלמות	2109/1966
-----------------	------------	--	--	--------	-----------

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	ראשונה	2/60

בעלויות

מכר ללא תמורה	שבתאי סמירה	ת.ז.	7445578	1 / 2	27140/2011/44
ירושה	שבתאי סמירה	ת.ז.	074455783	1 / 4	34275/2017/1



161924

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 90

34275/2017/1	1 / 16	054929526	ת.ז.	שבתאי שלמה	ירושה
34275/2017/1	1 / 16	055555932	ת.ז.	רוסו שרה	ירושה
34275/2017/1	1 / 16	056578743	ת.ז.	דוד מרים	ירושה
34275/2017/1	1 / 16	058885930	ת.ז.	שבתאי מאיר	ירושה

הערות

27140/2011/45				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					הערות:

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	ראשונה	2/60

בעלויות

26858/2009/53	1 / 6	032077331	ת.ז.	מלול יעקב	מכר ללא תמורה
26858/2009/53	1 / 6	032077331	ת.ז.	מלול יעקב	מכר ללא תמורה
26858/2009/53	1 / 6	032077331	ת.ז.	מלול יעקב	מכר ללא תמורה
26359/2010/1	1 / 2	032077331	ת.ז.	מלול יעקב	מכר

משכנתאות

18771/2010/1	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

26858/2009/54				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					הערות:

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
38.30	ראשונה	2/60

בעלויות

29363/2013/47	1 / 2	054721774	ת.ז.	נתנאל נתנאל	מכר ללא תמורה
29363/2013/47	1 / 2	064832066	ת.ז.	נתנאל נסקו מרים	מכר ללא תמורה



161924

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 90

משכנתאות

21350/2007/4	בשלמות	520024175	חברה	פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ	משכנתה בדרגה שווה
					דרגה: ראשונה

הערות

21350/2007/5	בשלמות	520024175	חברה	פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
					הערות: בגין התחייבות על הימנעות מלעשות עסקה עד 23.4.2012

29363/2013/48				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
					הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960. סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	ראשונה	2/60

בעלויות

27140/2011/47	בשלמות	027094713	ת.ז.	מויאל פיבי	מכר ללא תמורה
---------------	--------	-----------	------	------------	---------------

הערות

27140/2011/48				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
					הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	ראשונה	2/60

בעלויות

2109/1966	בשלמות			רשות הפתוח	רישום בית משותף
-----------	--------	--	--	------------	-----------------

חכירות

6172/1980/2	1 / 2	6783676	ת.ז.	מויאל מרסל	העברת שכירות
6172/1980/2	1 / 2	2709473	ת.ז.	מויאל ניסים	העברת שכירות
בשלמות					רמה: ראשית
חלק בנכס:					



161924

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 90

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	שניה	2/60

בעלויות

מכר ללא תמורה	פיין אלכסנדר	ת.ז.	303841100	בשלמות	25743/2011/32
---------------	--------------	------	-----------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	25743/2011/33
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	שניה	2/60

בעלויות

תיקון טעות סופר	בן ארוש גלעד נתן	ת.ז.	059733196	בשלמות	33496/2019/1
-----------------	------------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	29781/2016/1
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	37846/2019/1
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	שניה	2/60

בעלויות

מכר ללא תמורה	גדה פיקרה	ת.ז.	0317762276	1 / 2	27140/2011/50
מכר ללא תמורה	גדה בלאינש	ת.ז.	0307652644	1 / 2	27140/2011/50

משכנתאות

משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	בשלמות	11482/1998/3
דרגה:	ראשונה				



161924

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 90

הערות

27140/2011/51				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					הערות:

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	שניה	2/60

בעלויות

מכר	ולרשטיין גלינה	ת.ז.	311727747	1 / 2	33363/2018/25
מכר	ולרשטיין גלינה	ת.ז.	311727747	1 / 2	33363/2018/25

הערות

	מדינת ישראל				33363/2018/26
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					הערות:

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	שניה	2/60

בעלויות

מכר	גריבי בתיה	ת.ז.	054302252	בשלמות	9156/2010/1
-----	------------	------	-----------	--------	-------------

משכנתאות

משכנתה	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636	בשלמות	26696/2014/1
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	שניה	2/60

בעלויות

מכר	אהרוני ליעד	ת.ז.	021751243	1 / 2	3452/2013/1
מכר	אהרוני מעיין	ת.ז.	039993258	1 / 2	3452/2013/1



161924

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 90

הערות

25743/2011/36				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					הערות:

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	שניה	2/60

בעלויות

2109/1966	בשלמות	רשות הפתוח	רישום בית משותף
-----------	--------	------------	-----------------

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	שניה	2/60

בעלויות

2109/1966	בשלמות	רשות הפתוח	רישום בית משותף
-----------	--------	------------	-----------------

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	שניה	2/60

בעלויות

27140/2011/53	1 / 2	309525236	ז.ת.	זבודניקוב מריה	מכר ללא תמורה
27140/2011/53	1 / 2	309525335	ז.ת.	קמינצקי וולף	מכר ללא תמורה

הערות

27140/2011/54				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					הערות:

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	שניה	2/60



161924

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 90

בעלויות

26858/2009/56	בשלמות	007050644	ת.ז.	דויטש חיה	מכר ללא תמורה
---------------	--------	-----------	------	-----------	---------------

הערות

26858/2009/57				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	שלישית	2/60

בעלויות

22662/2007/1	בשלמות	054299904	ת.ז.	אקא זהבה	מכר
--------------	--------	-----------	------	----------	-----

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	שלישית	2/60

בעלויות

2109/1966	בשלמות			רשות הפתוח	רישום בית משותף
-----------	--------	--	--	------------	-----------------

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	שלישית	2/60

בעלויות

2109/1966	בשלמות			רשות הפתוח	רישום בית משותף
-----------	--------	--	--	------------	-----------------

תת חלקה 24

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	שלישית	2/60

בעלויות

26858/2009/59	1 / 2	031666688	ת.ז.	שורק עמישוב	מכר ללא תמורה
26858/2009/59	1 / 2	038828356	ת.ז.	שורק אחינועם	מכר ללא תמורה



161924

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 90

משכנתאות

8052/2015/1	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

26858/2009/60				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
					הערות: סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

תת חלקה 25

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
2/60				שלישית	35.30

בעלויות

2109/1966	בשלמות			רשות הפתוח	רישום בית משותף
-----------	--------	--	--	------------	-----------------

תת חלקה 26

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
2/60				שלישית	35.30

בעלויות

2109/1966	בשלמות			רשות הפתוח	רישום בית משותף
-----------	--------	--	--	------------	-----------------

חכירות

1804/2019/1	בשלמות	040588774	ת.ז.	שיטת רחל מור	העברת שכירות
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת		31/03/2069 תאריך סיום:	ראשית רמה:

משכנתאות

1804/2019/2	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 27

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
2/60				שלישית	35.30

בעלויות

3233/2015/2	בשלמות	024935587	ת.ז.	אבו חצירה רחל	צוואה
-------------	--------	-----------	------	---------------	-------



161924

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 90

תת חלקה 28

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	שלישית	2/60

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	2109/1966
-----------------	------------	--------	-----------

תת חלקה 29

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	שלישית	2/60

בעלויות

מכר ללא תמורה	דוסטר אסתר	ת.ז.	063474662	בשלמות	18372/2015/1
---------------	------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	18372/2015/3
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				18372/2015/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

הערת אזהרה סעיף 126	עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	חברה	520017393		18372/2015/4
הערות:	הימנעות מעשיית עסקה עד לתאריך 28/09/2019				

תת חלקה 30

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
35.30	שלישית	2/60

בעלויות

מכר ללא תמורה	לפאיר תמרה	ת.ז.	043189232	בשלמות	25743/2011/38
---------------	------------	------	-----------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				25743/2011/39
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 90

סוף נתונים

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

שולמה אגרה



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

הנכס נוצר ע"י שטר:	21008/2006	מיום:	16/10/2006	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	2,331.00	75	מוסכם	21008/2006	14668/06
הערות:	"נכס זה הוכרז כשיכון ציבורי"				
כתובת:	רח' יצחק שדה 16, ירושלים				

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
49.10	קרקע	א'	12/900

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	21008/2006
-----------------	------------	--------	------------

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	ראשונה	א'	13/900

בעלויות

מכר	וייסברג חיה	ת.ז.	326944998	1 / 2	16783/2010/1
מכר	וייסברג מתן	ת.ז.	034920553	1 / 2	16783/2010/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	16783/2010/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	ראשונה	א'	13/900

בעלויות

מכר	בן עדיבה אברהם	ת.ז.	026984799	1 / 2	9059/2007/1
מכר	בן עדיבה מזל	ת.ז.	050630789	1 / 2	9059/2007/1



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

משכנתאות

9059/2007/3	בשלמות	520029083	חברה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: שניה

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שניה	א'	13/900

בעלויות

מכר	פרץ יוסף ישי	ת.ז.	300247277	1 / 2	4101/2014/1
מכר	פרץ הודיה	ת.ז.	200470441	1 / 2	4101/2014/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	4101/2014/2
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שניה	א'	13/900

בעלויות

מכר	בונדה אילון	ת.ז.	300375201	בשלמות	16015/2011/1
-----	-------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	חברה	520000225	בשלמות	16015/2011/2
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	א'	13/900

בעלויות

מכר	דרובלס מרדכי	ת.ז.	051741841	1 / 2	20982/2011/1
מכר	דרובלס ליאור	ת.ז.	054981758	1 / 2	20982/2011/1



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	א'	13/900

בעלויות

מכר ללא תמורה	סולימאני יאיר	ת.ז.	209429349	בשלמות	37047/2019/1
---------------	---------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
23.80	קרקע	ב'	8/900

בעלויות

מכר	סוקוליש הניא	ת.ז.	000083113	בשלמות	13493/2007/1
-----	--------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	ראשונה	ב'	13/900

בעלויות

צוואה על פי הסכם	אמזלג מוריס	ת.ז.	060476538	1 / 6	23567/2020/1
צוואה על פי הסכם	אמזלג עמרם	ת.ז.	033842279	1 / 3	23567/2020/1
צוואה על פי הסכם	לוק רימונד	ת.ז.	060476546	1 / 6	23567/2020/1
צוואה על פי הסכם	סלימאנו בת שבע	ת.ז.	054855424	1 / 6	23567/2020/1
צוואה על פי הסכם	חילי רבקה	ת.ז.	056071582	1 / 6	23567/2020/1

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	ראשונה	ב'	13/900

בעלויות

מכר	בניטה אלון אדוארד	ת.ז.	025296310	בשלמות	28672/2015/1
-----	-------------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030	בשלמות	28672/2015/2
דרגה:	ראשונה				



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שניה	ב'	13/900

בעלויות

מכר	פינק ירון	ת.ז.	068262534	בשלמות	15014/2010/1
-----	-----------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שניה	ב'	13/900

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח			בשלמות	21008/2006
-----------------	------------	--	--	--------	------------

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	ב'	13/900

בעלויות

מכר	עזרא אננו	ת.ז.	319550810	בשלמות	26921/2007/1
-----	-----------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	26921/2007/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	ב'	13/900

בעלויות

מכר	חרינדבה אולגה	ת.ז.	313749681	בשלמות	5000/2007/1
-----	---------------	------	-----------	--------	-------------

משכנתאות

משכנתה	בנק אדנים למשכנתאות בע"מ	חברה	520022690	בשלמות	5000/2007/2
דרגה:	ראשונה				



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

משכנתה	בנק אדנים למשכנתאות בע"מ	חברה	520022690	בשלמות	5000/2007/3
דרגה: שניה					

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	27935/2011/1
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
33.70	קרקע	ג'	8/900

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	21008/2006
-----------------	------------	--------	------------

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
46.30	קרקע	ג'	8/900

בעלויות

מכר	כהן פור אלעד	ת.ז.	039889605	בשלמות	10082/2011/1
-----	--------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	יפרח שרה	ת.ז.	201123940	16121/2013/1
	יפרח דוד	ת.ז.	201576766	
הערות:	מהות ההתחייבות: התחייבות מיום 8.7.2013			

הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	23186/2013/1
הערות:	בגין התחייבות לרישום משכנתא ליפרח דוד ושרה			

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	ראשונה	ג'	13/900

בעלויות

מכר	שרעבי אהובה	ת.ז.	050418540	בשלמות	9689/2012/1
-----	-------------	------	-----------	--------	-------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	בשלמות	9689/2012/2
-----------------------	-------------	--------	-------------



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	ראשונה	ג'	13/900

בעלויות

מכר	ירון רבקה	ת.ז.	000631689	בשלמות	12410/2018/1
-----	-----------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	25021/2011/2
הערות:			

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שניה	ג'	13/900

בעלויות

מכר	גניגסברג זויה	ת.ז.	308613306	1 / 2	11799/2007/1
מכר	גניגסברג מיכאל	ת.ז.	308613231	1 / 2	11799/2007/1

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שניה	ג'	13/900

בעלויות

מכר ללא תמורה	מכחל מזל	ת.ז.	055920250	בשלמות	28493/2019/1
---------------	----------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	28493/2019/3
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	28493/2019/2
הערות:			



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	ג'	13/900

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח		בשלמות	21008/2006
-----------------	------------	--	--------	------------

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	ג'	13/900

בעלויות

מכר ללא תמורה	זוטא יהושע	ת.ז.	05337423-7	בשלמות	18069/2009/1
---------------	------------	------	------------	--------	--------------

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
23.80	קרקע	ד'	8/900

בעלויות

מכר	העברי ליאור	ת.ז.	058423955	בשלמות	31963/2018/1
-----	-------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 24

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	ראשונה	ד'	13/900

בעלויות

מכר	נקש דמרי מזל מסעודה	ת.ז.	051736940	בשלמות	23797/2012/1
-----	---------------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	23797/2012/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 25

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	ראשונה	ד'	13/900



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

בעלויות

22955/2010/2	1 / 2	58853565	ת.ז.	מנחם אשר	עודף
16433/2018/1	1 / 2	058853565	ת.ז.	מנחם אשר	מכר

הערות

11191/2018/1				לשכת הוצאה לפועל ירושלים	צו עקול
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5078911114, הליך מס' 0000000009, מיום 25/04/2018					

תת חלקה 26

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שניה	ד'	13/900

בעלויות

4917/2009/1	1 / 2	012733127	ת.ז.	יעקובסון ברוס	מכר
4917/2009/1	1 / 2	023888811	ת.ז.	יעקובסון שולמית	מכר

תת חלקה 27

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שניה	ד'	13/900

בעלויות

14984/2011/1	1 / 2	054348537	ת.ז.	דוייב עמוס	מכר
14984/2011/1	1 / 2	057415168	ת.ז.	דוייב אורלי	מכר

תת חלקה 28

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	ד'	13/900

בעלויות

97/2018/1	1 / 2	321135386	ת.ז.	ויינר ולדימיר	מכר ללא תמורה
97/2018/1	1 / 2	321135394	ת.ז.	ויינר לידיה	מכר ללא תמורה

משכנתאות

97/2018/3	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

הערות

97/2018/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

97/2018/4		520017393	חברה	עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
הערות: הימנעות מעשיית עסקה עד ליום 19.3.2022					

תת חלקה 29

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	ד'	13/900

בעלויות

מכר	נתנאלי יהודה אריה	ת.ז.	000587352	1 / 2	24750/2007/1
מכר	נתנאלי איטה יהודית	ת.ז.	042671271	1 / 2	24750/2007/1

משכנתאות

משכנתה	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636	בשלמות	29803/2018/1
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 30

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
31.30	קרקע	ה'	8/900

בעלויות

מכר	חביב ליאת ויקטוריה	ת.ז.	021798327	בשלמות	29513/2018/1
-----	--------------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות	29513/2018/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

468/2015/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 31



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
23.80	קרקע	ה'	8/900

בעלויות

מכר	בוסקילה גבריאל	ת.ז.	32440802	1 / 2	28256/2008/1
מכר	בוסקילה אפרת	ת.ז.	31848682	1 / 2	28256/2008/1

תת חלקה 32

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	ראשונה	ה'	13/900

בעלויות

מכר	זהדה רבקה	ת.ז.	057830888	בשלמות	14233/2014/1
-----	-----------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	14233/2014/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 33

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	ראשונה	ה'	13/900

בעלויות

מכר	וולסקי יאנינה	ת.ז.	014713085	1 / 2	6265/2007/1
מכר ללא תמורה	וולסקי יאנינה	ת.ז.	014713085	1 / 2	4138/2016/1

תת חלקה 34

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שניה	ה'	13/900

בעלויות

מכר	לוי הייק יוסף	ת.ז.	059307371	בשלמות	10598/2014/1
-----	---------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	10598/2014/2
דרגה:	ראשונה				



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

תת חלקה 35

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שניה	ה'	13/900

בעלויות

מכר	דלוויה עזר	ת.ז.	026860148	בשלמות	10798/2007/1
-----	------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 36

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	ה'	13/900

בעלויות

מכר	חיו יחזקאל	ת.ז.	070325188	בשלמות	8540/2007/1
-----	------------	------	-----------	--------	-------------

תת חלקה 37

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	ה'	13/900

בעלויות

מכר	סבן תקוה (באבי)	ת.ז.	056785496	1 / 2	23103/2011/1
מכר	סבן עמוס (באבי)	ת.ז.	059025932	1 / 2	23103/2011/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים				23103/2011/2
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.			

תת חלקה 38

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
26.70	קרקע	ו'	8/900

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח		בשלמות	21008/2006
-----------------	------------	--	--------	------------

תת חלקה 39

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



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

13/900			ו'	ראשונה	39.80
--------	--	--	----	--------	-------

בעלויות

16489/2010/1	1 / 2	031738362	ת.ז.	בן ליש אליהו	מכר
16489/2010/1	1 / 2	040120479	ת.ז.	בן ליש מירב	מכר

הערות

9633/2017/1		059702118	ת.ז.	הדאיה רפאל יהושע יחיאל	הערת אזהרה סעיף 126
		023844947	ת.ז.	הדאיה יעל	
הערות: בגין הסכם					

22501/2017/1		520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
הלוואה: הדאיה ארפאל יהושע יחיאל ויעל					

תת חלקה 40

החלק ברכוש המשותף			כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
13/900			ו'	ראשונה	39.80

בעלויות

21008/2006	בשלמות			רשות הפתוח	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	------------	-----------------

חכירות

6476/2020/1	בשלמות	520024175	חברה	פרצות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ	שכירות
בשלמות		חלק בנכס:		תאריך סיום: 22/01/2050	רמא: ראשית

תת חלקה 41

החלק ברכוש המשותף			כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
13/900			ו'	שניה	39.80

בעלויות

21008/2006	בשלמות			רשות הפתוח	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	------------	-----------------

תת חלקה 42

החלק ברכוש המשותף			כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
13/900			ו'	שניה	39.80



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

בעלויות

21008/2006	בשלמות			רשות הפתוח	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	------------	-----------------

תת חלקה 43

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	ו'	13/900

בעלויות

4079/2007/1	בשלמות	051147122	ת.ז.	ישראל רינה	מכר
-------------	--------	-----------	------	------------	-----

תת חלקה 44

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	ו'	13/900

בעלויות

7497/2007/1	בשלמות	078300043	ת.ז.	זרי (מזרחי) דניאל	מכר
-------------	--------	-----------	------	-------------------	-----

תת חלקה 45

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
31.30	קרקע	ז'	8/900

בעלויות

5071/2007/1	1 / 2	024807059	ת.ז.	כהן ורד סימה	מכר
5071/2007/1	1 / 2	059785253	ת.ז.	כהן חיים יוסף	מכר

תת חלקה 46

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
26.70	קרקע	ז'	8/900

בעלויות

27928/2013/1	בשלמות	036974442	ת.ז.	ביבי דוד (עגג)	מכר ללא תמורה
--------------	--------	-----------	------	----------------	---------------

תת חלקה 47

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



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

39.80	ראשונה	ז'	13/900
-------	--------	----	--------

בעלויות

מכר	דניאל דניאל	ת.ז.	043270032	בשלמות	21044/2007/1
-----	-------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 48

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	ראשונה	ז'	13/900

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח			בשלמות	21008/2006
-----------------	------------	--	--	--------	------------

תת חלקה 49

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שניה	ז'	13/900

בעלויות

מכר	עודד חיים יוסף	ת.ז.	301240966	1 / 2	12642/2010/1
מכר	עודד תפארת שמחה	ת.ז.	302517818	1 / 2	12642/2010/1

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	כהן שלום זוהר	ת.ז.	208820910	5066/2020/1
	כהן ענבר	ת.ז.	318925393	
הערות: התחייבות מיום 11.2.2020				

הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	10990/2020/1
הלוחים: כהן שלום זוהר, כהן ענבר				

תת חלקה 50

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שניה	ז'	13/900

בעלויות

מכר	הירש אלחנן	ת.ז.	055008007	1 / 2	10415/2010/1
מכר	הירש גולדה	ת.ז.	056573785	1 / 2	10415/2010/1



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

תת חלקה 51

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	ז'	13/900

בעלויות

מכר	אל"ן אמיר	ת.ז.	313643009	1 / 2	16588/2010/1
מכר	אבדי"בה אנה	ת.ז.	327010443	1 / 2	16588/2010/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	16588/2010/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 52

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	ז'	13/900

בעלויות

מכר	מגן ברוריה	ת.ז.	54905260	1 / 2	1517/2009/1
מכר	מגן אבישי	ת.ז.	51795086	1 / 2	1517/2009/1

תת חלקה 53

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
23.80	קרקע	ח'	8/900

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח			בשלמות	21008/2006
-----------------	------------	--	--	--------	------------

תת חלקה 54

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	ראשונה	ח'	13/900

בעלויות

מכר	לוי סולטנה	ת.ז.	072424740	בשלמות	7486/2007/1
-----	------------	------	-----------	--------	-------------

תת חלקה 55

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



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

13/900			ח'	ראשונה	39.80
--------	--	--	----	--------	-------

בעלויות

11373/2015/1	1 / 2	023894355	ת.ז.	קנופ אברהם	מכר
11373/2015/1	1 / 2	025393612	ת.ז.	קנופ חופית	מכר

משכנתאות

11373/2015/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
				ראשונה	דרגה:

תת חלקה 56

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שניה	ח'	13/900

בעלויות

6890/2007/1	1 / 2	072796542	ת.ז.	יהושע רחל	מכר
6890/2007/1	1 / 2	060172681	ת.ז.	חורש משה	מכר

תת חלקה 57

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שניה	ח'	13/900

בעלויות

19544/2009/1	1 / 2	036576163	ת.ז.	כהן שמריה	מכר
19544/2009/1	1 / 2	036619864	ת.ז.	כהן שפרה	מכר

משכנתאות

19544/2009/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
				ראשונה	דרגה:

תת חלקה 58

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	ח'	13/900

בעלויות

6788/2007/1	בשלמות	060664935	ת.ז.	שמע חביב	מכר
-------------	--------	-----------	------	----------	-----



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

תת חלקה 59

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	ח'	13/900

בעלויות

מכר	גרוכובסקי יהודה	ת.ז.	036748580	בשלמות	14354/2008/1
-----	-----------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק אדנים למשכנתאות בע"מ	חברה	520022690	בשלמות	14354/2008/2
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 60

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
31.30	קרקע	ט'	8/900

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח			בשלמות	21008/2006
-----------------	------------	--	--	--------	------------

תת חלקה 61

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
23.80	קרקע	ט'	8/900

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח			בשלמות	21008/2006
-----------------	------------	--	--	--------	------------

תת חלקה 62

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	ראשונה	ט'	13/900

בעלויות

מכר	מישקביצר איסק	ת.ז.	310183348	1 / 2	3530/2007/1
מכר	מישקביצר גלינה	ת.ז.	310492491	1 / 2	3530/2007/1

תת חלקה 63

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



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

13/900			ט'	ראשונה	39.80
--------	--	--	----	--------	-------

בעלויות

26660/2017/1	1 / 2	203303888	ת.ז.	טסלר יאיר אברהם	מכר
26660/2017/1	1 / 2	305424871	ת.ז.	טסלר בת אל	מכר

משכנתאות

26660/2017/2	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
				ראשונה	דרגה:

תת חלקה 64

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שניה	ט'	13/900

בעלויות

22569/2015/1	בשלמות	051263689	ת.ז.	יסמין שושנה	מכר
--------------	--------	-----------	------	-------------	-----

משכנתאות

22569/2015/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
				ראשונה	דרגה:

הערות

13142/2014/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

תת חלקה 65

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שניה	ט'	13/900

בעלויות

15117/2008/1	בשלמות	070854211	ת.ז.	יעקב סוריה	מכר
--------------	--------	-----------	------	------------	-----

תת חלקה 66

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	ט'	13/900



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

בעלויות

מכר	פיינשטיין חנה	ת.ז.	327417648	בשלמות	23451/2007/1
-----	---------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 67

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	ט'	13/900

בעלויות

מכר	זמיר אילנה	ת.ז.	307429896	בשלמות	5524/2007/1
-----	------------	------	-----------	--------	-------------

תת חלקה 68

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
36.50	קרקע	י'	12/900

בעלויות

מכר	יוסף סוזן	ת.ז.	014741706	בשלמות	23521/2017/1
-----	-----------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 69

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	ראשונה	י'	13/900

בעלויות

מכר ללא תמורה	ברמן סטיג'ילוב תלי	ת.ז.	311074751	בשלמות	22515/2014/1
---------------	--------------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל			22515/2014/2
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

תת חלקה 70

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	ראשונה	י'	13/900

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח			בשלמות	21008/2006
-----------------	------------	--	--	--------	------------



161922

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

תת חלקה 71

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שניה	י'	13/900

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	21008/2006
-----------------	------------	--------	------------

תת חלקה 72

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שניה	י'	13/900

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	21008/2006
-----------------	------------	--------	------------

תת חלקה 73

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
39.80	שלישית	י'	13/900

בעלויות

מכר ללא תמורה	רומנובסקי ליליה	ת.ז.	308580992	בשלמות	3394/2015/1
---------------	-----------------	------	-----------	--------	-------------

משכנתאות

משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030	בשלמות	3394/2015/4
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				3394/2015/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

הערת אזהרה סעיף 126	עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	חברה	520017393		3394/2015/3
הערות:	הימנעות מעשיית עסקה עד לתאריך 24/06/2019				

תת חלקה 74

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



נסח מס' 161922

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 93

13/900			י'	שלישית	39.80	
--------	--	--	----	--------	-------	--

בעלויות

19405/2009/1	1 / 2	038018057	ת.ז.	רואש יעקב	מכר
19405/2009/1	1 / 2	032701039	ת.ז.	רואש (אסולין) הדסה	מכר

סוף נתונים

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

שולמה אגרה



161921

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 94

הנכס נוצר ע"י שטר:	10215/2018	מיום:	15/04/2018	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	
עיריית ירושלים	1,966.00	47	מוסכם	10215/2018	
הערות:	הנכס הוכרז שיכון ציבורי: ילקוט פרסומים מספר 4580, מיום 30/10/1997, עמוד 181				
כתובת:	שדה יצחק 17, ירושלים				

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שניה	א	1	I	4/176

בעלויות

מכר	מעלומי שמואל	ת.ז.	054304043	1 / 2	34364/2019/1
מכר	מעלומי יפה	ת.ז.	055565006	1 / 2	34364/2019/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				34364/2019/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שניה	א	1	I	4/176

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח			בשלמות	10215/2018/1
-----------------	------------	--	--	--------	--------------

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
41.70	שלישית	א	1	I	4/176

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מחסן שאינו הצמדה	2.70	√



161921

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 94

בעלויות

10215/2018/1	בשלמות			רשות הפתוח	רישום בית משותף
--------------	--------	--	--	------------	-----------------

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שלישית	א	1	I	4/176

בעלויות

26336/2019/1	בשלמות	055920516	ת.ז.	בן גיל אודי	מכר ללא תמורה
--------------	--------	-----------	------	-------------	---------------

הערות

26336/2019/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	רביעית	א	1	I	4/176

בעלויות

12066/2019/1	בשלמות	312326424	ת.ז.	עומר אוהד	מכר ללא תמורה
--------------	--------	-----------	------	-----------	---------------

הערות

12066/2019/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	רביעית	א	1	I	4/176

בעלויות

3191/2020/1	בשלמות	055679971	ת.ז.	כובשי דינה	מכר
-------------	--------	-----------	------	------------	-----

הערות

3191/2020/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					



161921

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 94

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שניה	ב	1	I	4/176

בעלויות

מכר	לוי אליה	ת.ז.	318160959	1 / 2	11576/2020/1
מכר	לוי ראם	ת.ז.	318168754	1 / 2	11576/2020/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	11576/2020/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				26722/2019/3
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

הערת אזהרה סעיף 126	לוי ענת	ת.ז.	028866291		12481/2020/1
הערות:	הימנעות מעשיית עסקה מיום 1.12.2019				

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שניה	ב	1	I	4/176

בעלויות

מכר	טוויג אברהם	ת.ז.	054497870	בשלמות	39769/2019/1
-----	-------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				39769/2019/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שלישית	ב	1	I	4/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	אדרי חנה	ת.ז.	026125161	בשלמות	17128/2018/1
---------------	----------	------	-----------	--------	--------------



161921

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 94

הערות

17128/2018/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
42.30	שלישית	ב	1	I	4/176

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מחסן שאינו הצמדה	3.30	√

בעלויות

מכר	בן הראש יוסף	ת.ז.	000427864	1 / 2	3898/2020/1
מכר	בן הראש קלרה	ת.ז.	055470975	1 / 2	3898/2020/1

הערות

	מדינת ישראל				3898/2020/2
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	רביעית	ב	1	I	4/176

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח			בשלמות	10215/2018/1
-----------------	------------	--	--	--------	--------------

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	רביעית	ב	1	I	4/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	לוי יוסף	ת.ז.	028053171	1 / 2	32564/2018/1
מכר ללא תמורה	לוי רחלי	ת.ז.	034336966	1 / 2	32564/2018/1



161921

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 94

הערות

32564/2018/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
25.00	ראשונה	ג	1	I	3/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	בודקוב אליאור	ת.ז.	021893268	בשלמות	24382/2018/1
---------------	---------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				24382/2018/2
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

הערת אזהרה סעיף 126	גדג יובל (אלפרד) פרג	ת.ז.	065910457		1433/2019/1
	גדג אושרת	ת.ז.	052810934		
הערות: בגין הסכם					

הערת אזהרה סעיף 126	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030		9131/2019/1
הערות: התחייבות מיום 11.2.2018					
הלוואים: גדג יובל (אלפרד) פרג, גדג אושרת					

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שניה	ג	1	I	4/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	אמבאו באזה	ת.ז.	323441592	1 / 2	17139/2018/1
מכר ללא תמורה	אמבאו דגה	ת.ז.	323441600	1 / 2	17139/2018/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	17139/2018/3
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				17139/2018/2
-----------------------	-------------	--	--	--	--------------



161921

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 94

סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

הערות:

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שניה	ג	1	I	4/176

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח
10215/2018/1	בשלמות

חכירות

שכירות	פרצות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ	חברה	520024175	בשלמות	5566/2020/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	29/10/2070	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס:
				בשלמות	

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שלישית	ג	1	I	4/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	ידיד דוד	ת.ז.	000358747	1 / 2	13597/2019/1
מכר ללא תמורה	ידיד זוהרא	ת.ז.	042721423	1 / 2	13597/2019/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
13597/2019/2		

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שלישית	ג	1	I	4/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	ידיד דוד	ת.ז.	000358747	1 / 2	28764/2019/1
מכר ללא תמורה	ידיד זוהרא	ת.ז.	042721423	1 / 2	28764/2019/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
28764/2019/2		



161921

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 94

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	רביעית	ג	1	I	4/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	רביבו צברי רינה	ת.ז.	056041320	בשלמות	28766/2019/1
---------------	-----------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				28766/2019/2
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	רביעית	ג	1	I	4/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	פאולר ארין וונדי	ת.ז.	015157670	בשלמות	18699/2018/1
---------------	------------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				18699/2018/2
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
16.00	ראשונה	ד	1	I	2/176

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח			בשלמות	10215/2018/1
-----------------	------------	--	--	--------	--------------

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שניה	ד	1	I	4/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	שבח הרצליה	ת.ז.	053373742	1 / 2	17126/2018/1
---------------	------------	------	-----------	-------	--------------



161921

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 94

17126/2018/1	1 / 2	055632574	ז.ת.	שבח אופיר	מכר ללא תמורה
--------------	-------	-----------	------	-----------	---------------

הערות

17126/2018/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שניה	ד	1	I	4/176

בעלויות

17077/2018/1	1 / 2	314153347	ז.ת.	שטיירמן עמנואל	מכר ללא תמורה
17077/2018/1	1 / 2	314153362	ז.ת.	שטיירמן לודמילה	מכר ללא תמורה

הערות

17077/2018/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שלישית	ד	1	I	4/176

בעלויות

10215/2018/1	בשלמות				רישום בית משותף רשות הפתוח
--------------	--------	--	--	--	----------------------------

תת חלקה 24

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שלישית	ד	1	I	4/176

בעלויות

18689/2018/1	1 / 2	016796708	ז.ת.	חיימוב ניסן	מכר ללא תמורה
18689/2018/1	1 / 2	016796716	ז.ת.	חיימוב ברטה	מכר ללא תמורה

הערות

18689/2018/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					



161921

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 94

תת חלקה 25

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	רביעית	ד	1	I	4/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	רודולף יהודית	ת.ז.	012618088	בשלמות	26849/2019/1
---------------	---------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				26849/2019/2
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 26

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	רביעית	ד	1	I	4/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	גואטה מכלוף מזל	ת.ז.	058112335	בשלמות	17130/2018/1
---------------	-----------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				17130/2018/2
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 27

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
43.80	ראשונה	ה	1	I	4/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	מור קרן	ת.ז.	017226267	1 / 2	35303/2018/1
מכר ללא תמורה	מור ציון	ת.ז.	022603484	1 / 2	35303/2018/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				35303/2018/2
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 28



161921

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 94

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
25.40	ראשונה	ה	1	I	3/176

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח			בשלמות	10215/2018/1
-----------------	------------	--	--	--------	--------------

תת חלקה 29

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שניה	ה	1	I	4/176

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח			בשלמות	10215/2018/1
-----------------	------------	--	--	--------	--------------

תת חלקה 30

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שניה	ה	1	I	4/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	משלי איריס מזל	ת.ז.	059731315	בשלמות	22812/2018/1
---------------	----------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636	בשלמות	22812/2018/3
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				22812/2018/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 31

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שלישית	ה	1	I	4/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	קוסקאס ציפי סילביה	ת.ז.	063140685	בשלמות	17362/2018/1
---------------	--------------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				17362/2018/2
-----------------------	-------------	--	--	--	--------------



161921

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 94

סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

הערות:

תת חלקה 32

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שלישית	ה	1	I	4/176

בעלויות

מכר	טופז וינוגרדוב אינה	ת.ז.	307037218	בשלמות	3749/2020/1
-----	---------------------	------	-----------	--------	-------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:	3749/2020/2
-----------------------	-------------	--	--------	-------------

תת חלקה 33

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	רביעית	ה	1	I	4/176

בעלויות

מכר	גל דותן	ת.ז.	026535914	1 / 2	13205/2019/1
מכר	גל רעיה	ת.ז.	300392800	1 / 2	13205/2019/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	13205/2019/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:	33368/2018/2
-----------------------	-------------	--	--------	--------------

תת חלקה 34

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	רביעית	ה	1	I	4/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	זוהר מרים	ת.ז.	058026071	1 / 2	17134/2018/1
מכר ללא תמורה	זוהר חיים	ת.ז.	067778811	1 / 2	17134/2018/1



161921

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 94

הערות

17134/2018/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 35

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
41.20	ראשונה	ו	1	I	4/176

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מחסן שאינו הצמדה	6.10	√

בעלויות

28267/2019/1	בשלמות	064791510	ת.ז.	חזירה אודטה	מכר ללא תמורה
--------------	--------	-----------	------	-------------	---------------

הערות

28267/2019/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 36

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שניה	ו	1	I	4/176

בעלויות

21604/2018/1	1 / 2	013901640	ת.ז.	גוטקובסקי סילביו	מכר ללא תמורה
21604/2018/1	1 / 2	013901657	ת.ז.	ונגרובר גוטקובסקי הילדה שרה	מכר ללא תמורה

הערות

21604/2018/2				רשות הפיתוח	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 37

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שניה	ו	1	I	4/176



161921

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 94

בעלויות

10215/2018/1	בשלמות			רשות הפתוח	רישום בית משותף
--------------	--------	--	--	------------	-----------------

תת חלקה 38

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שלישית	ו	1	I	4/176

בעלויות

מכר	נעמי הודיה	ת.ז.	315304758	1 / 2	1572/2020/1
מכר	נעמי אליהו	ת.ז.	204152078	1 / 2	1572/2020/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	1572/2020/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				18691/2018/2
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 39

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	שלישית	ו	1	I	4/176

בעלויות

מכר ללא תמורה	בן שושן רנה	ת.ז.	069547313	בשלמות	21607/2018/1
---------------	-------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				21607/2018/2
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 40

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	רביעית	ו	1	I	4/176

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח			בשלמות	10215/2018/1
-----------------	------------	--	--	--------	--------------



161921

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 94

תת חלקה 41

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.00	רביעית	ו	1	I	4/176

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח
10215/2018/1	בשלמות

תת חלקה 42

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
38.10	קרקע	2	I	4/176

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח
10215/2018/1	בשלמות

תת חלקה 43

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
28.50	קרקע	2	I	3/176

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח
10215/2018/1	בשלמות

תת חלקה 44

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
30.20	קרקע	2	I	3/176

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח
10215/2018/1	בשלמות

חכירות

רמז	ראשית	תאריך סיום	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס	בשלמות
שכירות	רם זמיר נטלי	ת.ז.	39410998	1 / 8	13448/2019/1
שכירות	מוסקוביץ דוד	ת.ז.	58394107	1 / 4	13448/2019/1
שכירות	מוסקוביץ אשרף מרטה	ת.ז.	68694108	1 / 4	13448/2019/1
שכירות	מרום אלכס	ת.ז.	68694116	1 / 4	13448/2019/1
שכירות	וקנין מורן	ת.ז.	300201878	1 / 8	13448/2019/1

161921 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30169 חלקה: 94

תת חלקה 45

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.10	קרקע	2	I	4/176

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	10215/2018/1
-----------------	------------	--------	--------------

תת חלקה 46

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	מבנה	החלק ברכוש המשותף
15.30	קרקע	2	I	2/176

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	10215/2018/1
-----------------	------------	--------	--------------

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

נספח ג'

פרויקט פינני בינוי

מתחם 15 – שכונת קטמונים, ירושלים

עקרונות מפרט טכני

1 תכנון הבניין-

- 1.1 יועצים** – את תכנון הבניין יבצעו במשותף יועצים מקצועיים לכל תחום ובכללם יועץ חשמל, אינסטלציה, חניה, פיתוח נוף, מיזוג אויר, איטום, מעליות, אלומיניום, אקוסטיקה ונגישות.
- 1.2 אדריכל** – לאחר קבלת החלטת וועדה לכל דייר יוקצו 5 שעות עם אדריכל הפרויקט לתכנון דירתו הפרטית.

שטחים ציבוריים

2 לובי הכניסה וחדרי המדרגות-

- 2.1 לובי הכניסה לבניין גדול, מפואר ובעל תקרה גבוהה המצופה באריחי גרניט פורצלן לבחירת הנציגות ובייעוץ עם האדריכל.
- 2.2 בלובי יוצבו עציצים, צמחי נוי ומראת קריסטל מוטמעת בקיר.
- 2.3 דלת וקירות כניסות הלוביים יבנו מוויטרינת זכוכית מחוסמת ותבנה מסגרת אלומיניום פרופיל קליל (4900) כולל מחזיר שמן הידראולי מתוצרת דורמה או שווה ערך.
- 2.4 מערכת אינטרקום תמוקם בדלת כל כניסה ראשית ללובי הבניין כולל קודן ומערכת טלויזיה צבעונית במעגל סגור.
- 2.5 התקנת עמדת תיבות דואר מאלומיניום לכל כניסה ולוועד הבניין בצבע התואם לוויטרינת הכניסה.
- 2.6 מערכת חשמל הכוללת 5 שקעים, טיימר לכיבוי והדלקת אור.
- 2.7 חדרי המדרגות יחופו בגרניט פורצלן, מדרגות הבניין יחופו שיש + פנאלים תואמים ע"פ החלטת האדריכל.
- 2.8 מערכת החשמל בחדרי המדרגות תכלול מפסקי גווים, תאורה מעוצבת בכל קומה ותאורת חרום ע"פ התקן.
- 2.9 יותקן מעקה אלומיניום מעוצב ע"פ בחירת האדריכל.
- 2.10 יתוכננו חדרי שירות משותפים לרבות חדר עגלות, חדרי אחזקה וניקיון וחניית אופניים.

3 התקנת מעליות-

- 3.1** בכל כניסה מספר המעליות שיתוקנו יהיה ע"פ תכנון מהנדס מעליות ובהתייחס לרמת שירות גבוהה, מתוצרת אחת החברות המובילות בענף כדוגמת שינדלר או שווייץ. פיר המעלית יהיה אטום לחדירת מים. מעלית אחת תהיה עם הכנה למעלית שבת.

3.2 נתונים טכניים:

- 3.2.1 מהירות - לפחות 1 מטר שנייה.
- 3.2.2 מספר תחנות: בכל הקומות לרבות בכל קומות החניון, ובהתאם לתקנות הרשות המקומית
- 3.2.3 אחריות: 12 חודשים. ככל הניתן מפרט המעלית יהיה כזה שמספר רב של חברות יוכלו לתת שירות ואחזקה לכל חלקי המעלית.

3.2.4 דלתות ומשקופים: בפיר יותקנו דלתות עשויות פלדה וצבועות על פי החלטת האדריכל בכל משקוף לוח לחצנים לקריאה וחיווי למעלית תפוסה, פנויה או נמצאת בקומה. כן יותקן חישן דלת למניעת סגירה כשיש הפרעה.

3.2.5 מערכת פיקוד וחשמל: לוח פיקוד ממוחשב הכולל בקר מתוכנת, ימוקם בארון סגור מעל יחידת הכוח. בתא יותקן לוח וטלפון חירום כולל קו טלפון, לחצנים מאלומיניום מוברש הכולל: מפסק מאוורר, לחצן אזעקה, לחצני תחנות, לחצן להורדה בחרום, מראה קומות דיגיטלי, זמזם לעומס יתר.

3.2.6 ירידת חירום (חילוץ): המערכת מצוידת בשסתום בטיחות ובשתי מערכות הורדה בחירום. חירום חשמלי לשעת הפסקת חשמל ע"י גיבוי מצברים והפעלה מתוך התא עצמו ע"י המשתמש (חילוץ עצמי) או ע"י לחצן הממוקם על יחידת הכוח ונעשה ע"י אדם מבחוץ. המעלית תימסר לאחר בדיקת ואישור בודק מוסמך מטעם מכון התקנים.

4 תשתיות ומערכות חדשות -

4.1 התקנת מערכת חימום מים סולארית הכוללת משאבת סחרור עם דוד מים בנפח בהתאם לתקן בכל קומה. מערכת הקולטים תוצב בגג הבניין. (ככל שיתאפשר בהתאם להנחיות יועץ)

4.2 הקמת מערכת לכיבויי אש ראשית ארונות כיבוי בכל קומה ע"פ תקן ישראל והנחיות כיבוי אש.

4.3 בכל קומה בחדר המדרגות יותקנו ארונות חשמל/תקשורת תקינים הכוללות ידיות שקועות וצבע בתנור מוטמעים בקירות.

4.4 מערכות כיבוי אש - בבניין תותקן מערכת ספרינקלרים בכל קומות הבניין בהתאם להנחיות כיבוי אש ובהתאם לתקנים.

4.5 אספקת גז - התקנת צובר גז מרכזי ומערכת הזנה נפרדת לכל דירה בהתאם לתקן.

4.6 הבניין יחובר לרשת טלפון ותקשורת.

5 חניון תת קרקעי-

5.1 בניית חניות לפי תכנית חניות, כולל מספור וצביעת החניות, התקנת אבני שפה במקומות בהם יידרשו.

5.2 לדירות החדשות יוקצו מקומות חניה חדשים עפ"י תקן ודרישת הרשות המקומית (חניות רגילות, לא מכפילי חניה ולא באמצעות מערכות רובוטיות מכניות)

5.3 כל החניון התת קרקעי ייצבע בהתאם לתקן והנחיות כיבוי האש.

5.4 יותקן שער כניסה אוטומטי לחניון.

5.5 לכל דירה יימסר שתי יחידות שלט אלחוטי לכניסה לחניון.

6 עבודות הפיתוח -

6.1 תכנון קומת הקרקע יתבצע ע"י אדריכל נוף אשר יכלול תכנית פיתוח, גינון, שתילה והשקיה.

6.2 הכניסה לבניין תיבנה בעיצוב מיוחד, מרווח עם שביל מהודר, תוך מתן דגש והתייחסות לנושא ניקוז מים ולמסלול נוגד החלקה, כגון: בטון עם ציפוי גרנוליט או גרניט פורצלן לפי בחירת האדריכל.

6.3 גדרות- הבניין יוקף בגדרות אבן מחופות בשילוב של אבן ושליכט בהתאם להחלטת האדריכל והרשות המקומית

6.4 תכנית פיתוח מקיפה, חנייה, שבילים ותאורה תוכנן באופן יסודי ומדוקדק בכל המגרש ע"י אדריכל נוף וגינון.

6.5 בניית חדר אשפה והתאמתו לתקן איכות הסביבה הכולל דלת, צנרת מים, מאוורר ונקודת שטיפה וניקוז.

7 סביבת הגינה -

7.1 מקסום שטח ירוק משותף בבניין, בבניין תהיה גינה מפותחת ועשירה, הכוללת עצי נוי ומערכת השקיה אוטומטית.

7.2 הגינון ושטילת הצמחייה, תהיה עפ"י תכנון של אדריכל פיתוח ונוף, ובתאום עם דיירי הבניין.

7.3 הקמת מערכת תאורה בחצר, שתכלול גופי התאורה בשטחים המגוננים.

7.4 בכל אזורי הגינון תונח תשתית של מערכת השקיה הכוללת צנרת מתאימה, ממטרות טפטפות ומתזים. המערכת תהיה מבוקרת באמצעות מחשב.

7.5 כל השטחים המיועדים לגינון עפ"י תכנית פיתוח שטח ימולאו באדמת גן.

7.6 יותקן שלט מואר בתאורה חסכונית בחזית הבניין בציון שם הרחוב ומספר הבית.

7.7 יותקן תאורת שביל חסכונית לאורך הכניסה לבניין.

7.8 תוקם גינה בצמוד לשביל הגישה בשיתוף עם נציגות הדיירים.

7.9 תישתל צמחיה מקומית וחסכונית במים.

7.10 ייעשה שימוש בחיפויי קרקע יבשים כמו שברי רעפים, טוף וחצץ.

פנים הדירות:

כללי: גובה הדירות נטו מפני ריצוף עד לתחתית תקרת בטון לא יפחת מ 2.65 מ' , בחירת חומרי הגמר יהיו לפחות משלושה ספקים מהחברות המובילות לדוגמת נגב, חרש, אלוני וכיוצ"ב.

8. פנים הדירות -

8.1 דלת כניסה - דלתות רב בריח דגם קואטרו ידית מעוצבת מנעול עכביש או שו"ע, כולל עינית ומנעול פרפר.

8.2 דלתות פנים - דלתות של חברת פנדור מדגם יוניק קלאסיק לינופינו לבן \ אגוז \ אגוז מולבן \ ביאנקו לבן חלק הכולל מנעול ומעצור מגנטי + צירים נסתרים ומשקופים תואמים לצבע הכנף או שו"ע. בחדרי השירותים תינתן אופציה לדלתות עם חלון אור ומנעול פרפר, דלתות בחדרים רטובים תהיינה עמידות למים.

8.3 מיזוג אויר – תותקן מערכת מיזוג אויר מיני מרכזי של חברת תדיראן או שו"ע כולל הנמכת תקרה, צנרת נחושת לגז, חשמל עד ללוח, כולל חיווט והכל לפי תכנון יועץ מ"א.

9. חיפויים - יסופקו מאחת החברות המובילות בענף לדוגמת (נגב, חרש, אלוני וכיוצ"ב).

9.1 ריצוף הדירה- ריצוף גרניט פורצלן בגודל 60*60 / 80*80 במבחר דגמים מתוך דוגמאות שיציג הקבלן, לבחירת הדיירים ממגוון סדרות הספקים.

9.2 ריצוף רצפת חדרי הרחצה והשירותים- ריצוף בארחי גרניט פורצלן במידות 33*33 אנטי סליפ לפי תקן.

9.3 חיפוי קירות חדרי הרחצה- חיפוי הקירות עד לגובה התקרה לבחירת הדיירים ממגוון סדרות הספקים במידות 25*50 / 20*60 / 25*40 / 30*60.

- 9.4 חיפויי המרפסות- מרפסות מרוצפות גרנית פורצלן 30*30 מחוספס למניעת החלקה לפי תקן או לחליפין חיפוי כמו בשטח הסלון, לבחירת הדייר.
- 9.5 עבודות הריצוף יבוצעו על מצע לפיח תקן, בידוד פלציב לפי הנחיית יועץ ופוגות לפי תקן.

**** בכל חומר גמר יש להציג לפחות 4 דגמים לבחירה .**

10. מטבח -

- 10.1 ארונות מטבח- של אחת מהחברות המובילות בענף.
- 10.2 ארונות המטבח בדירות לא יפחתו מהמידות הבאות :
- 10.2.1 בדירת 3 חדרים סה"כ 8 מ"א (ארון תחתון + עליון)
- 10.2.2 בדירת 4 חדרים סה"כ 9 מ"א (ארון תחתון + עליון)
- 10.2.3 בדירת 5 חדרים סה"כ 10 מ"א (ארון תחתון + עליון)
- 10.3 חיפוי אבן שיש \ ואו שיש מדגם אבן קיסר 4 דגמים לבחירה.
- 10.4 חיפוי מעל משטח העבודה במטבח - חיפוי עד גובה 60 ס"מ מגובה ארון תחתון - קרמיקה לבחירת הלקוח מחיר יסוד 80 ₪ כולל מע"מ, במידות 10*10 / 30*10.
- 10.5 פרזול ומנגנונים מתוצרת "77BLUM" הכולל טריקה שקטה.
- 10.6 גוף הארונות עשוי "מסנדוויץ" דלתות הארונות M.D.F מצופה פורמייקה.
- 10.7 כלים סניטרים במטבח - הכנה למדיח כלים, הכוללת נקודת מים והכנה לסיפון, כיור / כיור מטבח חרסה או שווי"ע אקרילי או נירוסטה בהתקנה שטוחה של חברת טרנד או שווי"ע. תינתן בחירה של כיור כפול (חלב ובשר)
- 10.8 נקודת חשמל תלת פאזי לכיריים.
- 10.9 המטבח יכלול הכנה לתנור built-in, הכנה לקולט אדים, הכנה לנקודת מים, נקודת גז ונקודת ניקוז למקרר.

10.10 גומחה למדיח בתוספת דלת אינטגרלית.

10.11 זיכוי כספי למבטח :

זיכוי כספי מחברת המטבחים לצורך שדרוג יחושב לפי 1,400 ₪ למ"א.

זיכוי מלא מהיזם יחושב לפי 1,000 ₪ למ"ר.

11. חדר רחצה כללי -

- 11.1 אסלה תלויה + מיכל הדחה סמוי מסוג גרוהה או שווי"ע.
- 11.2 כיור רחצה מונח או שקוע מסוג חרסה או שווי"ע.
- 11.3 ברז מסוג גרוהה או שווי"ע.
- 11.4 אמבטיה חומר אקריליק אורך 180X60 ס"מ גוון לבן + פיית מילוי ואביק אוטומטי.
- 11.5 ברז לאמבטיה לרבות האינטרפוף (ארבע דרך) וראש טוש מתוצרת גרוהה.
- 11.6 יסופק מאחת החברות המובילות בענף לדוגמת (נגב, חרש, אלוני וכיוצ"ב). יחידת נגרות יוקרתית קומפלט לכל חדר רחצה.
- 11.7 חדר שירותים נוסף : אסלה תלויה + מיכל הדחה סמוי מסוג גרוהה או שווי"ע.
- 11.7.1 כיור רחצה מסוג סרחה או שווי"ע.
- 11.7.2 ברז מסוג גרוהה או שווי"ע.

12. מערכת המים -

- 12.1 צנרת אספקת מים חמים וקרים- מערכת מסוג S.P. הכוללת מרכזת חלוקה וצנרת לכל נקודה.

- 12.2 מים חמים- מערכת סולארית תקנית הכוללת משאבת סחרור בנוסף לדוד חשמל בנפח לפי התקן.
- 12.3 בידוד לצנרת מים חמים לפי התקן.
- 12.4 נקודת ניקוז למכונת הכביסה.
- 12.5 הכנה למייבש כביסה.
- 12.6 מערכת שופכין דלוחים- כל מערכת השופכין והדלוחים בקוטר 110 מ"מ אופקית/ אנכית.
- 12.7 חיבור מים חמים לכלים – לקערת מטבח, לכיור רחצה בחדרי אמבטיה.

13. חשמל -

- 13.1 חיבור הדירות בהזנה תלת-פאזי.
- 13.2 ארון חשמל דירתי מתוצרת "האגר" או שווה ערך. הארון יכיל: מקום לחיבורים ותוספות עתידיות חצי אוטומטים, וממסר פחת מתוצרת פיליפס או שווה ערך, כולל שעון שבת.
- 13.3 כל רכיבי הלוח יהיו מתוצרת פיליפס או ג'נרל אלקטריק.
- 13.4 חימום- תותקן מערכת חימום תת רצפתי חשמלי בכל דירה עם שליטת נפרדת לכל חדר, הכנות לתנור חימום בחדרי רחצה.
- 13.5 מערכת אינטרקום עם טלוויזיה במעגל סגור כולל נקודה נוספת בחדר שינה הורים. נקודת הדלת אור בחדר המדרגות בכל דירה.
- 13.6 מפסקי חשמל גויס או שו"ע.
- 13.7 נקודות החשמל והטלפון מיקום וכמות יקבע על פי תכנית של מהנדס חשמל, נקודות במטבח ע"י חיבורים במעגל נפרד. במכונת כביסה ומייבש שקעי כח. בכל חדר רחצה ושיירותים וונטה עם מנגנון השהייה.
- 13.8 בכל חדר 3 שקעי חשמל, נק' טלפון, נק' תקשורת והכנה לנק' טלוויזיה, בחדר ההורים יהיה מפסק מחליף. בנוסף יהיו עוד 5 שקעי חשמל לחלוקה לבחירה על ידי הדיירים, בכל מקרה כמות הנקודות לא תפחת מ 80 לדירת 5 חדרים, ו 75 נקודות לדירת 4 חדרים.

14. חלונות ואלומיניום -

- 14.1 חלונות ומשקופי החלונות מפרופיל קליל 7000.
- 14.2 זיגוג- חלונות מזוגגים בזכוכית בידודית עפ"י דרישות התקן.
- 14.3 תריסים- תריס מוקצף בכל החדרים.
- 14.4 כל תריסי הגלילה יהיו תריסים חשמליים.
- 14.5 תריסי גלילה בפתחים הגדולים יהיו עם אופציה למנואלה.
- 14.6 כל התריסים יהיו תריסי אור משוך,

15. קירות הפרדה, מחיצות וגמר פנים-

- 15.1 קירות הפרדה: בלוקי בטון בעובי 20 ס"מ או קירות בטון בעובי 20 ס"מ או בלוקי איטונג.
- 15.2 מחיצות: בלוקי בטון בעובי 10 ס"מ (לבידוד תרמי ואקוסטי משופר) + טיח או בלוקי איטונג + טיח הכל עפ"י הנחיות האדריכל.
- 15.3 גמר פנים: גמר קירות הדירה, טיח וצביעה בסופר קריל הכוללת מריחת בונדרול. תיקורות יבוצעו בטיח וצבע פוליסיד או שו"ע.

16. ממ"ד –

- 16.1 בניית ממ"ד בהתאם לתוכנית האדריכלית ולהיתר הבניה שניתן.
- 16.2 בניית הממ"דים כוללת ריצוף, 2 נקודות חשמל, נקודת טלוויזיה, נקודת טלפון.
- 16.3 סיווד הקירות בצבע לבן מסוג סופרקריל.
- 16.4 דלת פלדה תיקנית עפ"י דרישות פקוד העורף וצינורות אוורור.
- 16.5 בניית הממ"ד תבוצע עפ"י הנחיות פיקוד העורף ולפי התקנים הרלוונטיים.
- 16.6 דלתות: סט ממ"ד הכולל חלון הדף דריי קיפ, חלון זכוכית בתוספת חלון גזים, דלת בטחון עם חיפוי עץ פנימי.
17. **בניית מרפסת שמש לכל דירה-**
 - 17.1 המרפסת תכלול: ריצוף גרניט פורצלן נגד החלקה, נקודות תאורה אחת ושקע מוגן מים.
 - 17.2 מעקה המרפסת מברזל מפורזל בשילוב עם זכוכית בגוון שיבחר על ידי האדריכל.
 - 17.3 נקודת גז במרפסת למנגל הפועל בגז.
 - 17.4 נקודת ניקוז + ברז גן.
 - 17.5 מסתור כביסה – יסופק ויותקן מתקן לתליית כביסה
18. **מחסן -**
 - 18.1 בניית מחסנים בקומת החניון בהתאם לתוכנית האדריכלית. ולאישור הרשויות. שטח מחסנים אשר יאושר לבנייה יחולק באופן שווה בין כלל הדירות בבניין.
 - המחסנים כוללים ריצוף בגרניט פורצלן, דלתות ברזל תקניות, תאורה ושקע חשמל.
 - 18.2 בניית המחסנים תבוצע עפ"י הנחיות ובאישור הוועדה המקומית ופיקוד העורף.
 - 18.3 ריצוף המחסן – גרניט פורצלן גודל 30/30 או שו"ע באישור פיקוד העורף.

הערה כללית :

כל החומרים, האביזרים המלאכות והעבודות יהיו ע"פ תקן ישראל ויוצגו לאישור המפקח כתנאי לביצוע העבודה.

המפרט הטכני של דירות הבעלים ומבואותיהן יהיו בהתאם למפורט, ובכל מקרה באותה רמת גימור לפחות ואותם אביזרים כמו של המבואות והדירות אשר יוצעו למכירה ע"י היזם (למעט דירות מיוחדות בקומת הקרקע והגג) . במידה ומכל סיבה שהיא, ישדרג היזם את רמת המפרט הטכני של דירותיו במבנה (למעט דירות בקומת הקרקע והגג כאמור לעיל) – תשתדרג רמת המפרט הטכני של דירות הבעלים ברמה זהה.

נספח ד'

המפרט הטכני הסופי (יצורף בהמשך, בהתאם להוראות החוזה)

נספח ה'

תכניות הדירה החדשה (תצורפנה בהמשך, בהתאם להוראות החוזה)

ייפוי כח בלתי חוזר

נוטריוני / לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א – 1961

אנו הח"מ,

תת חלקה	שם	ת.ז.

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד (להלן: **"בעלי הזכויות"**), הבעלים של נכס ברחוב יצחק שדה 16/יצחק שדה 17/השומר 17 בירושלים, הידוע גם כגוש 30169 חלקה 90/93/94 (ו/או **חלקת הרכוש המשותף ו/או כל מספר חדש אשר יינתן לחלקה ו/או לדירות**) (להלן: **"הבניין ו/או המקרקעין"** ו/או **"הרכוש הנ"ל"**) אשר חתמנו על הסכם לביצוע פרויקט מסוג פינוי בינוי ברכוש הנ"ל עם חברת אי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 516280021 (להלן: **"היזם"**), ממנים ומייפים בזאת באופן בלתי חוזר את כוחם של כל אחד מעוה"ד: אלי יוגב ו/או זהבית כהן ו/או עידו שוורץ ו/או שי אוחיון ו/או מוטי גנץ ו/או עמוס רביד ו/או טלי לוי ו/או אילה אחיטוב ו/או עודד הכהן ו/או דני עזריאל ו/או משה עזריאל ו/או גיל הירשמן ו/או תדהר אוזן או כל עו"ד אחר ממושרד גיל הירשמן ושות' כולם ביחד וכל אחד לחוד להיות לב"כ החוקי לשם עשייה בשמנו ובמקומנו, את כל הפעולות הבאות או כל חלק מהן בעניין המקרקעין;

תכנון ורישוי

1. לפעול ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובקשה למתן היתר בניה אשר תוגש בקשר עם בניה על המקרקעין ו/או על תוכניות ו/או על כל מסמך אחר שיידרש לצורך הוצאת היתר בניה כאמור ו/או על בקשות להקלות ו/או על בקשות לתוספת בניה ו/או הגדלת זכויות בנייה ו/או שינוי צפיפות המותרת על המקרקעין ו/או טיפול בהתנגדויות שהוגשו (או שיוגשו) בקשר עם הליכים תכנוניים במקרקעין ו/או על כל מסמך שיידרש בקשר עם פעולות תכנון ובניה מכל סוג שהוא בקשר עם המקרקעין, ו/או שינוי יעוד ו/או שימוש חורג במקרקעין ו/או תכניות מתאר מקומיות ו/או מחוזיות, תכניות מפורטות, תכניות בנין עיר, תכניות ארכיטקטוניות, תוכניות העמדת בניין ו/או אישורי בניה ו/או אישורי הריסה, ו/או קבלת "טופס 4" ו/או "טופס אכלוס" ו/או תעודת גמר וכיוצ"ב ולהגישן לאישור הרשויות ולטפל בקבלת אישורים כאמור להלן.

2. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם, ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך, לרבות עם פקיד היערות וחברת חשמל ו/או חברות התקשורת השונות ו/או תאגידי מים, ובמסגרת זו לחתום על כל בקשה ו/או הסכמה ו/או התחייבות שתידרש לשם הבניה על המקרקעין.

3. ליזום, לפעול, להכין ולחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות בקשות להיתרים, להקלות, להגדלת מספר הדירות שניתן לבנות על המקרקעין על פי התכניות

כפי שתאושרנה וכל הקשור והנובע מכך ; ליתן כל הסכמה בקשר עם כל בקשה כאמור, לרבות, לבקש וואו להסכים לכל הליך תכנוני ולכל פעולה הנובעת מהליכים תכנוניים ומימוש זכויות הבנייה וואו שימוש עם מקרקעין כלשהם אחרים, לקבל היתרים, רישיונות, תעודות וואו אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם הרשויות וואו עם חברת החשמל וואו עם בזק וואו חברת הכבלים וואו עם כל גוף אחר בקשר לכך, וואו לחתום בשמנו על התחייבויות וואו בקשות שונות בפני הנ"ל, ובלבד שלא יחולו עלינו עלויות וואו תשלומים כלשהם.

4. לפעול ולחתום בשמנו בכל הנוגע, הקשור והנדרש להכנה וואו לשינוי וואו לביטול תכניות הבניה והפיתוח שידרשו לצורך בניה על המקרקעין וכל הקשור וואו הנובע מכך, לרבות תכניות להריסה, חפירה, תכניות מים, חשמל, תאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב, תיעול, ניקוז, מים כבישים, הקצאת שטחים לציבור, להולכי רגל, וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים וכל תוכנית אחרת שתידרש לצורך קבלת היתרים ורישיונות לכל מטרה שהיא ולכל יעוד ושימוש במסגרת המקרקעין.

5. לשלם בשמנו ובמקומנו מול כל רשות תכנון וואו רשות ממשלתית וואו רשות מקומית, לרבות אך לא רק, ועדות ערר, מועצה אזורית, וואו על המקרקעין ושידרשו בגין הפעולות התכנוניות שביצוע כאמור לצורך השגת כל היתר בניה וואו אישור תכנוני כאמור בייפוי כוח זה והכול כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון.

6. לטפל בשמנו ובמקומנו מול כל רשות תכנון וואו רשות ממשלתית וואו רשות מקומית, לרבות אך לא רק, ועדות ערר, מועצה אזורית וואו מקומית וכל מחלקותיה ואגפיה, לרבות אך לא רק בקשר עם בהתנגדויות, השגות, ערעורים, דיווחים בגין תשלומים וואו החזרי תשלומים של מיסים וואו היטלים וואו אגרות וכיוצא בזה, והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין.

7. להופיע בפני פקיד היערות וואו כל גורם מוסמך אחר וואו נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקת מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים/צמחיה במקרקעין וטיפול בהם.

8. להתחייב, ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע הפעולות הנ"ל ולהגיש לוועדת בנין ערים, עירונית וואו מחוזית, כל סוגי בקשות, תכניות ערעורים/התנגדויות ומסמכים אחרים כלשהם ולפעול כל פעולה שהיא בקשר לכך.

9. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל יהיו מיופי הכוח זכאים להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל מוסד תכנוני וואו גוף או פקיד ממשלתי וואו עירוני, לרבות מינהל מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, מועצות מקומיות, הוועדה המקומית לתכנון ובניה וואו הוועדה המחוזית לתכנון ובניה וואו ועדת התנגדויות כלשהי, לרבות מקומית ומחוזית וואו מחלקת המדידות וואו ועדות בנין ערים למיניהן, ועדת ערר בית משפט לעניינים מנהליים או כל רשות מוסכמת אחרת על מנת, בין היתר, לקבל כל מידע בקשר עם זכויותינו במקרקעין ולעשות וואו להצהיר וואו לפעול וואו לחתום בשמנו ובמקומנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפות (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין קבלת הקלות וקבלת היתרי בניה), תשריט, תקנון, הסכמים, התקשרויות וואו בקשות לביטול/ואו לתיקון וואו לשינוי של אלו, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה וואו

הכרוך בכך וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין, והכול כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ למועיל.

מחיקת בית משותף, רישום, רישום הערות

10. לרשום על הרכוש הנ"ל ו/או על יחידת הרכוש המשותף אצל רשם המקרקעין ו/או רשם הבתים המשותפים הערה ו/או הערות אזהרה מכל מין וסוג שהוא לטובת באי כוחי ו/או לטובת היזם, בגין ביצוע הפרוייקט.

11. לפעול למחיקת או רישום בית משותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, חתימה על תקנונים וכל מסמך הנדרש לצורך רישום צו הבית המשותף, וכל מסמך אחר הדרוש לתיקון רישום כאמור לעיל בלשכת רישום המקרקעין. להופיע בשמנו ובמקומנו ולייצגנו כבעלים בפני רשם המקרקעין, המפקח על המקרקעין ו/או כל נושא ו/או ממלא תפקיד אחר במשרדי ו/או בלשכות של רישום מקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מינהל מקרקעי ישראל ובפני כל מוסד עירוני, ממשלתי ו/או אחר לרבות בנקים ומוסדות פיננסיים ולהגיש כל סוג של בקשות, מתן זיקות הנאה, הצהרות, תעודות ומסמכים אחרים כלשהם ככל שיידרש ולחתום על כל מסמך כאמור ו/או כל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות והמעשים המפורטים לעיל ו/או הכרוך בהם והכול כפי שבאי כוחנו הנזכרים לעיל ימצאו לנכון ו/או למועיל.

12. להגיש ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על בקשות ו/או מסמכים ו/או הסכמים נדרשים לרישום זיקות הנאה ו/או מעבר בקשר עם המקרקעין.

13. לרשום ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על בקשה לרישום הערת אזהרה על חלקת המשנה שבבעלותנו ו/או חלקת הרכוש המשותף בבניין.

מיסוי

14. לטפל מול רשויות המס ו/או כל רשות אחרת ו/או כל מוסד אחר, בקשר עם דיווחים, השגות, ערעורים בגין תשלומים ו/או החזרי תשלומים של מיסים ו/או היטלים ו/או אגרות וכיוצא בזה כל תשלום אחר.

15. לעשות שימוש בכל הקלה, פריסת תשלומי מס, תביעת ניכויים, להגיש בקשות למימוש פטורים ו/או הקלות ו/או הטבות שונות (לרבות הגשת דו"חות שנתיים לשנים קודמות לשנת המס בה נחתם ההסכם, תיקון דו"חות שנתיים וכיו"ב), לחשב שומה עצמית בגין עסקה זו או בגין עסקה שביצענו בעבר לגביה מבוקש המרת פטור בחיוב (ובמקרה יחול ייפוי הכוח גם על כל הפעולות שיידרשו לשם ביצוע המרת הפטור כאמור מהעסקה האחרת) ולקבוע את שווי הרכישה והניכויים לצורך שומה זו וכן שימוש ו/או החלפת שימוש בכל פטור ממס שבח, והכול לשם הפחתת תשלומי מס שיחולו עלינו במסגרת ההסכם והכול כפי שמיפוי הכוח ימצאו לנחוץ ולמועיל.

16. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי כוחנו ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.

17. להופיע בשמנו ובמקומנו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ולרבות כל בית משפט ובית דין, פקיד שומה, מנהל מס שבח, משרדי מיסוי מקרקעין, ולעשות ו/או לפעול ו/או להגיש ו/או לייצג ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על דיווחים, הצהרות, תעודות, בקשות, לרבות

בקשות לשימוש בפטורים ממס ו/או פריסת מס השבח ו/או הפחתת שיעור מס ו/או הקלות/הטבות שונות להם או זכאים, השגות, עררים, התחייבויות וכל מסמך ופעולה אחרת בלי יוצא מן הכלל, אשר מיופי הכוח ימצאו לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יהיו מיופי הכוח רשאים לטפל בשמנו ובמקומנו בכל הקשור להיטל השבחה, מס שבח מקרקעין, מס ערך מוסף וכל תשלום אחר בכל רשות שהיא.

פניה לצדדי ג'

18. לפנות לבנקים ו/או חברות שונות ו/או צדדי ג' לטובתם רשומות ו/או תירשומה משכנתאות ו/או הערות ביחס למקרקעין ו/או דירות בבניין, לשם קבלת הסכמתם לביצוע פרויקט במקרקעין.

19. לפנות לבנק מלווה לצורך רישום שעבוד לטובת בנק מלווה לפרוייקט.

הליך משפטי כנגד דייר סרבן

20. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.

21. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על התביעה או על המשפט הנ"ל.

22. לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.

23. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים רק בדרגה בה הוגש יפוי הכח.

24. למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.

25. להתפשר בכל ענין הנובע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לה.

26. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.

27. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.

28. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהעניין הנ"ל.

29. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשות מקרקעי ישראל, רשויות מקומיות, רשם המקרקעין, משרד הפנים, עמידר, רשם הקרקעות, במשרד ספרי אחוזה, ו/או בכל רשות ציבורית ו/או מוסד, גוף או חברה פרטיים או ממשלתיים אחרים הקשורים בענין המפורט לעיל

וכן לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עיסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין ולבצע העברות בתמורה וללא תמורה.

30. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה לאותו גוף משפטי.

31. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.

32. להודות או לכפור באישום שלא בנוכחות הנאשם ו/או בהעדרו.

כללי

33. ייפוי כוח זה יאפשר לבאי כוחנו הנ"ל לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע הפעולות הנ"ל.

34. ייפוי כוח דלעיל מתייחסים למקרקעין המפורטים לעיל, גם אם מספרי החלקות ו/או הגושים ישתנו עקב פעולות תכנוניות כלשהן, ויש להראות יפויי הכוח הנ"ל כמתייחסים גם לכל הסימונים החדשים של המקרקעין הנ"ל אם יהיו כאלה.

35. כל אחד ממיפוי הכוח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיפוי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ ייפוי הכוח המתייחס אליו, הכול לפי בחירת מיפוי הכוח.

36. מידי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפויי כוח זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שעשו כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מורשי הנ"ל.

37. **בין שאר הפעולות המוקנות לעורכי הדין מכח ייפוי כוח זה**, יהיו רשאים מיפוי הכוח לפעול גם את כל הפעולות המבוקשות בהתאם להוראות ההסכם אתנו מכח תכנית פינוי בינוי.

38. אנו מסכימים לכל מעשה שיעשו מיפוי הכוח על פי ייפוי כוח זה וכל מה שיעשו מיפוי כוח זה יחייב אותנו ואת כל הבאים במקומנו.

39. ייפוי כוח זה יחייב כל אחד מן החתומים עליו בנפרד, בין אם נחתם על ידי יתר מייפוי הכוח ובין אם לאו וניתן יהיה לעשות בו שימוש לביצוע כל פעולה ו/או חתימה בשם כל אחד ממייפוי הכוח בנפרד או יחד עם מייפוי הכוח האחרים, כולם או חלקם, על פי שיקול דעתו של מיופה הכוח.

40. ייפוי כוח זה והוראותיו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומנו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלשיים תלויות בייפוי הכוח.

41. בייפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר וגם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכול לפי המקרה.

42. ייפוי כוח זה הוא בלתי חוזר הואיל ונועד להבטיח את זכויותינו, וזכויות צדדים שלשיים ולפיכך אנו לא נהייה והבאים במקומנו לא יהיו זכאים בכל מקרה לבטל או לשנותו ייפוי כוח זה יישאר בתוקפו גם לאחר מוות חו"ח של מי מאיתנו ויחייב אותנו, את חליפנו ואת כל מי שיבוא במקומנו.

43. למען הסר ספק אין בייפוי כח זה סמכות להעביר את הזכויות ברכוש הנ"ל משמנו לשם
היזם.

ולראיה באתי/נו על החתום :

תת חלקה	שם	ת.ז.	חתימה

אישור עורך דין:

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת חתימת מרשת/י הנ"ל בפני

_____ עו"ד

ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ בעלי הזכויות במקרקעין ברחוב _____ מספר _____, ירושלים, הידועים גם כחת חלקה _____ גוש 30169 חלקה _____ (להלן: "המקרקעין") כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה את עוה"ד גיל הירשמן ושות' ו/או _____ (להלן: "מיופה הכוח"), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן או חלקן, בקשר להסכם לביצוע פרויקט מסוג פינוי בינוי שנחתם בינינו לבין **איי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ**, **ח.פ. 516280021** בקשר עם זכויותינו במקרקעין:

1. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה ביחס למקרקעין בהתאם להסכם בינינו לבין **איי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 516280021** (להלן: "היזם"), לרבות למכור, להעביר, לרכוש לשעבד ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעניק זכויות ו/או לקבל זכויות ו/או לעשות כל עסקה שהיא ו/או כל פעולה של רישום, בכל מרשם שהוא, ובכלל זה (אך לא רק) לשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, עיריית ירושלים, הוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה (בשבתה כועדת ערר), לרבות חתימה על כל בקשה, בקשת העברה, טופס העברת זכויות, כתב ויתור על זכויות, הודעת משכון, בקשה לרישום הערת אזהרה, בקשה לביטול הערת אזהרה, שטר, הצהרה, שטרי אחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי מכר, שטרי העברת זכות שכירות או כל מסמך אחר שיידרש לצורך כך וכל מסמך אחר עליו התחייבתי לחתום בהתאם להוראות ההסכם. יובהר, כי מיופה הכח לא יהיה רשאי לפעול למכירת, העברת הזכויות בדירות אותן יקבלו בעלי הדירות כדירות תמורה במסגרת ההסכם.
2. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שיתקבלו בקשר להעברת הזכויות במקרקעין ו/או העברת זכויות ליזם ו/או לצד שלישי ו/או מי מטעמו, לרבות רישום הערות אזהרה ו/או משכון לטובת היזם ו/או לפקודתו ו/או לפקודת מי מטעמו ו/או לטובת מי שהיזם יורה לי עליו וכן לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה ו/או משכון ו/או הערת אזהרה שניתנה ו/או נרשמה על המקרקעין כאמור.
3. להגיש בשמי או במקומי בקשה או בקשות לרישום בנין או בנינים שנבנו או ייבנו על המקרקעין לרבות כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמי או במקומי על כל בקשה לרישום תקנון בית משותף ככל שיידרש או לתיקון לו ולנהוג במקרקעין כבעלים לכל דבר וענין, על פי שיקול דעתם הבלעדי.
4. לקבל בשמי כספים, לחתום על התחייבות לרישום משכנתא, לרשום ו/או לחדש ו/או לבטל הערות אזהרה מכל סוג שהוא וכן כל הערה אחרת בלשכת רישום המקרקעין ובכל מרשם אחר, לטובת בנק מממן מטעם היזם.
5. ללוות כספים כנגד שעבוד המקרקעין מכל בנק המוגדר בהגדרת "הבנק המלווה" בהסכם (כל אלה ייקראו להלן – "בנק" או "הבנק") ולחתום על כל מסמך הנדרש לצורך קבלת ההלוואה וכן לתקן ו/או למחזר כל הלוואה כאמור.
6. לתקן ו/או לפדות כל משכנתא ו/או כל חוב ו/או עיקול הקיימים ו/או שיהיו קיימים על המקרקעין ולצורך כך לשלם את כל התשלומים הדרושים לכך.

7. להכין ו/או לחתום על כל מסמך ו/או אישור ו/או תעודה ו/או שטר ו/או לבצע כל פעולה חוקית בקשר עם רישום המקרקעין ו/או תיקון הרישום בכל אופן שהוא.
8. מבלי לגרוע מהוראות הביטוח הקבועות בהסכם, לבטח את המקרקעין או כל חלק ממנו, בביטוח מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחי ימצא לנכון, בין אם המקרקעין הינם בבעלותי או יהיו בבעלותי, בין אם המקרקעין הינם בחזקתי או יהיו בחזקתי ובין אם המקרקעין בבעלות ו/או בחזקת אחרים בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת הבנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת הבנק. לייצג אותי ו/או לתבוע בשמי לקבלת כל תשלום שיגיע לי מכח פוליסת/פוליסות הביטוח.
9. לבטח אותי בביטוח חיים מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחי ימצא לנכון, בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח.
10. לשלם בשמי ובמקומי ועל חשבוני את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם החלים עליי ו/או על המקרקעין ושדרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בהסכם שידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם ביצוע הפרויקט במקרקעין.
11. לדרוש בשמי חילוט ערבויות, ו/או לבקש בשמי הסבת כל ערבות, לרבות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות) תשל"ה- 1974.
12. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן ולהתנגד להגיש תביעה נגדית, לקזז, להתפשר, למסור לבוררות, להגיש ערעורים, בכל תביעה משפטית, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל ענין אחר התלוי ועומד או שיהיה תלוי ועומד בעתיד ביני ובין כל אדם, גוף או התאגדות בקשר למקרקעין/או לביטוח ו/או בענייני מסים.
13. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מעריך או כל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקקו מיופי הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל בהתאם להוראות ההסכם.
14. לשלם בשמי ועל חשבוני את כל המסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שהוא בקשר עם המקרקעין בהתאם להוראות ההסכם.
15. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול, הודעה, החלטה או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור בייפוי כוח זה.
16. לשם ביצוע כל הפעולות הנ"ל המפורטות בייפוי כוח זה דלעיל להופיע בשמי ובמקומי בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל להופיע בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי ו/או הסוכנות היהודית ו/או עיריית ירושלים ו/או ההסתדרות הציונית ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או רשם המשכונות ו/או רשם החברות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי ובמקומי על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, שטרות עסקה, ו/או העברה ו/או משכנתא ו/או התחייבויות

לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבא כוחי הנ"ל ימצא לנחוץ ולמועיל.

17. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופי הכח ימצאו לנכון בהתאם ובקשר עם ההוצאה לפועל של הפרויקט נשוא ההסכם. ואני מסכים לכל מעשיהם של באי כוחי הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחרר אותם מכל אחריות כלפי למעשיהם הנ"ל ובלבד והם פועלים ו/או יפעלו בהתאם להוראות ההסכם.

18. אני מסכים כי מיופי הכח יהיו רשאים להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

19. יפוי כח זה יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו, בין היתר, עקב היותו מבטיח זכויות צדדים שלישיים, לרבות היזם.

ולראיה באנו על החתום בתאריך המפורט לצד חתימתנו:

אישור עורך דין

אני הח"מ, עו"ד _____, מעידה כי כל בעל זכויות שחתימתו אומתה על ידי כמפורט לעיל, התייצב לפניי בתאריכים הנקובים לעיל ולאחר שזיהיתי אותו והסברתי לו את מהות העסקה שהוא עומד לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו כראוי, חתם לפניי מרצונו.

חתימה

תאריך

נספח 31'

אנו הח"מ, אי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 516280021 (להלן: "החברה"), ממנה בזאת את עוה"ד עידו שוורץ ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עוה"ד אלי יוגב ו/או עוה"ד איילה אחיטוב ו/או עו"ד עודד הכהן ו/או עו"ד משה עזריאל ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עוה"ד דני עזריאל ושות', כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "מיופיי הכח"), להיות לב"כ החוקי שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו את הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. למחוק ולבטל בשמנו כל הערות האזהרה ו/או משכונות ו/או כל זכות ו/או רישום אחר כלשהו (לרבות ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין) שנרשמו ו/או שירשמו לטובת החברה או לטובת מי מטעמה על זכויות הבעלים/החוכרים באיזה מהבניינים שברחוב יצחק שדה 16, יצחק שדה 17, השומר 17 בירושלים הידועים כגוש 30169 חלקות 90, 93, 94 או בכל זיהוי אחר שיבוא במקום מספרי תתי החלקות האמורים) (להלן: "הבניינים" ו/או "המקרקעין" ו-"בעלי הזכויות") ו/או בקשר לביצוע פרויקט פינוי בינוי (להלן: "הפרויקט") ו/או בקשר להסכם שנחתם בין החברה לבין בעלי הזכויות (להלן ביחד: "ההסכם") (ולהלן: "פעולות המחיקה").
2. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה לביטול ו/או מחיקת הערת אזהרה ו/או משכונות ו/או כל זכות ו/או רישום אחר כלשהו, ו/או כל מסמך ו/או כתב הסכמה בכל נוסח שידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין ו/או כל בנק ו/או גוף אחר בקשר עם ביטול ו/או מחיקת הערת אזהרה ו/או משכונות ו/או כל זכות ו/או רישום אחר כלשהו במקרקעין.
3. לעשות בשמנו ומטעמנו את כל הפעולות על מנת לאפשר למי מהבעלים/החוכרים במקרקעין למכור ו/או להעביר את זכויותיו בדירתו לצד שלישי (לרבות בדרך של כל העברת זכויות וכל רישום נוסף אחר בכ"א מהדירות הקיימות כגון בדרך של מכר, העברה ללא תמורה, ירושה, צוואה, מינוי אפוטרופוס, רישום הערת אזהרה לטובת העמדת הלוואות, זכות סירוב ראשונה, הערה בדבר הימנעות מעסקה מכל סיבה שהיא וכיוצ"ב) ולחתום על כל מסמך שידרש לשם כך.
4. לשם ביצוע כל הפעולות המפורטות לעיל או חלקן, בין היתר, להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או ברשם המשכונות ו/או בפני כל רשות או מוסד אחר, ולחתום בשם החברה על בקשות למחיקת הערות אזהרה ו/או העברת זכויות, ו/או על כל מסמך ו/או טופס אחר הדרוש לשם ביצוע פעולות המחיקה ו/או העברת הזכויות.
5. מיופיי הכח הנ"ל רשאים להעביר מפעם לפעם ייפוי כח זה ו/או את סמכויותיהם לפיו, כולן או חלקן, לעורך דין או עורכי דין מורשים אחרים, לבטל מפעם בפעם כל העברה שנעשתה כאמור ולבצעה מדי פעם בפעם מחדש לעורך דין או עורכי דין מורשים אחרים.
6. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר, כדי שמיפוי הכח יוכלו לעשות בשמן של החברות ובמקומן את כל אשר החברות רשאיות לעשותו בעצמן ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע פעולות המחיקה ו/או העברת הזכויות.
7. היות וייפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' שזכויותיו תלויות בייפוי כח זה הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו וכוחו יהיה יפה גם לאחר פירוק החברה ו/או חיסול החברה והוא יחייב את מפרקי החברה, נאמני החברה, כונסי נכסיה של החברה ו/או כל בעל תפקיד אחר, וכל הבאים בשמה או מכוחה של החברה.

ולראיה באנו על החתום היום _____

אי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 516280021

(להלן: "החברה")

פרוטוקול

מישיבת דירקטוריון החברה שנועדה ונתקיימה ב _____ ביום _____

נוכחים: מנין חוקי.

ליו"ר נבחר: _____ ת.ז. _____

על סדר היום:

1. החלטת החברה בדבר אישור מחיקת הערות האזהרה הרשומות לטובתן על המקרקעין הידועים כחלקות 90, 93 ו 94 בגוש 30169 (להלן: "המקרקעין" ו- "הערת האזהרה" בהתאמה),

2. החלטת החברה בדבר הסמכת מר _____, ת"ז _____ ו/או מר _____, ת"ז _____, כל אחד מהם בנפרד (להלן: "מורשה החתימה מטעם החברה"), בצירוף חותמת שמה של החברה ו/או שמה המודפס של החברה, לעשות את כל הדרוש ולחתום בשם החברה על כל המסמכים הנדרשים לשם מחיקת הערת האזהרה לרבות חתימה על בקשות למחיקת הערת אזהרה, על יפוי כח למחיקת הערת אזהרה, וכן לחתום על כל מסמך הנדרש לשם מחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובת החברה על המקרקעין (להלן יחדיו: "הפעולות הנדרשות"); הכל באופן שחתימתו של מורשה החתימה מטעם החברה, בצירוף חותמת שמה של החברה ו/או שמה המודפס של החברה, תחייב את החברה לכל דבר ועניין מהעניינים הנזכרים לעיל.

לאחר שהנוכחים ויתרו על כל דרישה פורמלית לרבות הודעה ביחס למועד כינוס הישיבה, מקומה וסדר יומה.

הוחלט פה כדלקמן:

1. לאשר את מחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובתה על המקרקעין.
2. להסמיך את מורשה החתימה מטעם החברה, בצירוף חותמת שמה של החברה ו/או שמה המודפס של החברה, לביצוע של כל הפעולות הנדרשות, כך שחתימתו של מורשה החתימה מטעם החברה, בצירוף חותמת שמה של החברה ו/או שמה המודפס של החברה, תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

היו"ר נועל את הישיבה.

יו"ר הישיבה

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד של החברה, מאשר בזה כדלקמן:

- א. כי החברה התאגדה כדין בישראל וכי עודנה פעילה וקיימת.
- ב. כי ההחלטות דלעיל נתקבלו כדין ובמניין חוקי וכי בהתאם לתקנון החברה כפי שהוא כיום, החברה רשאית לקבל את ההחלטות דלעיל.
- ג. כי המשתתפים באסיפת המנהלים כמפורט בפרוטוקול כאמור הם מנהלי החברה והם מוסמכים להחליט את האמור דלעיל.
- ד. כי מר _____, ת"ז _____, יו"ר הישיבה, הינו מנהל בחברה ומוסמך לחתום בשמה ולחייבה.

תאריך:

עו"ד

נספח ז'

נוסח כתב ערבות בנקאית לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-
1974 להבטחת התחייבויות היוזם



נוסח כתב ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

תאגיד בנקאי המוציא ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 יעשה כן בנוסח המפורט להלן:

כללי

פרטים על הדירה (גוש, חלקה, מספר הבניין, מספר הדירה), המוכר והבנק.

מהות הערבות

הרינו ערבים בזה כלפיכם בסכום של _____, ששילמתם למוכר על חשבון מחיר הדירה (להלן: סכום הערבות), וזאת במקרים הבאים (להלן: "העילות למימוש הערבות"):

- אם המוכר לא יוכל להעביר לכם בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית (למעט עיקול שהוטל לבקשתכם או כנגדכם) או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע (להלן – הצווים);

- אם אין ולא תהיה אפשרות בשום מועד שהוא למסור לכם את הדירה, ולא רק בשל ביטול חוזה המכר (להלן: "המניעה המוחלטת"), ולא הושבו לכם הכספים המגיעים לכם עקב המניעה המוחלטת.

הפרשי הצמדה

סכום הערבות יהיה כפוף להפרשי הצמדה כמפורט להלן (בהתאם לאמור בחוזה המכר. בהעדר קביעה בחוזה המכר תחול הצמדה למדד תשומות הבניה):

צמוד למדד התשומות בבניה למגורים, כפי שהוא מתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

צמוד למדד המחירים לצרכן, שהוא מדד המחירים, כולל פירות וירקות, כפי שהוא מתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

אם המדד ביום התשלום יעלה על מדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד. אם המדד ביום התשלום ירד ממדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא. "מדד הבסיס" – המדד הידוע ביום תשלום הכספים למוכר.

צמוד לשער היציג של _____ (מטבע החוץ הרלבנטי), המתפרסם על ידי בנק ישראל. אם בנק ישראל לא יפרסם את השער האמור, יבוא במקומו שער העברות והמחאות של _____ (הבנק הספציפי) בעת הרלבנטיות.

אם שער _____ (מטבע החוץ הרלבנטי) ביום התשלום יעלה על שער הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית השער. אם השער ביום התשלום ירד משער הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא. "שער הבסיס" – השער הידוע ביום תשלום הכספים למוכר.

(יש לאפשר לסמן אחת מאופציות אלה או לחילופין למחוק את המיותר).

מועד התשלום

אנו נשלם לכם כל סכום שתדרשו מאיתנו בגבולות סכום הערבות, בצירוף הפרשי ההצמדה כמפורט לעיל, וכל עוד לא אירע אירוע המפקיע את תוקף הערבות או המבטל את העילה, תוך 60 ימים לאחר קבלת דרישתכם הראשונה בכתב ב _____ (המקום אליו רוצים שהרוכש ישלח את הדרישה), ובתנאי שהדירה ריקה מכל אדם וחפץ, ושלדרישתכם יצורפו כל המסמכים שלהלן:

- כתב ערבות זה (מקור). אם כתב הערבות אבד או הושמד, יצורף במקומו תצהיר חתום על ידכם ומאומת בפני עורך דין, המפרט את נסיבות האובדן או ההשמדה כאמור.

- עותק מאושר של פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, לפיו התקיימה אחת העילות לתשלום על פי הערבות, המפורטות בסעיף ____ לעיל (סעיף "מהות הערבות"). הנכם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, כל עוד פסק הדין או ההחלטה כבר מצויים בידי הבנק או בידי בא כוחו, אשר ייצגו בהליכים הנוגעים לפסק הדין או ההחלטה כאמור.

- התחייבותכם, לפיה עם קבלת הסכומים על פי ערבות זו, הנכם מוותרים על כל זכות בדירה ועל כל בטוחה אחרת שקיבלתם ממוכר הדירה בגינה. הבנק יהיה רשאי לדרוש מכם, כתנאי לתשלום על פי ערבות זו, להמחות לו את כל זכויותיכם בדירה. הבנק יהיה רשאי לדרוש מכם לחתום על כל מסמך הנדרש לשם ויתור או המחאה כאמור.

פקיעת הערבות

ערבות זו תפקע, בין אם התקבלה אצלנו דרישתכם לתשלום וטרם נענתה ובין אם טרם התקבלה, וזאת בכל אחד מהמקרים הבאים:

1. בנייתה של הדירה הסתיימה ונמסר לנו מסמך חתום על ידיכם, המעיד כי הדירה נמסרה לכם, או לחלופין, נמסר לנו אישור על השלמת הבנייה על פי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז-1976, בצירוף מכתב של המוכר המופנה אליכם והמודיע על כך שהדירה נמסרה לכם; וכן התקיים אחד התנאים המפורטים להלן, לפי הענין:

1.1. הומצא לנו נסח רישום לפיו נרשמה העברת הבעלות או החכירה, לפי הענין, בדירה, על שמכם.

1.2. הומצא לנו נסח רישום מקרקעין לפיו נרשמה לטובתכם בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לגבי מכירת הזכות בדירה, או בחלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה נבנית, הקודמת לכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשתכם או לחובתכם, ולמעט אם השעבוד רשום על שמנו, ואנו מסרנו לכם התחייבות בכתב, לפיה ביחסים שביננו לביניכם יראו את הדירה או חלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה נבנית, כאילו הוצאו מתחולת השעבוד.

- 1.3. אם הקרקע עליה נבנית הדירה היא קרקע של מנהל מקרקעי ישראל: הומצא לנו עותק חתום של חוזה חכירה בין מנהל מקרקעי ישראל לביניכם, או אישור ממנהל מקרקעי ישראל באשר לחתימת חוזה כאמור, בו מתחייב מנהל מקרקעי ישראל להביא לרישום על שמכם של זכות חכירה בדירה לתקופה של למעלה מעשרים וחמש שנים, כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, עיקול וכל זכות אחרת לטובת צד שלישי, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשתכם או לחובתכם.

2. נמסר לנו אישור בכתב של מבטח, אשר אושר על ידי המפקח על הביטוח, הכל כאמור בסעיף 2(2) לחוק, כי החזרת הסכומים על פי ערבות זו מובטחים על ידו בפוליסה בה הנכם המוטבים.

3. בוטל הסכם המכר, ונמסר לנו מסמך חתום על ידכם ומאושר על ידי עורך דין, המאשר כי הושבו לכם הכספים ששילמתם על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בערבות זו, בניכוי כל סכום עליו הוסכם ביניכם לבין המוכר במסמך ביטול ההסכם בכתב ו/או בניכוי כל סכום שנקבע בפסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל.

המחאת הזכויות על פי הערבות

- הזכויות על פי ערבות זו אינן ניתנות להמחאה, אלא בהסכמתנו מראש ובכתב.

- על אף האמור לעיל, אם נתתם לנו הוראות בלתי חוזרות, אשר אושרו על ידנו, לשלם מהסכום המגיע לכם על פי ערבות זו לתאגיד בנקאי או מבטח, אשר נתנו לכם הלוואה לצורך רכישת הדירה (להלן – המוסדות הפיננסיים), בגין חובכם למוסדות הפיננסיים כאמור, אנו נעביר תחילה את הסכומים האמורים המגיעים למוסדות הפיננסיים מכם באותה עת. סכומים אלה יהיו כפי שימסרו לנו המוסדות הפיננסיים. במקרה שההוראות הבלתי חוזרות שנתתם לנו מתייחסות למספר מוסדות פיננסיים בדרגה שווה, היחס בין הסכומים שנעביר להם כאמור יהיה על פי חלקם היחסי בהלוואות שנתנו לכם בגין רכישת הדירה.

ערבות לשניים או יותר

הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, על הדרישה על פיה להיעשות על ידי כולם ביחד, וכל תשלום על פיה ייעשה על ידנו לכולם ביחד.

נספח ח'

הסכם נאמנות – ינוסח ע"י הצדדים בעתיד

נספח ט'

הסכם שכר טרחה עו"ד דיירים

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____ לחודש _____ שנת 2020

בין:

משרד אלי יוגב ושות'

אילה אחיטוב, עו"ד ועודד הכהן עו"ד

דני עזריאל ושות' משרד עו"ד

(להלן יחד: "עוה"ד" או "עורכי הדין")

אשר כתובתו לצורכי הסכם זה רחוב אגריפס 42 ירושלים

מצד אחד;

לבין:

1. בעלי הדירות בבניין הנמצא ברחוב השומר 17 ירושלים

והידוע כגוש 30169 חלקה 90 הכולל 30 יח"ד על ידי ב"כ עו"ד אלי יוגב ושות'

2. בעלי הדירות בבניין הנמצא ברחוב יצחק שדה 16 ירושלים

והידוע כגוש 30169 חלקה 93 הכולל 74 יח"ד על ידי ב"כ עוה"ד אילה אחיטוב ועודד

הכהן

3. בעלי הדירות בבניין הנמצא ברחוב יצחק שדה 17 ירושלים

והידוע כגוש 30169 חלקה 94 הכולל 46 יח"ד וחנויות על ידי ב"כ עו"ד דני עזריאל ושות'

(להלן יחד: "בעלי הדירות")

על ידי נציגות בעלי הדירות

מצד שני;

הואיל:

ובעלי הדירות מעוניינים לקדם את ביצועו של פרויקט פינוי בינוי בנכס, המורכב מ- 3 בניינים ישנים ובסה"כ 147 דירות, המהווים שלושה בתים משותפים הידועים כמתחם 15 ברחוב יצחק שדה 16, יצחק שדה 17 והשומר 17 בירושלים, שבמסגרתו תיהרסנה הדירות הקיימות וייבנו תחתם בניינים חדשים (להלן: "הפרויקט" ו "המתחם" לפי העניין);

והואיל:

ובעלי הדירות בחרו בחברת ICR בע"מ ו/או אחת מחברות הבת שבקבוצת ICR (להלן: "היזם") לצורך ביצוע הפרויקט וחפצים להתקשר עם היזם בהסכם לצורך ביצוע הפרויקט כאמור, ולשם כך, בין היתר להסתייע בשירותי עריכת דין לצורך ייצוגם מול היזם (בלבד) לרבות, בחינת תנאי התקשרות עם היזם, גיבוש הסכם התקשרות סופי עם היזם, ליווי משפטי בקידום הפרויקט וביצועו וכיו"ב ולצורך כך מעוניינים הם להתקשר בהסכם עם עוה"ד (להלן: "ליווי משפטי");

והואיל:

ולעוה"ד הידע, הכישורים, המומחיות, כוח האדם המקצועי, המשאבים והניסיון הדרושים לצורך ביצוע הליווי המשפטי בפרויקט; ועוה"ד מעוניין להתקשר בהסכם עם בעלי הדירות;

והואיל:

וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את היחסים המשפטיים ביניהם כמפורט להלן בחוזה זה;

לפיכך הוסכם הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים וכותרות

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלקים בלתי נפרדים הימנו.
- 1.2. כותרות הסכם זה הינן לצורך הנוחות וההתמצאות בלבד ולא תשמשנה לפירוש ההסכם ו/או תנאיו בכל צורה שהיא.

2. ההתקשרות

בעלי הדירות מוסרים בזה לעוה"ד את ביצוע הליווי המשפטי ועוה"ד מקבל על עצמו את ביצוע הליווי המשפטי בהתאם לאמור בהסכם זה.

3. הליווי המשפטי

עוה"ד מתחייב לבצע את כל הדרוש מבחינת מתן ליווי משפטי הולם והכולל בין היתר את השירותים הבאים שלהלן:

- 3.1. טיפול, הכנה ועריכת מסמכי הסכמה לפרויקט מטעם בעלי הדירות והחתמתם עליהם וכן עריכת מסמכים בין בעלי הדירות לבין הנציגות וכן מסמכים אחרים לחתימת בעלי הדירות, ככל שיידרש ע"י היזם.
- 3.2. הגדרה והסדרה של תפקידיהם וסמכויותיהם של חברי הנציגות והחתמת בעלי הדירות על מסמכים מתאימים לצורך כך.
- 3.3. פגישות עם הדיירים לצורך מתן הסברים והבהרות לרבות השתתפות בכנסי חתימה וכן עריכת פגישות פרטניות לצורך מתן הסברים ו/או לצורך חתימות עם בעלי הדירות, ככל שיידרש.
- 3.4. ניהול (יחד עם נציגות בעלי הדירות) משא ומתן משפטי מול היזם לשם גיבוש והשגת נוסח ההסכם לרבות עריכת נספחים ותוספות להסכם ככל וידרש לאורך הפרויקט והחתמת הדיירים על ההסכם, נספחיו ותוספותיו (ככל ויהיו).
- 3.5. ליווי משפטי של בעלי הדירות בהתקשרות מול מפקח בניה מטעם לרבות בניסוח הסכם המפקח.
- 3.6. טיפול בקבלת מכתבי הסכמה/כוונות ממוטבי הערות ו/או שעבודים ו/או בנקים למשכנתאות נשוא שעבודים/משכנתאות הקיימים על דירות בעלי הדירות לפיהם המגבלות הנ"ל יוסרו ויתאפשר רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה לצורך הליווי הבנקאי של הפרויקט, הכל בהתאם להוראות ההסכם ובכפוף לכך שהיזם הגיע עם הגורמים הרלוונטיים בבנק הרלוונטי להסכמות מסחריות בעניין.
- 3.7. עריכת הגרלה / ניהול ההליך הרלוונטי לצורך חלוקת הדירות וההצמדות בפרויקט ועריכת פרוטוקול (ככל הדרוש על פי הוראות ההסכם).
- 3.8. להעניק ייעוץ משפטי לדיירים בכל הקשור בהסכם, לרבות השלמת הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם, בדיקת מסמכי רישום הבעלות בדירות בעלי הדירות החדשות אשר כל מזמין יקבל חלף דירתו הנוכחית במקרקעין, בהתאם להוראות ההסכם.
- 3.9. להנחות ולסייע לבעלי הדירות בכל הנוגע לזכויות בעלי הדירות ביחס למקרקעין, ורישום המקרקעין על שמם ככל שבמועד חתימת הסכם הפינוי בינוי הם אינם רשומים כראות, ובלבד ומדובר בפעולות טכניות (שאינן כוללות הליכים משפטיים) כגון: עדכון/תיקון פרטי זיהוי, רישום צו קיום צוואה או צו ירושה, רישום מכר בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), משכנתאות, הסרת עיקולים, הערות אזהרה וכיוצ"ב.

כמו כן להנחות את בעלי הדירות להסיר מגבלות הרשומות על זכויות בעלי הדירות במקרקעין, לתת ייעוץ משפטי לבעלי הדירות בכל הכרוך במילוי הוראות ההסכם עד למילוי הוראות ההסכם. למען הסר ספק מובהר כי הליכים משפטיים כגון פניה לרשם לענייני ירושה לצורך הוצאת צווי ירושה ו/או צווי קיום צוואה וכן אגרות, ככל שיבוצעו על ידי עורכי הדין, יזכו את עורכי הדין בתשלום נוסף שישולם על ידי בעלי הדירות ולא על ידי היזם.

- 3.10. לייצג את הדיירים בעת חתימת ההסכם עם היזם ומילוי הוראות ההסכם.
- 3.11. לבדוק עבור בעלי הדירות את נוסח מסמכי השעבוד עליהם יידרש בעלי הדירות לחתום לצורך מתן ליווי בנקאי ליזם לביצוע פרויקט הבנייה בהתאם להסכם, לרבות מתן הערות ביחס לנוסח המסמכים.
- 3.12. לבחון את ההסכם המשולש על הבנק המלווה, מסמכי הליווי הבנקאי ומסמכי השיעבוד, ליתן הערות בהתאם להוראות ההסכם, להחתים את בעלי הדירות, בעצמו ו/או ע"פ ייפוי כח, על הסכם משולש מול הבנק המלווה, ועל מסמכי השעבוד לצורך קבלת ליווי בנקאי, לביצוע הפרויקט על ידי היזם.
- 3.13. החזקת ייפוי הכוח למיניהם בנאמנות. החזקת הערבויות / בטחונות שימסור היזם לבעלים להבטחת קיום התחייבויותיו בהתאם לקבוע בהסכם בנאמנות וכן חתימה כנאמן ו/או כב"כ בעלים על מסמכים שיידרשו ע"י הבנק המלווה לצורך הליווי הבנקאי.
- 3.14. החתמת בעלי הדירות לרבות מתן הסברים לבעלי הדירות בהתאם לצורך, על ההסכם ונספחיו, על שאלוני מס והצהרות מס, על התוכניות ועל מסמכי הליווי. לפקח על דיווח העסקה מטעם הבעלים לרשויות המס והחתמת בעלי הדירות על מסמכי המיסוי. מובהר כי הדיווח עצמו יעשה על ידי עו"ד מטעם החברה היזמית.
- 3.15. פיקוח סיוע, ליווי ומעקב ביחס להגשת תביעה נגד דייר סרבן לבית המשפט ו/או בפני המפקח על רישום מקרקעין, אם תידרש הגשת תביעה בהתאם להוראות ההסכם, כאשר מובהר בזאת שהטיפול בתביעות בפני המפקח על הבתים המשותפים יעשה על ידי היזם, וכל הוצאות הטיפול בהליך המשפטי נגד דייר סרבן אצל המפקח על הבתים המשותפים יחולו על היזם, בהתאם להוראות ההסכם (למען הסר ספק, היזם ישא אך ורק בעלויות בקשר לתביעות כנגד דיירים סרבנים אצל המפקח על הבתים המשותפים בלבד). עוה"ד הדין יתנו את הסכמתם להתמנות לחתום בשמם ובמקומם של בעלי הדירות הסרבנים, או בעלי הדירות מכל מין וסוג שהוא שנדרש לקיים הליך משפטי לצורך קבלת חתימתם על הסכם הפינוי בינוי.
- 3.16. חתימה על מסמכים מכוח ייפוי כוח בהתאם להוראות ההסכם.
- 3.17. סיוע לבעלים בניסוח הסכמי התקשרות בין הדיירים לבין יועצים מטעמים - שמאי / מפקח ו/או מלווה פרויקט ואחרים וקיום פגישות וייצוג בעלי הדירות עם בעלי מקצוע מטעם בעלי הדירות (אדריכל, שמאי וכד'), לפי הצורך ו/או על פי דרישת הנציגות.
- 3.18. לפקח ולעקוב מטעם בעלי הדירות למיצוי ההליכים המשפטיים בפני בית המשפט ו/או המפקחת על רישום מקרקעין, ו/או הליך ערעור על החלטת בית המשפט ו/או המפקחת על רישום מקרקעין, אם הדבר יידרש בהתאם להוראות ההסכם.
- 3.19. ליווי, מעקב ובקרה אחר התקדמות הליכי התכנון והבניה, עד לקבלת היתר בניה ובכלל זה נוכחות עו"ד בישיבות וועדות התכנון והבניה, לפי הצורך, בוועדות הדנות בהתנגדויות, כאשר מובהר שהאחריות ו/או החבות הכספית בייצוג וקידום הפרויקט בוועדות כאמור, חלה על החברה היזמית בלבד.

- 3.20. לתת הסבר למזמין בפן המשפטי ביחס לתוכנית החדשה אשר תחול על המקרקעין ובקשות להיתר בניה לביצוע הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם, ולבדוק מבחינה משפטית את היתר הבנייה לפרויקט לעניין התאמתו להוראות ההסכם. מובהר כי אדריכל הפרויקט יתן למזמין את ההסבר הנ"ל בפן התכנוני והאדריכלי.
- 3.21. לקבל ולבדוק את הערבויות המגיעות למזמין בהתאם להוראות ההסכם, לרבות ערבויות חוק מכר, או פוליסת ביטוח, בשווי הדירות החדשות המגיעות למזמין, ערבויות בנקאיות אוטונומיות להבטחת דמי שכירות ו/או ערבות להבטחת תשלומי מיסים ו/או בדק ו/או רישום, הכל בהתאם להוראות ההסכם.
- 3.22. לסייע לנציגות במעקב היזם ממלא אחר הוראות ההסכם, ביחס לביצוע תשלומים החלים על היזם, בהתאם להוראות ההסכם.
- 3.23. לסייע למזמין בבחירת הדירות ו/או החניות ו/או המחסנים (ככל שחל) בהתאם להוראות ההסכם, ו/או בהגרלה לבחירת דירות ו/או חניות ו/או מחסנים, ככל שחל, בהתאם להוראות ההסכם.
- 3.24. לתת ייעוץ משפטי למזמין ברישום בית משותף, רישום תקנון מוסכם וזיקות הנאה, ייחוד זכויות במעמד רישום בית המשותף בהתאם להוראות ההסכם, אם באי כוח היזם לא יבצעו את פעולות הרישום בהתאם להתחייבות בהסכם.
- 3.25. לבחון משפטית עבור בעלי הדירות את המסמכים הנדרשים לצורך רישום הבית המשותף, כפי שיועברו אליו ע"י באי כוח היזם, בהתאם להוראות ההסכם.
- 3.26. להשתתף בישיבות של בעלי הדירות ו/או באסיפה כללית של בעלי הדירות, ולהשתתף בישיבות תיאום, ככל שיש עניין משפטי עם יועצים של היזם לצורך ביצוע הפרויקט, בהתאם להוראות ההסכם.
- 3.27. ליווי משפטי של בעלי הדירות בתקופת הבדק.
- 3.28. למען הסר ספק, יובהר כי הטיפול בתיקון צו הבית המשותף לרבות רישומו מחדש עם השלמת הפרויקט, פניה למפקח/ת על הבתים המשותפים במקרה של דיירים סרבנים, רישום זכויות הדיירים בדירות החדשות שיבנו בבניין ודיווח העסקה לרשויות המס, מטופל על ידי עו"ד מטעמו של היזם ועל חשבוננו של היזם.
- 3.29. ביצוע כל יתר הפעולות שנקבעו או שייקבעו כי על ב"כ בעלי הדירות לבצע, על פי הסכם שייחתם בין בעלי הדירות לבין היזם בקשר עם הפרויקט.
- 3.30. יפעל במיטב מרצו, על מנת שזמנו, הכישורים והיכולות שלו ישמשו לצורך קידום חתימת בעלי הדירות על הסכמי הפינוי בינוי, בקצב הנדרש לסיום תהליך חתימת בעלי הדירות, והכל בנאמנות, תום לב, במסירות, במיומנות ובמקצועיות כלפי בעלי הדירות ועל הצד הטוב ביותר.
- 3.31. ישתף פעולה עם היזם ו/או מי מטעמו ויסייע בכל עניין ודבר הנוגע לפרויקט הפינוי-בינוי והוצאתו אל הפועל.

4. שכר הטרחה

- 4.1. שכר טרחת עורכי דין ישולם על ידי היזם עבור המזמין בהתאם להוראות ההסכם וכמפורט בהסכם זה.
- 4.2. שכר הטרחה אשר ישולם על ידי המזמין באמצעות היזם, לעורכי הדין (ביחד) יהיה בסכום של 20,000 ₪ בצירוף מע"מ עבור כל יחידת דיור קיימת אשר בעלי הדירות בה חתמו, על הסכם פינוי בינוי עם היזם) ובכפוף לקבלת היתר בניה לביצוע הפרויקט (לא חפירה ודיפון) ולפינוי הדיירים לבניין בו אמורה להיבנות הדירה החדשה החלופית לדירה הישנה, ובכפוף לביצוע אבני הדרך המפורטות בסעיף 4.3. להלן (להלן: "שכר הטרחה").

- 4.3. שכר הטרחה, ישולם באופן הבא:
- 4.3.1. **סך של 100,000 ₪** ישולם לאחר עריכת כנסים לכלל דיירי המתחם וסבב חתימות ראשון של בעלי הדירות על הסכם פינוי בינוי ונספחיו וכל המסמכים הנלווים הנדרשים בנוסח כפי שיקבע על ידי היזם ושיאושר על-ידי ב"כ בעלי הדירות לצורך הוצאת הפרויקט לפועל (להלן: "**הסכם פינוי בינוי**").
- 4.3.2. **סך של 150,000 ₪** ישולם במועד חתימתם של 60% מבעלי הדירות במתחם על הסכם פינוי בינוי.
- 4.3.3. **סך של 800,000 ₪** ישולם במועד בו יתקיימו התנאים הבאים במצטבר:
(א) יחתום רוב מיוחס מבין בעלי הדירות (כהגדרת מונח זה בחוק חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006) על הסכם פינוי בינוי; וכן (ב) אושרה התוכנית כהגדרתה בהסכם פינוי בינוי.
- 4.3.4. **סך של 10,000 ₪** בגין כל יחידת דיור קיימת במתחם שפונתה בכפוף לתנאים הבאים במצטבר: (א) התקבל היתר בניה (עילי) לפרויקט; וכן (ב) נחתם הסכם ליווי עם הבנק המלווה (כהגדרתו בהסכם פינוי בינוי); מובהר כי בכל מקרה הסך האמור (בכפוף לתנאים דלעיל) **לא יפחת מסך של 600,000 ₪**.
- 4.3.5. יתרת שכר הטרחה תשולם כך שמחציתה תשולם לעוה"ד במועד מסירת הדירות החדשות (כהגדרתן בהסכם פינוי בינוי) לבעלי הדירות כאשר עוה"ד יהיו זכאים לחלק היחסי לפי כמות היחידות הקיימות והיתרה בתום שנת הבדק.
- 4.4. למען הסר ספק מודגש, כי שכר הטרחה ישולם רק בגין הסכמי פינוי בינוי שנרשמו בגינם הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות בעלי הדירות לטובת היזם. היזם מתחייב, באמצעות עורכי דינו, להגיש את המסמכים הנדרשים לרישום הערות האזהרה על דירות הבעלים בתוך 14 ימי עסקים מיום שקיבל לידיו מאת עוה"ד את המסמכים המאפשרים את רישום הערת האזהרה וניתן לרושם את הערת האזהרה לאחר הסרת כל נושאים הרישום הכרוכים בבעלי הדירות.
- 4.5. כל התשלומים הנ"ל ישולמו בתנאי תשלום של שוטף + 30 ממועד קבלת דרישת תשלום בכתב אצל היזם.
- 4.6. שכר הטרחה הנ"ל או כל חלק הימנו ישולם לעוה"ד, כאשר החלוקה ביניהם תהיה בהתאם למצוין במכתב הדרישה שיועבר ליזם על ידי עוה"ד. עוה"ד מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה כלפי היזם בגין החלוקה ביניהם כאמור. למען הסר ספק מובהר כי במקרה של מחלוקת בין עוה"ד לא ידרש היזם לשלם את שכר הטרחה עד למועד יישוב המחלוקת בין עוה"ד.
- 4.7. מוסכם כי תשלום שכר הטרחה כאמור לעיל מהווה תשלום סופי ומוחלט עבור כל השירותים בקשר עם הפרויקט ועוה"ד ו/או מי מטעמם לא יהיה זכאי לתשלום נוסף או החזר הוצאות מכל מין וסוג מהחברה (למעט הוצאה חריגה מיוחדת שתאושר מראש על ידי היזם כגון נסיעה לעיר מרוחקת לצורך החתמת יחיד מבעלי הדירות) ו/או מי מטעמה בקשר לכך, למעט תשלום אגרות, ככל שיידרש לצורך ביצוע רישומים.

- 4.8. בשים לב שהפרויקט הינו מסוג פינוי בינוי, אשר הוודאות למימוש אינה ידועה ומותנית בקבלת הסכמות מבעלי הדירות במתחם, ידוע לנו ומוסכם עמנו כי תשלום שכר הטרחה מותנה במימוש הפרויקט על ידכם ולא ישולם על ידכם "שכר ראוי" או "שכר חלקי", ובמקרה כאמור, למשרדנו לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה. עוד מובהר כי מקדמות שישולמו לנו בהתאם לתנאי הסכם זה לא יושבו גם במידה ובו הפרויקט לא יצא לפועל בסופו של דבר.
- 4.9. באין הסכמה לייצוג ע"י עורכי הדין, יהיו יחיד המזמין רשאים להיות מיוצגים בעניינים כאמור ו/או בתביעה המשפטית על ידי פרקליט אחר, ועורכי הדין מתחייבים להעמיד לרשותו את מלוא המידע והמסמכים להם יזקק לצורך הייצוג בתביעות. מובהר כי אין בכך כדי לגרוע מזכויותם של עורכי הדין לשכר טרחתם כמפורט בהסכם זה.
- 4.10. כל תשלום עבור שכר טרחה שנקבע בהסכם זה שחל על היזם ו/או הוצאות (אגרות ותשריטים) החלות על היזם על פי הסכם זה, יבוצעו ע"י היזם כנגד מסירת חשבוניות מס כדין, וכנגד הצגת אישור על ניהול ספרים ופטור מניכוי מס במקור.
- 4.11. בתום ביצוע כל שלב ושלב ימציא עוה"ד חשבון עסקה ליזם, והתשלום ישולם לאחר 14 יום ממועד קבלת חשבון העסקה וכנגד קבלת חשבונית מס בתוספת מע"מ כדין.
- 4.12. היזם יהא רשאי לעכב ו/או להפסיק את המשכו של הפרויקט לפי שיקול דעתו הבלעדי בתנאים שיהיו קבועים בהסכם הפינוי בינוי. הופסק הפרויקט כאמור, ישולם שכרו של עוה"ד עבור השירותים שניתנו על ידו עד למועד הפסקת הפרויקט בלבד בהתאם לשלבי העבודה שביצע עוה"ד כאמור בסעיף 4.3 ובכל מקרה ועל אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה תשלומים ששולמו לא יושבו ולא תהיה בגינם כל דרישה.
- 4.13. עוד מובהר למען הסר ספק, כי התמורה אינה כוללת ליווי הליכים בתחום התכנון והבניה, ייצוג בהליכים משפטיים כלשהם דוגמת תביעות בבתי משפט ובוררות. יחד עם זאת, מענה משפטי ראשוני (כגון בדיקות משפטיות של הפרות שבוצעו על ידי היזם ו/או מי מטעמו ונקיטת סעד משפטי ראשוני כגון הוצאת מכתבים משפטיים ו/או פנייה ראשונית לכל גוף רלוונטי), יטופלו על ידי עוה"ד לאורך הפרויקט כולו.

5. כללי

- 5.1. הסכם זה ממצא את כל ההסכמות בין הצדדים. כל מצג ו/או הבנות לא יהיה להם תוקף ולא יחייבו את הצדדים.
- 5.2. כל שינוי, ביטול או תוספת להסכם זה לא יעשו ולא יכנסו לתוקף אלא בכתב ובחתימת הצדדים.
- 5.3. מוסכם בין אין תוקף לכל שינוי ו/או ויתור על דרך התנהגות.
- 5.4. הזכויות והחובות המוענקות לעוה"ד על פי הסכם זה אינן ניתנות להעברה ו/או להמחאה בכל דרך שהיא, ללא הסכמה של בעלי הדירות והיזם, מראש ובכתב.
- 5.5. ידוע לכם כי במסגרת מתן השירותים, לא תהיו רשאים להתחייב בשם היזם בצורה כלשהי ו/או להציג עצמנו לפני צד שלישי כלשהו, לרבות כלפיכם בעלי הדירות כבעלי סמכות או זכויות לעשות כן ואיננו רשאים למסור בשם היזם מצגים ו/או לחתום על התחייבות ו/או על מסמכים אחרים מכל סוג שהוא בקשר למתחם ו/או למפונים ו/או כל הקשור והנובע מכך.
- 5.6. מוסכם כי עוה"ד לא יהיו רשאים להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד את זכויותיהם על פי הסכם זה והנובע ממנו.
- 5.7. הסכם זה יהווה גם חוזה לטובת צד שלישי – היזם.
- 5.8. עוה"ד מתחייבים לייצג בעלי הדירות נאמנה למרות ששכר טרחתם משולם ע"י היזם.

6. הודעות

- 6.1. כתובות הצדדים לעניין הסכם זה הן כקבוע במבוא לו.
- 6.2. כל הודעה שתשלח על ידי אחד הצדדים למשנהו בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה ליעדה כעבור 72 שעות מעת הימסרה למשלוח מבית דואר ישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בעלי הדירות באמצעות נציגות הדיירים

עוה"ד

תאריך: _____

לכבוד

ICR בע"מ ו/או אחת מחברות הבת שבקבוצת ICR
ג.א.ג.,

הנדון: תשלום שכ"ט עוה"ד – ב"כ בעלי הדירות

אנו הח"מ _____ בע"מ, ח.פ. _____ מאשרים בזאת את תנאי ההסכם הנ"ל שנחתם בין בעלי הדירות ובין באי כוחם, משרד של עוה"ד אלי יוגב ושות', אילה אחיטוב, עווד הכהן, דני עזראיל ושות', ומתחייבים לשלם את כל התשלומים המפורטים דלעיל להם יהיו זכאים עורכי הדין בהתאם להסכם זה, ככל שיהיו זכאים, במועדים כמפורט בהסכם זה, למעט במקרה בו הסתיים ההסכם כמפורט בהסכם דלעיל, או במקרה בו הודיעה החברה לעורכי הדין על אי ביצוע הפרויקט על ידה או במקרה בו התבטל ההסכם בין הדיירים לחברה, מכל סיבה שהיא, שאז תהא החברה מחוייבת לשלם שכר טרחה שהגיע מועד תשלומו עד למועד הביטול רק בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עד למועד משלוח הודעה על סיום ההסכם או הודעת הביטול או הודעת החברה בגין אי ביצוע הפרויקט.

למען הסר כל ספק, מובהר כי עוה"ד מייצגים את בעלי הדירות ואינם מייצגים את החברה היזמית בכל הקשור לפרויקט. עוד מובהר, כי אין בחתימת בעלי הדירות על הסכם שכר טרחה זה בכדי לחייב מי מהם כלפי החברה היזמית וכי רק הסכם התקשרות מפורט שייחתם בין בעלי הדירות לבין החברה היזמית, ככל שייחתם, יחייב את בעלי הדירות.

עוה"ד מתחייבים לשמור בסודיות מוחלטת, כל מידע אשר יימסר להם על ידי היזם, אשר יובא לידיעתם ו/או לגבי הפרויקט, לרבות תכניות, שיטות ואסטרטגיות, רעיונות מסחריים, רשימת לקוחות, מחירונים, כל מידע פנימי אחר בנוגע לפרויקט וכל הכרוך בכך ובכלל זה מידע אודות הסכם זה.

תאריך

פרטי היזם

לכבוד
נציגות הבית המשותף
יצחק שדה 16 ו-17, השומר 17 ירושלים

א.ג.נ,

הנדון: תשלום שכ"ט עוה"ד – ב"כ בעלי הדירות

אני הח"מ, עוה"ד, מסכימים כי שכה"ט לו אנו זכאים לפי האמור בסעיף 5 להסכם שכר טרחה עו"ד דיירים שהעתקו מצ"ב למכתב זה כחלק בלתי נפרד ממנו ישולמו באמצעות היזם, ICR בע"מ ו/או אחת מחברות הבת שבקבוצת ICR ולא תהיינה לי כל דרישות בגין כך מכם.

בכבוד רב ובברכה,

נספח י'

נוסח ערבות דמי שכירות (בכפוף לנוסח המקובל בבנק המלווה באותה העת)

ערבות אוטונומית

לכבוד

בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 90, 93, 94 בגוש 30169

יצחק שדה 16, יצחק שדה 17, השומר 17 בירושלים

הנדון: ערבות מס' על סך..... ש"ח

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של _____ ₪ (במילים _____ שקלים חדשים) (להלן: "**סכום הקרן**"), בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, בין המדד הידוע בחודש _____ שנת _____ שפורסם ביום _____ (להלן: "**המדד היסודי**") לבין המדד שיהא ידוע במועד התשלום בפועל (להלן: "**המדד החדש**") (להלן – "**סכום הערבות**"), שתדרשו מאת **איי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ**, **ח.פ. 516280021** (להלן – "**הנערב**"). אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הקרן, ללא כל הפרשי הצמדה.
 2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם לכם בתוך 7 ימים ממועד דרישתכם, כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות (כולל הפרשי הצמדה כאמור לעיל), מבלי להטיל עליכם חובה לנמק או להוכיח את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לנערב בקשר לחיוב כלפיכם, ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.
 3. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי דרישתכם לתשלום מכח כתב ערבות זה יכול שתהיה לשיעורין, וכי התשלום יתבצע בהתאם לדרישתכם כאמור.
 4. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ לחודש _____ שנת _____ (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
- כל דרישה על פי כתב ערבות זה צריכה להתקבל על ידינו בכתב לפי כתובתנו: _____, לא יאוחר מהתאריך הנ"ל ועד שעת הסגירה לקבלת קהל של סניפינו.
5. דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פרושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלפקס או מברק, ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.
 6. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק _____ בע"מ

נספח יא'

נוסח הוראה שתיכלל בהסכמי שכירות של הבעלים כמפורט בסעיף 6.6

1. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, המשכיר רשאי להודיע לשוכר על סיומו של הסכם זה בטרם תום תקופת השכירות, בהודעה של 90 יום, מראש ובכתב.
2. במקרה כאמור, השוכר יפנה את המושכר ויחזיר את החזקה בו לידי המשכיר בתום 90 הימים כאמור, כשהוא פנוי מכל אדם ו/או חפץ וכשהוא במצב טוב, תקין ושלם, למעט בלאי סביר ורגיל.
3. בגין כל חודש של איחור (או חלק יחסי ממנו) בפינוי המושכר, ישלם השוכר למשכיר סך של _____ ₪, (דמי השכירות כשהם מוכפלים ב 3), וזאת מבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לתבוע כל סעד נוסף או אחר לו הוא זכאי על פי חוזה זה, לרבות, אך לא רק, הפיצוי המוסכם ככל שישנו. יובהר כי אם יאחר השוכר בפינוי המושכר.
4. כמו כן, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לשוכר כי המשכיר התקשר בהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי, במסגרתו התחייב כלפי היזם של הפרויקט הנ"ל לפנות את הדירה בהתאם למועדים האמורים בהסכם הנ"ל. ידוע לצדדים כי הסכם שכירות זה וסעיף זה בפרט יחשב כחוזה לטובת צד שלישי אשר במקרה של הפרה יקנה ליזם זכות תביעה נגד השוכר לרבות בגין נזקי המשכיר ו/או נזקי היזם.

נספח יב'

נוסח פרוטוקול החלטת דירקטוריון

איי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 516280021 ("החברה")
שנערכה במשרדה הרשום של החברה

ביום _____ בחודש _____, בשנת _____
נוכחים: מניין חוקי של מנהלי החברה.

יו"ר: _____.

על סדר היום:

1. אישור התקשרות החברה עם בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 90, 93, 94 בגוש 30169, אשר מהווים בנייני מגורים ברחוב יצחק שדה 16, יצחק שדה 17, השומר 17 בירושלים בהתאמה ("בעלי הזכויות", "המקרקעין" ו-"הבניין"), בהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי במסגרתו, בין היתר, תרכוש החברה מהמוכרים זכויות בנייה במקרקעין וזאת בתמורה, בין היתר, להריסת הבניינים ובניית בניין/ים חדש/ים תחתם, מימון דיור חלופי למוכרים בתקופת הבניה ומסירה למוכרים דירות חדשות על כל הצמדותיהן בבניין/ים בחדש/ים, והכל ובכפוף וכמפורט בהסכם פינוי בינוי בנוסח המצ"ב כנספח א' (להלן ביחד: "**ההסכם**").

2. הסמכת מורשי חתימה בקשר עם ההסכם.

הוחלט:

1. לאשר את התקשרות החברה עם בעלי הזכויות במקרקעין בהסכם כהגדרתו לעיל.

2. להסמיך את ה"ה _____ (תעודת זהות מס' _____) (להלן: "**מורשי החתימה**") לחתום בשם החברה על ההסכם, ועל כל המסמכים הדרושים לצורך ביצועו, לרבות כל הנספחים, הטפסים, השטרות, ההודעות והדיווחים הנלווים להסכם ולעסקה נשוא ההסכם, וכל מסמך אחר או נוסף שחתימת החברה תידרש עליו לצורך יישום הוראותיו של ההסכם, באופן שחתימתם המשותפת בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, יחייבו את החברה לכל דבר ועניין, לרבות בכל הקשור להסכם וביצועו ו/או להתקשרותה עם המוכרים.

יו"ר _____

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי:

1. _____ ("החברה") קיימת ופעילה, ורשומה כדין לפי חוקי מדינת ישראל אצל רשם החברות לפי מספר רישום _____.
2. החברה רשאית מוסמכת וכשרה, לרבות על פי מסמכי ההתאגדות שלה, לקבל את ההחלטות המפורטות בפרוטוקול דלעיל ולבצע את הפעולות המפורטות בפרוטוקול דלעיל.
3. חתימת ה"ה _____ (תעודת זהות מס' _____) _____ ו _____ (תעודת זהות מס' _____) _____, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, מחייבת את החברה לכל דבר ועניין בכל הקשור להחלטות המפורטות בפרוטוקול דלעיל.
4. המשתתפים באסיפת המנהלים, הם מנהלי החברה, והם מוסמכים כיום לפעול את פעולות החברה.
5. הפרוטוקול דלעיל הוא פרוטוקול מיישבת דירקטוריון החברה שהתכנסה כדין, אשר נחתם כדין על ידי _____ (ת.ז. _____), המכהן כיושב ראש הישיבה, והריני מאמת בזאת את חתימתו של _____ בהתאם לנדרש על פי תקנה 10(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

עורך דין + מס' רישון

תאריך

נספח יג'

ייפוי כח נוטריוני של רוכשי דירות היזם- יצורף בעתיד

נספח יד'

הסכם מפקח מטעם הבעלים בין המפקח לבין הבעלים

הכולל את התחייבות היזם לתשלום שכר הטרחה

הסכם התקשרות למתן שירותי ייעוץ ופיקוח לפרויקט תמ"א פינוי בינוי

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 16 בחודש 8 בשנת 2020

בין : בעלי הזכויות בבניין הרשום כבית משותף ברחוב (להלן: "בעלי הדירות" ו/או "בעלי הזכויות"), באמצעות נציגותם המוסמכת על פי כתב ההסכמה המצ"ב כנספח א'.
חברי נציגות הבניין:

(להלן: "נציגות בעלי הדירות" או "המזמין") מצד אחד;

ובין : ארץ ניהול ותיאום פרויקטים בע"מ

ח.פ. 514706290

שדרות ההשכלה 3 תל אביב
(להלן: "המפקח")

מצד שני;

ובין : מנרב פרוקטיס בע"מ

(להלן: "היזם", "החברה") מצד שלישי;

הואיל : ובין בעלי הדירות לבין היזם נחתם הסכם משפטי מפורט לצורך ביצוע פרויקט פינוי בינוי בבניינים ברחוב השומר 17 ויצחק שדה 16 ו 17, גוש 30169 חלקות 94,93,90 להלן: "הפרויקט";

והואיל : וברצון בעלי הדירות לשכור את שירותי מפקח, אשר ילווה, יעץ ויפקח מקצועית מטעמם על ביצוע הפרויקט על ידי היזם ועבורם בלבד;

והואיל : והמפקח מצהיר כי בידו הידע, הניסיון, האמצעים, הכישורים והיכולת המקצועית הנדרשים לשם מתן שירותי הייעוץ והפיקוח לבעלי הדירות המפורטים בהסכם זה ו/או שיפורטו בהסכם ההתקשרות (להלן: "שירותי הייעוץ והפיקוח");

והואיל : והמפקח מצהיר כי עד לחתימת הסכם זה לא נתן שירותים בתשלום לחברת מנרב פרוקטיס וכי אין מניעה חוקית או אחרת אשר מונעת ממנו להתקשר בהסכם זה ולבצע את מלוא הוראותיו ובכלל זה מתן שירותי הייעוץ והפיקוח ומילוי התחייבותיו לפי הסכם זה ו/או הסכם ההתקשרות;

והואיל : והמפקח הציע לבעלי הדירות את שירותי הייעוץ והפיקוח ובעלי הדירות הסכימו לקבלן;

והואיל : והיזם מצהיר ומתחייב כי ידוע לו ששירותי הייעוץ והפיקוח תמפורטים בהסכם זה ו/או בהסכם ההתקשרות, ניתנים ו/או יינתנו ע"י המפקח בלבד וכי המפקח פועל בהקשר זה מטעם בעלי הדירות בלבד וכי נאמנותו בהקשר לחסכם זה נתונה לבעלי הדירות בלבד, וכי הוא לא ימצא במצב של ניגוד עניינים כלפי בעלי הדירות, מלבד קבלת תשלום מהיזם עפ"י הוראות חוזה זה ומלבד קבלת מידע מהיזם בקשר עם הפרויקט ושיתוף פעולה של היזם עם דרישות המידע של המפקח לשם ביצוע עבודת הפיקוח, לא תהיינה למפקח תביעות כלפי היזם באופן הדדי;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, כותרות ולשון ההסכם

1.1. המבוא לחסכם זה, ההצהרות הכלולות בו והנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם;

עמוד 1

ארץ (א.ר.צ.)
ניהול ותיאום פרויקטים בע"מ
ח.פ. 514706290

- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לנוחות הקריאה בלבד ואין להיעזר בהן לצורך פרשנות החסכם.
- 1.3. חסכם זה יהווה חלק בלתי נפרד, מכל חסכם קיים או עתידי שיחתם בין בעלי הדירות לבין הזים לצורך ביצוע הפרויקט.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין הוראה מהוראות החסכם זה לבין הוראה בחסכם ו/או נספח כלשהו תהיה הוראת החסכם זה עדיפה.

2. שירותי הייעוץ והפיקוח

- 2.1. השירותים שינתנו ע"י המפקח לבעלי הדירות, יהיו כל שירותי הייעוץ והפיקוח המפורטים להלן, ע"פ ארבעת שלביו העיקריים של הפרויקט :

2.1.1. שלב א' - שלב אישור תב"ע

- (1) עריכה ותיאום מפרט טכני.
- (2) בדיקת מסמכי התב"ע לנושא התאמה לסיכומים עם בעלי הדירות, מדיניות ודרישות העירייה ומוסדות התכנון.
- (3) בקרה אחרי התקדמות התהליך עד קבלת התב"ע.
- (4) בקרה אחר שינויים בתכנון ו/או במפרט על ידי הזים ו/או העירייה, אשר יוצגו למפקח, ודווח עליהם לנציג חברי הנציגות וב"כ הדיירים.
- (5) הטיפול בפרויקט בשלב זה יבוצע ע"י אמיר כהן ו/או נציג מטעמו שיאושר ע"י ב"כ הבעלים.

2.1.2. שלב ב' - שלב התכנון עד קבלת היתר בניה

- (1) בדיקת הבקשה להיתר בנייה לנושא התאמתם לסיכומים עם בעלי הדירות מבחינת תמורות ומפרט טכני.
- (2) בקרה אחרי התקדמות תהליך קבלת היתר הבנייה.
- (3) בקרה אחר שינויים בתכנון ו/או במפרט על ידי הזים ו/או העירייה, אשר יוצגו למפקח, ודווח עליהם לנציג חברי הנציגות וב"כ הדיירים.
- (4) הטיפול בפרויקט עד לקבלת היתר הבניה יעשה באופן ישיר על ידי אמיר כהן ו/או נציג מטעמו שיאושר ע"י ב"כ הדיירים.

2.1.3. שלב ג' - פיקוח עליון על ביצוע העבודות (לאחר השלמת הריסה, חפירה ודיפון):

- (1) פיקוח ובקרה אחר אופן ביצוע עבודות הבניה והתאמתם לתוכניות, המפרטים, היתר הבניה שבהסכם הדיירים.
- (2) פיקוח אחר טיב ואיכות העבודה, לרבות החומרים והמוצרים המשמשים לבניית הדירות, בהתאם להוראות המפרטים הטכניים שנחתמו עם נציגות הדיירים. הפיקוח בשטח בתקופת הבניה יעשה ע"י הנדסאי/מהנדס בניין או אדריכל וכמו כן הכל יהיה במעורבות ובפיקוח ישיר של אמיר כהן.
- (3) בקרה אחר ביצוע פיקוח עליון על ידי יועצי הפרויקט לנושא גמר הדירות.
- (4) בקרה על ביצוע בדיקות התקן הנדרשות על ידי הרשויות לנושא גמר הדירות.
- (5) פיקוח ובקרה אחר קצב התקדמות העבודות ועמידת הזים בלוח הזמנים שנקבע במסגרת חסכם ההתקשרות.

- (6) בקרה לשם הבטחת שמירת "שווה ערך" לגבי חומרים חליפיים במידה ויהיו כאלה לנושא גמר הדירות לסטנדרט שהוגדר בהסכם.
- (7) מתן התראה בכתב לב"כ הדיירים ולנציג חברי הנציגות על כל חריגה ו/או סטייה ו/או אי התאמה שתאותר ע"י המפקח, לרבות חריגה מלוחות זמנים ו/או חריגה מהיתר הבניה ו/או הוראות כל דין.
- (8) מתן התראה בכתב לב"כ הדיירים ולנציג חברי הנציגות על כך שתומרים או ציוד אשר היזם ו/או מי מטעמו משתמש בהם אינה באיכות הדרושה ע"פ הוראות הדין ו/או ההסכם ו/או כי עבודה אינה מבוצעת בהתאם לתוכניות, למפרט ולהיתר הבניה.
- (9) דיווח שוטף וכתוב לנציג בעלי הדירות בדבר שלבי התקדמות הבניה, במסגרת דוח שיימסר אחת לחודשיים אשר יכלול דוח בכתב + צילומים של התקדמות העבודה באתר/דירות ושליחתם במייל לב"כ בעלי הדירות ולנציג חברי הנציגות.
- (10) המפקח יבדוק שמנוהלים יומני עבודה על ידי הקבלן המבצע ועל ידי המפקח מטעם היזם ויפקח על התקדמות הפרויקט ועמידה בל"ז וידווח לנציג חברי הנציגות.
- (11) המפקח ידאג לקבל ולהחזיק במשרדו עותק דיגיטלי של כל תוכניות הביצוע לרבות תוכניות אדריכלות, קונסטרקציה, אינסטלציה, חשמל וכו'. לעניין זה מובהר שבאחריותו הבלעדית של היזם לעדכן אותו בכל פעם שמתעדכנת תכנית כל שהיא תוך כדי ביצוע הפרויקט.
- (12) בסיום הפרויקט ולאחר קבלת מלוא תשלום התמורה, המפקח ימסור לנציג הנציגות כל תיעוד שנאסף והצטבר במהלך הביצוע.
- מובהר כי הפיקוח בשלב ג' "שלב ביצוע" - יחל רק לאחר השלמת עבודות הריסה, חפירה ודיפון עם התחלת עבודות בניית החניון . (עבודות ביסוס בניין ורצפת חניון)

2.1.4 שלב ד' – סיום העבודות ומסירת הדירות:

- (1) ליווי תהליך מסירה ראשונה של הדירות החדשות לבעלי הדירות, כהגדתם לעיל, ובדיקה האם הן תואמות את האמור בהסכם, במפרט וציון הפריטים שיש להשלים ו/או הליקויים ו/או הפגמים שיש לתקן (פרוטוקולי המסירה ירשמו על ידי נציג היזם שירשום כל הערה של המפקח כאמור). מובהר כי בדירות אשר בהם נפתח תיק זייר ובוצעו שינויים ו/או שידרוג מפרט הסטנדרטי ע"י הבעלים לא יבוצע ליווי הליך מסירות בהתאם להסכם זה, אלא בהתקשרות נפרדת של המפקח עם הדייר, כפי שישוכס עימו באופן נפרד.
- (2) ליווי תהליך מסירה ראשונה של הרכוש המשותף ובדיקה האם הוא תואם את האמור בהסכם ובמפרט וציון הפריטים שיש להשלים ו/או הליקויים ו/או הפגמים (פרוטוקולי המסירה ירשמו על ידי נציג היזם שירשום כל הערה של המפקח כאמור).
- (3) עריכת פרוטוקול מסירה לדייר הכולל את פירוט הליקויים, ככל שישנם, אומדן כספי לתיקונם וכן המלצה על סדרי עדיפויות ולוח זמנים לתיקונים בשלב המסירה.
- הדייר יהא רשאי להשתמש בפרוטוקול במסגרת הליך משפטי כנגד החברה, אולם לצורך מתן עדות בבית המשפט על ידי המפקח, יישא הדייר בשכר טרחת המפקח, כפי שישוכס עימו באופן נפרד על ידי הדייר.
- (4) ליווי תהליך המסירה השנייה ("הסופית") של הדירות החדשות לכל בעלי הדירות ובקרת פרוטוקול המסירה הראשונה ברכוש המשותף ובדירות הבעלים עצמן (המפקח יהיה נוכח במעמד עריכת

הפרוטוקולים) וסיוע לדיירים במקרה שיתגלו חילוקי דעות בין היזם לדיירים לגבי טיב ו/או אופן ביצוע פרוטוקול המסירה.

(5) ייעוץ לדיירים בקבלה הסופית של הפרויקט מהחברה.

(6) ככל ומי מבעלי הדירות יחפוץ לקבל מהמפקח דו"ח בדק המתאר את כל הליקויים שנתגלו בדירתו בתום שנה ממסירת העבודות, יתומחר השירות על ידי המפקח בנפרד והדייר יישא בשכרו בהתקשרות נפרדת.

2.2. שירותי הייעוץ והפיקוח שיבוצעו ע"י המפקח, יינתנו לבעלי הדירות בלבד באורח שוטף בהתאם למוגדר להלן, בכל מחלף תקופת ביצוע הפרויקט החל מהריסת הבניין הקיים ועד קבלת טופס 4 ותעודת גמר והשלמת התחייבות היזם כלפי בעלי הדירות.

2.3. נוכחות המפקח באתר, בשלב הפיקוח על ביצוע העבודות ומסירתן (שלבים ב' ו-ג' לעיל), תהיה כדלקמן:

- בששת חודשי הביצוע הראשונים (חודש 1 עד חודש 6) – כפעמיים בחודש.
- בארבע עשרה חודשי הביצוע שאחריהם (חודש 7 עד חודש 20) – כפעם בשבוע.
- בעשרים חודשי הביצוע שאחריהם (חודש 21 עד חודש 40 ו/או עד לסיום הפרויקט, המאוחר מביניהם) – כפעם בשבוע.

2.4. המפקח מתחייב לשתף פעולה עם נציג בעלי הדירות וב"כ הבעלים באופן מלא ושוטף ולדווח ולספק להם, תוך זמן סביר על פי גילוי הנסיבות, לרבות לפי דרישה, כל אינפורמציה, פרטים, הסברים וכדומה בקשר לרמת ביצוע העבודות, התקדמות ביצוע העבודות והבעיות המתעוררות במהלכן.

2.5. המפקח יעבוד בתאום מלא עם נציג מחברי נציגות הדיירים, ובכפוף להוראות הסכם זה והדין החל, יפעל בהתאם להנחיותיהם בכל הקשור לעבודותו מטעם הדיירים באתר כמפורט בהסכם זה.

2.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי במידה ויבצר מהמפקח לספק את שירותי הייעוץ והפיקוח כנדרש לרבות בשל היעדרות ארעית ו/או קבועה ו/או מכל סיבה שהיא, מתחייב המפקח למנות תחתיו מפקח מחליף אשר יהיה בעל כישורים ואמצעים זהים ואשר יהיה מוכן להיכנס בנעלי המפקח בהתאם לתנאי הסכם זה ובהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות עם היזם והכל בכפוף להודעה מראש במידת האפשר, ולקבלת אישור נציגות בעלי הדירות מראש ובכתב לזהות המפקח מחליף.

על אף האמור בסעיף זה לעיל, מובהר כי חובת המפקח למנות מפקח מחליף במקומו כאמור לעיל, לא תחול במקרה שבו הופסקה ההתקשרות בין הצדדים ע"י בעלי הדירות או ע"י המפקח (שלא בשל הנסיבות המפורטות בסעיף זה) ובהתאם למפורט בסעיף 10 בהסכם זה.

2.7. לעניין סעיפים 2.1.3 ו 2.1.4 לעיל בכללותם מובהר שבגלל מגבלת כמות ותדירות הביקורים, כמצוין בסעיף 2.3 לעיל, אופי השירותים הוא סוג של "בקרה" בלבד לכל דבר ועניין ועל כל המשתמע מכך לרבות העובדה שרוב העבודות באתר יתבצעו שלא בנוכחות המפקח. אולם על המפקח להיות נוכח מדגמית בשלבים הקריטיים של הבנייה (התחלות של עבודות שונות) כאשר באחריות היזם להודיע למפקח על מועדיהם באמצעות הממונה על ביצוע העבודות באתר או בא כוח אחר מטעמו.

3. יחסי הצדדים

3.1. מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי המפקח ו/או עובדיו ו/או פועליו ו/או כל מי שיבוא מכוחו ו/או מטעמו, הינם לגבי בעלי הדירות בגדר של קבלן עצמאי ולא ייווצרו בינם לבין בעלי הדירות יחסי עובד ומעביד בכל נסיבות שהן. יובהר כי בין המפקח לבין היזם אין יחסי עובד/מעביד וכי היחסים המשפטיים שביניהם, הם אך ורק עפ"י הוראות הסכם זה.

3.2. למניעת הסר ספק, מובהר בזאת כי כל תשלום למפקח ו/או כל מי שיבוא מכוחו ו/או מטעמו, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, שכר עבודה, גמול שעות נוספות,

ארץ (א.ר.צ.) עמוד 4

ניהול ותיאום פרויקטים בע"מ
514706290 n.p.

תשלום עבור זכויות סוציאליות, תשלומי מס חכנסה, ביטוח לאומי פיצויי פיטורין, וציוד משרדי אחר הדרוש לעבודתו וכיוצא"ב ישולמו ע"י המפקח בלבד ובכפוף להוראות סעיף 5 להלן, ולבעלי הדירות לא תהא כל חבות לשלם סכום כלשהו למפקח ו/או כל מי שיבוא מטעמו ו/או מכוחו וכי המפקח מתחייב כי כל התשלומים אותם הוא יהיה חייב לשלם לעובדיו על פי כל דין ו/או על פי הסכם ו/או על פי הסכם קיבוצי, ישולמו על ידו, על חשבונו ואחריותו.

3.3. מבוטל.

3.4. על המפקח, מוטלת האחריות הישירה לתוצאות עבודתם של העובדים מטעמו, לרבות מי מהם אשר יבצע בפועל את עבודות הפיקוח באתר.

3.5. מבלי לגרוע מהאחריות המלאה של המפקח לטיב ורמת הפיקוח הניתן על ידי עובדיו, המפקח יציג בפני הדיירים את נציג המפקח, אשר בפועל יערוך את הפיקוח באתר מטעמו של המפקח. אותו המפקח ילווה את הפיקוח על הפרויקט עד סופו, אלא אם החליט המפקח להחליפו או שסיים את העסקתו אצל המפקח ואז יפעלו הצדדים בהתאם להוראות סעיף זה למינוי נציג מפקח חליפי.

4. התמורה

המפקח מצהיר בזאת, כי הינו מייצג את בעלי הדירות בבניין. למרות זאת וכנהוג בהסכמי תמ"א 38 ופינוי בינוי, היום הינו הגוף המשלם את כל הוצאות שירותי הייעוץ והפיקוח עבור בעלי הדירות. הצדדים מסכימים לכך, כי התמורה שתשולם למפקח תועבר מהיזם למפקח, (כשכל תשלום למפקח יהיה כנגד הנפקת חשבונית מס כדין מהמפקח ליום) זאת לאחר שאושר כל חשבון חודשי ע"י חברי הנציגות.

התמורה עבור ביצוע שירותי הייעוץ והפיקוח, תשולם כמפורט להלן :

4.1. עבור שירותי הייעוץ והפיקוח הנקובים בסעיף 2.1.1 לעיל ישולם למפקח סך של 10,000 ₪ (עשרת אלפי שקלים חדשים) וזאת בהתאם לפירוט שלהלן:

4.1.1. 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, עם חתימת דייר ראשון.

4.1.2. 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, תוך 7 ימים ממועד קבלת החלטה להפקדת התביעה להתנגדויות.

4.2. עבור שירותי הייעוץ והפיקוח הנקובים בסעיף 2.1.2 לעיל ישולם למפקח סך של 10,000 ₪ (עשרת אלפי שקלים חדשים) וזאת בהתאם לפירוט שלהלן:

4.2.1. 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, תוך 7 ימים מהעברת היתר הבניה לבדיקה.

4.2.2. 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, תוך 7 ימים ממועד החלטת ועדה להיתר בניה.

4.3. עבור שירותי הייעוץ והפיקוח הנקובים בסעיף 2.1.3 לעיל, ישולם למפקח סך של 14,000 ₪ לכל חודש עבור ביצוע מלא (ביצוע של כל יחידות הדיו המפונות), וסך של 9,000 ₪ עבור ביצוע חלקי בתנאי תשלום של שוטף + 30 ימים.

עבור חודשי ביצוע של מרתפי התניה ישולם סך של 50%, החל מביצוע מפלס קומת הקרקע ישולם סך של 100% מחסכומים בסעיף 4.3 לעיל.

מתן השירותים יחל לאחר השלמת עבודות ההריסה, חפירה ודיפון עם תחילת ביצוע עבודות הבניה של החניון, ועד לקבלת טופס 4 ו/או אכלוס הדירות.

4.4. עבור שירותי הייעוץ והפיקוח הנקובים בסעיף 2.1.4 לעיל, ישולם למפקח סך של 500 ₪ לכל דירה מדירות בעלי הזכויות, תוך 7 ימים מביצוע המסירה של כל דירה.

4.5. כל הסכומים יהיו צמודים למדד תשומות הבניה של חודש יולי 2020 ובכל מקרה לא פחות מהמצוין בהסכם זה.

4.6. לכל הסכומים הנקובים לעיל יתווסף מע"מ כחוק.

4.7. כנגד כל תשלום שיקבל המפקח מהיזם, יפיק המפקח ליום חשבונית מס כדין.

עמוד 5
אריז (א.ר.צ.)
ניהול ותיאום פרויקטים בע"מ
514706290.g.n

4.8. למען הסר ספק, מוסכם במפורש כי איחור בתשלום התמורה ו/או אי תשלום התמורה ו/או חלק ממנה על ידי היזם, לא ייחשב בשום פנים ואופן כהפרת ההסכם מצד בעלי הדירות והמפקח יהיה מנוע מלדרוש כל שיפוי ו/או פיצוי כספי מבעלי הדירות ובכל מקרה מובהר בזאת שעל בעלי הדירות לא מוטלת כל התחייבות כספית כלפי המפקח וכי המפקח מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כלפי בעלי הדירות בקשר לכך.

4.9. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי התשלומים הנקובים בסעיפים לעיל הינם באחריות היזם וכי לבעלי הדירות ו/או לנציגיהם אין כל חבות משפטית ו/או אחריות כלפי המפקח בגין העברת התמורה על ידי היזם ו/או בגין כל סכום שלא ישולם בפועל על ידו וזאת גם במקרה והסכם זה ו/או הסכם ההתקשרות שבין היזם לבין בעלי הדירות יבוטל מכל סיבה שהיא ע"י מי מהצדדים. עם זאת, המפקח מצהיר כי ידוע לו שתפקידו מחייב רבת אימון גבוהה של תבעלים בו ולכן מתחייב המפקח שלא לקבל מהיזם בין במישרין ובין בעקיפין, תשלום כל שהוא ו/או טובת הנאה מלבד הסכומים שמפורטים בסעיף 4 לעיל.

4.10. מובהר במפורש כי איחור בתשלום התמורה ו/או אי תשלום התמורה ו/או חלק ממנה על ידי היזם תחשב כהפרת ההסכם מצד היזם והמפקח יהיה רשאי לפעול בכל דרך על פי דין לקבלת שכר טרחתו לרבות לתבוע את היזם ו/או להפסיק את מתן השירותים לאלתר.

4.11. כל המיסים החלים על תשלום התמורה למפקח יחולו על המפקח וישולמו על ידו בלבד.

4.12. בחתימתו על הסכם זה, מצהיר המפקח כי חלה עליו חובת נאמנות כלפי בעלי הדירות בלבד, וכי אין בצורת תשלום שכ"ט המפקח כדי לגרוע מחובת הנאמנות של המפקח ומהתחייבויותיו על פי הסכם זה כלפי בעלי הדירות.

5. החזר הוצאות

5.1. היזם ישא בעלות ההוצאות המפורטות להלן, או את חלקן, אשר ידרוש המפקח, בקשר עם מתן שירותי הניהול והפיקוח בהתאם להסכם זה, ובלבד שתכולת ההוצאות וזהות נותני השירותים בקשר עם ההוצאות אושרה על ידי ב"כ בעלי הדירות:

5.1.1. הוצאות הדפסתם ושכפולם של המסמכים.

5.1.1. מובהר בזאת, כי המפקח יוכל להזמין העתק אחד מכל מסמך על חשבון היזם וזאת תוך פניה מתאימה ליזם להפקת העתקי המסמכים המבוקשים עבורו אשר יבוצעו ע"י היזם באמצעות נותני שירותי עזר מטעמו בלבד.

5.1.2. מדידות מודד מוסמך בקשר לביקורת, סימון הגבהים וביקורת מדידות כללית.

5.1.3. העתקות אור המבוצעות לפי הזמנת המפקח ובכפוף לאשור החשבונות על ידו. מובהר כי המפקח יקבל מהיזם העתק המיסמכים הנדרשים לצורך תכנון, שיווק, רישוי וביצוע הפרוייקט בלבד, כפי שיוכנו ע"י המתכננים מטעם היזם ו/או ידרשו ע"י הרשויות ובכל מקרה לא ישא היזם בעלויות מעבר להעתק אחד שימסר למפקח.

5.1.1. הוצאות בקשר לבדיקות קרקע, בדיקות חומרים, מלאכות ומוצרים, לרבות חנות מדגמים והובלתם. המפקח ידאג לכך שנותני שירותי העזר הנוכחים בסעיף זה לעיל ינפיקו חשבוניות מס ישירות על שם היזם.

5.1.2. מובהר בזאת כי ככל והיזם כבר ביצע קודם למועד דרישת המפקח, על חשבונו ומטעמו את הבדיקות, המדידות וכיו"ב שרותי העזר הנ"ל, ימסור היזם לידי המפקח העתק שרותי העזר ולא יחוייב לשאת בעלויות נוספות לדרישות המפקח מכל סוג שהוא שאינן נדרשות עפ"י היתר ו/או חוק התכנון ו/או הרשויות וכיו"ב. בכל מקרה שידרוש המפקח שרותי עזר הכרוכים בהוצאות נוספות, יודיע על כך מראש ובכתב ליזם על מנת שיוכל היזם להיערך

להזמנתם ע"י נותני שירותים מטעמו. בשום מקרה לא ידרש היזם לשאת בהוצאות לדרישות המפקח שלא הוגשו ואושרו על ידו מראש ובכתב.

6. אי שחרור אחריות היזם/ קבלן

- 6.1 למען הסר ספק כל הכתוב להלן בא להוסיף לתוזה בין היזם לבין בעלי הדירות ובכל מקרה לא יפחיתו ממנו.
- 6.2 בעלי הדירות מצהירים בזאת כי ידוע להם שאף על פי שלמפקח ניתנת הזכות לספק את שירותי הייעוץ והפיקוח המפורטים בהסכם זה, לא יפורש הדבר או כל סעיף מסעיפי הסכם זה ו/או מסעיפי הסכם ההתקשרות שבין היזם לבין בעלי הדירות, כמשחרר את היזם ו/או הקבלן המבצע מטעמו ו/או המפקח הראשי מטעמו ו/או כל מי שיבוא מטעמם ו/או מכוחם, מאחריותם הבלעדית לביצוע העבודות ומאחריותם לטיב העבודות וחומרים והכל בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות, להיתר הבנייה ולפי כל דין.

7. אחריות המפקח והיזם

- 7.1 ידוע לבעלי הדירות וליזם, כי אחריותו המקצועית של המפקח מוגבלת לשירותי הייעוץ והפיקוח בלבד כפי שמפורטים לעיל וכי לא חלה עליו כל אחריות של קבלן מבצע או אחריות כשל גוף המהווה מנהל פרויקט וכן כי המפקח אינו הגוף האחראי על הבטיחות בפרויקט/באתר.
- 7.2 כמו כן, לא תחול אחריות כלשהי על המפקח במקרה בו מסר לנציגות ו/או למי מטעמה התראה בכתב בדבר האפשרות לגרימת עיכוב ו/או איחור ו/או נזק ו/או אובדן ו/או הפסד כלשהם והנציגות ו/או מי מטעמה לא מסרו הנחיות כלשהן למפקח בנוגע להמשך דרך הפעולה הנדרשת, וכן לא יישא המפקח באחריות כלשהי לכל עיכוב ו/או איחור ו/או נזק ו/או אובדן ו/או הפסד כלשהם שייגרמו בכל במקרה בו המפקח פעל על פי הוראות הנציגות ו/או מי מטעמה.
- 7.3 המפקח מתחייב לבצע את שירותי הייעוץ והפיקוח תוך ציות לכל דין ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות, צווים חוקי עזר שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת וכן לבצע כל הוראה חוקית שיצאה ו/או שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לביצוע שירותי הייעוץ והפיקוח, וכן להוראות מנהלי העבודה והבטיחות באתר מטעם היזם.
- 7.4 מינוי מפקח מטעם הדיירים איננו תחליף למינוי מפקח מטעם היזם (להלן: **"מפקח הראשי באתר"** או **"המפקח מטעם החברה"**), והיזם מתחייב למנות מפקח מטעמו שיהיה המפקח הראשי באתר כאמור.
- 7.5 הואיל ועפ"י ההסכם שנכרת בין היזם לבין הבעלים, באחריותו של היזם לעדכן את הבעלים בכל שינוי שיחול בהיתר, בתוכניות ו/או במפרט במהלך התכנון והביצוע של הפרויקט, לרבות בגין דרישות והנחיות הרשויות ו/או היועצים ו/או כל גורם אחר ובכלל זה לגבי כל סטיה ו/או חריגה מההיתר – מתחייב היזם לשלוח גם למפקח עדכונים כאמור.
- 7.6 מבלי לגרוע מאחריותו של המפקח כלפי הדיירים על פי הסכם זה, העובדה שלדיירים מפקח מטעמם, אין בה כדי לפטור את היזם ו/או הקבלן הראשי ו/או קבלני המשנה ו/או המפקח הראשי, מאחריותם המלאה והבלעדית על פי המוסכם עמם ו/או על פי כל דין, ואין במילוי תפקיד המפקח מטעם בעלי הדירות ו/או באי מילוי תפקידו כדי להטיל על בעלי הדירות ו/או על המפקח מטעמם אחריות כלשהי כלפי היזם ו/או הקבלן הראשי ו/או קבלני המשנה.
- 7.7 מובהר שהמפקח איננו "מבצע הבנייה" ו/או "אחראי על ביצוע השלד" ו/או "אחראי על הביקורת" ו/או מנהל הפרויקט ו/או מהנדס הביצוע ו/או מנהל העבודה מטעם החברה או הקבלן המבצע או הדיירים.

7.8. כמו כן מובהר שהמפקח איננו האחראי ו/או הממונה על הבטיחות באתר מטעם החברה או הקבלן המבצע או הדיירים בשום צורה או אופן. אחריות זאת חלה על היזם בלבד ועליו לפעול בנושא זה על פי הדין.

7.9. מובהר ששירותי הפיקוח אינם כוללים טיפול בטופס 4 ובתעודת גמר, אולם המפקח יאשר לבעלי הדירות כי ניתנו טופסי 4 ותעודת הגמר כדין, לאחר שאלו יומצאו לידיהם על ידי היזם.

7.10. מובהר ששכר הטרחה של המפקח לא כולל השתתפות בהליכים משפטיים או מעין משפטיים, שיתנהלו, אם יתנהלו, בקשר לפרויקט, ובכלל זה מתן עדות בבית משפט או בבוררות או הכנת חוות דעת שתוגש לבית משפט או לבורר. יובהר, כי האמור לעיל יחול גם במידה ויהיו טענות לאחר סיום העבודות בפועל בשטח, ככל ויהיו. כמו כן יובהר שסיוע בהליכים משפטיים או מעין משפטיים ו/או מתן עדות בבית משפט או בבוררות או הכנת חוות דעת שתוגש לבית משפט או לבורר, במהלך הפרויקט או לאחר סיומו, יהיו כרוכים בתשלום נוסף למפקח על פי תעריפי שעת עבודה לפי ארגון המהנדסים ואדריכלים העצמאיים בישראל כמפורט בחלק ג' של מחירון דקל ואין באמור בס"ק זה לעיל משום התחייבות היזם לשאת בעלויות אלו.

8. ביטוח

8.1. המפקח מתחייב לגרום לכך שבמשך כל תקופת הסכם זה ובמשך כל תקופת ביצוע שירותי הייעוץ והפיקוח, תהיינה ברשותו, פוליסות ביטוח מתאימות שיכסו את היקף אחריותו המקצועית של המפקח, בגין השירותים שהוא הסכם זה.

8.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המפקח מתחייב לגרום לכך שבמשך כל תקופת ביצוע שירותי הייעוץ והפיקוח שהוא הסכם זה והסכם ההתקשרות עם היזם ובעלי הדירות, יהיה ברשותו פוליסת ביטוח חבות מעביד.

8.3. המפקח מתחייב להעביר העתק מן הפוליסות לב"כ הבעלים ולמזמין בטרם תחילת הבניה בפועל. מובהר, כי כל הפרמיות בגין הפוליסות הנ"ל ישולמו ע"י המפקח. ככל והמפקח יבצע הארכה לביטוח הוא מתחייב להעביר עותק תקף לנציגות בעלי הדירות.

9. שלט

היזם מסכים ששמו של המפקח ייכלל בין שמות יתר בעלי המקצוע בשלט שיציב היזם בחזית המגרש, כמי שנותן שירותי פיקוח מטעם הבעלים.

כמו כן מאשרים הדיירים למפקח לתלות שלט נוסף על גדר אתר העבודות של הפרויקט, ללא קשר לשלט שיציב היזם, בגודל ובמיקום שיתואם עם נציגות הדיירים (להלן: "השלט הנוסף").

המפקח יישא בכל עלות, אגרה ו/או מס ביחס לשלט הנוסף.

10. העברת חומר חיוני למפקח

בעלי הדירות ו/או ב"כ בעלי הדירות יעבירו למפקח, עותק חתום של הסכם ההתקשרות בין היזם לבין בעלי הדירות על כל נספחיו וזאת בסמוך למועד חתימת ההסכם. בנוסף וע"מ לאפשר למפקח לבצע את השירותים המפורטים בהסכם זה, היזם מתחייב, לשתף פעולה באופן מלא עם המפקח לרבות פגישות תאום בניהם, העברת מידע / תוכניות / ומסמכים רלוונטיים ע"פ דרישתו של המפקח.

11. הפסקת ההתקשרות

11.1. נציגות הדיירים ו/או המפקח יהיו רשאים להביא לידי סיום את ההתקשרות ביניהם מכל סיבה שהיא וזאת בכפוף למתן התראה מראש ובכתב של חודש (30 יום קלנדאריים).

11.2. במקרה של הפסקת ההתקשרות כנ"ל, תשולם התמורה לעיל למפקח ע"י היזם עד לתום תקופת החודש הנ"ל.

11.3. במקרה וסיום עבודת המפקח נבע בשל צו פירוק ו/או כינוס נכסים ו/או במקרה שבו החלו הליכי הוצל"פ נגד המפקח באופן המונע, לדעת בעלי הדירות, את המשך ביצוע התחייבויות המפקח בחסכם כלפי בעלי הדירות כולן או מקצתן, יהיו רשאים בעלי הדירות להפסיק את עבודת המפקח לאלתר והתמורה כנ"ל תשולם רק עד ליום הפסקת העבודה בפועל.

11.4. במקרה של אי תשלום שכר טרחת המפקח על ידי היוזם, יהיה רשאי המפקח להפסיק את עבודתו לאלתר אחרי שעבר מועד ביצוע התשלומים כמצוין בסעיף התמורה לעיל, בכפוף למתן הודעה על כך בכתב לנציגות הבעלים ולבא כוחם לפחות 10 ימים מראש.

11.5. למען הסר ספק, היוזם לא יהיה רשאי להפסיק את שירותי הייעוץ והפיקוח הניתנים ע"י המפקח או לגרום להפסקת ההתקשרות שבין בעלי הדירות לבין המפקח או שלא להעביר למפקח את התמורה המגיעה כקבוע בהסכם זה, וזאת עד לביטול ההסכם כנ"ל וכדין.

12. שונות

12.1. כל שינוי ו/או ארכה ו/או ויתור על תנאי מתנאי הסכם זה, יעשה בכתב ויחתם על ידי הצדדים לו, שאם לא כן לא יהיה לכל שינוי כאמור תוקף משפטי.

12.2. כל הודעה שתשלח על ידי מי מהצדדים בקשר עם הסכם זה, תשלח בכתב למענו של הנמען המפורט במבוא לעיל, והודעה כאמור תיחשב כהודעה שנמסרה בחלוף 3 ימי עסקים ממועד משלוחה בדואר רשום.

12.3. במידה ומסיבה כלשהיא לא יחתם הסכם ההתקשרות בין בעלי הדירות לבין היוזם, לא תהיה למפקח, כל טענה ו/או דרישה כלפי בעלי הדירות ו/או היוזם, בגין הסכם זה למעט בגין התשלום שבסעיף 4.1.1.

12.4. הסכם פיקוח זה וכל הקשור לסמכויות המפקח, בא להוסיף לכל הסכם קיים או עתידי שייחתם בין היוזם לבין בעלי הדירות ובכל מקרה לא לגרוע מימנו.

12.5. בחתימתו על הסכם זה, מתחייב היוזם למלא את כל התחייבויותיו ע"פ הסכם זה, לרבות הסכמתו למינויו של המפקח, כגורם המפקח מטעם בעלי הדירות על הפרויקט וכן לשלם למפקח את מלוא תמורתו כמפורט בסעיף 4 להסכם זה.

12.6. המפקח לא יהיה רשאי להעביר זכות מזכויותיו ו/או התחייבויות מהתחייבויותיו לפי הסכם זה לכל אדם אחר או גוף משפטי אלא אם קיבל לכך את הסכמתם מראש בכתב של נציגות בעלי הדירות.

לראיה באו הצדדים על החתום:

(א) נציגות בעלי הדירות המורשית לחתום מטעמם:

1. שם: _____ חתימה: _____
2. שם: _____ חתימה: _____
3. שם: _____ חתימה: _____
4. שם: _____ חתימה: _____
5. שם: _____ חתימה: _____
6. שם: _____ חתימה: _____

(ב) המפקח:

(ג) אישור היזם:

באמצעות מורשה החתימה מטעמה מר _____ ת.ז. _____

ארץ (א.ר.צ.)
ניהול ותיאום פרויקטים בע"מ
ח.פ. 514706290

נספח טו'

העתק מהיתר הבניה, בצירוף התכניות המאושרות- יצורף בעתיד

נספח שינויים להסכם פינוי בינוי יצחק שדה 16

גו'ח 30169/94/46 ירושלים

מיום

שנערך ונחתם ביום 2025

בין:

1. אי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 516280021

על ידי מורשה החתימה המוסמך לחתום מטעמה

מר/גב' _____ ו _____
(להלן: "היזם")

מצד אחד:

לבין:

עיריית ירושלים

באמצעות אגף הנכסים בעירייה

מרח' כיכר ספרא 1 בנין 1 קומה 5

(להלן: "הבעלים")

מצד שני:

הואיל:

ובין היזם לבין בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 176 בגוש 30169 (לשעבר חלקות 90,93,94 בגוש 30169) ברחובות יצחק שדה 16-17 והשומר 17 ירושלים נחתם הסכם פינוי בינוי (להלן בהתאמה: "המקרקעין", "ההסכם" ו-"הפרויקט");

והואיל:

ועיריית ירושלים זכאית להירשם כבעלים של מלוא הזכויות ביחידה מסחרית (חנות) הקיימת הידועה כחלק מחלקה 176 בגוש 30169 (לשעבר גוש 30169 חלקה 94 תת חלקה 46) במקרקעין (להלן: "החנות");

והואיל:

וברצון הצדדים לערוך בהסכם מספר שינויים בהסכם כמפורט בנספח שינויים זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1 המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
- 1.2 כותרות הסעיפים בתוספת זו נועדו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות תוספת זו.
- 1.3 הוראות תוספת זו תיקראנה יחד עם הוראות ההסכם ונספחיו, ואם יש סתירה בין הוראות תוספת זו, לבין הוראות ההסכם ונספחיו - תגברנה הוראות תוספת זו.
- 1.4 מלבד השינויים וההתאמות האמורים בתוספת זו, כל יתר הוראות ותנאי ההסכם ונספחיו שייחתם יחולו במלואם וללא כל שינוי.
- 1.5 כל מונח שבתוספת זו יהיה כמשמעו בהסכם, אלא אם נאמר אחרת במפורש בתוספת זו.
- 1.6 יובהר, כי ב"כ הדיירים מייצג את כלל הבעלים כולל העירייה בהתאם להסכמים שנחתמו, למעט דברים אלה בהן ב"כ הבעלים אינו מייצג את העירייה: עריכת נספח, בדיקת ו/או אישור מסמכים שבהתאם לנספח זה נקבע כי העירייה תבדוק ו/או תאשר בעצמה. המפקח מטעם

הדיירים ייצג את כלל הבעלים כולל העירייה בהתאם להסכם, לרבות במהלך ביצוע העבודות בהתאם להסכמות וככל שיהיו אי התאמות, תוך כדי ביצוע העבודות, יעדכן את נציגי העירייה.

2. הערות, תיקונים ושינויים לסעיפי ההסכם

2.1. **יתווסף סעיף כללי:** "למען הסר ספק, הצדדים מסכימים כי הוראותיו הקוגנטיות של כל דין, יחולו על הסכם זה; כל הוראה בהסכם זה הגורעת מהוראות החוק הקוגנטיות, ככל שהיא לרעת הבעלים תהא בטלה ומבוטלת.

2.2. **יתווסף סעיף:** "יתווסף לסעיף 7.2 בהסכם כי הקבלן המבצע כהגדרתו בהסכם יהיה רשום בפנקס הקבלנים בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969, ובעל סיווג ג'5, וזאת עד לסיום בניית הפרויקט והחנות ובמשך כל תקופות הבדק והאחריות בהתאם להוראות כל דין".

2.3. **לסעיף הצהרות היזם יתווספו סעיפי ההצהרות הבאים מטעם היזם/חברה:**

א. "החברה מצהירה כי נתקבלו כל האישורים וההחלטות באורגנים המוסמכים של החברה, הדרושים לביצוע הסכם זה וכי במועד חתימת ההסכם יומצא לבעלים פרוטוקול חברה המאשר את ההתקשרות בהסכם זה ומיני מורשה חתימה, מאושר כדין".

ב. "היזם מתחייב שלא יותקנו אנטנות סלולאריות הגורמות לקרינה מסכנת בניגוד לכל תקן חוקי מחייב.

ג. "היזם מצהיר כי נכון למועד חתימת הסכם זה לא תלוי ועומד נגדו כל הליך משפטי בקשר עם הפרויקט ו/או בקשה לפירוק ו/או הקפאת הליכים ו/או כינוס נכסים וכי לא קיבל התראה בכתב על כוונה לנקוט כנגדו בהליכים אלה" (למעט תביעות "דייר סרבן").

ד. "מוסכם כי החנות נשוא הסכם זה לא תהיה חנות לדוגמא ו/או משרד מכירות ו/או מקום לינה לעובדי הקבלן".

2.4. "מבלי לגרוע מהאמור בהסכם, מסירה בהתאם לתנאי ההסכם תחשב ככזו רק אם החנות תימסר כשהיא ראויה לשימוש סביר ולמסחר על כלל הצמדותיה וכן נתקבל טופס 4 סופי לאכלוס בגין החנות והבניין בו מצויה החנות ובנוסף השטחים המשותפים והמתקנים המצויים בהם מוכנים וניתנים לשימוש סביר וכן קיימת גישה סבירה לחנות, הצמדותיה ולחניון".

2.5. הוסכם כי העירייה ו/או מי מטעמה תהיה רשאית לבדוק את החנות, לבקשתה בכתב בסמוך לפני מועד המסירה/במועד המסירה יחד עם איש מקצוע מטעמו וכי דו"ח איש המקצוע מטעמו יצורף לפרוטוקול המסירה ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו. היזם יהיה מחויב לרשום כל טענה שתעלה ע"י הבעלים בגין אי התאמה או פגם, גם אם אינה מקובלת עליו. מוסכם כי אין באמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים בהתאם להוראות חוק המכר והחברה מתחייבת לתקן את הליקויים אשר יצוינו בפרוטוקול המסירה בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לאופי התיקונים. עוד מובהר כי פגמים שיתגלו במעמד המסירה, והמונעים שימוש סביר, יתוקנו בהקדם האפשרי ורק לאחר תיקונם תימסר החזקה בדירה".

2.6. [מופיע בהסכם]

2.7. **יתווסף סעיף חדש**: "היזם מצהיר כי ידוע לו שכל שלב, כל הסכמה וכל אישור מאת העירייה האמורים בהסכם, לרבות החתימה על ההסכם, יינתנו בהתאם להוראות כל דין, לרבות כל הוראה/אישור אליו מחויבת העירייה, כגון אישור שר הפנים/מועצת העיר/וועדת כספים/האגף הייעודי בעירייה וכיו"ב".

2.8. **יתווסף סעיף חדש**: "חרף הוראות ההסכם, העירייה לא תחתום על יפויי כח לטובת היזם.

כל מסמך שהעירייה תידרש לחתום עליו בהתאם להסכם, לרבות, אך לא רק, הבקשה לרישום הערת אזהרה, מסמכי התכנון וההיתר ומסמכי הליווי הבנקאי יועברו לאישור אגף יועמ"ש העירייה ולאחר מכן לגורמים המוסמכים בעירייה (נכסים, חשבות וכד') אשר יחתמו עליו, ככל שיאושר ע"י היועמ"ש ו/או הגורם העירוני הרלוונטי בכפוף להוראות ההסכם. **לאור האמור לעיל, העירייה מתחייבת לחתום על כל מסמך שיועבר אליה ו/או ליתן התייחסותה למסמך בהתאם לתנאים האמורים לעיל לא יאוחר מ 30 יום מהמועד שהועבר אליה המסמך הרלוונטי. יתווסף סעיף חדש**: "גם יועמ"ש העירייה יחזיק העתק מקור של יפויי הכח לביטול הערת האזהרה שתירשם לטובת היזם ביחס לדירה".

2.9. **היזם מתחייב להעביר את מסמכי הליווי וכן כל שינוי במתווה הליווי ו/או בכל מה שקשור לערבויות הניתנות לדיירים ע"פ ההסכם לאישור חשבות העירייה.**

2.10. **נוסח התקנון החדש של הבית המשותף, יהיה סביר וכמקובל בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בעיר ירושלים.**

2.11. **מובהר כי כפוף לכלל הוראות הסכם זה: כל המיסים (לרבות מס שבח, מס רכישה, מע"מ , ומס הכנסה) הנובעים, אם בכלל, מהסכם זה, לרבות בגין מכר החנות ו/או הזכויות ו/או מתן שרותי הבניה, בין אם חלים על פי דין על העירייה ו/או על היזם, יחולו וישולמו על ידי היזם בלבד. היזם לא יהיה רשאי לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום ו/או קיזוז כלשהו, וזאת למעט במקרה של שנמוך דירת התמורה, שדרוג דירת התמורה, קבלת תמורה כספית בעקבות בחירת הבקשה לחלופה כספית, קבלת חלק ברווח העודף. () ואולם היזם יהיה רשאי, במידת הצורך, לחייב את העירייה בקבלת פטור ממס שבח בהתאם להוראות סעיף 72 לחוק מיסוי מקרקעין**

יובהר כי הצדדים יהיו רשאים לבצע את ההסכם בצורה של מכר חלקי במסגרתו תמכור העירייה ליזם רק חלק מזכויותיה בממכר בתמורה לקבלת שירותי בניה בגין יתרת הזכויות שיוותרו בידי העירייה.

2.12. **במועד התקיימות מלוא התנאים המתלים ופינוי יחידת העירייה, יחליפו הצדדים חשבוניות בדרך הבאה:**

(א) היזם ישלם לעירייה את סכום המע"מ בגין מכר החנות ו/או הזכויות במועד החיוב הקבוע בדין. העירייה תמסור ליזם טופס עסקת אקראי משולם כדין בסמוך לאחר מועד הדיווח הקבוע בדין. סכום המע"מ יקבע בהתאם להוראות הדין בהתחשב בסך התמורות הכולל שמקבלת העירייה לפי ההסכם. היזם ימסור לעירייה לפני מועד החיוב אישור בכתב מיועץ

המס של היזם על שווי סך התמורות. היזם רשאי לפנות למנהל מע"מ ולקחת על עצמו את תשלום המס במקום העירייה לפי הוראות סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ובלבד שהאישור על כך יתקבל ויימסר לעירייה לפני מועד החיוב הקבוע בדין.

(ב) היזם יחייב בגין יחידת העירייה החדשה ו/או קבלת שירותי הבניה לפי העניין את העירייה כנגד חשבונית מס כדין.

2.13. היזם יגיש לפי הוראות הדין את כלל הדיווחים הנדרשים לרשויות מיסוי מקרקעין בגין הסכם זה לרבות את דיווחי העירייה.

2.14. .

2.15. **מובהר כי :** בכל מקרה וחרף האמור בהסכם, לרבות אך לא רק בסעי' 8.4 (לענין פיצוי בלבד) ובסעי' 17.10, לא תידרש העירייה בכל מקרה לתשלום של קנס כספי ו/או ריביות ו/או הצמדות, אולם אין בכך כדי למנוע מהיזם נקיטת הליך כנגד העירייה בהתאם לכל דין. **מובהר כי :** בכל מקום בהסכם בו ישנה זכות ל"ב"כ הבעלים" לנקוט בפעולה, הפעלת זכות זו ככל שהינה גם בקשר עם זכויות העירייה תתאפשר רק בהסכמת היועץ המשפטי לעירייה ו/או מי מטעמו. כמו כן תהיה גם ליועמ"ש העירייה ו/או מי מטעמו זכות לנקוט בכל פעולה הנתונה ע"פ ההסכם לב"כ הבעלים ביחס ליחידת העירייה בלבד.

2.16. **בסעי' 6.4 –** במקום האמור בסעי' יבוא – העירייה תשלם הרישום על שמה בשקידה ובהקדם ובכל מקרה לא יאוחר מ 180 ימים ממועד חתימת תוספת זו, למעט עיכוב שיחול שאינו בשליטתה.

2.17. **האמור בסעי' 6.12-6.13 –** לא יחול/יגביל את העירייה ו/או וועדות התכנון מטעמה ויחול לגבי העירייה רק כבעלים של יחידה במקרקעין ולא מעבר לכך.

2.18. **בסעי' 6.18 יתווסף :** "הכל בכפוף לאישור כל הגורמים ע"פ כל דין".

2.19. **הסעיף מדבר על תשלומים החלים על היזם**

2.20. יובהר כי חתימת העירייה על ההסכם תעשה בכפוף ולאחר אישור הגורמים הרלוונטים בעירייה, לרבות אישור וועדת כספים ואישור מועצת העיר ברוב חבריה וכי לאחר מכן ולצורך כניסת ההסכם לתוקף, יידרש אישור שר הפנים וכל אישור אחר שנדרש ו/או יידרש ע"פ כל דין.

1. [הפרויקט בשלביו הסופיים ; היזם איננו מארגן ישיבות נציגות ואיננו אחראי להם. ב"כ הבעלים ישמח לשתף עימכם פעולה] [יש בהסכם סעיפים ברורים ביחס להעברת זכויות לצדדי ג'] **"בנספח הביטוח" :** ירשם : **"ההתחייבויות הביטוח שיחולו על היזם ו/או הקבלן מטעמו הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח¹ המצ"ב ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו"** .

ולראיה באו הצדדים על החתום :

עיריית ירושלים

היזם

יועמ"ש

מנהלת אגף נכסי עירייה

גזבר

ראש העיר

אימות חתימת היזם

אני הח"מ עו"ד _____ מצהיר בזאת כי אני עוה"ד של חברת _____ וכי נספח זה נחתם ע"י
ה"ה _____ שהינם מורשי החתימה של היזם זאת לאחר שהסברתי להם את מהות
ההתחייבויות שהם נוטלים במסגרת נספח זה. כ"כ כב"כ החברה _____ הנני להצהיר כי
חתימת ה"ה _____ בצרוף חותמת החברה מחייבת את היזם לכל דבר ועניין.

נספח XXX' - ביטוח

1. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב היזם, בעצמו, לבטח עם חתימת כתב ההתחייבות, על חשבונו הוא, את העבודות בביטוחים על פי שיקול דעתו, ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים, **נספח XXX' 1** המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התחייבות זה (להלן: "**טופס האישור על קיום ביטוחים**") ו/או "**אישור ביטוח העבודות**") עם חתימת כתב ההתחייבות היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לבעלים את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי מבטחיו, חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, במשך כל זמן חלותו של כתב ההתחייבות זה ו/או תקופת העבודות ו/או עד המסירה הסופית של העבודות ו/או יציאתו של היזם מאתר העבודות ו/או במועד תקופת התחזוקה (המאוחר מבין המועדים), וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד הבעלים. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בכתב התחייבות. לא יאוחר מ- 14 (ארבע עשרה) ימים ממועד תום תקופת איזה מביטוחי היזם, מתחייב היזם לחזור ולהפקיד את אישור הביטוח כאמור בסעיפי הביטוח בנספח זה ובאישור הביטוח, בגין הארכת תוקפם לתקופה נוספת, היזם מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור הביטוח במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הינו מחויב בעריכת הביטוחים על פי ההתקשרות. בעת הארכת תוקף הביטוח, יש לבצע הארכה עפ"י הנוסח המקובל אל מול הבעלים בעת ההתקשרות.

2. ביטוח כלי רכב- היזם יערוך או יוודא שנערך, ביטוח לכל כלי רכב המשמש במישרין או בעקיפין לביצוע העבודות לכל אורך תקופת ההתקשרות מפני כל חבות שחובה לבטחה על פי דין לרבות ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות בלתי מוגבלים (ביטוח חובה) וכן ביטוח חבות בגין נזק לרכוש בסכום גבול אחריות שלא יפחת מ- 600,000 ₪, כיסוי לנזקי רכוש הנגרמים על ידי כלי רכב מעל לגבולות האחריות הסטנדרטים של פוליסת כלי הרכב וכן לנזקי גוף שאינם ניתנים לביטוח ע"י ביטוח רכב חובה בהתאם להגדרות הפלת"ד. למען הסר ספק מוסכם כי המונח "כלי רכב" כולל מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.

3. "כלי רכב" וציוד מכני הנדסי כאמור, אשר אין חובה חוקית לבטחו בביטוח חובה יערך עבורו גם ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות שלא יפחתו מ- 2,000,000 ₪ למקרה.

4. **ביטוח "אחריות מקצועית" ו"חבות המוצר"** – היזם יערוך ויקיים ביטוח בכל תקופה בה הוא עשוי להימצא אחראי על פי הוראות כתב ההתחייבות ו/או על פי כל דין. עם חתימת כתב ההתחייבות היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים לבעלים המעיד על ביצוע ביטוח "אחריות מקצועית" ו"חבות המוצר" בביטוח שלא יפחת מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לבעלים את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל למשך 5 שנים נוספות לאחר סיום העבודות, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד הבעלים. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים בקשר לביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בכתב ההתחייבות.

5. היזם מתחייב כי פוליסת "כל הסיכונים" עבודות קבלניות תכלול את ההרחבות להלן.

א. פרק ב' – צד ג' :

הרחבת הכיסוי	גבול אחריות/פירוט ההרחבה
(1) אחריות לנזקים לרכוש הבעלים אשר הזכין פועל בו, לרכוש סמוך,	מעל לסכומים המבוטחים תחת סעיפי הכיסוי של רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, כמפורט לעיל,

ולכל רכוש אחר של הבעלים למעט רכוש המבוטח במסגרת פרק א'.	אולם גבול האחריות הכולל של המבטחת בגין נזקים כאמור לא יעלה על גבול האחריות על פי פרק ב'.
(2) אחריות הבעלים כלפי עובדי הזכין וכל הפועל בשמו ומטעמו.	בגין נזקים שיגרמו להם במהלך ו/או בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של הזכין כלפי המזמין

למען הסדר הטוב, יובהר כי ההרחבות המפורטות לנ"ל הינן בנוסף להרחבות המפורטות באישור ולא במקומן.

6. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב היזם לכלול את הסעיפים הבאים:
- א. שם המבוטח בפוליסות הינו – היזם ו/או הבעלים בכפוף לאחריות צולבת.
 - ב. "הבעלים" לעניין הכיסוי הביטוחי: עיריית ירושלים ו/או תאגידים עירוניים ועובדים של הנ"ל.
 - ג. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלופ כלפי הבעלים ו/או עובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
 - ד. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.
 - ה. סעיף "ביטוח ראשוני", כלפי הבעלים המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאי הביטוח, ללא זכות השתתפות בביטוחיהן מצד חברת הביטוח של היזם ו/או מי מטעמו מבלי שתהיה לחברת הביטוח של היזם זכות תביעה ממבטחי הבעלים להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק היזם וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
 - ו. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.

7. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לבעלים לא יהוו אישור כלשהו מהבעלים על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של היזם על-פי כתב ההתחייבות זה או על-פי כל דין.
8. היזם לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
9. היזם לבדו אחראי כלפי הבעלים לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך העבודות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. היזם רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה היזם פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את הבעלים ואת הבאים מטעם הבעלים מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.
10. היזם לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של היזם ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי היזם יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות. היזם פוטר את הבעלים ו/או הפועלים מטעמם מאחריות לכל נזק ו/או אובדן כאמור למעט אם גרמו לנזק בזדון.
11. היזם מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח. ולדרישת הבעלים לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.
12. הפר היזם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות הבעלים, יהיה היזם אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי הבעלים על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
13. על היזם לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הדין בביטוח עובדים על ידי מעבידים.
14. מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם ומוצהר בזה כי הפרת הוראות סעיף זה, כולן או חלקן, מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

נספח XXX1'- נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור הראשי	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור*
עיריית ירושלים	גורמים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	שם _____ ו/או קבלני משנה ועובדיהם	☐ קבלן הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ בעלי הנכס ☒ אחר: מזמין העבודות/השירותים
ת.ז. פ.ח. 500230008 מען כיכר ספרא 1 ירושלים תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברות בת		מען:	
כיסויים			
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח נוסח ומחזור פוליסה	תאריך תחילה
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה): רכוש עליו עובדים רכוש סמוך פינוי הריסות נזק ישיר הנובע מתכנון / עבודה / חומרים לקויים נזק עקיף הנובע מתכנון /או עבודה /או חומרים לקויים צד ג' נזק למתקנים /או כבלים תת קרקעיים רעידות והחלשות משען אחריות מעבידים		גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה סכום מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בדיון. 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור 328 ראשוניות 334 תקופת תחזוקה – 24 חודשים		גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-2,500,000 ₪ על בסיס נזק ראשון. גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-2,500,000 ₪ על בסיס נזק ראשון. גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-2,500,000 ₪ על בסיס נזק ראשון. גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-2,500,000 ₪ על בסיס נזק ראשון. במלוא גבול האחריות	
302 אחריות צולבת 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בדיון 312 כיסוי בגין נזק שגרם משימוש בצמ"ח 315 כיסוי לתביעות המל"ל 318 מבוטח נוסף - מבקש האישור 328 ראשוניות 340 – רעד והחלשת משען. 341 – נזק עקיף, פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים. 334 תקופת תחזוקה – 24 חודשים		16,000,000 במלוא גבול האחריות	
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בדיון. 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות 334 תקופת תחזוקה – 24 חודשים		20,000,000	
301 אובדן מסמכים 302 אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור) 304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט מי שגרם לנזק בדיון 325 מרמה ואי יושר עובדים 327 עיכוב /שיהוי עכב מקרה ביטוח 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי 6 חודשים.		4,000,000	ת. רטר:
302 אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור) 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט מי שגרם לנזק בדיון 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי 12 חודשים 347 הרחבת שם המבוטח בביטוח חבות המוצר ביחס לפגם במוצרים שסופקו /או הותקנו /או שווקו /או תוחזקו על ידי המבוטח /או מי מעמו		4,000,000	ת. רטר:
פירוט השירותים: (לכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')			
009 בנייה / עבודות קבלניות גדולות			
ביטול/שינוי הפוליסה*			
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.			
חתימת האישור			
המבטח:			

