



תאריך: 01/12/2025

## הרשאה מספר 2025070051 לפרסום מכרז וחתימה על חוזה לבנוי כיתות בבתי"ס השלמת מטר' בנייה לגוהה

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים

סמל מוסד: שם מוסד:

סמל אתר: 5029189 שם אתר: יסודי בנים 24 כיתות בית חנינא

כתובת: אל דמיר 7, ירושלים

גוש: 30615, 30615 חלקה: 89, 84

תב"ע: 7158 מגרש: 1101

מס' בקשה ממרכב"ה: 1001941269

תקנה תקציבית: 60021060 - בניה לגוהה של כיתות וגנים

תיאור הפרויקט: השלמת מטר' בנייה לגוהה

סכום התחייבות: 5,803,632 ₪

הסכום כולל תקציב הצטידות בסך: ₪

קוזזו כספי תכנון בסך: ₪

שטח: 984 מ"ר

מפתח עלות למ"ר לשנת: 12/2024

תאריך אישור פרוגרמה ע"י אגף מיפוי ותכנון: 10/03/2024

תאריך אישור תכנית אדריכלית: 01/12/2024

מוטב לתשלום: 20000159 עיריה ירושלים

הערה:

ההנחיות והדרישות לאישור תקציב תוספתי בגין תוספות הנדסיות יחולו על הרשאה זו בהתאם לאישור אגף א' בינוי ולכללי המשרד מזמן לזמן. התוכנית והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה, בחוזרי מנכ"ל משרד החינוך ועל פי כל דין, כפי שמתעדכנים מזמן לזמן.

כתב הרשאה זה מאפשר לכם לפרסם מכרז לבנייה ופיתוח השטח המאושר, וכן אישור לחתימה על חוזה לביצוע עם קבלן מוכר שזכה בחוזה כדין. תנאי לתשלום חשבון ראשון מכוח הרשאה זו, הינו המצאת כלל מסמכי המכרז והחוזה ביניכם לבין קבלן הביצוע שזכה במכרז כאמור וכן יתר המסמכים הנדרשים באתר מינהל הפיתוח/ אגף הבינוי/ נהלים וטפסים ובכלל זה כלל המקורות לסיום המבנה.

אין בכתב הרשאה זה משום התחייבות משרד החינוך למימון עלויות הבניה והפיתוח עפ"י החוזה החתום, אלא בגובה הרשאה זו בלבד.

דיווח על ביצוע הבנייה והפיתוח בהתאם לנהלי שחרור כספים באגף א' בינוי.

פרסום נהלי שחרור כספים נמצא באתר מינהל הפיתוח/ אגף הבינוי/ נהלים וטפסים.

סכום ההרשאה הינו נומינלי ולא ישא כל הצמדה.

מובהר כי תוך 10 חודשים ממועד הוצאת הרשאה זו לא יתקבלו במשרדנו תוצאות המכרז וחוזת חתום כאמור, בסמכות המשרד לבטל הרשאה זו ללא כל הודעה נוספת.

תוקף התחייבות: 10/11/2028

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:

|                           |                           |                            |                      |
|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|
| 10/11/2025                | 10/11/2025                | 05/11/2025                 | 01/12/2025           |
| כרמית הרוש                | אילנית שושני              | רימון סאבא                 | רו"ח רונן לוי        |
| מ"מ סמנכ"לית ומנהלת מינהל | מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב | מנהל אגף א' (תקציב ומינהל) | חשב בכיר משרד החינוך |

תאריך: 08/12/2025

הרשאה מספר 2025150088 לפרסום מכרז וחתימה על חוזה לתשתיות הקפיות במוסדות חינוך

השלמת מימון ( לא בנייה חדשה)

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים  
סמל מוסד: שם מוסד:  
סמל אתר: 5003528 שם אתר: בי"ס יסודי-אל צלעה  
כתובת: ג'בל מוכבר 0, ירושלים  
גוש: חלקה: תב"ע: 2683 א' מגרש: א  
מס' בקשה ממרכב"ה: 1001947328  
תקנה תקציבית: 60021053 - תשתיות היקפיות למבני  
תיאור הפרויקט: השלמת מימון ( לא בנייה חדשה)  
סכום התחייבות: 179,393 ₪  
תאריך אישור פרוגרמה ע"י אגף מיפוי ותכנון: 26/04/2015  
תאריך אישור תכנית אדריכלית: 22/07/2015  
מוטב לתשלום: 20000159 עירייה ירושלים  
הערה: השלמת מימון תשתיות -החלטה 550 בהתאם לאישור מהנדס

התחייבות זו מאפשרת לכם פרסום מכרז לביצוע עבודה, חתימת חוזה והתחלת עבודה.  
שחרור הכספים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך כמפורט בנהלים הנמצאים באתר אינטרנט משרדנו שכתובתו:  
[www.education.gov.il/development/binui](http://www.education.gov.il/development/binui)  
תוקף התחייבות: 26/11/2028

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:

|                      |                            |                           |                                  |
|----------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 08/12/2025           | 23/11/2025                 | 26/11/2025                | 26/11/2025                       |
| רו"ח רונן לוי        | רימון סאבא                 | אילנית שושני              | כרמית הרוש                       |
| חשב בכיר משרד החינוך | מנהל אגף א' (תקציב ומינהל) | מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב | מ"מ סמנכ"לית ומנהלת מינהל הפיתוח |

תאריך: 08/12/2025

## הרשאה מספר 2025150074 לפרסום מכרז וחתימה על חוזה לתשתיות הקפיות במוסדות חינוך

## תשתיות הקפיות במוסדות חינוך

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים  
 סמל מוסד: 748459 שם מוסד: חכמת שלמה רמות א  
 סמל אתר: 5024913 שם אתר: ת"ת 22 כ' טרומן רמות  
 כתובת: טרומן הרי 0, ירושלים  
 גוש: 30718 חלקה: 74  
 תב"ע: 111203 מגרש: 1  
 מס' בקשה ממרכב"ה: 1001946775  
 תקנה תקציבית: 60021053 - תשתיות היקפיות למבני  
 תיאור הפרויקט: תשתיות הקפיות במוסדות חינוך  
 סכום התחייבות: ₪ 3,458,192  
 תאריך אישור פרוגרמה ע"י אגף מיפוי ותכנון: 24/06/2020  
 תאריך אישור תכנית אדריכלית: 14/09/2020  
 מוטב לתשלום: 20000159 עירייה ירושלים  
 הערה:

התחייבות זו מאפשרת לכם פרסום מכרז לביצוע עבודה, חתימת חוזה והתחלת עבודה.  
 שחרור הכספים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך כמפורט בנהלים הנמצאים באתר אינטרנט משרדנו שכתובתו:  
[www.education.gov.il/development/binui](http://www.education.gov.il/development/binui)

תוקף התחייבות: 23/11/2028

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:

|                      |                            |                           |                                  |
|----------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 08/12/2025           | 19/11/2025                 | 23/11/2025                | 24/11/2025                       |
| רו"ח רונן לוי        | רימון סאבא                 | אילנית שושני              | כרמית הרוש                       |
| חשב בכיר משרד החינוך | מנהל אגף א' (תקציב ומינהל) | מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב | מ"מ סמנכ"לית ומנהלת מינהל הפיתוח |

תאריך: 25/11/2025

## הרשאה מספר 2025020363 לפרסום מכרז וחתימה על חוזה לבנוי כיתות בבתי"ס

### השלמת הפרוגרמה

|                                                           |                               |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|
| שנת תקציב: 2025                                           | רשות: ירושלים                 |
| סמל מוסד:                                                 | שם מוסד:                      |
| סמל אתר: 5010347                                          | שם אתר: בי"ס עי"ס לבנות 16 כ' |
| כתובת: חכמי יוסף 0, ירושלים                               |                               |
| גוש: 30196                                                | חלקה: 8                       |
| תב"ע: 1042                                                | מגרש: בצ-38                   |
| מס' בקשה ממרכב"ה: 1001944007                              |                               |
| תקנה תקציבית: 60021011 - בנייה חדשה של כיתות לימוד - כללי |                               |
| תיאור הפרויקט: השלמת הפרוגרמה                             |                               |
| סכום התחייבות: ₪ 9,365,484                                |                               |
| הסכום כולל תקציב הצטידות בסך: ₪ 176,400                   |                               |
| קוזזו כספי תכנון בסך: ₪                                   |                               |
| שטח: 1,558 מ"ר                                            |                               |
| מפתח עלות למ"ר לשנת: 12/2024                              |                               |
| תאריך אישור פרוגרמה ע"י אגף מיפוי ותכנון: 22/07/2019      |                               |
| תאריך אישור תכנית אדריכלית: 29/12/2019                    |                               |
| מוטב לתשלום: 20000159 עיריה ירושלים                       |                               |
| הערה:                                                     |                               |

ההנחיות והדרישות לאישור תקציב תוספתי בגין תוספות הנדסיות יחולו על הרשאה זו בהתאם לאישור אגף א' בינוי ולכללי המשרד מזמן לזמן. התוכנית והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה, בחוזרי מנכ"ל משרד החינוך ועל פי כל דין, כפי שמתעדכנים מזמן לזמן.

כתב הרשאה זה מאפשר לכם לפרסם מכרז לבנייה ופיתוח השטח המאושר, וכן אישור לחתימה על חוזה לביצוע עם קבלן מוכר שזכה בחוזה כדין. תנאי לתשלום חשבון ראשון מכוח הרשאה זו, הינו המצאת כלל מסמכי המכרז והחוזה ביניכם לבין קבלן הביצוע שזכה במכרז כאמור וכן יתר המסמכים הנדרשים באתר מינהל הפיתוח/ אגף הבינוי/ נהלים וטפסים ובכלל זה כלל המקורות לסיום המבנה.

אין בכתב הרשאה זה משום התחייבות משרד החינוך למימון עלויות הבניה והפיתוח עפ"י החוזה החתום, אלא בגובה הרשאה זו בלבד. דיווח על ביצוע הבנייה והפיתוח בהתאם לנהלי שחרור כספים באגף א' בינוי.

פרסום נהלי שחרור כספים נמצא באתר מינהל הפיתוח/ אגף הבינוי/ נהלים וטפסים. סכום ההרשאה הינו נומינלי ולא ישא כל הצמדה.

מובהר כי תוך 10 חודשים ממועד הוצאת הרשאה זו לא יתקבלו במשרדנו תוצאות המכרז וחוזה חתום כאמור, בסמכות המשרד לבטל הרשאה זו ללא כל הודעה נוספת.

תוקף התחייבות: 17/11/2028

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:

|                           |                           |                            |                      |
|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|
| 17/11/2025                | 17/11/2025                | 16/11/2025                 | 25/11/2025           |
| כרמית הרוש                | אילנית שושני              | רימון סאבא                 | רו"ח רונן לוי        |
| מ"מ סמנכ"לית ומנהלת מינהל | מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב | מנהל אגף א' (תקציב ומינהל) | חשב בכיר משרד החינוך |

תאריך: 25/11/2025

## הרשאה מספר 2025020362 לפרסום מכרז וחתימה על חוזה לבנוי כיתות בבתי"ס

### השלמת הפרוגרמה

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 זיוון 0, ירושלים  
גוש: 30649  
חלקה: 59  
תב"ע: 3822  
מגרש: P.3  
מס' בקשה ממרכב"ה: 1001944006  
תקנה תקציבית: 60021011 - בנייה חדשה של כיתות לימוד - כללי  
תיאור הפרויקט: השלמת הפרוגרמה  
סכום התחייבות: ₪ 1,539,288  
הסכום כולל תקציב הצטידות בסך: ₪ 29,400  
קוזזו כספי תכנון בסך: ₪  
שטח: 256 מ"ר  
מפתח עלות למ"ר לשנת: 12/2024  
תאריך אישור פרוגרמה ע"י אגף מיפוי ותכנון: 01/01/0001  
תאריך אישור תכנית אדריכלית: 18/01/2024  
מוטב לתשלום: 20000159 עיריה ירושלים  
הערה:

ההנחיות והדרישות לאישור תקציב תוספתי בגין תוספות הנדסיות יחולו על הרשאה זו בהתאם לאישור אגף א' בינוי ולכללי המשרד מזמן לזמן. התוכנית והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה, בחוזרי מנכ"ל משרד החינוך ועל פי כל דין, כפי שמתעדכנים מזמן לזמן. כתב הרשאה זה מאפשר לכם לפרסם מכרז לבנייה ופיתוח השטח המאושר, וכן אישור לחתימה על חוזה לביצוע עם קבלן מוכר שזכה בחוזה כדין. תנאי לתשלום חשבון ראשון מכוח הרשאה זו, הינו המצאת כלל מסמכי המכרז והחוזה ביניכם לבין קבלן הביצוע שזכה במכרז כאמור וכן יתר המסמכים הנדרשים באתר מינהל הפיתוח/ אגף הבינוי/ נהלים וטפסים ובכלל זה כלל המקורות לסיום המבנה. אין בכתב הרשאה זה משום התחייבות משרד החינוך למימון עלויות הבניה והפיתוח עפ"י החוזה החתום, אלא בגובה הרשאה זו בלבד. דיווח על ביצוע הבנייה והפיתוח בהתאם לנהלי שחרור כספים באגף א' בינוי. פרסום נהלי שחרור כספים נמצא באתר מינהל הפיתוח/ אגף הבינוי/ נהלים וטפסים. סכום ההרשאה הינו נומינלי ולא ישא כל הצמדה. מובהר כי תוך 10 חודשים ממועד הוצאת הרשאה זו לא יתקבלו במשרדנו תוצאות המכרז וחוזת חתום כאמור, בסמכות המשרד לבטל הרשאה זו ללא כל הודעה נוספת.

תוקף התחייבות: 17/11/2028

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:

|                           |                           |                            |                      |
|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|
| 17/11/2025                | 17/11/2025                | 16/11/2025                 | 25/11/2025           |
| כרמית הרוש                | אילנית שושני              | רימון סאבא                 | רו"ח רונן לוי        |
| מ"מ סמנכ"לית ומנהלת מינהל | מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב | מנהל אגף א' (תקציב ומינהל) | חשב בכיר משרד החינוך |

תאריך: 25/11/2025

## הרשאה מספר 2025020361 לפרסום מכרז וחתימה על חוזה לבנוי כיתות בבתי"ס השלמת הפרוגרמה

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים

סמל מוסד: שם מוסד:

סמל אתר: 5023880 שם אתר: תיכון לבנות 8 כ'

כתובת: שד גולדה מאיר 0, ירושלים

גוש: 31278 חלקה: 8

תב"ע: מק/13486 מגרש: 01

מס' בקשה ממרכב"ה: 1001944027

תקנה תקציבית: 60021011 - בנייה חדשה של כיתות לימוד - כללי

תיאור הפרויקט: השלמת הפרוגרמה

סכום התחייבות: ₪ 4,225,692

הסכום כולל תקציב הצטידות בסך: ₪ 73,500

קוזזו כספי תכנון בסך: ₪

שטח: 704 מ"ר

מפתח עלות למ"ר לשנת: 12/2024

תאריך אישור פרוגרמה ע"י אגף מיפוי ותכנון: 06/02/2019

תאריך אישור תכנית אדריכלית: 02/05/2019

מוטב לתשלום: 20000159 עיריה ירושלים

הערה:

ההנחיות והדרישות לאישור תקציב תוספתי בגין תוספות הנדסיות יחולו על הרשאה זו בהתאם לאישור אגף א' בינוי ולכללי המשרד מזמן לזמן. התוכנית והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה, בחוזרי מנכ"ל משרד החינוך ועל פי כל דין, כפי שמתעדכנים מזמן לזמן.

כתב הרשאה זה מאפשר לכם לפרסם מכרז לבנייה ופיתוח השטח המאושר, וכן אישור לחתימה על חוזה לביצוע עם קבלן מוכר שזכה בחוזה כדין. תנאי לתשלום חשבון ראשון מכוח הרשאה זו, הינו המצאת כלל מסמכי המכרז והחוזה ביניכם לבין קבלן הביצוע שזכה במכרז כאמור וכן יתר המסמכים הנדרשים באתר מינהל הפיתוח/ אגף הבינוי/ נהלים וטפסים ובכלל זה כלל המקורות לסיום המבנה.

אין בכתב הרשאה זה משום התחייבות משרד החינוך למימון עלויות הבניה והפיתוח עפ"י החוזה החתום, אלא בגובה הרשאה זו בלבד.

דיווח על ביצוע הבנייה והפיתוח בהתאם לנהלי שחרור כספים באגף א' בינוי.

פרסום נהלי שחרור כספים נמצא באתר מינהל הפיתוח/ אגף הבינוי/ נהלים וטפסים.

סכום ההרשאה הינו נומינלי ולא ישא כל הצמדה.

מובהר כי תוך 10 חודשים ממועד הוצאת הרשאה זו לא יתקבלו במשרדנו תוצאות המכרז וחוזה חתום כאמור, בסמכות המשרד לבטל הרשאה זו ללא כל הודעה נוספת.

תוקף התחייבות: 17/11/2028

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:

|                           |                           |                            |                      |
|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|
| 17/11/2025                | 17/11/2025                | 16/11/2025                 | 25/11/2025           |
| כרמית הרוש                | אילנית שושני              | רימון סאבא                 | רו"ח רונן לוי        |
| מ"מ סמנכ"לית ומנהלת מינהל | מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב | מנהל אגף א' (תקציב ומינהל) | חשב בכיר משרד החינוך |

תאריך: 21/11/2025

## התחייבות תקציבית מספר 2025241221 למימון נגישות אקוסטית/חושית

### נגישות אקוסטית

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים

סמל מוסד: 370536 שם מוסד: ת"ת ארץ המוריה

סמל אתר: 5001127 שם אתר: יסודי 16 כיתות

כתובת: חומת שמואל 0, ירושלים

גוש: 29939 חלקה: 48

תב"ע: 7509 מגרש: 529

מס' בקשה ממרכז"ה: 1001925674

תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו

מספר בקשה: 96276

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: 07/08/2027

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:

|                           |                           |                      |
|---------------------------|---------------------------|----------------------|
| 07/08/2025                | 07/08/2025                | 21/11/2025           |
| תמיר בן משה               | אילנית שושני              | רו"ח רונן לוי        |
| סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח | מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב | חשב בכיר משרד החינוך |



תאריך: 21/11/2025

## התחייבות תקציבית מספר 2025241222 למימון נגישות אקוסטית/חושית

### נגישות אקוסטית

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים

סמל מוסד: 144592 שם מוסד: קדמה ירושלים

סמל אתר: 1165031 שם אתר: קדמה ירושלים

כתובת: בר יוחאי 5, ירושלים

גוש: 30200 חלקה: 15

תב"ע: מגרש:

מס' בקשה ממרכב"ה: 1001925663

תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו

מספר בקשה: 96275

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 מנכל 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: 07/08/2027

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:

|                           |                           |                      |
|---------------------------|---------------------------|----------------------|
| 07/08/2025                | 07/08/2025                | 21/11/2025           |
| תמיר בן משה               | אילנית שושני              | רו"ח רונן לוי        |
| סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח | מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב | חשב בכיר משרד החינוך |



תאריך: 21/11/2025

## התחייבות תקציבית מספר 2025241465 למימון נגישות אקוסטית/חושית

### נגישות אקוסטית

שנת תקציב: 2025  
רשות: ירושלים  
סמל מוסד: 111864  
שם מוסד: ת"ת מורשה  
סמל אתר: 1132303  
שם אתר: ת"ת מורשה  
כתובת: אלקבץ 52, ירושלים  
גוש: 30260, 30260, 30260, 30260  
חלקה: 210, 202, 196, 168  
תב"ע: 3993 א' 3993 ב'  
מגרש: 1  
מס' בקשה ממרכז: 1001928738  
תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסד  
מספר בקשה: 94706  
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: 28/08/2027

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:

|                      |                           |                           |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| 21/11/2025           | 28/08/2025                | 31/08/2025                |
| רו"ח רונן לוי        | אילנית שושני              | תמיר בן משה               |
| חשב בכיר משרד החינוך | מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב | סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח |

תאריך: 25/11/2025

## התחייבות תקציבית מספר 2025241827 למימון נגישות אקוסטית/חושית

### נגישות אקוסטית

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים

סמל מוסד: 641522,114215 שם מוסד: וולדורף אדם, על יסודי אדם

סמל אתר: 1160485 שם אתר: מבנה כט' בנובמבר (ב.חינוך לשעב

כתובת: כט' בנובמבר 13, ירושלים

גוש: 30009 חלקה: 174

תב"ע: מגרש:

מס' בקשה ממרכב"ה: 1001937966

תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו

מספר בקשה: 97437

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 מנכל 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: 02/11/2027

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:

|                           |                           |                      |
|---------------------------|---------------------------|----------------------|
| 02/11/2025                | 02/11/2025                | 02/11/2025           |
| כרמית הרוש                | אילנית שושני              | רו"ח רונן לוי        |
| מ"מ סמנכ"לית ומנהלת מינהל | מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב | חשב בכיר משרד החינוך |

תאריך: 24/07/2025

## התחייבות תקציבית מספר 2025241006 למימון נגישות אקוסטית/חושית

### נגישות אקוסטית

שנת תקציב: 2025  
רשות: ירושלים  
שם מוסד: 556902, 556894, 556886  
שם מוסד: 10 - תת חבד תורת אמת, 20 - תת חבד תורת אמת, 30 - תת חבד תורת אמת  
שם אתר: 5005973  
שם אתר: ת"ת חב"ד תורת אמת  
כתובת: חנה 25, ירושלים  
גוש: 1001920849  
מס' בקשה ממרכב"ה: 1001920849  
תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו  
מספר בקשה: 94550  
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: 08/07/2027

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:

|                           |                           |                      |
|---------------------------|---------------------------|----------------------|
| 08/07/2025                | 08/07/2025                | 24/07/2025           |
| תמיר בן משה               | אילנית שושני              | רו"ח רונן לוי        |
| סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח | מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב | חשב בכיר משרד החינוך |

2025-89-056

תאריך: 21/11/2025

## התחייבות תקציבית מספר 2025241224 למימון נגישות אקוסטית/חושית

### נגישות אקוסטית

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים

סמל מוסד: 473827,110932 שם מוסד: ת"ת לויכטר, עץ הדעת- יוסף חכמי א

סמל אתר: 1131371 שם אתר: ת"ת לויכטר

כתובת: שערי תורה 2, ירושלים

גוש: 30342 חלקה: 142

תב"ע: מגרש:

מס' בקשה ממרכב"ה: 1001925661

תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו

מספר בקשה: 95979

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 מנכל 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: 07/08/2027

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:

|                           |                           |                      |
|---------------------------|---------------------------|----------------------|
| 07/08/2025                | 07/08/2025                | 21/11/2025           |
| תמיר בן משה               | אילנית שושני              | רו"ח רונן לוי        |
| סמנכ"ל ומנהל מינהל הפיתוח | מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב | חשב בכיר משרד החינוך |

| שם המוסד                   | מס' חו"ז/עמותה | מס' שעות לתל" | מס' חודשים | עלות שיעור | סה"כ תלמיד | סה"כ מוסד |
|----------------------------|----------------|---------------|------------|------------|------------|-----------|
| נוות ישראל                 | 58-004-966-6   | 200           | 4          | 50         | 10,000     | 30,000    |
|                            |                | 200           | 4          | 50         | 10,000     |           |
|                            |                | 200           | 4          | 50         | 10,000     |           |
| ירים משה                   | 58-016-098-4   | 100           | 4          | 50         | 5,000      | 35,000    |
|                            |                | 100           | 4          | 50         | 5,000      |           |
|                            |                | 100           | 4          | 50         | 5,000      |           |
|                            |                | 100           | 4          | 50         | 5,000      |           |
|                            |                | 100           | 4          | 50         | 5,000      |           |
|                            |                | 200           | 4          | 50         | 10,000     |           |
| אמור אל הכהנים-בינת החינוך | 58-030-554-8   | 200           | 4          | 50         | 10,000     | 20,000    |
|                            |                | 200           | 4          | 50         | 10,000     |           |
| נתיב בית יעקב              | 58-068-297-9   | 200           | 4          | 50         | 10,000     | 10,000    |
| דרכי רבקה-המרכזי           | 58-0754331     | 100           | 4          | 50         | 5,000      | 30,000    |
|                            |                | 100           | 4          | 50         | 5,000      |           |
|                            |                | 100           | 4          | 50         | 5,000      |           |
|                            |                | 100           | 4          | 50         | 5,000      |           |
|                            |                | 100           | 4          | 50         | 5,000      |           |
|                            |                | 100           | 4          | 50         | 5,000      |           |
| עלי באר                    | 58-031-685-9   | 100           | 4          | 50         | 5,000      | 35000     |
|                            |                | 100           | 4          | 50         | 5,000      |           |
|                            |                | 100           | 4          | 50         | 5,000      |           |
|                            |                | 100           | 4          | 50         | 5,000      |           |
|                            |                | 100           | 4          | 50         | 5,000      |           |
|                            |                | 100           | 4          | 50         | 5,000      |           |
|                            |                | 100           | 4          | 50         | 5,000      |           |
| מסילות יעקב -נתיב החינוך   | 58-047-063-1   | 200           | 4          | 50         | 10,000     | 20,000    |
|                            |                | 200           | 4          | 50         | 10,000     |           |
| סה"כ                       |                | 3600          |            |            | 180,000    | 180,000   |

## הסכם

שנערך ונחתם בירושלים ביום 17 בחודש דצמבר, שנת 2025

### בין

#### **עיריית ירושלים**

שכתובתה לצרכי הסכם זה הינה:

רחוב ככר ספרא 1, ירושלים

טל': \_\_\_\_\_; פקס: \_\_\_\_\_;

כתובת דוא"ל: \_\_\_\_\_

(להלן - "עיריית ירושלים" או "העירייה")

מצד אחד;

### לבין

נ.ש. התחדשות עירונית בע"מ, ח"פ 516618956

**מרח' צביה ויצחק 800, ירושלים**

**באמצעות מורשי החתימה בשמה**

1. ניסים בננישתי, ת"ז 029325347

2. שי אוחנה, ת"ז 060744604

אשר כתובתה לצורך הסכם זה:

אצל ב"כ עו"ד קרן זמיר אלמלך,

מרח' אגודת הספורט בית"ר 1, ירושלים

תיבת קניון 43, 96950

דוא"ל: [kzelaw@gmail.com](mailto:kzelaw@gmail.com)

(להלן - "היזם")

מצד שני;

**הואיל:**

ועיריית ירושלים רשומה בלשכת רישום המקרקעין בירושלים, כחוכרת ממדינת ישראל של תת חלקה 2, חלקה 47 בגוש 28047 (לרבות החלק היחסי ברכוש המשותף) המצויה ברחוב המור 5 בשכונת גילה בירושלים (להלן: "ת"ח 2") לתקופת חכירה שמסתיימת ביום 31.3.2072, כמפורט בנסח הרישום המצורף **כנספח א'** להסכם זה ובחוזה החכירה (מהוון) שנחתם בינה לבין רשות מקרקעי ישראל ביום 7.2.2024 ואשר העתקו רצ"ב **כנספח ב'** להסכם זה (להלן: "חוזה חכירה מהוון") והמפנה אף לחוזה החכירה מקורי (לא מהוון) מיום 30.10.1986 (ביחס לתקופת חכירה שתחילתה בשנת 1974) שהעתקו מצ"ב **כנספח ג'** להסכם זה (להלן: "חוזה חכירה מקורי"), ושטרי החכירה ותנאים מיוחדים שנחתמו מכוחם שהעתקם מצ"ב **כנספח ד'** להסכם זה (להלן: "שטרי חכירה") ("חוזה חכירה מהוון", "חוזה חכירה מקורי", "שטרי החכירה" ייקראו כולם ביחד ובנפרד: "חוזה החכירה");

(חלקה 47 בגוש 28047 הנ"ל, בשלמותה, בין על פי זיהויה כאמור לעיל, ובין על פי כל זיהוי אחר שיבוא במקומו, לרבות עקב הליכי הסדר מקרקעין כלשהם, לרבות כל הבנוי עליה והמחובר לה חיבור של קבע ייקראו להלן – "חלקה 47");

**והואיל:**

ועיריית ירושלים גם רשומה בלשכת רישום מקרקעין כבעלים בשלמות בחלקות 51 ו- 52 בגוש 28047 (להלן: "חלקות 51-52") וכן של חלקה 65 בגוש 28047 מכוח תכנית לשיכון ציבורי מס' 5/28/1 אשר הותקנה בהתאם לחוק שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), תשכ"ד – 1964 (להלן: "הת"ש"צ"), כמפורט בנסחי רישום המקרקעין המצ"ב **כנספח ה'** להסכם זה;

**והואיל:**

ובין הצדדים התנהל הליך שיפוטי בפני המפקחת על רישום המקרקעין (תיק מס' 1/304/2022 מאוחד עם 1/39/2021 ועם 1/406/2021) (להלן: "ההליך השיפוטי") בקשר עם תובענות אשר הגיש היזם כנגד עיריית ירושלים שכללו בין השאר מחלוקת לגבי מעמדן המשפטי של "חלקות 51-52" מכוח הת"ש"צ, זכויות עיריית ירושלים בחלקות אלה, השימושים המבוצעים ו/או שבוצעו על ידי עיריית ירושלים בחלקות אלה ובחלקה 47 ועניינים נוספים (להלן: "המחלוקות");

והואיל:

ובטרם נדונה התביעה נשוא ההליך השיפוטי לגופה, הגיעו הצדדים להסדר דיוני אשר קיבל תוקף של החלטה, אשר כלל הסכמה כי המחלוקות תוכרענה על ידי בורר מוסכם. בהתאם להסדר הדיוני חתמו הצדדים ביום 25.10.2022 על הסכם בוררות. ביום 29.12.2022 חתמו הצדדים על הסכם בוררות נוסף (להלן: **"הסכם הבוררות"**) במסגרתו מונה עו"ד שגיא תירוש כבורר מוסכם להכרעה במחלוקות;

והואיל:

ולצורך סיום המחלוקות בין הצדדים, הסכימה עיריית ירושלים לכלול, בנוסף לת"ח 2, גם את חלקות 51-52 בגוש 28047, שעיריית ירושלים רשומה כבעליהן, וכן חלק מסוים (עפ"י המסומן בצהוב בתשריט המצ"ב **כנספת** להסכם זה) מחלקה 65 בגוש 28047 בתחומי הקו הכחול של "התב"ע החדשה" ובתוך "מתחם הפרויקט" כהגדרתם להלן, כאשר הסכמתה זו הינה בכפוף לכך שעיריית ירושלים תהא זכאית על פי "התב"ע החדשה" ועל פי "התב"ע לאיחוד וחלוקה" והתצ"ר (כהגדרתן להלן) ל"זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא" כהגדרתן להלן;

והואיל:

וניתן פסק בורר (להלן: **"פסק הבורר"**) אשר קבע, בהתחשב באמור לעיל ובהיוועצות עם שמאי מקרקעין, בין היתר, כדלקמן: (1) לאור הסכמת עיריית ירושלים להכללת חלקות 51 – 52, חלק (מסוים) מחלקה 65 במתחם הפרויקט ובגין זכויותיה בת"ח 2, עיריית ירושלים תהא זכאית ל- 50% (חמישים אחוזים) מכלל זכויות הבנייה שיאושרו במתחם הפרויקט בכל ייעוד וייעוד (לאחר הפרשות שטחים שידרשו, לרבות לצורכי ציבור, לרבות מבני ציבור ו/או שצ"פים וכו') ויתר בעלי הזכויות בחלקה 47 יהיו הזכאים ל- 50% (חמישים אחוזים) מכלל זכויות הבנייה שיאושרו במתחם הפרויקט בכל ייעוד וייעוד (לאחר הפרשות שידרשו, לרבות שטחים לצורכי ציבור, לרבות מבני ציבור ו/או שצ"פים וכו') - הכל הן מכוח התב"ע החדשה (על טבלת ההקצאה שבה, ככל שתהיה טבלה כאמור) וכן מכוח התב"ע לאיחוד וחלוקה על טבלת ההקצאה שבה (ככל שאישורה יידרש בהתאם להוראות הסכם זה) וכן כל זכויות בנייה נוספות שיאושרו במסגרת הסכם זה (ככל ויאושרו), עפ"י כל תב"ע אחרת ו/או הקלה מאושרת או כל הליך תכנוני אחר ו/או זכויות בנייה עתידיות, בין אם ינוצלו ובין אם לאו, שיוקנו למתחם הפרויקט במסגרת הסכם זה, והכל בהתאם ובכפוף לאמור בפסק הבורר (להלן: **"זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא"** ו"זכויות בעלי ת"ח 1, 3-8 בחלקה 47 במצב היוצא" בהתאמה). למען הסר ספק מובהר כי מטלות ציבוריות שתיבנה בפרויקט, גם אם תירשמה ע"ש עיריית ירושלים, לא תובאנה בחישוב **"זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא"** והן תבוצענה על ידי היזם במסגרת התחייבות נפרדת כלפי הוועדה מכוח התב"ע החדשה ו/או היתר הבנייה, והכל בהתאם לאמור בסעיף 5.6 להלן; (2) כלל המחלוקות בין הצדדים תובאנה לסיומן הסופי והמוחלט החל מיום חתימת הסכם זה וכל עוד, עד למועד מסירת "ערבות הביצוע" כהגדרתה להלן לידי העירייה, לא בוטל הסכם זה כדין;

והואיל:

ולצורך סיום סופי מלא ומוחלט של המחלוקות ביניהם החליטו הצדדים להתקשר בהסכם זה בכפוף לאימוץ האמור בפסק הבורר, הכל באופן במועדים ובתמורה הקבועה בהסכם זה;

והואיל:

ובכל מקרה בו, עד למועד מסירת "ערבות הביצוע" לידי העירייה בלבד, יבוטל הסכם זה כדין מכל סיבה שהיא, אזי כל הסכמה של הצדדים להסכם זה לרבות, אך לא רק, מעמדן של חלקות 51-52, זכויותיה של עיריית ירושלים בחלקות 51-52, השימושים שעשתה ו/או תעשה עיריית ירושלים בחלקות 51-52 ו/או בחלקה 47, הכללת חלקות 51-52 בתחומי ה"תב"ע החדשה", "זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא", "זכויות בעלי ת"ח 1, 3-8 בחלקה 47 במצב היוצא", "אחוזי היזם בקומבינציה", "אחוזי עיריית ירושלים בקומבינציה" וכו' בטלה ומבוטלת כאילו לא ניתנה מעיקרא, ולכל צד יעמדו מלוא טענותיו, מבלי שהצד השני יהא רשאי להעלות טענת התיישנות ו/או שיהוי ו/או השתק בקשר עם אותן טענות. בהתאמה, פסק הבורר, שנתן תוקף להסכמות הצדדים, יבוטל אף הוא, והצדדים יהיו רשאים לנקוט בהליכים על פי שיקול דעתם. למען הסר ספק, ככל שתאושר ה"תב"ע החדשה" טרם מועד ביטול ההסכם כדין בין הצדדים, התב"ע החדשה לא תבוטל והיא תיוותר בתוקף ומבלי שיהיה בהותרתה על כנה כדי להוות משום הסכמה ביחס לאופן חלוקת זכויות הבנייה בין הצדדים מכוחה. לאחר מסירת "ערבות הביצוע" לידי העירייה, במקרה של הפרה יסודית של היזם של הסכם זה שבגינה מומשה "ערבות הביצוע" על ידי העירייה, לא תהיה העירייה רשאית לבטל את הסכם זה, ולא תישמרנה טענות הצדדים כאמור בסעיף זה;

והואיל:

ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים, כהגדרתם להלן ובכפוף לאמור בהסכם זה, הצדדים מעוניינים ונכונים להתקשר האחד עם משנהו בעסקת קומבינציה, על פיה

היזם מתחייב לתכנן, לבנות ולהקים על חשבונו הבלעדי על מתחם הפרויקט את "הפרויקט" כהגדרתו להלן, וזאת במסגרת של עסקה לפיה עיריית ירושלים תמכור ליזם את ה"ממכר" (כהגדרתו להלן), תמורת קבלת שירותי בנייה מהיזם לבניית "יחידות עיריית ירושלים", הכל כמפורט בהוראות הסכם זה לעיל ולהלן;

**והואיל:** וברצון הצדדים להסדיר, באופן המפורט בהסכם זה, את התנאים וההוראות המתייחסים לעסקה זו;

### לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

#### 1. מבוא; נספחים; כותרות

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 הסכם זה כולל את הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד הימנו, לרבות כל נספח אשר צורף או יצורף להסכם זה בהסכמת הצדדים בכתב:
- 1.3 כותרות הסעיפים בהסכם זה מובאות לשם הנוחות בלבד, אינן מהוות חלק הימנו, ואין להיזקק להן בפירוש הוראותיו. כל האמור בהסכם זה בלשון יחיד, אף רבים במשמע וכן להיפך, וכל האמור בו במין זכר, אף מין נקבה במשמע וכן להיפך.

#### 2. הגדרות; פרשנות

- 2.1 בהסכם זה, לרבות במבוא לו, יהיו למונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע לצידם, אלא אם תוכן הדברים והקשרם מחייב אחרת:

| <u>מס' סעיף</u> | <u>המונחים</u>                                                            | <u>משמעותם</u>                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1.1           | "עיריית ירושלים"<br>או<br>"העירייה";<br>"היזם";<br>"ת"ח 2";<br>"חלקה 47"; | כהגדרתם, כסדרם, בראש או (לפי העניין) במבוא להסכם זה.<br>-                                                                                                                                                                                                          |
| 2.1.2           | "חלקה 50"                                                                 | המקרקעין הידועים כחלקה 50 בגוש 28047.<br>-                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.1.3           | "חלקה 65"                                                                 | המקרקעין הידועים כחלקה 65 בגוש 28047.<br>-                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.1.4           | "מתחם הפרויקט"                                                            | כלל השטחים שייכללו בתחומי הקו הכחול של ה"תב"ע החדשה", כמפורט להלן: חלקה 47 (בשלמות), חלקה 50 (בשלמות) (בהתאם לאמור בסעיף 6.1.3 להלן), חלקה 51 (בשלמות), חלקה 52 (בשלמות), חלק מחלקה 65 בגוש 28047 (כמסומן בתשריט המצ"ב כנספח ד' להסכם זה).<br>-                    |
| 2.1.5           | "אחוזי היזם בקומבינציה"<br>או "הממכר"                                     | חלקו של היזם (באחוזים) מתוך "זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא" (כהגדרתן לעיל) בכל ייעוד בנפרד, כמפורט להלן:<br>(א) 63.8% מ"זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא" בייעוד מגורים (יחידת מגורים תכלול מחסן וחניה על פי תקן חניה).<br>(ב) 50% מ"זכויות עיריית ירושלים במצב |

| מס' סעיף | המונחים                           | משמעותם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                   | <p>היוצא" בייעוד מסחר (יחידת מסחר תכלול אחסנה למסחר. חניה למסחר תהא עפ"י תקן חניה).</p> <p>(ג) 80% מ"זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא" בייעוד תעסוקה. חניה לתעסוקה תהא עפ"י תקן חניה. ככל שיתוכננו שטחי אחסנה לתעסוקה – יוצמדו כל שטחי האחסנה האלה לחלק מיחידות התעסוקה.</p> <p>חלקים אלו יקנו ליזם, בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה, את הזכות להירשם כבעלים של יחידות היזם בהתאם להוראות הסכם זה.</p> <p>כך לשם הדוגמה אם על פי התב"ע החדשה ניתן יהא לבנות במתחם הפרויקט 1000 מ"ר של שטחים בייעוד מגורים אזי זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא בשטחי המגורים במתחם הפרויקט הינו בשיעור של 50% דהיינו 500 מ"ר מבונה. מתוך שטח זה 63.8% יהיו שייכים ליזם, ו-36.2% יהיו שייכים לעיריית ירושלים, כך ששטח המגורים הבנוי, מתוך אותם 500 מ"ר, לו תהיה זכאית עיריית ירושלים יהיה 181 מ"ר, ושטח המגורים הבנוי לו יהיה זכאי היזם, מתוך אותם 500 מ"ר, יהא 319 מ"ר. בהתאם לאמור להלן, שטח המגורים לו תהיה זכאית עיריית ירושלים יומר לשטחי תעסוקה, על פי מקדמי המרה מוסכמים כהגדרתם להלן. מובהר כי אין בדוגמה שלעיל כדי לפגוע בהסכמות הצדדים באשר להמרת כלל שטחי המגורים, שיגיעו לעירייה על פי אחוזי הקומבינציה, לשטחי תעסוקה, הכל כמפורט בהסכם זה להלן.</p> |
| 2.1.6    | "אחוזי עיריית ירושלים בקומבינציה" | <p>חלקה של עיריית ירושלים (באחוזים) כמפורט להלן מתוך <u>"זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא"</u> (כהגדרתן לעיל) בכל ייעוד בנפרד, כמפורט להלן:</p> <p>(א) 36.2% מהשטחים בייעוד מגורים (יחידת מגורים תכלול מחסן וחניה על פי תקן חניה).</p> <p>(ב) 50% מהשטחים בייעוד מסחר, לרבות אחסנה למסחר (יחידת מסחר תכלול אחסנה למסחר. חניה למסחר תהא עפ"י תקן חניה).</p> <p>(ג) 20% מהשטחים בייעוד תעסוקה, לרבות אחסנה לתעסוקה, ככל שיתוכננו שטחי אחסנה לתעסוקה. חניה לתעסוקה תהא עפ"י תקן חניה. ככל שיתוכננו שטחי אחסנה לתעסוקה – יוצמדו כל שטחי האחסנה האלה לחלק מיחידות התעסוקה.</p> <p>חלקים אלו יקנו לעיריית ירושלים, את הזכות להירשם כבעלים של יחידות עיריית ירושלים בהתאם להוראות הסכם זה.</p> <p>כך לשם הדוגמה אם על פי התב"ע החדשה ניתן יהא לבנות במתחם הפרויקט 1000 מ"ר של שטחים בייעוד מסחר אזי זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא בשטחי המסחר במתחם הפרויקט הינו בשיעור של 50% דהיינו 500 מ"ר מבונה. מתוך שטח זה – 50% יהיו שייכים לעיריית ירושלים, ו-50% יהיו שייכים ליזם, כמפורט לעיל, כך ששטח המסחר הבנוי, מתוך</p>                                                                                                                                          |

| מס' סעיף | המונחים                       | משמעותם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                               | אותם 500 מ"ר, לו תהיה זכאית עיריית ירושלים יהיה 250 מ"ר, ושטח המסחר הבנוי לו יהיה זכאי היזם, מתוך אותם 500 מ"ר, יהא 250 מ"ר. בהתאם לאמור להלן, שטח המסחר לו תהיה זכאית עיריית ירושלים יומר לשטחי תעסוקה, על פי מפתחות ההמרה שלהלן. מובהר כי אין בדוגמה שלעיל כדי לפגוע בהסכמות הצדדים באשר להמרת כלל שטחי המסחר, שיגיעו לעירייה על פי אחוזי הקומבינציה, לשטחי תעסוקה, הכל כמפורט בהסכם זה להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2.1.7    | "אישור האכלוס"                | - אישור אכלוס מאת הרשות המקומית כהגדרתה להלן, לפי טופס 4 לתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981 (או כל הוראת חוק שתבוא במקומן).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.1.8    | "בעלי זכויות נוספים"          | - בעלי הזכויות בתת חלקה 1 ובתתי חלקות 3-8 בחלקה 47, כפי שיהיו מעת לעת, ושאינם חלק מהעסקה נשוא הסכם זה בין היזם לבין עיריית ירושלים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.1.9    | "דין"                         | - כל הוראת דין וכל חיקוק שהוא, על-פי עדכונם האחרון, לרבות צו, תקנים, הוראת רשות מוסמכת, ופסק דין או צו של בית משפט.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.1.10   | "האדריכל"                     | - משרד אדריכלים בועז ביטמן או כל משרד אדריכלים אחר או נוסף בעל מוניטין וניסיון בתכנון פרויקטים דומים בירושלים, שימונה על-ידי היזם וזהותו תאושר מראש ובכתב על ידי עיריית ירושלים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.1.11   | "האישורים להעברת הזכויות"     | - כהגדרת מונח זה בסעיף 25.3 להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.1.12   | "הבניין"                      | - כל מבנה אשר יתוכנן ויבנה על מתחם הפרויקט על ידי היזם, בהתאם להוראות הסכם זה, ואשר יכלול את "יחידות הפרויקט", כהגדרתן להלן, על כל חלקיו ושטחיו, ולרבות שטחים ציבוריים (ככל שיידרשו), שטחים משותפים שנועדו לשימוש כלל בעלי הזכויות ביחידות הפרויקט, הכוללים גם, אך לא רק, לובי כניסה, לוביים קומתיים, חדרי מדרגות, חדרי טכניים, מתקנים טכניים, חדרי מכונות, מעברים, שטחים בגג המיועדים להצבת מערכות, מרתפים שישמשו לחניה ולמחסנים וכיוצ"ב.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2.1.13   | "הבנק המלווה" / "הגורם המממן" | - "תאגיד בנקאי" (כמשמעותו בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981), הנמנה על חמשת הבנקים הגדולים בישראל או "מבטח" (כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א – 1981) מבין ארבעת חברות הביטוח הגדולות בישראל, וכמשמעותם בחוק המכר (הבטחת השקעות) כהגדרתו להלן, וכן "קרן" בעלת רישיון של מוסד כספי שהינה בעלת ניסיון ויכולת מוכחים ושתאושר מראש ובכתב ע"י העירייה (שלא תהיה רשאית לסרב, אלא מטעמים סבירים) ושעיסוקה העיקרי בליווי פיננסי לפרויקטים בתחום הנדל"ן (לרבות מסוג פרויקט זה) עמו יתקשר היזם, לשם העמדת ליווי פיננסי לפרויקט, במתכונת של "ליווי בנייה סגורה" ובכלל זה לשם מימון התחייבותו של היזם לבניית הפרויקט על חשבונו ולנשיאה על חשבונו בתשלום עבור ביצוע העבודות לרבות עבודות התכנון ועבודות הבנייה כהגדרתם להלן ועבור עבודות הבנייה שיינתנו לעיריית ירושלים על ידי היזם וכן להעמדת הערבויות |

| מס' סעיף | המונחים                     | משמעותם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                             | לעיריית ירושלים כמפורט בהסכם זה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2.1.14   | "ההיתרים הדרושים"           | - כל ההרשאות, האישורים, ההיתרים, הרישיונות וההסכמות הנדרשים על פי כל דין לביצוע עבודות הבנייה ולהשלמתן על פי הסכם זה, לרבות היתר הבנייה, אישור האכלוס ותעודת הגמר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.1.15   | "החומרים"                   | - כל החומרים הדרושים לצורך ביצוע עבודות הבנייה של הפרויקט, לרבות אביזרים, מערכות, פריטים ומוצרים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.1.16   | "היועצים"                   | - כל המהנדסים, המתכננים, היועצים, והמומחים, שיועסקו על ידי היזם על חשבונו לצורך תכנון כולל של הפרויקט והקמתו, על מערכותיו הטכניות השונות, לרבות, אך לא רק, מהנדסי ו/או יועצי חשמל, מים, מיזוג אויר, מעליות, אינסטלציה, תיעול, ביוב, תנועה, חניה, נוף, פיתוח, גינון וכיוצ"ב (למעט יועצים שהעירייה תבחר להתקשר עמם ישירות על חשבונה לטובת קבלת ייעוץ נוסף/פנימי לפי שיקול דעתה הבלעדי, ללא שתהא חייבת בכך).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2.1.17   | "היתר הבנייה"               | - היתר/היתרים שיינתן/ו על ידי הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, לפי הוראות הדין, לרבות מכח תמ"א 38 או תכנית אחרת מכוחה (בכפוף לקבוע בעניין זה בסיפא סעיף 2.1.33 להלן), לביצוע עבודות הבנייה במסגרת הפרויקט ולבניית הפרויקט בפועל (להבדיל מהיתר הריסה ו/או היתר לביצוע חפירה ודיפון ו/או היתר לבניית מרתפים וחניונים), וכן היתרי שינויים שיוצאו במועד מאוחר יותר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2.1.18   | "המפקח מטעם עיריית ירושלים" | - כהגדרת מונח זה בסעיף 14.1 להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.1.19   | "המפרטים"                   | - 3 (שלושת) המפרטים העקרוניים המצורפים <b>כנספחים</b> ? (מפרט מעטפת במסחר) + <b>נספח</b> <sup>א</sup> (מפרט מעטפת לתעסוקה + רמת גמר מלא בכל השטחים המשותפים + <b>נספח</b> <sup>ב</sup> (מפרט גמר למגורים שיצורף בהמשך על ידי היזם), אשר לפיהם ובהתאם לאמור בהם יוקמו "יחידות עיריית ירושלים", בהתאמה, לגבי כל מפרט, לפי סוג היחידה אליו הוא מתייחס (תעסוקה, מסחר ומגורים), ואשר יותאמו לתכנון הסופי של הפרויקט, ובכל מקרה מוסכם כי בייעוד תעסוקה ומסחר (מעטפת) – רמת הבנייה והיקפה וכל פרט אחר לא יפחתו מהמפרטים העקרוניים המצ"ב וביחס לדירות מגורים (ברמת גמר) – רמת הבנייה והיקפה וכל פרט אחר גם לא יפחתו מסטנדרט הבנייה ומהמפרטים של יחידות היזם שתימכרנה לרוכשים בשוק החופשי (למעט מפרט "יחידות יזם מיוחדות", כמפורט בסעיף 12.3 להלן). כמו כן, סטנדרט הבנייה בפועל לא יפחת גם מתקנים מחייבים של הרשות המוסמכת במועד קבלת היתר הבנייה. עוד מובהר בזאת כי כל שינוי שיחול במפרטים מעת לעת עד לאישורם באופן סופי (לאחר קבלת היתר בנייה לפרויקט כאמור), ומכל מין וסוג שהוא, כפוף לקבלת אישור עיריית ירושלים מראש ובכתב.<br><br>למען הסר ספק, מובהר כי שטחי התעסוקה, על אף שיבנו ברמת מעטפת בלבד, יכללו רשת ספרינקלרים ברמה הדרושה לקבלת טופס 4. |

| מס' סעיף | המונחים               | משמעותם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1.20   | "המשכנתא" או "השעבוד" | - כהגדרת מונח זה בסעיף 20.3 להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2.1.21   | "הסכם הליווי"         | - כהגדרת מונח זה בסעיף 20.1 להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2.1.22   | "הסכם זה"             | - הסכם זה, על נספחיו וכל מסמך אחר שהוסכם על ידי שני הצדדים בכתב כי יהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, גם אם אינו מצורף אליו בפועל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2.1.23   | "העבודות"             | - <p>כל העבודות והפעולות אשר על היזם לבצע על פי הסכם זה, שיידרשו למטרת התכנון, הרישוי, המימון, הבנייה (לרבות ההריסה והפינוי), ההקמה וההשלמה של הפרויקט (והבניין בתוכו) לרבות, אך לא רק, "עבודות התכנון" כהגדרתן להלן ו"עבודות הבנייה" כהגדרתן להלן.</p> <p>למען הסר ספק, יכללו ב"עבודות" גם מטלות ציבוריות מבונות ו/או מטלות ציבוריות שאינן מבונות בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 5.6 בסעיף 5.6 להלן ביחס למימון מטלות אלה, ויכללו ב"עבודות" גם ביצוע על חשבונו הבלעדי של היזם עבודות הפיתוח הסביבתי של המקרקעין שבמתחם הפרויקט, ובכלל זה בניית גדרות, מדרכות, שבילים, ביצוע עבודות גינון, חיבור הבניין לרשתות או למערכות החשמל, המים, הביוב, הניקוז, התקשורת והתשתיות האחרות, וכן ביצוע כל עבודה אחרת ו/או נוספת, אשר יש לבצעה על פי התב"עות כהגדרתן להלן (ובלבד שהתב"ע החדשה אושרה וכן אושרה התב"ע לאיחוד וחלוקה, ככל שאישורה נדרש על פי הסכם זה) ו/או על פי תכניות הביצוע כהגדרתם להלן ו/או על פי ההיתרים הדרושים שיוצאו מכוחה של התב"ע החדשה ו/או על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי הוראות המפרטים כהגדרתם לעיל ו/או על פי הוראות רשויות התכנון והבנייה ו/או על פי הוראות כל רשות מוסמכת אחרת, לרבות דרישות רשות העתיקות ככל שישנן ו/או על פי כל דין. מובהר כי בכל מקום בהסכם זה בו קיימת הוראה בדבר המועד לביצוע חלק ספציפי מתוך "העבודות" – אזי המועד להשלמתו תהיה בהתאם לאותה הוראה ספציפית, ותגבר על כל הוראה כללית בדבר מועד השלמת "העבודות".</p> |
| 2.1.24   | "עבודות הבנייה"       | - <p>מבלי לגרוע מהגדרת "העבודות" הנ"ל, כל עבודות ההריסה, הפינוי, החפירה, הדיפון, טיהור/ניקוי הקרקע, טיפול בעתיקות, הבנייה, ההקמה והפיתוח אשר על היזם לבצע במסגרת הפרויקט, לצורך הקמתו, בנייתו והשלמתו של הבניין ושל הפרויקט וביצוע הפיתוח בגבולות המקרקעין שבמתחם הפרויקט, וזאת בין אם הן מוגדרות במפורש בהסכם זה ובין אם לאו, לרבות הוצאה של אישור האכלוס ושל תעודת הגמר לכל חלקי הפרויקט, לרבות ביצוע תיקוני בדק במועדים הקבועים בהסכם זה, ולרבות כל עבודה ארעית וכל חלק של עבודה כאמור, וכן כל עבודה אחרת, הקשורה ו/או הדרושה, באופן ישיר או עקיף, לביצוע המלא של כל התחייבויותיו של היזם בקשר עם הפרויקט.</p> <p>מובהר כי בכל מקום בהסכם זה בו קיימת הוראה בדבר המועד לביצוע חלק ספציפי מתוך "עבודות הבנייה" – אזי המועד להשלמתו תהיה בהתאם לאותה הוראה ספציפית, ותגבר על כל הוראה כללית</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| מס' סעיף | המונחים                  | משמעותם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                          | בדבר מועד השלמת "עבודות הבנייה".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2.1.25   | "עבודות התכנון"          | מבלי לגרוע מהגדרת "העבודות" הנ"ל, כל עבודות התכנון אשר על היזם לבצע על חשבונו, על פי הסכם זה או כנובע ממנו, לרבות לצורך קידום ואישור "התב"ע החדשה" כהגדרתה להלן, לצורך קידום ואישור "תב"ע לאיחוד וחלוקה" כהגדרתה להלן (ככל שתידרש על פי הוראות הסכם זה), לרבות אישור התצ"ר, לצורך השגת כל ההיתרים הדרושים ולצורך ביצוע עבודות הבנייה, בין אם הן מוגדרות במפורש בהסכם זה ובין אם לאו, לרבות כל חלק של עבודה כאמור, וכן כל עבודה אחרת, הקשורה ו/או הדרושה, באופן ישיר או עקיף, לביצוע המלא של כל התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה בקשר לתכנון ולרישוי הפרויקט, לרבות ביצוע תכנון מוקדם, סופי ומפורט של הפרויקט; הכנה, עריכה ועיבוד של כל תכניות הביצוע כהגדרתם להלן, כנדרש לשם ביצוע עבודות הבנייה; תיאום בין היועצים השונים לבין עצמם ובינם לבין האדריכל; הכל בהתאם ובכפופות להוראות התב"עות (ובלבד שאושרה התב"ע החדשה וכן אושרה התב"ע לאיחוד וחלוקה ככל שאושרה נדרש על פי הסכם זה), למפרטים, ללוחות הזמנים, ולכל יתר התנאים והדרישות הקבועים בהסכם זה, לרבות דרישות הדין ודרישות הרשויות המוסמכות. |
| 2.1.26   | "ערבות הביצוע"           | מובהר כי בכל מקום בהסכם זה בו קיימת הוראה בדבר המועד לביצוע חלק ספציפי מתוך "עבודות התכנון" – אזי המועד להשלמתו תהיה בהתאם לאותה הוראה ספציפית, ותגבר על כל הוראה כללית בדבר מועד השלמת "עבודות התכנון".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.1.26   | "ערבות הביצוע"           | כהגדרת מונח זה בסעיף 021.1 להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2.1.27   | "הפרה יסודית"            | כמשמעה בסעיף 29.2 להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.1.28   | "הפרויקט"                | פרויקט הכולל בניין בו ייבנו יחידות ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה לרבות חניונים, מקומות חניה, מקומות אחסנה שיוצמדו ליחידות כאמור בהסכם זה, שטחים ציבוריים, שטחים נוספים שעל היזם לבנות בהתאם להיתר הבנייה וכן עבודות פיתוח סביבתי, שייבנו על מתחם הפרויקט בהתאם להיתר בנייה כדין, תוכניות ומפרטים והוראות כל דין, והכל תוך ניצול מירבי של זכויות כפי שיאושרו עפ"י "התב"ע החדשה" למתחם הפרויקט.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2.1.29   | "הצדדים"                 | הצדדים להסכם זה (קרי: עיריית ירושלים והיזם).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.1.30   | "הקבלן" או "הקבלן המבצע" | הקבלן עימו יתקשר היזם "קבלן ראשי" לביצוע כל "העבודות" (כהגדרת מונח זה לעיל) הנדרשות במתחם הפרויקט "עד מפתח" (למעט בשטחים ביעוד לתעסוקה ומסחר, שלגביהם עשויה ההתקשרות להיות עד לרמת מעטפת בלבד, ובכפוף לזכותה של העירייה לבקש מהיזם למסור לה את יחידותיה או חלק מהן ברמת גמר, כאמור בסעיף 15), הכוללות בין היתר, עבודות דיפון וחפירה, הריסתם של המבנים הקיימים והקמתו ובנייתו של הפרויקט לרבות של הבניין, על פי הסכם זה, ובלבד שיתקיימו כל אלה – (1) הקבלן הינו חברה הרשומה במרשם הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, בעל סיווג מתאים לביצוע העבודות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| מס' סעיף | המונחים                   | משמעותם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                           | בהיקף פרויקט זה; (2) הקבלן הינו בעל איתנות פיננסית לביצוע הפרויקט ולעמידה בכל התחייבויותיו; (3) הקבלן הינו בעל ידע, ניסיון ומומחיות לבניית פרויקטים דומים בהיקפם לפרויקט מסוג זה; (4) זהות הקבלן המבצע אושרה על ידי הבנק המלווה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2.1.31   | "הרשות המקומית"           | - עיריית ירושלים, שלא ב"כובעה" כצד להסכם זה, על כל מחלקותיה, לרבות הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה וכל גוף נוסף אשר אישורו נדרש לצורך קבלת היתר בנייה ו/או אישור אכלוס ו/או תעודת גמר לפרויקט.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.1.32   | "השמאי" או "השמאי המוסכם" | - כל שמאי מקרקעין מוסמך אשר ימונה על ידי הצדדים בהסכמה בכתב, ולצורך חתימה על הסכם ליווי לפרויקט – השמאי גם ייכלל ברשימת השמאים המאושרים על הבנק המלווה.<br><br>בהיעדר הסכמה בכתב תוך 7 ימים מהמועד שבו פנה צד למשנהו בבקשה להגיע לכלל הסכמה כאמור – שמאי מקרקעין מוסמך שימונה, לפי בקשת הצדדים, או מי מהם, על ידי יו"ר לשכת השמאים בישראל, ובלבד שיהא בעל ותק וניסיון של 10 שנים לפחות בתחום ושלא הועסק ו/או נשכר בעבר על ידי מי מהצדדים להסכם זה למתן שירות כלשהו (אלא אם כן ניתנה הסכמת הצד השני מראש ובכתב למינויו).<br>היזם יישא בשכר טרחתו של השמאי המוסכם ובהוצאותיו (למעט במקרה של מחלוקת בין הצדדים, כאמור בסעיף 8.1.3 להלן).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.1.33   | "התב"ע החדשה"             | - תכנית מפורטת למתחם הפרויקט (עם הוראות איחוד וחלוקה בהתאם להוראות הסכם זה, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה, לרבות מכח סעיף 23 לתמ"א 38 או תכנית אחרת מכוחה, אליה תצורף טבלת איזון והקצאה כפי שידרש) ובלבד שבמסגרתה יתקיימו כל התנאים הבאים:<br>(א) יאושרו "זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא" ו"זכויות בעלי ת"ח 1, 8-3 בחלקה 47 במצב היוצא" כהגדרתן לעיל;<br>(ב) ימוקסמו זכויות הבנייה שיאושרו למתחם הפרויקט;<br>(ג) ייעוד המקרקעין שבמתחם הפרויקט יוסב לייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה וכל ייעוד נוסף כפי שיאושר –<br>ואשר היזם יפעל על חשבונו לקידומה ואישורה בהתאם להוראות הסכם זה לשם מתן תוקף כדין, ושמכוחה יערך תצ"ר שיאושר כדין ושלאחריו ניתן יהיה להוציא היתר בנייה לפרויקט.<br><br>ככל שבשל אילוף תכנוני התב"ע החדשה לא תכלול הוראות לאיחוד וחלוקה (בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה) בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לא תכלול טבלת איזון והקצאה, אזי תוגש על ידי היזם ה"תב"ע לאיחוד וחלוקה", כהגדרתה להלן, כתב"ע נפרדת, שתכלול הוראות לאיחוד וחלוקה, תצ"ר וטבלת איזון והקצאה בה יוקצו לעיריית ירושלים "זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא" ולבעלי הזכויות בת"ח 1 ו-3-8 בחלקה 47 יוקצו "זכויות בעלי ת"ח 1, 8-3 בחלקה 47 במצב היוצא" (כאמור גם בסעיף 2.1.34 להלן). |

| מס' סעיף | המונחים              | משמעותם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                      | <p>מובהר ומוסכם, כי בכל מסלול תכנוני שבו תקודם התב"ע החדשה – בין אם מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 ובין אם מכוחה של תוכנית אחרת – הדבר לא יגרע מהתחייבות היזם לעמוד בתנאים המפורטים בס"ק א' – ג' לעיל באופן שלא יפחת/יגרע/ישנה, במישרין או בעקיפין, את הייעודים, זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא, ביחידות עיריית ירושלים, בהתחייבות היזם למקסום הזכויות, במועדים הקבועים בהסכם זה, בתמורות, באחוזי הקומבינציה, ובכל זכות אחרת לעירייה שהייתה מתקבלת אילו קודמה תכנית רגילה (שאינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38), ולא יהווה עילה לגריעה כלשהי שנקבעה בהסכם זה.</p> <p>מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם מתחייב כי בכל מסלול תכנוני:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יחולו כל הוראות הסכם זה במלואן, לרבות מנגנון קבלת אישור עיריית ירושלים למסמכי התב"ע החדשה וכיוצ"ב.</li> <li>2. כל הוראות האיחוד והחלוקה, תצ"ר וטבלת איזון והקצאה יחולו ללא הפחתה או שינוי לרעה בזכויות העירייה.</li> <li>3. אם יתברר כי מסלול לפי סעיף 23 לתמ"א 38 או כל מסלול אחר מכוחה לא יוכל להתקדם או להתאשר בתוך המועדים הקבועים בהסכם זה, היזם יתחייב לקדם <b>ללא דיחוי</b> תכנית רגילה בהתאם להוראות הסכם זה (לרבות לפי ס"ק א' – ג' לעיל) ובתוך לוח זמנים התואם את הוראות הסכם זה, ללא דחייה.</li> </ol> |
| 2.1.34   | "תב"ע לאיחוד וחלוקה" | - <p>תכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ד' לחוק התכנון והבנייה, לרבות תצ"ר וטבלת איזון והקצאה, אשר תוגש בשל אילוף תכנוני ורק ככל שידרש, על ידי היזם ועל חשבונו הבלעדי, בהתאם להוראות הסכם זה, לאחר אישורה של התב"ע החדשה, כתוכנית נפרדת בסמכות הוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית, ואשר במסגרתה יבוצע האיחוד ו/או החלוקה הדרושים, ותאושר טבלת האיזון וההקצאה ועל פיה זכויות הבנייה שיאושרו לעיריית ירושלים במתחם הפרויקט לא תפחתנה משיעור "זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא", וזכויות בעלי הזכויות בת"ח 1 ו-3-8 בחלקה 47 לא תפחתנה משיעור "זכויות בעלי ת"ח 1, 3-8 בחלקה 47 במצב היוצא" כהגדרת מונחים אלה לעיל והכל בהתאם להוראות הסכם זה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.1.35   | "התב"עות"            | - <p>התב"ע הקיימת על מתחם הפרויקט, התב"ע החדשה, התב"ע לאיחוד וחלוקה (ככל שאישורה נדרש על פי הסכם זה), התצ"ר וכן כל תוספת של זכויות בנייה מכח כל תכנית (כמשמעות המונח "תכנית" בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965) אשר תחול על מתחם הפרויקט.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.1.36   | "התנאים המתלים"      | - <p>כהגדרתם בסעיף 6.1 להלן.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| מס' סעיף | המונחים                             | משמעותם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1.37   | "חוק החוזים (תרופות)"               | - חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, לרבות כל תיקון, תוספת ו/או שינוי שיבוצעו בו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2.1.38   | "חוק המכר" או "חוק המכר דירות"      | - חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, לרבות כל תיקון, תוספת ו/או שינוי שיבוצעו בו, ולרבות תקנות אם וככל שתותקנה מכוחו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.1.39   | "חוק המכר (הבטחת השקעות)"           | חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974, לרבות כל תיקון, תוספת ו/או שינוי שיבוצעו בו, ולרבות תקנות אם וככל שתותקנה מכוחו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2.1.40   | "צו המכר"                           | - צו המכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2.1.41   | "חוק המקרקעין"                      | - חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לרבות כל תיקון, תוספת ו/או שינוי שיבוצעו בו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.1.42   | "יחידות היזם"                       | - כל "יחידות העסקה" (כהגדרת מונח זה להלן), למעט "יחידות עיריית ירושלים" (כהגדרת מונח זה להלן), אשר יוקצו ליזם לפי "אחוזי היזם בקומבינציה" ובהתאם ל-"מקדמי המרה מוסכמים" בייעודים השונים בפרויקט, לרבות מקומות החניה, המחסנים והחלקים ברכוש המשותף שיוצמדו להן בהתאם להוראת סעיף 8.1.2.2 להלן, ואשר הזכויות בהן תיוחדנה ליזם בהתאם להוראות סעיף 8 להלן ותירשמנה על שמו.                                                                                                                                   |
| 2.1.43   | "יחידות עיריית ירושלים"             | - היחידות מתוך "יחידות העסקה", אשר ייוחדו לעיריית ירושלים בלבד לפי הוראות הסכם זה ובהתאם ל- "זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא" (דהיינו 50% מכלל זכויות הבנייה שיאושרו למתחם הפרויקט על פי התב"ע החדשה), "אחוזי עיריית ירושלים בקומבינציה", ובהתאם ל-"מקדמי המרה מוסכמים" בייעודים השונים בפרויקט, לרבות מקומות החניה, המחסנים (ככל שיהיו כאלה) והחלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמדו להן בהתאם להוראות סעיף 8.1.2.2 להלן, ואשר הזכויות בהן תיוחדנה לעיריית ירושלים בהתאם להוראות סעיף 8 להלן ותירשמנה על שמה. |
| 2.1.44   | "יחידות בעלי זכויות נוספים בפרויקט" | יחידות נוספות שתיבנה במסגרת הפרויקט עבור "בעלי זכויות נוספים" (כהגדרתם לעיל ושאינם כאמור חלק מהסכם זה) ושעמם התקשר/יתקשר היזם בהסכמים שונים לשם הוצאת הפרויקט לפועל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2.1.45   | "יחידות היזם הנוספות"               | - יחידות נוספות שתיבנה במסגרת הפרויקט, שאינן חלק מ"יחידות העסקה", שתיוחדנה ליזם מכוח זכויות נוספות שירכוש במתחם הפרויקט מ"בעלי הזכויות הנוספים", לרבות – במסגרת הסכמי קומבינציה, הסכמי מכר (מזומן), הסכמי פינוי בינוי/התחדשות עירונית וכיוצ"ב.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.1.46   | "יחידות העסקה"                      | - "יחידות עיריית ירושלים" ו-"יחידות היזם", אשר לאור שיעור "זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא" מהוות יחד 50% מכלל זכויות הבנייה שיאושרו במתחם הפרויקט מכוח התב"ע החדשה, בכל ייעוד וייעוד.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2.1.47   | "יחידות הפרויקט" או                 | - כלל היחידות והשטחים שייבנו על מתחם הפרויקט במסגרת הפרויקט בהתאם להיתר הבנייה שיוצא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| מס' סעיף | המונחים                                                                                               | משמעותם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | "שטחי הפרויקט"                                                                                        | מכוח התב"ע החדשה, לרבות – "יחידות עיריית ירושלים", "יחידות היזם", "יחידות בעלי זכויות נוספים", "יחידות היזם הנוספות", וכן החלקים שיוצמדו ליחידות אלה בהצמדה בלעדית על פי הוראות הסכם זה וכן החלק יחסי ברכוש המשותף שיוצמדו לאותן יחידות.                                                                                                                                                                   |
| 2.1.48   | "כוח עליון"                                                                                           | - כהגדרת מונח זה בסעיף 30.1 להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.1.49   | "כפי שהוא ("AS IS")"                                                                                  | - בהתייחס למועד כלשהו - במצבו, לרבות הפיזי, התכנוני, הרישוי, הרישומי והמשפטי, כפי שהינו ("AS IS") במועד האמור.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.1.50   | "לוחות הזמנים"                                                                                        | - לוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה להשלמת הפרויקט, על כל שלבי הביניים הקבועים בהסכם זה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2.1.51   | "לרבות"                                                                                               | - לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ו/או (לפי העניין) להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.1.52   | "מועד החתימה"                                                                                         | - מועד החתימה על הסכם זה על ידי הצדדים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.1.53   | "מועד המסירה"                                                                                         | - כהגדרת מונח זה בסעיף 16.2 להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.1.54   | "מועד השלמת הפרויקט"                                                                                  | - כהגדרת מונח זה בסעיף 13.2 להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.1.55   | "מכתב החרגה"                                                                                          | - אישור בכתב מאת הבנק המלווה שיימסר במועד המסירה של יחידות עיריית ירושלים לעיריית ירושלים, בהתייחס בנפרד לכל אחת מיחידות עיריית ירושלים, ואשר לפיו המשכנתא הרובצת על המקרקעין שבמתחם הפרויקט אינה חלה על אותה יחידת עיריית ירושלים וכי בכל מקרה של מימוש המשכנתא לא יהיה הבנק המלווה זכאי לממש את המשכנתא ביחס ליחידת עיריית ירושלים האמורה.                                                               |
| 2.1.56   | "מקדמי המרה מוסכמים<br>לייעודים השונים בפרויקט<br>(מגורים-מסחר-תעסוקה)<br>או "מקדמי המרה<br>מוסכמים"; | - מגורים (1) – מסחר ביחס למגורים (1.239) – תעסוקה ביחס למגורים (2.065)<br>2.065 : 1.239 = 1, בהתאמה (ובסדר זה).<br>לשם הדוגמה והמחשה בלבד –<br>(א) 100 נקודות בייעוד למגורים, בהמרה לתעסוקה יומרו ל-206.5 (100*2.065) נקודות בפרויקט בייעוד תעסוקה;<br>(ב) 100 נקודות בייעוד מסחר, בהמרה לתעסוקה יומרו, לפי יחס מסחר/תעסוקה בהתאמה (1.239/2.065 = 1.66), ל-166.6 (100*1.666) נקודות בפרויקט בייעוד תעסוקה; |
| 2.1.57   | "נספח הביטוח"                                                                                         | - <u>נספח</u> ' להסכם זה המפרט את הביטוחים שעל היזם לערוך ומהווה את טופס האישור על קיום הביטוחים על פי הסכם זה.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2.1.58   | "עוה"ד של היזם"                                                                                       | - עו"ד קרן זמיר אלימלך, מרחוב אגודת ספורט בית"ר 1, ירושלים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.1.59   | "עוה"ד של עיריית ירושלים"                                                                             | - משרד גולדפרב גרוס זליגמן ושות', מרחוב יגאל אלון 98, תל-אביב או עו"ד.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2.1.60   | "פרוטוקול ההקצאה"                                                                                     | - כהגדרת מונח זה 8.2.10 להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| מס' סעיף | המונחים                              | משמעותם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1.61   | "פרויקטור העירייה" או "נציג העירייה" | מר יניב אסולין שישימש איש הקשר מטעם העירייה לצרכי הסכם זה מול היזם (לרבות לצורכי המצאת מסמכים עפ"י הסכם זה), אלא אם נקבע מפורשות אחרת בהסכם זה או אם העירייה עדכנה את היזם מראש ובכתב על שינוי בזהות הנציג מטעמה.                                                                                                                             |
| 2.1.62   | "רכוש משותף"                         | - כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.1.63   | "תעודת גמר"                          | - תעודת גמר מאת הרשות המקומית, שתוגש לפי תקנה 21(ד) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, ושהתקבלה לפי תקנה 97 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), והמעידה כי העבודות נושא היתר הבנייה הושלמו בהתאם לו.                                                                                                                |
| 2.1.64   | "תכניות הביצוע"                      | - כל התכניות שהוכנו ו/או שתוכנה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, לרבות התכנית האדריכלית וכל התכניות המפורטות שתוכנה על ידי היועצים, בתיאום מלא ומראש עם עיריית ירושלים (למעט ביחס ליחידות יזם ככל שאין להן השפעה גם על הרכוש המשותף – לגביהן לא תחול חובת תיאום מראש ובכתב עם העירייה), ותשמשנה אותו לביצוע הפרויקט בהתאם לתב"ע החדשה והיתר הבנייה. |
| 2.1.65   | "תקופת הבדק"                         | - כהגדרת מונח זה בסעיף 17.4 להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

- 2.2

המילים **"תהא רשאית" ו/או "יהא רשאי"** בהסכם זה, תפורשנה כמתן רשות (אך לא חובה) לאותו צד לפעול על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, וללא צורך בהנמקה.
- 2.3

למניעת ספק, כל האמור בהסכם זה, בא אך ורק להוסיף על התחייבויותיו ואחריותו של היזם על פי כל דין ולא לגרוע מהן (אלא אם נקבע מפורשות אחרת בהסכם זה).
- 2.4

בכל מקום בו מאוזכר דין בהסכם זה, הכוונה היא לדין העדכני ביותר, כפי שיהיה בכל עת, עד למועד השלמת הפרויקט.

3.

**מהות ההתקשרות נושא הסכם זה**

מהות ההתקשרות נשוא הסכם זה הינה התקשרות עיריית ירושלים עם היזם בעסקת קומבינציה (מכר חלקי), במסגרתה ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים, במועדס, תמכור עיריית ירושלים ליזם את ה"ממכר" המהווה חלק מזכויותיה במתחם הפרויקט והשווה ל"אחוזי היזם בקומבינציה", כהגדרתם לעיל, כשהזכויות בממכר הינן במצבן כפי שיהיו ("AS IS") נכון למועד כניסת היזם למתחם הפרויקט בהתאם להוראות סעיף 11.3 להלן, והכל בתמורה לביצוען והשלמתן על ידי היזם ועל חשבונו של כל ה"עבודות" כהגדרתן לעיל לרבות "עבודות התכנון" ו"עבודות הבנייה" לשם בנייתן של יחידות עיריית ירושלים, כהגדרתן לעיל, לרבות תכנון, הקמה והשלמת בניית יחידות עיריית ירושלים, למסירת יחידות עיריית ירושלים לידי עיריית ירושלים שייבנו על פי היתר הבנייה שיוצא לבניית הפרויקט ועל פי המפרטים הטכניים, להשגת אישור האכלוס ותעודת הגמר, לרישומו של הבניין בבית משותף ולרישומן בלשכה של יחידות עיריית ירושלים כיחידות נפרדות בבית משותף, לתיקון ליקויים על פי חוק המכר ולביצוע כל יתר התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה לרבות השלמת הפרויקט עד סופו, והכל על אחריותו ועל חשבונו הבלעדי של היזם, ומבלי שעיריית ירושלים תחויב להוציא כל הוצאה כלשהי ו/או לשלם תשלום כלשהו בגין כך, למעט התשלומים המוטלים עליה במפורש בהסכם זה, והכל בהתאם ובכפיפות להוראות הסכם זה.

4.

**הצהרות והתחייבויות עיריית ירושלים**
- עיריית ירושלים מצהירה וכן (לפי העניין) מתחייבת בזאת, כדלקמן :
- 4.1

כי הינה החוכרת הבלעדית ממדינת ישראל של ת"ח 2, בחלקה 47 בגוש 28047 בחכירה מהוונת המסתיימת ביום 31.3.2072 הכל כמפורט בהסכם החכירה המצ"ב להסכם זה.

4.2 כי זכויותיה במקרקעין שבמתחם הפרויקט ואשר רשומים על שמה נקיות – וכך גם יוותרו עד למסירתם ליזם - מכל משכנתא, שעבוד, עיקול ו/או חוב ו/או זכויות צד ג' אחרות או נוספות התלויות בעיריית ירושלים, למעט – (1) הערות ו/או רישומים שונים המופיעים כיום בנסחי לשכת רישום מקרקעין ובחוזה החכירה; (2) הערות ו/או שעבודים ו/או רישומים אחרים שיירשמו לטובת הבנק המלווה; (3) הערות תכנוניות שונות שתידרשנה לבקשת הרשויות המוסמכות או בהתאם להוראות התב"ע החדשה (לרבות התב"ע לאיחוד וחלוקה, ככל שתידרש) ו/או בהתאם להיתר הבנייה; (4) הערות שיירשמו לטובת היזם ו/או מי מטעמו בהתאם להוראות הסכם זה; (5) זכויות שכירות של שוכרים בלתי מוגנים בהתאם לחוזי שכירות ככל שייחתמו בין עיריית ירושלים לבין שוכרים אלה, ובלבד שעיריית ירושלים תפעל כמיטב יכולתה לפינוי שוכרים אלה כאמור בסעיף 11.2.4 להלן.

4.3 כי בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בסעיפים 6.1.1–6.1.2 וסעיף 6.1.5 להלן, היא רשאית להקנות ליזם את הזכויות כאמור בהסכם זה להלן, לא ידוע לה על כל איסור או הגבלה או מניעה כלשהי, בין על פי דין ובין מכוח חוזה או התחייבות אחרת האוסרת ו/או מגבילה אותה מלהתקשר בהסכם זה ומלקיים את התחייבויותיה על פי הסכם זה, והיא לא התקשרה, במישרין או בעקיפין, בכל הסכם אחר בהתייחס לזכויותיה במתחם הפרויקט אשר אינו עולה בקנה אחד עם הוראות הסכם זה.

4.4 כי כלל הגורמים המוסמכים מטעמה קראו הסכם זה בעיון ובקפידה וכי כל תנאי והוראות ההסכם נהירים להם, מובנים להם ומוסכמים עליהם, וכי התקשרותה בהסכם זה נעשית לאחר שהללו בדקו ומצאו כי תוכל לקיים את כל התחייבויותיה על פי הסכם זה (וביחס להתחייבויות שחלות עליה לאחר מועד התקיימות התנאים המתלים – בכפוף גם להתקיימות התנאים המתלים), במלואן ובמועדן, וכי לאחר חתימת הסכם זה על ידי הגורמים המוסמכים בעירייה, לא תידרש כל הסכמת כל גורם נוסף בעירייה שלא צוין בהסכם זה (ובפרט מעבר לאמור בסעיף 6 להלן, ובכל מקרה מבלי לגרוע מהצורך בהסכמת רמ"י כאמור בסעיף 6.1.5 להלן) לצורך תיקוף חתימתה על הסכם זה, וכי בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שבסעיף 6.1.16.1.2–6.1.2 וסעיף 6.1.5 להלן לא תועלה על ידה כל טענה כנגד תקפות חתימתה על ההסכם.

4.5 כי תאפשר לנציגי היזם ו/או לבאי כוחו ו/או לבעלי מקצוע ויועצים מטעמו לבקר מעת לעת ו/או לבצע מדידות ובדיקות בת"ח 2 ו/או בחלקים אחרים שבבעלותה במתחם הפרויקט שמוחזקים על ידי עיריית ירושלים ו/או מי מטעמה, כל זאת בכפוף לכך שהביקור ופרטיו יתואמו עם עיריית ירושלים זמן סביר מראש ויבוצעו בשעות סבירות ויתבצע בהתאם להנחיות העירייה כפי שתהיינה.

4.6 כי תשלם את כל המיסים, האגרות, ההיטלים, ותשלומי החובה החלים עליה לפי הסכם זה במלואם על פי שובר או הודעת / דרישת תשלום, במועד הנקוב בהסכם זה לתשלום, הכל כמפורט בהסכם זה.

4.7 כי תאפשר ליזם לרשום על שמו בלשכת רישום המקרקעין את הזכויות ביחידות היזם ולא תתנגד לרישום הזכויות ביחידות היזם הנוספות על שמו של היזם, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.

סעיף 4 זה, על כל סעיפיו הקטנים, הינו מעיקרי הסכם זה והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

## 5. הצהרות והתחייבויות היזם

היזם מצהיר, מאשר וכן (לפי העניין) מתחייב בזאת, כדלקמן:

5.1 כי הוא קרא הסכם זה על כל נספחיו בעיון ובקפידה וכי כל תנאי והוראות הסכם זה על כל נספחיו נהירים לו, מובנים לו ומוסכמים עליו, והוא מתקשר בהסכם זה לאחר שבדק ומצא, לשביעות רצונו המלאה, כי יוכל לקיים את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, במלואן ובמועדן.

5.2 כי ידוע לו שהממכר נרכש על ידו במצבו כפי שיהא ("AS IS"), נכון למועד כניסת היזם למתחם הפרויקט לפי הוראות סעיף 11.3 להלן, ולפיכך – ובכפוף לנכונות הצהרות עיריית ירושלים במפורש בהסכם זה, אין, ולא תהיינה ליזם ו/או למי מטעמו, בין במישרין ובין בעקיפין, כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות, מכל מין וסוג שהם, כנגד עיריית ירושלים בקשר לאמור.

5.3 כי הובהר לו במפורש על ידי עיריית ירושלים וידוע לו, כי למעט ההצהרות הנכללות במפורש בסעיף 4 לעיל, עיריית ירושלים לא נתנה ואינה נותנת כל מצג שהוא, בין במפורש ובין במשתמע, לגבי המקרקעין שבמתחם הפרויקט ו/או זכויותיה בהם, לרבות לגבי מצבם הפיזי, התכנוני ו/או המשפטי, והאחריות הבלעדית לבירור, לבדיקה, להערכה ולהחלטה של כל הנתונים האמורים וכל יתר הנתונים העשויים להשפיע על החלטתו להתקשר בהסכם זה, מוטלת עליו בלבד.

5.4 כי הוא מכיר את כל החלקות הנכללות במתחם הפרויקט, וכי קודם לחתימתו על הסכם זה ונספחיו השונים, בדק היזם באמצעות אנשים מומחים מטעמו את זכויות עיריית ירושלים במקרקעין שבמתחם הפרויקט ואשר רשומות על שמה בלשכת רישום המקרקעין, בוועדות התכנון וברשויות הרלוונטיות השונות וברשות מקרקעי ישראל, ראה ובדק בעיני מומחה את כלל החלקות הכלולות במתחם הפרויקט וסביבתם (לרבות זכויות עיריית ירושלים במקרקעין שבמתחם הפרויקט ואשר רשומים על שמה בלשכת רישום מקרקעין), ובכלל זה את מצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני שלהן, וכן בדק היטב את כל היבטי הפרויקט, לרבות כל ההיבטים המקצועיים, התכנוניים, הביצועיים והמשפטיים, הכרוכים בביצוע הפרויקט בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, לרבות את דרכי הגישה למתחם הפרויקט, אפשרויות הניצול של מתחם הפרויקט, היקף הזכויות הקיימות והעתידיות במתחם הפרויקט, כל הדרישות הנדרשות על פי כל דין ו/או על ידי הרשויות והרשות המקומית בפרט, ההיתרים הדרושים, התשלומים, ההוצאות והמסים החלים ו/או שיחולו עליו בקשר לפרויקט, רשתות או מערכות החשמל, המים, התקשורת, הביוב, התיעול, הניקוז והתשתיות האחרות, בין שהן קיימות במתחם הפרויקט ובין שהן מתוכננות, מפגעים ואלמנטים אחרים במתחם הפרויקט שיש לסלקם ו/או להעתיקם ו/או לעבוד במשנה זהירות בסמוך אליהם, על כל המשתמע מכך, מבנים סמוכים למתחם הפרויקט, קיימים או מתוכננים, הימצאותה של פסולת מעל לפני השטח שבמתחם הפרויקט אשר יש לסלקה אל אתרי פינוי פסולת מורשים, מגבלות בנייה, שימושים מותרים ושאינם מותרים, וכן ניתנה לו האפשרות לבדוק את טיב הקרקע, לרבות עתירות ו/או הימצאותה של פסולת מתחת לפני השטח היבטים הקשורים לאיכות הסביבה (זיהום קרקע ו/או מי תהום) וכן בדק כל דבר ועניין אחר המשפיעים, או העשויים להשפיע, על ביצוע הפרויקט, כולו או חלקו, על ידיו ועל ביצוע יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות בקשר לעניינים המפורטים בסעיף 5.5 להלן. היזם מצהיר כי לאור בדיקותיו כאמור לעיל, מצא את כל הנ"ל לשביעות רצונו המלאה והינו מאשר בזאת את דבר נכונותו להתקשר בהסכם זה ומצהיר כי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי עיריית ירושלים בדבר מום ו/או פגם ו/או ליקוי ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא בקשר עם החלקות הנכללות במתחם הפרויקט ו/או בקשר עם זכויות עיריית ירושלים במתחם הפרויקט ו/או בקשר עם סיכויי אישור התב"ע החדשה או אישור התב"ע לאיחוד וחלוקה ו/או בקשר עם אפשרויות הקמת הפרויקט וכל הקשור ו/או הנובע מכך.

לעניין ס"ק זה, הובא לידיעת העירייה כי בכוונת היזם לבצע בדיקות סקרי קרקע (לרבות לטובת הימצאות זיהומים, פסולת, מי תהום, עתירות וכו') למתחם הפרויקט רק בסמוך לאחר קבלת החלטת ועדה בתנאים לפרויקט וטרם פינוי השטחים המוחזקים על ידי העירייה במתחם הפרויקט (ובלבד שלא יפגע זכות העירייה לשימוש סביר וכן לגישה בטוחה וסבירה בשטחים המוחזקים על ידה), והעירייה לא תבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי היזם ביחס למועד ביצוע בדיקות סקרי הקרקע במועד המתוכנן הנ"ל, בכפוף לכך שלא יהא בכך כדי לדחות את מועדי ביצוע העבודות כמפורט בהסכם זה ויתר לוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה.

כי ידוע לו שמתחם הפרויקט נמצא באזור אשר שימש, ועודנו משמש למסחר, ולשימושים אחרים כגון אלו, וכי עיריית ירושלים לא תהא אחראית במקרה שיתגלה בעתיד במתחם הפרויקט ו/או בסביבתם זיהומי קרקע ו/או זיהומי מים ו/או זיהומים אחרים מכל מין וסוג ומכל מקור שהוא. אם ימצא, במתחם הפרויקט זיהום כלשהו מכל מין וסוג, על היזם לבדוק, ולטפל, כחלק בלתי נפרד מביצוע הפרויקט ועבודות הבנייה על ידי היזם, על חשבונו ובכפוף לכל דין, בכל זיהום שימצא במתחם הפרויקט ובטיהור מתחם הפרויקט ככל שיידרש על פי קביעת מומחים לדבר, ולא יהא בכך כדי לדחות את מועדי ביצוע העבודות כמפורט בהסכם זה ויתר לוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה.

5.5 כי הינו מתחייב לנקוט על חשבונו הבלעדי, מיד לאחר חתימת הסכם זה וללא כל עיכוב, בכל הפעולות הדרושות לשם קידום ואישור התב"ע החדשה, ולאחר אישורה, לפעול ללא דיחוי לקידום ואישור התב"ע לאיחוד וחלוקה (ככל שתידרש בהתאם להוראות הסכם זה), ולשם קבלת כל "ההיתרים הדרושים", כהגדרתם לעיל, לביצוע "העבודות", כהגדרתן לעיל, מכל הגופים המוסמכים בהתאם להוראות התב"ע החדשה, ובכלל זה

לשלם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מתחייב היזם כי יבצע את כל הנדרש ממנו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לרבות, למניעת ספק, השגתם של כל ההיתרים הדרושים וכן תשלומם במלואם של כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה והדרושים לצורך הוצאתם וקבלתם על ידי כל אישור, רישיון והיתר נוסף, שקבלתם דרושה, אם דרושה, על פי כל דין ו/או על פי דרישות הרשויות בקשר לביצוע הפרויקט, לרבות אישור אכלוס ותעודת גמר.

5.6

כי היה והתב"ע החדשה ו/או היתר הבנייה ייכללו דרישות לביצוע מטלות ציבוריות מבונות בפרויקט (לדוגמא, משרדי עירייה, גני ילדים/מעונות יום/מוסדות חינוך, טיפת חלב, בית כנסת וכיו"ב), תוך מתן אפשרות לוועדה המקומית להפקיע שטחים אלו, תחול על היזם החובה לבנותם במסגרת הפרויקט ולמסור שטחים מבונים אלו לרשות המקומית והכל בהתאם ובכפוף לתנאים ולמועדים שייקבעו על ידי הוועדה ובהסכם הקמת שטחי ציבור שיחתם בין היזם לבין הרשות המקומית, ורישומם על שם הרשות המקומית (להלן: "**מטלות ציבוריות מבונות**").

כמו כן, היה והתב"ע החדשה ו/או היתר הבנייה ייכללו דרישות לביצוע מטלות/תועלות ציבוריות שאינן מבונות (לדוגמא, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי זיקת הנאה, דרכים ציבוריות להולכי רגל, שבילי אופניים וכיו"ב), תחול על היזם החובה להקימם ולפתחם במסגרת הפרויקט ולמסור שטחים אלו לרשות המקומית, תוך רישומם על שמה, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים ולמועדים שייקבעו על ידי הוועדה בתב"ע החדשה בהסכם בין היזם לבין הרשות המקומית ביחס למטלות אלו, ורישומם על שמה של הרשות המקומית (להלן: "**מטלות ציבוריות שאינן מבונות**").

העירייה תישא במחצית מעלויות הבנייה בפועל של מטלות ציבוריות, מבונות ושאינן מבונות, בתוספת מע"מ כדין. התשלום החל על העירייה ישולם על ידה ליזם בהתאם לקצב התקדמות הבנייה ולאחר קבלת אישור מפקח מטעם העירייה על ביצוען במועד הקבוע בסעיף 18.1.4. כפוף לביצוע התשלום הנ"ל על ידי העירייה, היזם לא יהיה רשאי לבוא בכל דרישת תשלום ו/או תביעה מהעירייה לתשלום כלשהו נוסף בגין בניית המטלות הציבוריות.

מוסכם כי הצדדים לא יתנגדו לקיזוז עלויות ביצוע המטלות הציבוריות המבונות ו/או מטלות ציבוריות שאינן מבונות משומת ההשבחה שיקבעו בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וכי ככל שקיזוז כאמור יאושר על ידי הוועדה לתכנון ולבניה – יהא רשאי כל אחד מן הצדדים לקזז חלקו היחסי (היינו, 50%) משומת ההשבחה שעליו לשלם.

כמו כן, מוסכם כי ביצוע המטלות הציבוריות על ידי היזם, והשתתפות העירייה במימון כמפורט בסעיף זה לעיל עשויים להידרש מכוחה של התב"ע החדשה או מכוח התנאים להיתר בנייה לפרויקט, ולפיכך הן תבוצענה מתוקף דרישה סטטוטורית בלבד ואינם חלק בשום אופן מהתמורה הניתנת לעירייה בעסקה זו, בין במישרין ובין בעקיפין. בהתאם גם לאמור לעיל, אף שהמטלות הציבוריות המבונות ו/או שאינן מבונות תירשמנה על שם הרשות המקומית כאמור לעיל, הן לא תובאנה בחשבון בחישוב "**זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא**" (50% מזכויות הבניה במתחם הפרויקט) ולא יהא שינוי בזכויות עיריית ירושלים במצב היוצא או שינוי באחוזי הקומבינציה הקבועים בהסכם זה.

5.7

כי אם בטרם ועד להתקיימות כל התנאים לכניסת היזם למתחם הפרויקט, היזם ישלם תשלום כלשהו בקשר ו/או על פי הסכם זה ו/או הנובע ממנו ו/או היזם יבצע פעולות תכנון כלשהן לרבות לצורך הגשת בקשה היתר בנייה ו/או לצורך הגשת מסמכי התב"ע החדשה ואישורה ו/או לצורך הגשת מסמכי התב"ע לאיחוד וחלוקה ואישורה ו/או להגשת תצ"ר ואישורה, ו/או היזם יתקשר עם צדדים שלישיים בקשר עם תכנון ו/או בניית הפרויקט וכדומה, ולאחר מכן יבוטל הסכם זה כדין בשל העובדה שלא התקיימו התנאים המתלים על אף שהצדדים פעלו בהתאם להוראות הסכם זה, או בכל מקרה אחר בו יבוטל הסכם זה כדין שלא עקב הפרתו היסודית על ידי העירייה, ומכל סיבה שהיא, אזי ליזם אין ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תובענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא בעניין כנגד עיריית ירושלים, ובכלל זה לא יהא זכאי לקבל כל תשלום (לרבות לא לקבל שיפוי ו/או לא לקבל פיצוי) מעיריית ירושלים, לא בגין הוצאותיו ולא בגין השבחת המקרקעין שבמתחם הפרויקט.

5.8

כי מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולהלן, הוא בחן בקפידה את לוחות הזמנים לביצוע הוראות הסכם זה ובכלל זה, אך לא רק, למועדי השלמת עבודות התכנון (לרבות המועד לאישור התב"ע החדשה, המועד לאישור התב"ע לאיחוד וחלוקה והמועד לקבלת היתר בנייה), למועד ביצוע עבודות הבניה, ולמועד סיום בניית הפרויקט ומסירת יחידות

עיריית ירושלים ואת כל המשמעויות הנובעות מכך לגבי ביצוע הפרויקט, והוא מתחייב לעמוד בלוחות הזמנים האמורים, במלואם. בהקשר זה היזם מתחייב, החל מיום חתימת הסכם זה לפעול בשקידה ובצורה רציפה לביצוע כל עבודות התכנון ומיד לאחריהם לביצוע כל עבודות הבנייה לבנות ולהקים את הפרויקט בהינף אחד וכמקשה אחת והכל בהתאם ללוחות הזמנים ולהוראות הסכם זה. ידוע ליזם כי עיריית ירושלים התקשרה עמו על סמך התחייבותה לעמידה בלוחות זמנים כאמור.

5.9 כי הינו בעל יכולת פיננסית, ניסיון, ידע, מומחיות כישורים ומיומנות בכל הקשור בביצוע של פרויקטים מסוגו של הפרויקט, וכי ברשותו כוח האדם, הציוד וכל הכלים והאמצעים – הכספיים והאחרים – הדרושים על מנת לבצע את עבודות התכנון לרבות לקדם ולתכנן את התב"ע החדשה והתב"ע לאיחוד וחלוקה, ככל שתידרש, לרבות אישור תצ"ר ורישומה בכפוף לכל דין וכן לבצע את עבודות הבנייה, להקים ולהשלים את הפרויקט ולקיים את כל יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה, במלואן ובמועדן, ביעילות, במיומנות, ברמה מקצועית מיטבית ובהתאם ללוחות הזמנים ולכל יתר התנאים והדרישות הכלולים בהסכם זה ובהוראות כל דין לרבות מימונו והעמדת כלל הערבויות לעיריית ירושלים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הוא מסוגל לבצע, ויבצע, את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן, במועדן, בהתאם להוראות כל דין, בצורה מקצועית ומיטבית, לפי מיטב כללי המקצוע, ובמירב השקידה, המאמצים, המסירות והנאמנות.

5.10 כי הוא יעסיק בביצוע עבודות הבנייה ועבודות הבנייה תתבצענה אך ורק באמצעות "הקבלן המבצע" (כהגדרתו לעיל) לצורך ביצוע כל העבודות על פי הסכם זה. כן מתחייב היזם כי ההסכם שייחתם עם הקבלן לא יסתור את הוראות הסכם זה ויכלול את כל ההוראות הרלוונטיות מהסכם זה. היזם מתחייב למסור לעירייה עדכון לגבי זהות הקבלן המבצע טרם התחלת העבודות וכן למסור לידה עותק חתום של חוזה ההתקשרות עמו (על כל נספחיו) מיד לאחר חתימתו. אין במינוי הקבלן המבצע בכדי לגרוע מאחריותו ו/או התחייבויותיו של היזם ואין באישור זהות הקבלן המבצע על ידי עיריית ירושלים או בעדכונה בדבר זהות הקבלן כאמור, כדי להטיל עליה אחריות כלשהי. מוסכם כי החלפת "הקבלן המבצע" לאחר כניסת היזם למתחם הפרויקט בפועל תיעשה בהסכמת עיריית ירושלים מראש ובכתב ובאם תינתן הסכמה כזו יחולו על קבלן מבצע זה כל ההוראות החלות על הקבלן המבצע על פי הסכם זה.

5.11 כי הוא יעסיק למטרת עבודות התכנון ועבודות הבנייה, את האדריכל, הקבלן המבצע והיועצים באחריותו ועל חשבונו וכל יועץ תכנוני נוסף שיידרש, ומבלי שתחול על עיריית ירושלים חבות כספית ו/או משפטית ו/או אחרת כלפיהם.

5.12 כי הוא מודע ומסכים לכך, שהזכות לקבלת יחידות היזם בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, תהווה הזכות היחידה, הסופית, המוחלטת והבלעדית לה יהיה זכאי עבור תכנון, ביצוע העבודות ו"השלמת הפרויקט" על ידו עד סופו כהגדרת מונח זה בסעיף 16.1 להלן על חשבונו ואחריותו הבלעדית, וכי הוא לא יהיה זכאי לכל תשלום אחר ו/או נוסף מהעירייה מעבר לתשלומים המוטלים עליה בהסכם זה במפורש, לרבות בגין התייקרות חומרים, שכר עבודה, ו/או תשלומים בנייה, וכי על יסוד בדיקותיו שוכנע כי הזכויות המוענקות לו במסגרת הסכם זה הינן לשביעות רצונו המלאה והמוחלטת, ומהווים תמורה ראויה, סופית והוגנת עבור ביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

5.13 כי מבלי לגרוע מנכונות הצהרות עיריית ירושלים בהסכם זה, אין, ולא יהיו, לו ו/או למי מטעמו, כל טענות, דרישות ו/או תביעות, מכל מין וסוג שהם, כנגד עיריית ירושלים ו/או מי מטעמה, בקשר לעניין כלשהו מהעניינים האמורים בסעיפים 5.1 עד (כולל) 5.12 לעיל, והוא מוותר בזאת, באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר, כלפי עיריית ירושלים ו/או מי מטעמה, על טענות אי התאמה, פגם ו/או מום בקשר לעניינים האמורים, כולם או חלקם, ועל כל סעד המוקנה לו בגין טענות אלו על פי כל דין.

5.14 כי אין שום מניעה או הגבלה, בין על פי דין, בין על פי הסכם ובין אחרת, להתקשרותו בהסכם זה ו/או לביצוע כל התחייבויותיו על פיו, והוא לא קיבל על עצמו, ולא יקבל על עצמו בעתיד, כל התחייבות שיש בה כדי להטיל עליו מניעה ו/או מגבלה כאמור.

5.15 כי הוא רשאי ומוסמך על פי מסמכי ההתאגדות שלו ועל פי כל דין להתקשר בהסכם זה ולבצע את כל התחייבויותיו על פיו, במלואן ובמועדן, והוא קיבל את כל ההחלטות הדרושות על פי מסמכי ההתאגדות שלו ועל פי כל דין לשם התקשרותו בהסכם זה וביצוע כל התחייבויותיו על פיו, במלואן ובמועדן; החותמים על הסכם זה בשם היזם הוסמכו לכך כדין וחתמתם מחייבת את היזם, לכל דבר ועניין בנוגע להסכם זה ולעסקה הנובעת

הימנו. העתק פרוטוקול דירקטוריון היזם בדבר אישור התקשרות היזם בהסכם זה  
כאמור מצורף בזאת **כנספת י'** להסכם זה.

5.16 כי הוא מתחייב לעמוד החל ממועד התקיימות התנאי המתלה השני בכל הוראות חוק  
עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו 1976 (להלן: "**חוק עסקאות גופים ציבוריים**") (לרבות  
בהוראות סעיף 2 לאותו חוק כך שהוא ינהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו  
לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975 והוא ידווח לפקיד  
השומה על הכנסותיו בהתאם לדין ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן לפי חוק מס  
ערך מוסף, והוא ימשיך לעמוד בהוראות האמורות לעיל בכל עת. כמו כן, לאחר התקיימות  
התנאי המתלה השני, היזם ימציא לעיריית ירושלים במעמד חתימת הסכם זה אישור  
רו"ח בנוסח המצ"ב להסכם זה **כנספת י'**. כן מצהיר היזם כי לא הורשע בעבירה  
כמשמעותה בסעיף 22 לחוק עסקאות גופים ציבוריים ועומד בהוראות סעיף 122 לחוק  
עסקאות גופים ציבוריים ובמעמד חתימת הסכם זה היזם חותם על התצהיר המצ"ב  
להסכם זה **כנספת י'** המאשר את האמור וימסור אותו לעיריית ירושלים.

5.17 כי כנגד היזם לא ננקטו, ולא ננקטים, כל הליכים למחיקה, פירוק, הסדר נושים, מינוי  
כונס נכסים ו/או נאמן ו/או הליכים דומים אחרים; היזם לא קיבל כל הודעה או התראה  
על כוונה לפתוח בהליכים כאמור; לא ידוע ליזם על עילה כלשהי העלולה לשמש בסיס  
לפתיחת הליכים כאמור כנגדו; והוא יודיע בכתב לעיריית ירושלים על כל הליך, הודעה,  
התראה ו/או עילה כאמור, במקרה שיתרחשו או (לפי העניין) ייווצרו לאחר מועד  
החתימה, מיד עם התרחשותם או (לפי העניין) היווצרותם ומתחייב להסירם ו/או לבטלם  
תוך 30 יום מיום היווצרותם.

5.18 כי ינקוט את מירב המאמצים על מנת לגרום לכך שהפרויקט יצא לפועל, בהקדם האפשרי  
ועל חשבוננו הבלעדי (למעט סכומים שעל עיריית ירושלים לשלם במפורש על פי הסכם  
זה), בהתאם להוראות הסכם זה ובכלל זה יפעל להתקיימות התנאי המתלה כמפורט  
בסעיף 6.1.6 להלן, וכן להשגת שיתוף פעולה מלא מצד "בעלי הזכויות הנוספים" במתחם  
הפרויקט לרבות (אך לא רק) – לביצוע כל פעולה נדרשת לקידום הליכי התכנון והרישוי  
של הפרויקט (לרבות חתימה על בקשות/מסמכים נדרשים לקבלת היתרים) ו/או לחתימה  
על מסמכים בקשר עם הסכם הליווי כהגדרתו להלן מול הבנק המלווה ורישום  
השעבודים מכוחו, לפינוי כל בעלי הזכויות הנוספים ו/או המחזיקים מטעמם ממתחם  
הפרויקט כאמור בסעיף 10 להלן, לביצוע רישומים שונים בפנקסי לשכת רישום מקרקעין  
וכיוצ"ב.

5.19 כי יפעל שהפרויקט, לרבות "יחידות עיריית ירושלים", יבוצע וייבנה, ככל הניתן, בהתאם  
לעקרונות האדריכליים של הפרויקט כמופיע **כנספת י'** המצורף להסכם זה. ואולם, ידוע  
לצדדים כי במועד חתימת הסכם זה טרם אושרה התב"ע החדשה והתב"ע לאיחוד  
וחלוקה (ככל שתידרש) ולכן היקף הבנייה ו/או פריסת היחידות ו/או תכנון הפרויקט  
באופן סופי ייקבע רק עם השלמת התכנון הסופי בכפוף לאישור התב"ע החדשה, אישור  
התב"ע לאיחוד וחלוקה (ככל שתידרש), דרישות רשויות התכנון והוצאת היתר הבנייה  
לפרויקט, והכל מבלי לגרוע מהתחייבות היזם למקסום זכויות הבנייה כאמור בהסכם  
זה להלן. מובהר כי במידה ותאושרנה זכויות בנייה נוספות, מעבר לאלה המופיעות  
בעקרונות האדריכליים המצ"ב להסכם זה, לא ישתנו אחוזי הקומבינציה בין הצדדים  
ו/או מקדמי ההמרה המוסכמים, והצדדים לא יהיו זכאים לתמורה נוספת כלשהי (מעבר  
לאחוזי הקומבינציה המוסכמים).

5.20 כי ישלם את כל התשלומים, המיסים, האגרות, ההיטלים, ותשלומי החובה החלים עליו  
לפי הסכם זה במלואם ובמועד, לשם תכנון, בנייה והשלמת הפרויקט עד סופו כמפורט  
גם בהסכם זה.

5.21 כי יבצע את הוראות הסכם זה תוך ציות לכל דין ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות,  
צווים חוקי עזר שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת ועל פי כל דין וכן לבצע כל  
הוראה חוקית שיצאה ו/או שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לבנייה וכל הכרוך בה,  
ולמלא אחר כל הוראות הדין בדבר מתן הודעות, קבלת רישיונות ותשלום מיסים, אגרות  
וכל תשלום אחר החל בגין האמור לעיל, והכל בכפיפות להוראות הסכם זה ולהוראות כל  
דין.

5.22 כי מר ניסים בנבנישתי ת.ז. 029325347 ישמש כנציג מטעמו של היזם לצורך טיפול  
בעיריית ירושלים ומתן מענה לכל שאלותיהם/פניותיהם בכל עת ולצורך קיום קשר שוטף  
עם עיריית ירושלים, מסירת עדכונים וקבלת הסכמות (להלן: "**נציג היזם**"). החל ממועד  
חתימת הסכם זה, עיריית ירושלים תהיה זכאית לפנות אל נציג היזם בכל שאלה ו/או  
טענה בקשר עם הסכם זה, והיזם מאשר כי נציג היזם מוסמך להשיב על כל אלה מטעם

היזם. היזם מתחייב כי נציגו ישיב לפניות העירייה בתוך 5 ימי עסקים לכל המאוחר.

5.23 כי, מבלי לגרוע מיתר הוראות ההסכם, יעדכן בכתב את עיריית ירושלים מדי 3 חודשים, החל מיום חתימת הסכם זה וכן בכל מועד אחר ו/או נוסף שיידרש על ידי עיריית ירושלים, בכל התקדמות בטיפול בהיבטים השונים הנוגעים לתכנון והקמת הפרויקט, לרבות אך לא רק, סטטוס הליכי התכנון, קיום התנאים המתלים, טיפול מול בנק מלווה, התקשרות עם קבלן מבצע ויועצים וכו'. ככל שיידרש לכך, על ידי עיריית ירושלים, יתאם מועד לפגישה בה יציג לעיריית ירושלים את המידע כאמור.

5.24 כי יפעל על חשבונו לביצוע פעולות התכנון, לקידום ואישור התב"ע החדשה, והתב"ע לאיחוד וחלוקה לרבות אישור ורישום תצ"ר מכוחה בשקידה ראויה בתוך המועדים הקבועים בהסכם זה, על מנת שלא ייגרם עיכוב בלתי סביר ברישום ו/או ברישום הבית המשותף לאחריה. כי יפעל, על חשבונו, לרישום הפרויקט והבניין כבית משותף ולרישום זכויות עיריית ירושלים כבעלים ו/או חוכרת ביחידות עיריית ירושלים.

5.25 כי אין בהסכם זה כדי ליצור יחסי שותפות ו/או שליחות ו/או יחסי עובד מעביד בינו לבין עיריית ירושלים, ו/או בין עובדיו ו/או מועסקיו ו/או נותני שירותים לפרויקט לבין עיריית ירושלים.

5.26 כי ידוע לו שעיריית ירושלים תהא רשאית גם לאחר חתימת הסכם זה להשכיר שטחים בבעלותה במתחם הפרויקט לשוכרים שונים, לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא כל מגבלה, ובלבד שתפעל לפינוי השוכרים כקבוע בסעיף 11.2 להלן. במקרה כאמור, עיריית ירושלים מתחייבת כי ככל שתשכיר שטחים בבעלותה כאמור ייכללו הסכמי השכירות הוראות מתאימות בדבר חובת השוכר לפינוי המושכר באופן שיאפשר ליזם לקבל לידיו את השטחים שבבעלות העירייה במתחם הפרויקט לצורך ביצוע הפרויקט כאמור בהסכם זה.

5.27 כי ידוע ליזם כי מפאת העובדה שזכויות עיריית ירושלים ב"ת"ח 2" הינן זכויות חכירה מהווונות (בבעלות רמ"י), קיימת מגבלה על העברה וירושה הרשומה בנסח רישום המקרקעין וכן תידרש הסכמה ואישור רמ"י לכל פעולה/חתימה הנדרשת לפי הסכם זה ו/או לפי הוראות כל דין אשר טעונה הסכמת בעלים, לרבות, אך לא רק, לשם הגדלת קיבולת בנייה, שינוי ייעוד, בנייה נוספת, חלוקת המגרש למספר מגרשים, אישור התב"ע החדשה ו/או התב"ע לאיחוד וחלוקה, בקשה להיתרים ו/או בקשה לאישור ורישום תצ"ר, בקשה וקבלת הסכמת רמ"י להעברת זכויות ע"ש היזם בת"ח 2 (כפי חלקו היחסי), בחירת היחידות על ידי רמ"י שיירשמו בחכירה עפ"י פרוטוקול ההקצאה או עפ"י החלטת רמ"י, בחתימה על הסכמי חכירה ונוסחם כפי שייקבעו על ידי רמ"י (במושע ו/או מסוימים) וכו'. בהקשר זה מצהיר היזם כי קרא והבין את כל הוראות "חוזה החכירה" (כהגדרתו במבוא להסכם זה) וכי הם נהירים לו ולא תהא לו כל טענה כלפי העירייה בקשר לתוכנו וכי ידוע לו כי על יחידות היזם אשר תהיינה בבעלות רמ"י ובחכירת היזם מרמ"י תירשמה הערה על הגבלה בהעברה ו/או הערות אחרות בהתאם לדרישת רמ"י. כן מצהיר היזם כי ידוע לו שלעירייה אין כל שליטה ו/או השפעה על החלטת רמ"י ודרישותיה, ואין לו ולא תהיינה לו כל טענה במידה ורמ"י לא תתן את הסכמתה לאיזו מהפעולות בהן נדרשת הסכמתה – זאת כל עוד אי מתן הסכמתה של רמ"י אינו נובע מתשלום שעל העירייה על פי דין לשלם לשם קבלת הסכמתה ואשר לא שולם על ידה. כמו כן, לאור העובדה שנדרשת הסכמת רמ"י לכל אחת מהפעולות בהסכם זה, היזם מתחייב לשתף פעולה עם העירייה, ולסייע לה כפי שיידרש.

סעיף 5 על כל סעיפיו הקטנים הינו מעיקרי הסכם זה והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

## 6. התנאים המתלים והתנאי המפסיק

6.1 מובהר בזאת כי תוקפו של הסכם זה מותנה ומותלה בהתקיימות מלוא התנאים המצטברים הבאים:

6.1.1 תנאי מתלה ראשון – קבלת אישור מועצת העיר ירושלים להתקשרותה בעסקה זו (כפוף לאישור שר הפנים) תוך 30 ימים מיום חתימת היזם (בלבד) על הסכם זה.

עיריית ירושלים מתחייבת בזאת כי מיד לאחר חתימת היזם על הסכם זה, תמציא על חשבונה למועצת העיר את המסמכים הנדרשים לצורך קבלת אישור מועצת העיר ירושלים להתקשרותה בהסכם זה.

עיריית ירושלים מתחייבת לפעול בשקידה וברציפות לצורך התקיימות התנאי המתלה הנ"ל. בתוך 7 ימי עסקים מהתקיימות תנאי מתלה זה, תוסיף העירייה את חתימתה על הסכם זה.

6.1.2 **תנאי מתלה שני – קבלת אישור שר הפנים** להתקשרות בעסקה בפטור ממכרז וכן למכירת ה"ממכר" לזים (בהתאם להוראות הסכם זה), לרבות אישור לרישום שעבוד על כל החלקות שבבעלות ו/או בחכירת עיריית ירושלים במתחם הפרויקט - והכל בתוך 6 חודשים מיום התקיימות התנאי המתלה הראשון.

עיריית ירושלים מתחייבת בזאת כי בתוך 21 ימי עבודה ממועד התקיימות התנאי המתלה הראשון, תפנה על חשבונה לשר הפנים לצורך קבלת אישור שר הפנים להתקשרות העירייה בעסקה זו בפטור ממכרז וכן לשם מכירת הממכר לזים לרבות רישום שעבוד על כל החלקות שבבעלות ו/או בחכירת עיריית ירושלים במתחם הפרויקט, ותפעל מול שר הפנים בשקידה וברציפות, הכל כדי לקבל את אישורו בתוך המועד הקבוע לעיל. העירייה תעביר אל הזים, בסמוך לאחר משלוח הפניה אל שר הפנים, העתק מן הפניה שהועברה אל שר הפנים, על נספחיה, ותעדכן את הזים, לפי בקשה בכתב מהזים, בדבר התקדמות הטיפול בפניה.

6.1.3 **תנאי מתלה שלישי – הכללת "חלקה 50" במתחם הפרויקט**, בדרך של הכללת חלקה 50 בבית המשותף של "חלקה 47" בהתאם לחלקים היחסיים של הבעלים ברכוש המשותף בחלקה 47; או בדרך של צירופה לתחומי הקו החול של "התב"ע החדשה" (וכן התב"ע לאיחוד וחלוקה, ככל שתידרש בהתאם להוראות הסכם זה) בין אם בהסכמה ובין אם לאו, על חשבונו ואחריותו הבלעדית של הזים, והכל עד המועד הקבוע בהסכם זה לאישור התב"ע החדשה למתן תוקף, לפי העניין.

הצדדים מתחייבים כי אם מדינת ישראל תתנה את הסכמתה להכללת חלקה 50 בבית המשותף של חלקה 47 או את הסכמתה כבעלים של חלקה 50 לתב"ע החדשה בתשלום כלשהו על פי דין, אזי ישולם התשלום למדינת ישראל על ידי הצדדים להסכם זה בחלקים שווים ובאותו מועד, מבלי לגרוע מזכותו של כל אחד מהצדדים להשיג כלפי מדינת ישראל על עצם או גובה התשלומים שידרש לשלם. הזים מתחייב בזאת כי בתוך 7 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, יפעל בשקידה ראויה וברציפות מתמדת (ועל חשבונו) לשם הכללת חלקה 50 במתחם הפרויקט באחת מהדרכים הקבועות לעיל, הכל לשם התקיימות תנאי מתלה זה בתוך המועד הקבוע לעיל. הזים יעדכן את העירייה בדבר התקדמות הטיפול בהתקיימות תנאי מתלה זה. עיריית ירושלים תשתף פעולה עם הזים, ותחתום בתוך 14 ימי עבודה מיום שנמסרו לה כל המסמכים על ידי הזים, על כל המסמכים הדרושים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף – ככל שיערך תיקון צו רישום בית משותף לשם התקיימות תנאי מתלה זה. מוסכם, כי תחילה יפעל הזים לביצוע כל הפעולות הנדרשות מול רשות מקרקעי ישראל ויתר בעלי הזכויות בבית המשותף בחלקה 47 לשם צירופה של חלקה 50 לבית המשותף של חלקה 47. ככל ולא ניתן יהיה לרשום את חלקה 50 כחלק מן הבית המשותף בחלקה 47, יפעל הזים לצירוף חלקה 50 לתחומי הקו החול של התב"ע החדשה. מובהר כי זכויות הבנייה שיוקנו לחלקה 50 במסגרת צירופה לתחומי הקו החול של התב"ע החדשה כחלקה עצמאית, מבלי שנרשמה כחלק מן הבית המשותף של חלקה 47, יופחתו ולא תובאנה בחשבון בחישוב "זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא" ובזכויות בעלי ת"ח 1, 3-8 בחלקה 47 במצב היוצא", כאמור גם בפסק הבורר.

6.1.4 **תנאי מתלה רביעי – אישור ה"תב"ע החדשה"** (כהגדרתה לעיל) למתן תוקף על דרך של פרסומה ברשומות תוך 36 חודשים מיום חתימת הסכם זה, ובלבד שהתב"ע החדשה עונה על התנאים הבאים: (א) התב"ע החדשה כוללת הוראות איחוד וחלוקה (בהסכמה או שלא בהסכמה) וכן תצ"ר ככל שידרש וטבלת איזון והקצאה אשר במסגרתן יאושרו "זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא" ו-"זכויות בעלי ת"ח 1, 3-8 בחלקה 47 במצב היוצא", דהיינו 50% מכל זכויות הבנייה במתחם הפרויקט בכל ייעוד לכל אחד מהצדדים; (ב) במסגרת התב"ע החדשה ייעוד המקרקעין שבמתחם הפרויקט יוסב לייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה וכל ייעוד נוסף כפי שיאושר.

ככל שבשל אילוצי תכנון, "התב"ע החדשה" המאושרת לא תכלול הוראות איחוד וחלוקה ו/או לא תכלול טבלת איזון והקצאה (לרבות בדבר "זכויות עיריית

ירושלים במצב היוצא" ו"זכויות בעלי ת"ח 1, 3-8 בחלקה 47 במצב היוצא", אזי לשם התקיימותו של תנאי מתלה זה יידרש גם **אישורה של "תב"ע לאיחוד וחלוקה"** (כהגדרתה לעיל) למתן תוקף על דרך של פרסומה ברשומות, לרבות אישור תצ"ר, וזאת תוך 18 חודשים מיום אישור התב"ע החדשה כאמור בסעיף 7.3.3 להלן, ואשר במסגרתן יאושרו **"זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא"** ו- **"זכויות בעלי ת"ח 1, 3-8 בחלקה 47 במצב היוצא"**, דהיינו 50% מכל זכויות הבנייה במתחם הפרויקט בכל ייעוד לכל אחד מהצדדים.

למרות האמור לעיל מוסכם, כי ככל שעל אף שהיזום פעל בשקידה וברצף לשם עמידה בלוחות הזמנים שלעיל, הוגש על ידי צדדי ג' (שאינו מקרב בעלי הזכויות הנוספים) ו/או על ידי היזום (לאחר קבלת אישור העירייה מראש ובכתב) ערר לוועדה הארצית ו/או עתירות מנהליות בקשר עם אישור התב"ע החדשה ו/או ה"תב"ע לאיחוד וחלוקה" ו/או חלו עיכובים בקידום התב"ע מול הוועדות ואשר נובעים מקיומו של הליך הסדר במקרקעין שבמתחם הפרויקט, המועד לקיום תנאי מתלה זה יידחה בתקופת העיכוב בהתאמה ועד 18 חודשים נוספים בלבד.

היזום מתחייב כי מיד לאחר חתימת הסכם זה, יפעל בשקידה ראויה וברציפות מתמדת ועל חשבונו, הכל לשם התקיימות תנאי מתלה זה.

ככל שלא תאושר התב"ע החדשה ו/או לא תאושר התב"ע לאיחוד וחלוקה (ככל שתידרש על פי הוראות הסכם זה) ו/או ככל שרמ"י לא תחתום על מסמכי התב"ע החדשה ו/או התב"ע לאיחוד וחלוקה (כמפורט בסעיף 7.2.5 להלן) ו/או ככל שלא יאושר התצ"ר (ככל שאישורו נדרש באותו שלב), או שאלה אושרו אך לא קיימו את התנאים האמורים לעיל – יראו תנאי זה כתנאי שלא התקיים.

#### 6.1.5 **תנאי מתלה חמישי – הסכמת רשות מקרקעי ישראל לכל אחד מאלה -**

6.1.5.1 **הסכמה ראשונה - הסכמת רשות מקרקעי ישראל – קבלת הסכמת מדינת ישראל (כבעלים של ת"ח 2) באמצעות רשות מקרקעי ישראל להנפיק לחתימת העירייה הסכם חכירה חדש המותאם לתב"ע החדשה (שינוי הייעוד והגדלת זכויות הבנייה), הכל בתוך 6 חודשים מיום אישור התב"ע החדשה ו/או מיום אישור התב"ע לאיחוד וחלוקה (ככל שתידרש).**

עיריית ירושלים מתחייבת בזאת כי בתוך 14 יום לאחר אישור התב"ע החדשה ו/או התב"ע לאיחוד וחלוקה, על פי העניין, תפנה על חשבונה לרשות מקרקעי ישראל לצורך קבלת הסכמתה כאמור לעיל.

עיריית ירושלים מתחייבת כי אם רשות מקרקעי ישראל תתנה את הסכמתה לחתימת הסכם החכירה החדש בתשלום הסכומים שיופיעו במפרט הכספי ו/או בתשלום דמי היתר ו/או בכל תשלום אחר המעוגן בד"ן, תשלם העירייה סכומים אלה במועד הנקוב בדרישת התשלום מאת רשות מקרקעי ישראל, מבלי לגרוע מזכותה של העירייה להשיג על עצם או גובה התשלומים שתידרש לשלם.

כמו כן עיריית ירושלים תשלם את מס הרכישה בגין הסכם החכירה החדש.

6.1.5.2 **הסכמה שנייה - מדינת ישראל (כבעלים של ת"ח 2) באמצעות רשות מקרקעי ישראל, תיתן את הסכמתה העקרונית להעברת הזכויות היחסיות במושע או בחוזה חכירה נפרד הרשומות על שמה בת"ח 2 ע"ש היזום (הכל עפ"י חלקו היחסי של היזום, שיחושב בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 25.7 להלן) בתוך 7 חודשים ממועד קבלת החלטת ועדה בתנאים.**

לשם קבלת הסכמה כאמור, בתוך 7 ימי עסקים ממועד פקיעת תוקפו של התנאי המפסיק, העירייה (בשיתוף פעולה עם היזום) תגיש לרמ"י בקשה להעברת זכויות היחסיות במושע או בחוזה חכירה נפרד, כמפורט לעיל, אליה יצורף הסכם זה. מובהר כי הפנייה לרמ"י בשלב זה נעשית לשם קבלת הסכמתה העקרונית בלבד להעברה, והיזום לא יהיה רשאי להעברת הזכויות בממכר על שמו אלא במועדים בהתאם להוראות הסכם זה.

עיריית ירושלים מתחייבת כי אם רשות מקרקעי ישראל תתנה את הסכמתה להעברת הזכויות במושע כאמור לעיל בתשלום המעוגן בד"ן, תשלם העירייה סכומים אלה במועד הנקוב בדרישת התשלום מאת רשות

מקרקעי ישראל, מבלי לגרוע מזכותה של העירייה להשיג על עצם או גובה התשלומים שתידרש לשלם.

6.1.5.3. **הסכמה שלישית** - מדינת ישראל (כבעלים של ת"ח 2) באמצעות רשות מקרקעי ישראל, תאשר שיוקצו לה יחידות מסוימות מתוך "יחידות העסקה" שנתונייהן תפורטנה בפרוטוקול ההקצאה, לפי בחירת הצדדים, וכאמור בסעיף 8.2.9 ו-8.2.10 להלן והכל בתוך 7 חודשים מיום קבלת החלטת ועדה בתנאים. מוסכם כי לכל אחד מהצדדים תעמוד האפשרות להאריך את המועד להתקיימותו של תנאי מתלה זה ב-5 חודשים, בהודעה בכתב לצד האחר שתינתן עד 7 ימים לפני תום המועד להתקיימותו של התנאי המתלה.

בתוך 7 ימי עסקים ממועד עריכת פרוטוקול ההקצאה ובחירת "יחידות רמ"י" הנ"ל כאמור בסעיף 8.2.9 ו-8.2.10 או תוך 14 ימים ממועד פקיעת תוקפו של התנאי המפסיק, לפי המאוחר ביניהם, הצדדים יפנו לרמ"י לשם קבלת אישורה/התייחסותה, וישתפו פעולה כדי להגיע להסכמות.

מובהר כי ככל שבטרם הגיע המועד להתקיימות תנאי מתלה זה, רשות מקרקעי ישראל תיתן הסכמתה להעברת הבעלות בת"ח 2 על שם עיריית ירושלים ותחתום לה בהתאם גם על שטרי מכר, ייחשב תנאי זה כמתקיים.

6.1.6. **תנאי מתלה שישי – הסכמות יתר בעלי הזכויות בחלקה 47** - הסכם זה מותנה גם בכך שהיזם יתקשר בהסכמים מחייבים ותקפים עם כל יתר בעלי הזכויות בחלקה 47 (דהיינו למעט עיריית ירושלים) ויציג לעיריית ירושלים עד למועד אישור התב"ע החדשה למתן תוקף הסכמים חתומים ותקפים ומחייבים (על נספחיהם) המאפשרים את הוצאת הפרויקט לפועל על ידי היזם (100% חתימות מקרב כלל בעלי הזכויות במתחם הפרויקט), בין בדרך של התקשרות בהסכמים לרכישת זכויותיהם במקרקעין שבבעלותם במתחם הפרויקט ו/או בדרך של התקשרות בהסכמי קומבינציה ו/או בדרך של התקשרות בהסכמי שיתוף, לרבות קבלת כתבי הסכמה ממוטבי הערות אזהרה, קבלת הסכמות מבעלי שיעבודים, קבלת תצהירי בן/בת זוג, קבלת הסכמותם וחתומים לשעבוד זכויותיהם לטובת הבנק המלווה כשזכויותיהם נקיות מכל זכות צד ג', וקבלת כל מסמך אחר הנדרש להוצאתו לפועל של הסכם זה, ובלבד שבהסכמים הנ"ל אין ולא תהיה כל סתירה בין האמור בהם לבין התחייבויות היזם כלפי עיריית ירושלים בהסכם זה. היזם ידווח לעיריית ירושלים באופן שוטף וכן כל אימת שיידרש על ידי עיריית ירושלים, אודות כל משא ומתן, התקשרות וכל פעולה מהותית נוספת שינקוט מול "בעלי הזכויות הנוספים" בקשר עם הפרויקט וכיוצ"ב. בנוסף, היזם מתחייב למסור העתק לעיריית ירושלים של כל הסכם ו/או מסמך אחר בקשר להתקשרות עם בעלי זכויות נוספים כאמור.

במסגרת תנאי מתלה זה, היזם גם מתחייב להמציא לעיריית ירושלים העתק נאמן למקור של ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר שניתן לו מכל יתר בעלי הזכויות בחלקה 47 למטרות קידום התכנון של הפרויקט (למעט יפוי כח ממדינת ישראל – שהינה הבעלים של ת"ח 3 בחלקה 47) (להלן: "ייפוי כוח לתכנון") המסמך את היזם ובא כוחו לחתום בשם גם על מסמכי ההגשה לאישור התב"ע החדשה וה"תב"ע לאיחוד וחלוקה" לרבות לפעול בשם לאישור ורישום התצ"ר לפי הסכם זה.

כמו כן, היזם יחתום על תצהיר המופנה לעירייה המאשר כי בהתאם ליעוץ משפטי שקיבל תנאי מתלה זה התקיים במלואו, ובכלל זה – כי נחתמו הסכמים מחייבים עם כל יתר בעלי הזכויות בחלקה 47, כי אין בהסכמים אלה לסתור ו/או לגרוע כל הוראה מהוראות הסכם זה או כדי להגביל את היזם להתחייב כלפי העירייה בהסכם זה וליישומו של הסכם זה באופן מלא ומדויק, ובפרט להקנות לעירייה זכות ראשונים לבחירת כל היחידות בפרויקט בייעוד תעסוקה עד מיצוי מלא של "אחוז עיריית ירושלים בקומבינציה", ובהתאם להוראות הסכם זה, והכל בנוסח לשביעות רצונו של יועץ המשפטי של העירייה.

היזם מתחייב כי מיד לאחר חתימת הסכם זה, יפעל בשקידה ראויה וברציפות מתמדת ועל חשבונו להחתמת בעלי הזכויות הנוספים על הסכמים תקפים מחייבים (על כל נספחיהם, לרבות ייפוי כוח בלתי חוזרים לתכנון, למעט יפוי כח ממדינת ישראל – שהינה הבעלים של ת"ח 3 בחלקה 47) ולצורך התקיימות כל האמור בתנאי מתלה זה.

מובהר כי ככל ותנאי זה לא יתקיים בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, אזי היזם מתחייב לנקוט בכל הליך משפטי, כפי שידרש, כנגד כל יתר בעלי הזכויות בחלקה 47 שיתנגדו להיכלל בפרויקט, לשם צירופם ו/או קניית זכויותיהם במתחם הפרויקט ו/או בכל דרך חוקית אחרת (כאמור לעיל), כדי להביא להתקיימות תנאי מתלה זה בתוך המועד הקבוע להתקיימותו לעיל (קרי לא יאוחר ממועד אישור התב"ע החדשה למתן תוקף), ולשם כך מתחייב לקדם הליכים אלה בשקידה ראויה וברציפות ללא כל עיכוב מצידו, תוך מתן עדכון שוטף לעירייה.

**6.1.7 תנאי מתלה שביעי – בתוך 14 חודשים מ"המועד להגשת הבקשה להיתר",** כאמור בסעיף 7.8.1 להלן, תתקבל החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה על אישור הבקשה להיתר הבנייה (עילי) לפרויקט במתחם הפרויקט המותנית בתנאים (להלן: **"החלטת הוועדה בתנאים"** ו/או **"החלטת הוועדה"**) (להלן: **"מועד קבלת החלטת ועדה בתנאים"**). עם קבלת החלטת הוועדה, יעביר היזם לעירייה עותק חתום של החלטת הוועדה.

היזם מתחייב כי מיד לאחר אישור התב"ע החדשה (לרבות תב"ע לאיחוד וחלוקה, ככל שתידרש) יפעל בשקידה ראויה וברציפות מתמדת ועל חשבונו לשם התקיימותו של תנאי מתלה זה.

(לעיל ולהלן, **יחד ולחוד – "התנאי המתלה" או "התנאים המתלים"**).

#### **6.1.8 תנאי מפסיק –**

ככל שבתוך 90 ימים ממועד קבלת החלטת ועדה בתנאים (ובכפוף לכך שעד אז התקיים התנאי הקבוע בסעיף 6.1.5.1), יציג היזם לעירייה אסמכתאות בכתב כי פנה לכל חמשת הבנקים הגדולים בישראל וכן לארבעת חברות הביטוח הגדולות בישראל וכן לחמש הקרנות הפיננסיות הגדולות העוסקות בהעמדת אשראי בתחום הנדל"ן, וכי כולם סירבו להעמיד ליווי פיננסי לפרויקט בשל חוסר כדאיות כלכלית לפרויקט בלבד, יהא הסכם זה בטל ומבוטל (להלן: **"התנאי המפסיק"**), ויחולו הוראות הסכם זה בכל הנוגע לביטול ההסכם כאמור להלן. מובהר כי העירייה, ב"כ העירייה והשמאי המוסכם יהיו רשאים לקבל הבהרות מהיזם ביחס לפניות שנעשו על ידו לכל אחד מהגורמים המלווים הנ"ל, וכן לתשובותיהם, להעיר הערות, לבקש ולקבל אסמכתאות וכיוצ"ב. היזם ישיב לשאלות ופניות העירייה ובא כוחה בכתב בלבד. לא מסר היזם לעירייה אסמכתאות בתוך המועד כאמור, ולא התקבל ליווי לפרויקט, יהווה הדבר הפרה מצד היזם.

**6.2** לא התקיים אחד או יותר מהתנאים המתלים שלעיל עד למועד הנקוב להתקיימותו (או עד מועד המוארך להתקיימותו, ככל שהוארך בהסכמת הצדדים מראש ובכתב), יהא כל אחד מהצדדים רשאי בכל עת להודיע בכתב על ביטולו של הסכם זה עקב אי התקיימות התנאי המתלה (וכל עוד לא נתקיים בפועל עד למועד הודעת הביטול). עם ביטול הסכם זה כדין – בין מחמת אי התקיימות התנאים המתלים ובין מחמת התקיימות התנאי המפסיק, ובכפוף לאמור בסעיף 6.3 להלן, גם לא תהא למי מהצדדים כל טענה, דרישה ו/או תביעה כלפי משנהו בכל הקשור והנובע, בין במישרין ובין בעקיפין, מהסכם זה. מובהר כי אי מימוש זכות הביטול המוקנית למי מהצדדים כאמור לעיל, עקב אי התקיימות מי מהתנאים המתלים מצד מי מהצדדים, לא יהווה ויתור מצדו של אותו צד על זכות זו. למרות האמור בכל הוראה אחרת בהסכם זה ובכלל זה בסעיף זה לעיל, מובהר בזאת כי במקרה שבו הצדדים חתמו על כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה כאמור בסעיף 7.6 ולאחר חתימתם בוטל הסכם זה כדין, תוקפו של כתב השיפוי לא יפוג והוא ימשיך ויחייב את הצדדים.

**6.3** למען הסר ספק מובהר בזאת כי עצם היותו של הסכם זה מותנה בתנאים מתלים לא מקנה למי מן הצדדים זכות לדחות ו/או לא לבצע התחייבויות שנטל על עצמו על פי הסכם זה אשר המועד הקבוע לביצוען הינו קודם להתקיימות התנאים המתלים. ככל שאותו צד לא יקיים את התחייבויותיו על פי הסכם זה, יהווה הדבר הפרה יסודית על פי הסכם זה על כל המשתמע מכך (לרבות שמירה על טענות כלפי הצד המפר) וזאת גם אם לא יתקיים תנאי מהתנאים המתלים. כמו כן, במקרה של ביטול הסכם זה עקב הפרה יסודית של היזם, אזי תינתן לעיריית ירושלים זכות שימוש בכל תוצרי התכנון שהוכנו לפרויקט במסגרת הסכם זה, והעירייה לא תידרש לשלם ליזם כל תשלום בגינם.

**6.4** במקרה של ביטול הסכם זה כאמור בסעיף 6.2 לעיל, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל

והצדדים יחתמו על כל התצהירים והמסמכים הדרושים לביטול העסקה לרבות ברשויות מיסוי מקרקעין ובמידה ועד לאותו מועד נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם במועד האמור בהסכם זה, היזם ימחק את הערת האזהרה הרשומה לטובתו. מוסכם כי במצב של ביטול הסכם זה כדין בשל אי התקיימות מי מהתנאים המתלים ו/או בשל התקיימות התנאי המפסיק ו/או במקרה של ביטול הסכם זה כדין שלא עקב הפרה יסודית של העירייה, לא תידרש העירייה לשלם ליזם ו/או להשיב ליזם ו/או למי מטעמו כל תשלום ו/או הוצאה ו/או פיצוי ו/או שיפוי ו/או החזר הוצאות ו/או כל סכום בשל עליית ערך עקב השבחת המקרקעין שבמתחם הפרויקט וכדומה.

6.5 עם התקיימות מלוא התנאים המתלים במועדם וכן אי התקיימות של התנאי מפסיק, תיכנס העסקה בין עיריית ירושלים והיזם נושא הסכם זה לתוקפה, ללא צורך באישור או פעולה נוספת כלשהי מצד מי מהצדדים.

6.6 למען הסר ספק, הצדדים מתחייבים לשתף פעולה אחד עם השני, וכן להמציא לצד האחר לפי דרישתו או בהתאם להסכם זה מסמכים ו/או חומרים ו/או תוכניות בקשר עם ביצוע התחייבותם להתקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם זה.

## 7. עבודות התכנון; אישור התב"ע החדשה; אישור התב"ע לאיחוד וחלוקה ומסמכי הבקשה להיתר

7.1 היזם מתחייב להתחיל בביצוע עבודות התכנון, כהגדרתן לעיל, מיד לאחר חתימת הסכם זה ולבצען בשקידה ראויה ובאופן רציף שיאפשר לו לעמוד בלוחות הזמנים כאמור בהסכם זה ולהביא להתקיימות התנאי המתלה הקבוע בסעיף 6.1.4 במועדו.

### התב"ע החדשה והתב"ע לאיחוד וחלוקה

7.2 מוסכם כי במסגרת ביצוע עבודות התכנון היזם יפעל בעצמו ועל חשבונו ותוך תאום מלא עם עיריית ירושלים, כמפורט להלן:

7.2.1 היזם ינקוט על חשבונו את כל הפעולות הדרושות ויעשה את מירב המאמצים, לצורך קידום ואישור התב"ע החדשה למתן תוקף ולצורך קידום ואישור התב"ע לאיחוד וחלוקה (ככל שתידרש בהתאם להוראות הסכם זה) למתן תוקף, בהקדם האפשרי ובכלל זה יבצע כל פעולה שתידרש על חשבונו הבלעדי על ידי מוסדות התכנון לצורך אישורו, לרבות טיפול בהתנגדויות, וכל פעולה אחרת ו/או נוספת שנדרשת לצורך אישורו (לרבות אישור תצ"ר).

7.2.2 במסגרת התב"ע החדשה ייעוד המקרקעין שבמתחם הפרויקט יוסב לייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה וכל ייעוד נוסף כפי שיאושר ויתבקש אישורו של זכויות הבנייה באופן שימקסם, ככל שניתן, את זכויות הבנייה שיאושרו במתחם הפרויקט. כמו כן, התב"ע החדשה תכלול, גם הוראות איחוד וחלוקה בהתאם להוראות הסכם זה (בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה), ואישור תצ"ר וכן טבלת איזון והקצאה במסגרתה גם יאושרו "זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא" וכן "זכויות בעלי ת"ח 1, 3-8 בחלקה 47 במצב היוצא". ככל שבשל אילוצי תכנון התב"ע החדשה לא תכלול הוראות איחוד וחלוקה ו/או לא תכלול טבלת איזון והקצאה, היזם מתחייב להגיש על אחריותו ועל חשבונו את התב"ע לאיחוד וחלוקה" (כהגדרתה לעיל), לרבות אישור תצ"ר, ובלבד שבמסגרתה יאושרו "זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא" ו"זכויות בעלי ת"ח 1, 3-8 בחלקה 47 במצב היוצא", והכל מבלי לפגוע בלוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה.

7.2.3 עיריית ירושלים והיזם יפעלו בעצה משותפת בכל דרך תכנונית אפשרית הן לגבי התב"ע החדשה, הן לגבי התב"ע לאיחוד וחלוקה והן לגבי היתר הבנייה באופן שימקסם את השטחים וזכויות הבנייה שניתן לבנות במסגרת אישור התב"ע החדשה והיתר הבנייה, ישנה את ייעוד המקרקעין במתחם הפרויקט לייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, ויבטיח את "זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא" ואת "זכויות בעלי ת"ח 1, 3-8 בחלקה 47 במצב היוצא".

7.2.4 הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה מול האדריכל כדי לגבש את מסמכי התב"ע החדשה המוצעת. בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם זה, ובלבד שעד אז התקיימו התנאים המתלים הקבועים בסעיפים 6.1.1 - 6.1.2, ישלח היזם, באמצעות האדריכל, לעירייה את כל מסמכי התב"ע החדשה המוצעת להתייחסות העירייה. העירייה תעביר הערותיה למסמכי התב"ע החדשה בתוך 30 ימים מקבלתם אצלה. ככל שיהיו למי מן הצדדים הערות למסמכי התב"ע

החדשה – יועברו אלה אל הצד השני ולאדריכל, כדי שיתקן את המסמכים בהתאמה בטרם הגשתם. במקרה של מחלוקת בין הצדדים בשל הערות לאדריכל, יודיע הצד החולק על ההערות כי הערותיו של הצד השני אינן מקובלות עליו, ו"האדריכל המכריע" כהגדרתו להלן בסעיף 32.1.2.1 יכריע במחלוקת בתוך 15 יום. אין באמור לעיל כדי להטיל על עיריית ירושלים חובה לשאת בעלויות הגשת התב"ע החדשה ו/או בעלויות הגשת התב"ע לאיחוד וחלוקה והגשת הבקשה לאישור התצ"ר ורישומה ו/או בשכר טרחתו של האדריכל.

7.2.5 בתוך 14 יום מיום שהוסכמו בין הצדדים נוסח מסמכי התב"ע החדשה, תפנה עיריית ירושלים לרשות מקרקעי ישראל לשם קבלת הסכמתה לתב"ע החדשה וחתימתה על מסמכי התב"ע החדשה, וככל שיידרש בהמשך גם את אישורה למסמכי ה"תב"ע לאיחוד וחלוקה". כל עיכוב בקבלת אישורה של רשות מקרקעי ישראל לתב"ע החדשה ו/או תב"ע לאיחוד וחלוקה, מעבר ל-12 חודשים מיום חתימת הסכם זה – יאריך את המועדים הנוגעים לאישורה של התב"ע החדשה ו/או התב"ע לאיחוד וחלוקה והקבועים בסעיף 6.1.4 לעיל בתקופת ההמתנה להחלטת רשות מקרקעי ישראל (שמעבר ל-12 חודשים מיום חתימת הסכם זה), וככל שזו לא תתקבל גם כעבור 20 חודשים מחתימת הסכם זה, יהא כל אחד מהצדדים רשאי לבטל הסכם זה, בהודעה לצד השני מראש בכתב ולפיה ככל שלא תתקבל הסכמת רשות מקרקעי ישראל בתוך 4 חודשים ממועד שליחת ההודעה, יש לראות בהסכם זה כמבוטל, ומבלי שתעמוד לכל צד טענה ו/או תביעה כלפי משנהו. ככל שרשות מקרקעי ישראל סרבה ליתן הסכמתה לתב"ע החדשה ו/או "התב"ע לאיחוד וחלוקה" – יראו בתנאי הקבוע בסעיף 6.1.4 תנאי שלא התקיים.

7.2.6 היזם לא יהא רשאי לבצע ביוזמתו או להסכים לכל תיקון של מסמך כלשהו ממסמכי התב"ע החדשה בכל אחד משלבי אישורה אלא אם, ואך ורק, לאחר קבלת הסכמת עיריית ירושלים לכך, בכתב ומראש. ככל שתתגלע מחלוקת בין הצדדים באשר להערות ו/או התיקונים המבוקשים, יפסוק במחלוקת "האדריכל המכריע".

7.2.7 מובהר כי כל שינוי שיידרש על ידי רשויות התכנון למסמכי התב"ע החדשה ייעשה בהתאם ובכפיפות להוראות הסכם זה וכן יובא מראש לאישורה מראש ובכתב של עיריית ירושלים. כמו כן, לפי דרישת עיריית ירושלים בכתב בלבד, היזם גם מתחייב להתנגד (לרבות באמצעות הגשת עררים) לכל תיקון/שינוי של מסמך כלשהו ממסמכי התב"ע החדשה במקרים כאמור, וכן מתחייב בשמו ובשם בעלי הזכויות הנוספים שלא להתנגד ו/או להגיש עררים/עתירות ללא קבלת אישור העירייה מראש ובכתב. ככל שתתגלע מחלוקת בין הצדדים באשר להערות ו/או ההתנגדויות התיקונים המבוקשים, יפסוק במחלוקת "האדריכל המכריע". הצדדים מתחייבים לפעול ביעילות ומהירות כדי לעמוד בלוחות הזמנים הקבועים בדין בכל הנוגע למועד הגשת התנגדות ו/או ערר ו/או עתירה בהתאם לתנאי סעיף זה כאמור.

7.2.8 היזם יעדכן בכתב את עיריית ירושלים באופן שוטף ומיידי לגבי כל דבר ועניין הקשור לתב"ע החדשה, לרבות הודעות, דיונים במוסדות התכנון ו/או דיונים אחרים, עדכון מסמכי התב"ע החדשה, וכד'.

7.2.9 למען הסר ספק, הוראות סעיפים 7.2.4 - 7.2.8 לעיל יחולו בהתאמה ובשינויים המחייבים גם ביחס לאופן אישורה של ה"תב"ע לאיחוד וחלוקה" (ככל שתיידרש בהתאם להוראות הסכם זה). ואלה הן ההתאמות: בסעיף 7.2.4 הכנת מסמכי התב"ע לאיחוד וחלוקה על ידי האדריכל והעברתם לעיריה תיעשה בתוך 4 חודשים מאישור התב"ע החדשה. בתוך 30 ימים מקבלת המסמכים העיריה תעביר הערותיה לאדריכל. בסעיף 7.2.5 בתוך 14 יום מיום שהוסכמו בין הצדדים מסמכי התב"ע לאיחוד וחלוקה תפנה העיריה לקבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל וחתימתה. בנוסף, זכות הביטול ככל שלא התקבל אישור רשות מקרקעי ישראל לתב"ע לאיחוד וחלוקה תקום ככל שלאחר 6 חודשים מיום הגשת המסמכים לרשות מקרקעי ישראל לא התקבל אישורה לתב"ע לאיחוד וחלוקה.

7.3 היזם מתחייב לפעול על חשבוננו בשקידה ראויה לאישור התב"ע החדשה, לאישור התב"ע לאיחוד וחלוקה ולאישור התצ"ר מכוחה בהתאם למועדים ולוחות הזמנים שלהלן:

7.3.1 בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה מתחייב היזם להגיש בקשה לפתיחת תיק תכנית הכולל את מסמכי התב"ע החדשה לוועדה המחוזית (לאחר קבלת אישור עיריית ירושלים מראש ובכתב לכל מסמכיה ונספחיה) וכן לקבל אישור בדבר עמידה בתנאי הסף לפתיחת התיק (להלן: **"המועד להגשת מסמכי התב"ע החדשה"**).

7.3.2 בתוך 15 חודשים מ"המועד להגשת מסמכי התב"ע החדשה" (כאמור בסעיף 7.3.1 לעיל), תופקד התב"ע החדשה להתנגדויות בוועדה המחוזית (להלן: **"מועד פרסום התב"ע החדשה להתנגדויות"**).

לאחר הפקדת התב"ע החדשה להתנגדויות, ימשיך היזם לפעול בשקידה ראויה וברציפות לשם אישורה למתן תוקף כדין על דרך של פרסומה ברשומות בתוך המועד הקבוע להתקיימות התנאי המתלה הקבוע בסעיף 6.1.4 (ביחס לתב"ע החדשה).

7.3.3 ככל שבשל אילוץ תכנוני, התב"ע החדשה לא תכלול הוראות איחוד וחלוקה וטבלת איזון והקצאה כאמור בהסכם זה, אזי יגיש היזם בתוך 6 חודשים ממועד אישור התב"ע החדשה את ה"תב"ע לאיחוד וחלוקה" שתכלול הוראות איחוד וחלוקה, טבלת איזון והקצאה וכן תצ"ר לאישור הוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים (להלן: **"המועד להגשת התב"ע לאיחוד וחלוקה"**). ככל הבקשה לאישור התב"ע לאיחוד וחלוקה הוגשה לפני קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל – אז יצורף אישור רשות מקרקעי ישראל למסמכי התב"ע לאיחוד וחלוקה מיד עם קבלתו.

לאחר הגשת ה"תב"ע לאיחוד וחלוקה" לאישור הוועדה, ימשיך היזם לפעול בשקידה ראויה וברציפות לשם אישורה למתן תוקף כדין על דרך של פרסומה ברשומות והכל בתוך המועד הקבוע להתקיימות התנאי המתלה הקבוע בסעיף 6.1.4 (ביחס לתב"ע לאיחוד וחלוקה).

ידוע לצדדים כי המקרקעין שבמתחם הפרויקט צפויים לעבור הליך של הסדר במקרקעין, והצדדים מתחייבים לשותף פעולה עם הליך ההסדר ולחתום על כל המסמכים המקובלים שידרשו כדי לקדם השלמתו של הליך ההסדר, ובלבד שלא יגרעו זכויותיה של עיריית ירושלים כאמור בהסכם זה.

## **היתר הבנייה**

7.4 בתוך 6 (שישה) חודשים מיום התקיימות התנאי המתלה הקבוע בסעיף 6.1.4 ובלבד שעד לאותו מועד התקיים גם התנאי המתלה הקבוע בסעיף 6.1.5.1, היזם ידאג להכין את כל התכניות והמסמכים שיש להגישם למוסדות התכנון המוסמכים לצורך קבלת היתר הבנייה, הכל כנדרש למימוש זכויות בנייה מקסימליות אשר ניתן לקבל עבור מתחם הפרויקט מכוח התב"ע החדשה (לרבות התב"ע לאיחוד וחלוקה, ככל שנדרשה) ובהתאם להוראות הסכם זה, ואלה ישלחו לאישור העירייה על ידי היזם באמצעות האדריכל בפרק הזמן האמור. במסגרת מסמכי הבקשה להיתר ישויכו לייעוד מסחר, תעסוקה ומגורים בפרויקט חניות בהתאם לתקן חניה, ומחסנים ישויכו ליחידות מיעוד מגורים ומסחר. ככל שניתן, ישויכו גם מחסנים לחלק מיחידות התעסוקה. מובהר כי הבקשה להיתר עשויה לכלול גם בקשות להקלות שונות ככל שניתן יהיה להגישן על מנת למקסם את זכויות הבנייה בפרויקט, ובלבד שהן תאושרנה מראש ובכתב על ידי עיריית ירושלים להגשה כחלק ממסמכי הבקשה להיתר בנייה (להלן – **"מסמכי הבקשה להיתר הבנייה"** ו- **"המועד להכנת מסמכי הבקשה להיתר"**). היזם יעסיק לצורך כך, על אחריותו ועל חשבונו, את האדריכל, את היועצים ואת כל בעלי המקצוע האחרים ששירותיהם יידרשו, והכל בתיאום מלא עם עיריית ירושלים, וכן יכין באמצעות בעלי המקצוע האמורים את מסמכי הבקשה להיתר בנייה אשר תהיינה תואמות את המפרטים ואת הוראות התב"ע החדשה (לרבות התב"ע לאיחוד וחלוקה, ככל שנדרשה) והוראות הסכם זה. היזם מתחייב כי לצורך ביצוע עבודות התכנון הוא יתקשר אך רק עם יועצים הרשומים כדין בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המתנהל על פי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958.

העירייה תעביר הערותיה למסמכי הבקשה להיתר הבנייה בתוך 30 ימים מקבלתם אצלה. ככל שיהיו למי מן הצדדים הערות למסמכי הבקשה להיתר הבנייה - יועברו אלה אל הצד השני ולאדריכל, כדי שיתקן את המסמכים בהתאמה בטרם הגשתם. במקרה של מחלוקת בין הצדדים בשל הערות לאדריכל, יודיע הצד החולק על ההערות כי הערותיו של הצד השני אינן מקובלות עליו, ו"האדריכל המכריע" כהגדרתו להלן בסעיף 32.1.2.1

יכריע במחלוקת בתוך 15 יום. אין באמור לעיל להטיל על עיריית ירושלים חובה לשאת בעלויות הגשת הבקשה להיתר הבנייה ו/או בשכר טרחתו של האדריכל.

ככל שידרש, בתוך 14 יום מיום שהוסכמו בין הצדדים נוסח מסמכי הבקשה למתן היתר הבנייה, תפנה עיריית ירושלים לרשות מקרקעי ישראל לשם קבלת הסכמתה לבקשה להיתר הבנייה וחתימתה על מסמכי הבקשה.

7.5 היזם לא יהא רשאי לבצע ביוזמתו או להסכים לכל תיקון של מסמך כלשהו ממסמכי הבקשה להיתר הבנייה בכל אחד משלבי אישורה מראש ובכתב של עיריית ירושלים. תפנה עיריית ירושלים לכך, בכתב ומראש. ככל שתתגלע מחלוקת בין הצדדים באשר להערות ו/או התיקונים המבוקשים, יפסוק במחלוקת "האדריכל המכריע".

מובהר כי כל שינוי שידרש על ידי רשויות התכנון למסמכי הבקשה להיתר ייעשה בהתאם ובכפיפות להוראות הסכם זה וכן יובא מראש לאישורה מראש ובכתב של עיריית ירושלים. ככל שתתגלע מחלוקת בין הצדדים באשר לתיקונים המבוקשים, יפסוק במחלוקת "האדריכל המכריע". הצדדים מתחייבים לפעול ביעילות ומהירות כדי לעמוד בלוחות הזמנים הקבועים בדין.

היזם יעדכן בכתב את עיריית ירושלים באופן שוטף ומיידי לגבי כל דבר ועניין הקשור לבקשה להיתר.

עוד מוסכם כי היזם יהא רשאי לבקש את היתר הבנייה לפרויקט בשני שלבים, באופן בו ראשית יינתן היתר להריסה, דיפון וחפירה ובניית קומות מרתפים וחניונים, ולאחר מכן יינתן היתר הבנייה העילי לבניית הפרויקט. מובהר כי אם ההיתר יפוצל כאמור, יחולו הוראות הסכם זה לגבי שני ההיתרים. אין באמור כדי לגרוע מן ההוראות הקבועות בסעיפים 10 ו-11 להלן.

7.6 מובהר בזאת, כי אם הרשות המקומית ו/או הוועדה לתכנון ובנייה תדרוש כי הצדדים יחתמו על כתב שיפוי בגין תביעות כלפיה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, בין בקשר ל"תב"ע החדשה", בין בקשר ל"תב"ע לאיחוד וחלוקה" ובין בקשר להיתר הבנייה ו/או היתרי שינויים ו/או בקשה להקלות ו/או שימוש חורג, יחתמו הצדדים יחד על כתב השיפוי כאמור (כאשר חלוקת האחריות ביניהם הינה 50%-50%), ובמקרה שהוועדה תדרוש חתימת הבעלים הרשומים בלבד, מתחייב היזם להמציא לעירייה כנגד חתימתה כתב שיפוי נגדי/הדדי לפיו הינו מתחייב כלפיה לשאת בתשלום של 50% (חמישים אחוזים) מתוך כל דרישת תשלום כאמור באותם תנאים ובאותו מועד בהתאם לתנאים בכתב שיפוי כפי שיוסכם עם הוועדה המקומית.

בכל מקרה שבו תדרוש הוועדה שיפוי בגין תביעות כלפיה על פי הסעיף הנ"ל, יפעלו הצדדים על מנת לדחות תביעות אלה, וככל שייקבע בפס"ד שצד ג' זכאי בכל מקרה לפיצוי מכוח הסעיף הנ"ל, כל צד מתחייב לשאת בתשלום של 50% (חמישים אחוזים) מתוך כל דרישת תשלום כאמור. מובהר כי גם אם יבוטל הסכם זה כדין מכל סיבה שהיא, כתב השיפוי והתחייבויות הצדדים לפיו יעמדו בתוקף ויחייבו את הצדדים.

7.7 היזם מתחייב לתאם את כל התכנון בקשר לפרויקט, לרבות, למניעת ספק, תיאום בין היועצים השונים לבין עצמם ותיאום בין היועצים לבין האדריכל. היזם יהיה אחראי בלעדית לעמידתם ולהתאמתם להוראות כל דין של כל תכניות הביצוע ושאר המסמכים שיוכנו במסגרת עבודות התכנון, לרבות, למניעת ספק, התכניות האדריכליות.

7.8 היזם מתחייב להגיש את מסמכי הבקשה להיתר הבנייה לאישור הרשויות המוסמכות וכן לקבל היתר בנייה עילי לפרויקט ואת כל ההיתרים הדרושים לביצוע עבודות הבנייה, בהקדם האפשרי ולא יאוחר מהמועדים הקבועים להלן:

7.8.1 היזם מתחייב להגיש את מסמכי הבקשה להיתר הבנייה לרשות המקומית, לרבות תצ"ר מאושר – ככל שנדרש תצ"ר מאושר באותו שלב – והכל לשם קבלת היתר בנייה עילי לפרויקט עד ולא יאוחר 3 (שלושה) חודשים ממועד אישור מסמכי הבקשה להיתר על ידי עיריית ירושלים או בתוך 7 ימים ממועד אישור מסמכי הבקשה להיתר על ידי רמ"י, על פי המאוחר מביניהם (להלן: "**המועד להגשת הבקשה להיתר**"). עיריית ירושלים מתחייבת לחתום על כל המסמכים המקובלים שידרשו לשם הגשת הבקשה להיתר הבנייה (בכובעה כבעלים של שטחים במתחם הפרויקט) באופן שיאפשר ליזם לעמוד בלוח הזמנים הקבוע

בסעיף זה.

7.8.2 היזם מתחייב כי תוך 12 חודשים מיום קבלת "החלטת ועדה בתנאים" כהגדרתה לעיל, הוא יקיים את כל תנאיה של החלטת הוועדה בתנאים לשם קבלת היתר בנייה עילי לפרויקט (למעט תשלום התשלומים הנחוצים לקבלת היתר הבנייה שישולמו במועד מאוחר יותר בהתאם להסכם זה, כאמור בסעיף 11.2.2 להלן).

7.8.3 עם פינוי בפועל של כל השטחים שבמתחם הפרויקט אשר בבעלותה של עיריית ירושלים ו/או בחזקתה, ישלמו הצדדים את התשלומים הדרושים לשם הנפקת היתר בנייה עילי (או היתר הריסה, חפירה, דיפון ובניית מרתפים וחניונים – ככל שפוצל ההיתר) כמפורט בסעיף 18 (להלן): **"המועד לקבלת היתר בנייה לפרויקט" או "המועד לקבלת היתר הבנייה העילי"** בהתאמה ולפי העניין).

7.9 היזם בלבד יישא בכל התשלומים וההוצאות, מכל מין וסוג שהם, הכרוכים בביצוע עבודות התכנון והשלמתן, לרבות הוצאות בגין העסקת מתכננים, מהנדסים, יועצים, מומחים, וכל כוח אדם אחר שיידרש לצורך ביצוע עבודות התכנון; הוצאות הכרוכות בניהול ובתיאום התכנון; הוצאות הכרוכות בהכנת כל התכניות והמסמכים שעל היזם להכין במסגרת עבודות התכנון, לרבות הוצאות בגין הכנת תכניות ותשריטים, העתקות אור, צילומי מסמכים וכיוצא"ב; מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם לשלם את כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, מתחייב היזם לשלם כל תשלום שיידרש לצורך תכנון ו/או ביצוע הפרויקט אשר לא נקבע במפורש במסגרת הסכם זה כי חל על עיריית ירושלים; וכל הוצאות אחרות או נוספות הכרוכות בביצוע עבודות התכנון ו/או המוטלות על היזם על פי הסכם זה ו/או הכרוכות בביצוע התחייבויותיו על פיו. היזם ישלם את כל התשלומים החלים עליו במועד, באופן שלא ייגרם עיכוב בקבלת היתר הבנייה.

7.10 היזם ידווח לעיריית ירושלים באופן שוטף ובנוסף ככל שיידרש על ידי עיריית ירושלים, אודות התקדמות עבודות התכנון, החלטות הרשויות, לוחות זמנים צפויים לקבלת היתר הבנייה וכיוצא"ב, וכן יזמן את נציגי עיריית ירושלים, ככל שיידרש על ידי עיריית ירושלים, לפגישות של היזם עם היועצים. היזם ימסור לעיריית ירושלים עותק מהיתר הבנייה, בסמוך לאחר הוצאתו.

7.11 מובהר, כי אין, ולא יהיה, במתן הערות ו/או באישור מסמכים על ידי עיריית ירושלים, כאמור בסעיף 7 זה לעיל, כדי לשחרר את היזם מכל אחריות או התחייבות המוטלות עליו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לרבות לגבי אופן וטיב ביצוע עבודות התכנון, לרבות, למניעת ספק, התאמתן של התכניות שתוכנה על ידי לדרישות הדין, לדרישות היועצים, להיתרים הדרושים ולמפרט הטכני, והיזם יהא האחראי הבלעדי לביצוע הפרויקט ולקיום כל יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

7.12 מבלי לגרוע מהתחייבויותיו של היזם כאמור לעיל, בכפוף לכך שהיזם קיים את כל דרישות והנחיות עיריית ירושלים ביחס למסמכי התב"ע החדשה למסמכי התב"ע לאיחוד וחלוקה ומסמכי הגשת הבקשה להיתר במועדן ובמלואן, מתחייבת עיריית ירושלים לחתום בעצמה (לאחר בחינה) על כל מסמך שחתימתה תידרש עליו על פי כל דין, לצורך קידום התב"ע החדשה ואישורה, ובהמשך לשם קידום התב"ע לאיחוד וחלוקה" ואישורה לרבות אישור ורישום תצ"ר ולשם קבלת היתר הבנייה. למניעת ספק, מובהר בזאת כי חתימתה של עיריית ירושלים על מסמכים כאמור לצורך האמור בסעיף זה תעשה רק מתוקף היותה בעלת זכויות במקרקעין שבמתחם הפרויקט, ולא יהיה בכך כדי להטיל על עיריית ירושלים אחריות כלשהי באשר לתוכן המסמכים ו/או אופן ביצוע הפעולות על פיהם ו/או לסיכויי קבלת הסכמת מנהל מקרקעי ישראל לחתימה על מסמכי התב"ע החדשה ו/או התב"ע לאיחוד וחלוקה (ככל שחתימה כאמור תידרש מתוקף היות רשות מקרקעי ישראל הבעלים הרשום של ת"ח 2) ו/או לסיכויי קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למכירת הממכר ליזם – כל זאת מבלי לגרוע מהתחייבותה של עיריית ירושלים לשלם את התשלומים שידרשו לשם קבלת הסכמת כאמור, לרבות תשלום לשם הקניית הבעלות ו/או דמי היתר, או להטיל על עיריית ירושלים הוצאה ו/או חבות (שאיןנה חבות ו/או תשלום שחלים עליה במפורש בהסכם זה), מכל מין וסוג שהם, וכל אחריות, הוצאה וחבות כאמור תחול באופן בלעדי על היזם. מוסכם כי מסירת מסמכי התכנון השונים לרשות מקרקעי ישראל לשם חתימתה כבעלים של ת"ח 2, לרבות על מסמכי התב"ע החדשה/ התב"ע לאיחוד וחלוקה/בקשה היתר וכיוצא"ב ככל שידרש – תיעשה על ידי היזם.

7.13 למען הסר ספק זכויות בנייה נוספות, ככל שתאושרנה בעתיד למתחם הפרויקט מכוח כל תוכנית ו/או בכל דרך אחרת, וכן זכויות בנייה בלתי מנוצלות (ככל שהעירייה והיזם

יחליטו מראש ובכתב בהסכמה משותפת ביניהם שלא לנצל את כל זכויות הבנייה המאושרות למתחם הפרויקט עפ"י ה"תב"ע החדשה", תהיינה שייכות לצדדים ולקניינם של הצדדים ותייחדנה לצדדים, כפי חלקם, דהיינו ליחידות עירוניות ירושלים וליחידות היזם, בהתאם ליחס הקומבינציה כהגדרתו בהסכם זה. מובהר כי כל צד שומר לעצמו את הזכות לנהוג מנהג בעלים בזכויות הבנייה הנ"ל, ואין באמור לעיל כדי לחייב את מי מהצדדים להצמיד את זכויות הבנייה ליחידה ספציפית מיחידותיו.

7.14 מוסכם כי דחייה של עד 90 ימים בכל אחד מהמועדים הקבועים בסעיף זה (במצטבר), מכל סיבה שהיא (למעט סיבה הנעוצה במעשה או במחדל של עיריית ירושלים שעשייתם ו/או הימנעות מעשייתם בהתאמה הינם בניגוד להסכם זה) לא תהווה הפרה מצד היזם, ובלבד שהיזם פעל בשקידה ראויה למניעת העיכוב.

סעיף 7 על כל סעיפיו הקטנים הינו מעיקרי הסכם זה והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

## 8. חלוקת יחידות העסקה בין עיריית ירושלים לבין היזם

### 8.1 קביעת שווי יחידות/ניקוד לכל יחידות הפרויקט:

8.1.1 לא יאוחר מתום 45 (ארבעים וחמישה) ימים ממועד קבלת החלטת הוועדה, כהגדרתה לעיל (ובלבד שעד לאותו מועד התקיימו מלוא התנאים המתלים למעט התנאי המתלה הקבוע בסעיפים 6.1.5.2 – 6.1.5.3), יוצג על ידי היזם לעירייה ולשמאי המוסכם תשריט ההיתר של הבניין בקנה מידה 1:100, הכולל את כל שטחי הפרויקט שייבנו במתחם הפרויקט (במתכונת תשריט המשמש לרישום בית משותף), לרבות הצמדות כמפורט בסעיף 8.1.2.2 להלן.

8.1.2 בתוך 30 יום מקבלת המסמכים כאמור 8.1.1, יערוך השמאי המוסכם (בשיתוף פעולה עם הצדדים) טבלת ניקוד של כלל שטחי הפרויקט, בהסתמך על כללי שמאות מקובלים, ואשר תכלול את הפרטים הבאים (להלן: **"טבלת הניקוד"** או **"טבלת ניקוד של כלל שטחי יחידות הפרויקט"**):

8.1.2.1 רשימת כל יחידות הפרויקט לפי השטחים, ייעודים (מגורים, מסחר, תעסוקה והטיפוסים השונים, תוך זיהוי מספריהן לפי התשריט הנ"ל.

8.1.2.2 פרטי ההצמדות בפרויקט לרבות מחסנים (ככל שקיימים), שטחי חניה, חצרות (ככל שתהיינה) וכיוצ"ב:

א. מגורים: לכל יחידת מגורים הצמדה של מחסן וחניה על פי תקן חניה, כולל שיוך ספציפי של מיקום המחסן והחניה;

ב. מסחר: לכל יחידת מסחר הצמדה של מחסן, ככל שניתן, תוך שיוך ספציפי של מיקום המחסן. כמות חניות למסחר תהא על פי תקן חניה. חניות המסחר יתוכננו, ככל הניתן, במקבץ אחד.

ג. תעסוקה: ככל שיתוכננו שטחי אחסנה לתעסוקה, יוצמדו אלה לחלק מיחידות התעסוקה. כמות חניות לתעסוקה תהא על פי תקן חניה. חניות התעסוקה יתוכננו, ככל הניתן, במקבץ אחד.

8.1.2.3 כל פרט אחר שיש בו כדי להשפיע על שווי הזכויות או יחידות הפרויקט השונות.

8.1.2.4 שווי השוק של כל אחת מיחידות הפרויקט וההצמדות בכל הייעודים, לפי לוח מחירים בערכים שקליים, ללא מס ערך מוסף, בהתחשב, בין היתר, בכלל הפרמטרים השמאיים המקובלים.

8.1.2.5 פירוט הניקוד לכל אחת מיחידות הפרויקט (בכל הייעודים), על הצמדותיה כאמור לעיל.

8.1.2.6 פירוט הניקוד שיוקצה לעיריית ירושלים בכל ייעוד (תעסוקה, מגורים, מסחר) מתוך הניקוד הכולל של כלל יחידות הפרויקט בכל אחד מהייעודים, על הצמדותיהם, יתבסס על **"זכויות עירוניות ירושלים במצב היוצא"** ובשקלול **"אחוז עירוניות ירושלים בקומבינציה"**, כדלקמן: 18.1% מכלל הנקודות בפרויקט שייתנו לשטחים בייעוד

מגורים, 25% מכלל הנקודות בפרויקט שייתנו לשטחים בייעוד מסחר, 10% מכלל הנקודות בפרויקט שייתנו לשטחים בייעוד תעסוקה.

8.1.3

לעיריית ירושלים וליזם תינתן שהות של 40 (ארבעים) ימים מיום קבלת טבלת הניקוד לבדיקתם כפי שיערוך אותה השמאי המוסכם, ולהעברת הערותיהם לגבי כל עניין בטבלת הניקוד, לרבות שווי השוק של יחידות הפרויקט בכל ייעוד וייעוד. במקרה כאמור, הערות הצדדים תיבחנה שוב על ידי השמאי המוסכם. במקרה שלאחר בחינת ההערות על ידי השמאי המוסכם, עדיין תיוותרנה מחלוקת בין הצדדים, אזי השמאי המוסכם ייתן הכרעתו בעניין תוך 15 (חמישה עשר) ימים מהמועד האחרון להעברת הערות על ידי הצדדים או ממועד קבלת הערות שני הצדדים, על פי המוקדם. הכרעת השמאי המוסכם תהא סופית ותחייב את הצדדים. במקרה של מחלוקת בין הצדדים, בה תידרש הכרעת השמאי המוסכם, יישאו הצדדים בשכ"ט של השמאי המוסכם בקשר עם בדיקתו והכרעתו במחלוקת בחלקים שווים ביניהם.

מוסכם כי שווי השוק של יחידות הפרויקט, כפי שייקבע על ידי השמאי המכריע ישמש אך ורק לצורך חלוקת השטחים בין הצדדים על פי הסכם זה או לצורך רכישת חלק מיחידה (כדי להשלים ליחידה שלמה) כאמור בסעיף 8.2.5 להלן, וייקרא **"המחירון"**. מחירון זה יהא רלוונטי רק במישור היחסים בין הזים לבין עיריית ירושלים בעניינים האמורים לעיל, והזים לא יהיה מוגבל למחיר המכירה של יחידות הזים לצדדי ג' ו/או לעיריית ירושלים – ככל שזו תרצה לרכוש יחידות נוספות בפרויקט מעבר ל"חלק מיחידה" (כדי להשלים ליחידה שלמה).

8.2

בחירת יחידות בפרויקט על ידי עיריית ירושלים בייעוד תעסוקה בלבד (והיתרה במגורים); יחידות הזים

8.2.1

מוסכם על הצדדים כי בסמוך לאחר קבלת טבלת הניקוד הסופית של כלל יחידות הפרויקט מאת השמאי, דהיינו לאחר קבלת הערותיהם של הצדדים (בה נקבע שווי השוק של יחידות הפרויקט, על הצמדותיהן, והניקוד שניתן להן) כאמור בסעיף 8.1 לעיל), (להלן: **"טבלת ניקוד סופית"**), ובלבד שעד למועד זה חלף המועד לקיום התנאי המפסיק, יומר כל הניקוד שהוקצה לעיריית ירושלים בייעוד מסחר/מגורים לניקוד בייעוד תעסוקה, בהתאם ל"מקדמי ההמרה המוסכמים" (להלן: **"הניקוד הכולל של עיריית ירושלים לאחר ההמרה"**), והצדדים יקיימו את הליך הבחירה כאמור להלן. ככל שיוותרו נקודות לזכות עיריית ירושלים – יומר אלה לייעוד מגורים, והכל בהתאם ל"מקדמי המרה מוסכמים לייעודים השונים בפרויקט (מגורים-מסחר-תעסוקה)" בסעיף 2.1.56 לעיל ובהתאם להוראות הסכם זה להלן.

8.2.2

מובהר בזאת כי עיריית ירושלים תהא זכאית לבחור ראשונה (לפני הזים עצמו ולפני כל בעלי הזכויות הנוספים במתחם הפרויקט) כל אחת מיחידות בייעוד תעסוקה בפרויקט לפיה **"ניקוד הכולל של עיריית ירושלים לאחר ההמרה"** כהגדרתו לעיל וזאת מתוך **"כלל יחידות הפרויקט"** בייעוד תעסוקה (דהיינו - לא רק מתוך **"יחידות העסקה"**), וזאת עד למיצוי מקסימאלי של כל **"הניקוד הכולל של עיריית ירושלים לאחר ההמרה"** שהוקצה לה, לרבות בחירת זכויות בחלק מיחידות שלמות. לעניין זה, הזים מתחייב לעגן בהסכמים עם "בעלי זכויות נוספים" כהגדרתם לעיל את זכות הראשונים הנ"ל של עיריית ירושלים בבחירת יחידותיה בייעוד תעסוקה מכל "יחידות הפרויקט".

כך, לדוגמא, אם הניקוד הכולל שהוקצה בייעוד תעסוקה לכלל יחידות התעסוקה בפרויקט הינו 1000 נקודות, ובהתאם עיריית ירושלים זכאית (לפני שקלול הקומבינציה) ל- 500 נקודות בייעוד תעסוקה (לפי שיעור "זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא" (קרי - 50%), ולאחר שקלול אחוזי הקומבינציה הינה זכאית ל-100 נק' בייעוד תעסוקה (לפי שיעור אחוז קומבינציה בתעסוקה - 20% קומבינציה), אזי גם אם (לשם הדוגמא בלבד) יוקצה לעיריית ירושלים, לאחר המרת כל זכויותיה בייעוד מסחר ומגורים לייעוד תעסוקה, ניקוד של 800 נקודות למשל, תהיה העירייה זכאית לבחירת יחידותיה בייעוד תעסוקה עד למיצוי כל ה - 800 נקודות כאמור וזאת מתוך כלל יחידות התעסוקה שבפרויקט.

8.2.3

במידה ולאחר בחירת יחידות עיריית ירושלים בייעוד תעסוקה, לא נותרו עוד יחידות בייעוד תעסוקה בפרויקט וייוותר בידי עיריית ירושלים עודף של ניקוד שלא ניתן לניצול בבחירת יחידות תעסוקה נוספות בפרויקט, ועל מנת למצות

באופן מלא את הניקוד הכולל שהוקצה לה, מוסכם כי כל הניקוד שיוותר לה יומר לניקוד בייעוד מגורים.

8.2.4 לאחר המרת הניקוד למגורים כאמור לעיל, יבחרו הצדדים יחידות בתורות (עיריית ירושלים והיזם בלבד), כל פעם יחידה אחת, עד למיצוי הניקוד העומד לרשות עיריית ירושלים, כאשר ראשונה תבחר עיריית ירושלים. מובהר בזאת כי עיריית ירושלים תוכל לבחור בתורה כל יחידה בייעוד מגורים בפרויקט, בכל גודל ובכל קומה, ובכל מיקום ומכל סוג, לרבות שטחי הצמדות שהוצמדו לאותה יחידה (חניה, מחסנים וכו') כמפורט בטבלת הניקוד הסופית לפי שיקול דעתה הבלעדי.

8.2.5 בנוסף, מוסכם בזאת כי היה ויתרת הנקודות שתעמוד לזכות עיריית ירושלים, לאחר בחירת יחידותיה כאמור לעיל, לא תאפשר לה לבחור יחידה נוספת בשלמותה מכלל היחידות שנותרו, אזי היזם יהיה רשאי להגיש על חשבונו, ולאחר קבלת אישור עיריית ירושלים מראש ובכתב, בקשה לתיקון ההיתר באופן שיצורף שטח נוסף, בשווי השקול לניקוד שנותר לעיריית ירושלים בחלוקה, אל יחידה שלמה אחרת שנבחרה על ידה (ובלבד שהחלק הנוסף יהיה ברצף עם היחידה השלמה וכי הצירוף לא יפגע בתכנון הכולל של היחידה). במקרה של מחלוקת בין הצדדים, יכריע "האדריכל המכריע". לא הגיש היזם בקשה לתיקון ההיתר כאמור ו/או לא אושרה הבקשה שהוגשה ו/או סירבה העירייה לצירוף השטח הנוסף, אזי עיריית ירושלים תהא רשאית, לגבי היחידה האחרונה שתבחר, ואשר הניקוד שהוקצה לה אינו מאפשר לה לקבל אותה לידיה בשלמותה לפעול על פי אחת החלופות שלהלן על פי שיקול דעתה:

8.2.5.1 לרכוש מאת היזם מתוך יחידות היזם שטח נוסף שיאפשר לעיריית ירושלים לקבל את אותה יחידה בשלמותה, ולשלם ליזם את התמורה בגין רכישת החלק הנוסף לפי שווי היחידה במחירון, או לחלופין, לשיקול דעת העירייה, למכור ליזם את החלק שזכאית לו העירייה לפי שווי היחידה במחירון ואשר לא היה בו כדי להספיק לה לבחירת יחידה שלמה כלשהי מכלל יחידות הפרויקט, בייעוד לו זכאית העירייה לבחור.

למחיר המחירון יתווסף מס ערך מוסף כדין (ככל שהמחירון לא נקב בסכומים כוללים מע"מ). מוסכם כי התמורה עבור החלק הנוסף תשולם למוכר כדלקמן: 20% ישולם בעת הרכישה, ו-80% בעת המסירה (כולל הצמדה למדד עפ"י התנאים הקבועים בחוק המכר (דירות)), כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד חתימת הסכם רכישת החלק הנוסף, ובכפוף להסכמת הבנק המלוה לעניין חלוקת תשלומים זו, ובלבד שאם העירייה הינה הרוכשת גם תומצא לה ערבות חוק מכר בגין הסכום ששולם על ידה עבור החלק הנוסף. לאחר מסירת החזקה ביחידה זו לעירייה היזם יהא רשאי להחליף את הערבות שניתנה על פי סעיף קטן זה ולהעמיד לעירייה בטוחה אחרת לפי חוק המכר הבטחת השקעות.

8.2.5.2 לקבוע לגבי כל יחידה שעיריית ירושלים והיזם יהיו בעלי זכויות בה במשותף – שזכויות הצדדים ביחידה האמורה תימכרנה על ידי הצדדים (באמצעות שיווק על חשבון היזם, לבחירת העירייה) לפי שווי שוק בעת המכירה, עפ"י קביעת השמאי המוסכם, והתמורה שתתקבל בגין מכירת היחידה המשותפת תחולק בין עיריית ירושלים לבין היזם, בהתאם לשיעור חלקם ביחידה האמורה.

8.2.5.3 כל צד ישא במיסים שיחולו עליו בכל אחד מן המקרים האמורים לעיל ולפי כל דין.

8.2.6 רק לאחר בחירת כל היחידות בייעוד לתעסוקה על ידי עיריית ירושלים, ומיצוי כל זכויותיה בפרויקט, היזם יקבל את יתר "יחידות העסקה" שיוותרו לפי "אחוז היזם בקומבינציה" ו"מקדמי ההמרה". לעניין זה מובהר כי ניקוד עיריית ירושלים בייעוד מגורים ומסחר שהומר לייעוד תעסוקה בהתאם למנגנון ההמרה הנ"ל, על חשבון ניקוד היזם בייעוד תעסוקה, יומר אוטומטית ליזם לניקוד שווה בייעוד מגורים ו/או מסחר, בהתאמה, ובהתחשב ב"מקדמי ההמרה המוסכמים" בייעודים השונים בפרויקט.

8.2.7 **כמות החניות:** ביחס לכמות חניות - מוסכם כי מספר החניות שתוצמדנה ליחידות שבחר כל צד בהסכם זה יהיה בהתאם לתקן החניה, בכל ייעוד בנפרד,

כפי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה.

**בחירת החניות והמחסנים בתעסוקה:** ביחס לאופן שטחי האחסנה לתעסוקה – טרם ניקוד היחידות על ידי השמאי, כאמור בסעיף 8.1 לעיל, יוצמדו ליחידות התעסוקה מחסנים, ככל שתוכננו, כך שבחירת יחידת תעסוקה תכלול גם את המחסן שהוצמד לה, ככל שהוצמד. ביחס לאופן בחירת חניות שיוצמדו לשטחי התעסוקה – העירייה תבחר ראשונה את כל מקומות החנייה (בהתאם לתקן חניה) המגיעים לה בייעוד תעסוקה בפרויקט וזאת מתוך כלל החניות בפרויקט המיועדות לתעסוקה (ואשר יתוכננו, ככל הניתן, במקבץ אחד וככל שניתן במפלס החניון העליון ביותר), וזאת לפני בחירת היזם ו/או בעלי זכויות הנוספים.

**בחירת חניות ומחסנים במגורים:** ביחס לאופן בחירת שטחי אחסנה וחניות שיוצמדו לשטחי המגורים – טרם ניקוד היחידות על ידי השמאי, כאמור בסעיף 8.1 לעיל, יוצמדו ליחידות המגורים המחסנים והחניות הספציפיים, כך שבחירת יחידת מגורים תכלול את המחסן והחניה שהוצמדו לאותה יחידה.

8.2.8 הליך הבחירה והקצאת היחידות יערך בניהולו וסיועו של השמאי המוסכם, כפי שיידרש, כך שבתוך 15 יום מקבלת טבלת הניקוד הסופית מאת השמאי יערכו הצדדים פרוטוקול הקצאה כמפורט להלן לשם הגשתו לאישורה של רמ"י במועד להגשתו הקבוע בסעיף 6.1.5.3 לעיל.

8.2.9 במעמד עריכת הבחירה והקצאת היחידות, כל צד יבחר יחידות מיחידותיו שהינו מייעד לחכירה מול רמ"י (להלן: **"יחידות רמ"י"**), ובלבד ששוויון של "יחידות רמ"י" ישקפו את שוויה הכלכלי של ת"ח 2 בהתאם לאחוזי שלה במצב היוצא בטבלת איזון והקצאה עפ"י התב"ע החדשה ו/או התב"ע לאיחוד וחלוקה, לפי העניין).

שווי היחידות שכל צד יידרש להקצות לרמ"י יחושב לפי חלקו היחסי כאמור במנגנון החישוב בסעיף 25.7 להלן במכפלת חלקה של ת"ח 2 (באחוזים) בתב"ע החדשה ו/או התב"ע לאיחוד וחלוקה. לשם דוגמא בלבד – אם החלק המועבר ליזם בת"ח 2 כאמור במנגנון החישוב בסעיף 25.7 להלן, יהיה (לשם הדוגמא בלבד) 6/10, וחלקה של ת"ח 2 במצב היוצא לפי התב"ע החדשה ו/או התב"ע לאיחוד וחלוקה יהיה (לשם הדוגמא בלבד) 20% משווי כלל יחידות הפרויקט, אזי היזם יידרש להקצות לרמ"י יחידות מיחידותיו (מאלו שנבחרו על ידו בפרוטוקול ההקצאה) בשווי של 12% משווי כלל יחידות הפרויקט, והעירייה תידרש להקצות לרמ"י יחידות מיחידותיה (מאלו שנבחרו על ידה בפרוטוקול ההקצאה) בשווי של 8% משווי כלל יחידות הפרויקט.

8.2.10 **פרוטוקול ההקצאה:** קיימו הצדדים את הקצאת היחידות כמפורט לעיל, יערכו הצדדים פרוטוקול הקצאה, תוך פירוט היחידות המיועדות לחכירה והיחידות המיועדות לבעלות, בהתאם לסעיף 8.2.9 לעיל. פרוטוקול ההקצאה יכלול, בין היתר, תשריט שעליו יסומנו כל "יחידות עיריית ירושלים" ו"יחידות היזם" וכן הצמדותיהם (להלן: **"פרוטוקול ההקצאה"**). הצדדים יגישו את פרוטוקול ההקצאה לאישור רמ"י בצירוף טבלת הניקוד הסופית שהוכנה על ידי השמאי המוסכם ופירוט היחידות שהוקצו לחכירה, הכל כמפורט בסעיף 6.1.5.3 לעיל. עם קבלת אישורה של רמ"י לפרוטוקול ההקצאה, יחתמו הצדדים על פרוטוקול ההקצאה והוא יהפוך **לנספח "ז"** להסכם זה ולחלק בלתי נפרד ממנו. ידוע לצדדים כי אישור רמ"י – ככל שידרש – הינו תנאי לאישור פרוטוקול ההקצאה, ודיווחו לרשויות המס.

הצדדים ידווחו למנהל מיסוי מקרקעין על חלוקת היחידות ביניהם במועד הקבוע בחוק, ויבקשו ממנו לקבוע, כי חלוקה זו תהא פטורה ממש.

8.2.11 בתוך 60 ימים מחתימת פרוטוקול ההקצאה, היזם ימסור לעיריית ירושלים מפרטים בקשר ליחידות שהוקצו לה, אשר יוכנו על ידי היזם בהתאם להוראות חוק המכר וצו המכר והחלטת הוועדה בתנאים ובהתבסס על הוראות הרלוונטיות בהסכם זה. בנוסף, לאחר קבלת היתר בנייה עילי לפרויקט, היזם גם ימציא לעירייה מפרטים טכניים ותוכניות מכר מאושרות (לאחר היתר) של כל יחידות עיריית ירושלים בפרויקט, אשר יוכנו בהתאם להוראות חוק המכר וצו המכר, לשם בדיקת התאמתם להסכם זה.

9. מכירת יחידות לצדדים שלישיים ותקופת פרי-סייל :

9.1 מוסכם כי לאחר התקיימות התנאי המתלה החמישי הקבוע בסעיף 6.1.5 לעיל במלואו, ובכפוף לכך שלא התקיים התנאי המפסיק יהיה היזם רשאי להתחיל, על אחריותו ועל חשבונו, בשיווק ומכירת יחידות היזם ו/או בהשכרת יחידות היזם בלבד כפי שהוקצו לו, בכפוף לתנאי הסכם זה לעיל ולהלן.

9.2 היזם מתחייב כי בחוזי מכר ו/או בחוזי שכירות (להלן בסעיף זה: "**חוזי המכר**") שיחתמו בין היזם לבין רוכשי יחידות היזם לא תכללנה הוראות כלשהן שאינן עולות בקנה אחד או העשויות לסתור בכל צורה שהיא את איה מהוראות הסכם זה וכי בחוזי המכר הללו מתחייב היזם לכלול את ההוראות הבאות :

9.2.1 בחוזי המכר ייקבע כי תנאי לכניסתו לתוקף הינו התקיימות כל התנאים לכניסת היזם למתחם הפרויקט כמפורט בהסכם הקומבינציה שנחתם בין היזם לבין עיריית ירושלים (לרבות הסכם ליווי פעיל) וכי יתקבל היתר בנייה עילי לפרויקט, נשוא הסכם זה.

9.2.2 בחוזי המכר ייקבע כי היזם ייתן לרוכשי יחידות היזם ולבנקים מטעמם בטוחות עפ"י חוק מכר, שלא תהיינה בשום מקרה הערות אזהרה ו/או בטוחות שיש בהן שעבוד המקרקעין שבמתחם הפרויקט בחוזי המכר ו/או המטילות על העירייה הגבלה כל שהיא לגבי יחידות העירייה.

9.2.3 בחוזי המכר יקבע כי הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות היזם ו/או לטובת בנקים למשכנתאות אשר ילכו כספים לאותם רוכשים, תירשמנה ככל הניתן על זכויות היזם בממכר בלבד (כאמור להלן) וכן רק לאחר קבלת תעודת גמר ואישור אכלוס לפרויקט, וסמוך לאחר שנמסרו לעיריית ירושלים כל יחידות עיריית ירושלים לידיה בהתאם להסכם זה, ונמסר לעיריית ירושלים מכתב החרגה מהבנק המממן (להלן: "**מועד רישום הערת אזהרה**").

מוסכם בין הצדדים כי ככל שב"מועד רישום הערת אזהרה" לטובת הרוכשים יהא היזם הבעלים ו/או החוכר הרשום של השטחים המוקנים לו במתחם הפרויקט ו/או יקבל מהעירייה את "מסמכי העברת הזכויות" הנדרשים לשם רישום העברת הזכויות בממכר על שמו, אזי ההערות האמורות תירשמנה על זכויותיו של היזם בלבד.

עוד מוסכם בין הצדדים כי ככל ש"מועד רישום הערת אזהרה" לטובת הרוכשים טרם נרשם היזם כבעלים / חוכר בשטחים שבמתחם הפרויקט, שלא עקב מעשה או מחדל של היזם (לרבות עקב אי רישום התצ"ר על ידו ו/או אי השלמת רישום הממכר על שמו, לאחר שקיבל את מסמכי העברת הזכויות מהעירייה), אזי הערות האזהרה כאמור תירשמנה על שטחים שבבעלות עיריית ירושלים, בכפוף להתקיימות שני התנאים הבאים: (א) ההערות ירשמו כהערות פרטניות שיתייחסו באופן ספציפי ליחידות היזם, תוך פירוט מס' היחידה, ייעודה, קומה ושטחה (ב) במעמד הרישום ינתן אישור מב"כ היזם המופנה אל עיריית ירושלים לפיו הערת האזהרה שנרשמת לטובת רוכשי יחידות היזם ו/או הבנק ממנו נטלו הלוואה אינה חלה על יחידות עיריית ירושלים והיא תיוחד ליחידות היזם במועד רישום הבית המשותף.

ככל ש"מועד רישום הערת אזהרה" לטובת הרוכשים טרם נרשם היזם כבעלים / חוכר בשטחים שבמתחם הפרויקט, שלא עקב מעשה או מחדל של היזם (לרבות עקב אי רישום תצ"ר על ידו ו/או אי השלמת רישום הממכר על שמו לאחר שקיבל את מסמכי העברת הזכויות מהעירייה), אזי במקרה זה בלבד, העירייה תחתום במעמד מסירת כל יחידות העירייה לחזקתה על כל המסמכים הדרושים לשם רישום הערות אזהרה ספציפיות וכן על יפוי כח לטובת היזם שיאפשר רישומן של הערות כאמור וכן רישום זכויות היזם ביחידות היזם וב"כ היזם יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכוח שבידיהם לשם רישום הערות אזהרה אלה ו/או רישום הזכויות, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

9.2.4 במעמד חתימת חוזי מכר למכירת יחידה בפרויקט, על היזם לדאוג לכך שרוכש היחידה יחתום על יפוי כח בלתי חוזר, בנוסח המצ"ב **נספח ט'** (להלן: "**יפוי כוח רוכשי יחידות היזם**"), אשר יסמך, את ב"כ העירייה וב"כ היזם, בין היתר (א) לייחד את הערות האזהרה שיירשמו לטובת רוכשי יחידות בפרויקט לשטחים במתחם הפרויקט שיירשמו על שם היזם ולאחר מכן לייחד אותן ליחידות שנרכשו על ידם, בעת רישומן של הפרויקט כבית משותף; (ב) למחוק

את הערות האזהרה שנרשמו לטובת רוכשי יחידות, ככל שנרשמו כאלו בניגוד להוראות חוזי המכר בין היזם לבין רוכש היחידה ו/או בניגוד להוראות הסכם זה; (ג) לבצע הליכי פרצלציה ו/או איחוד וחלוקה במקרקעין שבמתחם הפרויקט, לרשום את המקרקעין שבמתחם הפרויקט כחלקה נפרדת, לרשום תצ"ר וכן לרשום את הבניין כבית משותף – כל אלה ללא צורך בהסכמה נוספת של רוכשי יחידות היזם. חתימת ייפוי כח רוכשי יחידות היזם במעמד חתימת חוזה מכר של היחידה הרלוונטית, תהא תנאי עיקרי של חוזה מכר היחידה והוראות על כך יכללו בחוזי מכר היחידות. ייפוי הכוח יחתם בשלושה עותקים, כאשר עותק אחד יימסר במועד החתימה לידי ב"כ העירייה.

9.2.5 בחוזי המכר יכללו ההוראות שבהסכם זה לעניין תקנון הבית המשותף שירשם לגבי הבניין.

9.2.6 בחוזי המכר יקבע במפורש כי היזם יהיה אחראי באופן בלעדי ומוחלט כלפי רוכשי ו/או שוכרי יחידות היזם בכל הנוגע לכל ההתחייבויות שלו כלפיהם על פי חוזי המכר ו/או על פי כל דין לרבות למועדי מסירת היחידות האמורות, טיב הבנייה, ליקויים בבנייה, רישום הערות אזהרה (בכפוף להוראות הסכם זה), מתן ערבויות / בטוחות לפי חוק המכר (הבטחת השקעות), פעולות רישומיות לרבות פרצלציה, רישום בית משותף ורישום זכויותיהם ביחידות נפרדות בבית משותף, כל הכרוך באחריות ובבדק וכדומה.

9.2.7 בחוזי המכר ייקבע במפורש סעיף המופנה גם לטובת עיריית ירושלים, בכובעה כמי שהתקשרה עם היזם בעסקת הקומבינציה נשוא הסכם זה, הקובע כי אין לעיריית ירושלים כל אחריות או חבות, בכל צורה שהיא, כלפי רוכשי ו/או שוכרי יחידות היזם, מכל מין וסוג שהם, לרבות בקשר לאמור בסעיף 9.2.6 ואשר מבטיח את זכויותיה של עיריית ירושלים בהתאם להוראות הסכם זה. כן ייקבע במפורש כי לא תהא לרוכשי ו/או לשוכרי היחידות כל טענה ו/או תובענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג שהוא, נגד עיריית ירושלים, בכובעה כמי שהתקשרה עם היזם בעסקת הקומבינציה נשוא הסכם זה, בקשר עם העבודות ו/או הפרויקט ו/או חוזה המכר (על כל ההתחייבויות הנכללות בו) בו התקשרו עם היזם וכל טענה כזאת תופנה ליזם בלבד וכי בכל מקרה שבו יפר היזם את חוזה המכר בו התקשר עימם או הפר הפרה כלשהי של הדין החל, מתחייב הרוכש ו/או השוכר שלא לנקוט, בשום מקרה, בהליכים משפטיים נגד העירייה (להלן: **"אישור הרוכשים לעירייה"**).

"אישור הרוכשים לעירייה", בנוסח המצ"ב **כנספח ט'** להסכם, יהווה נספח לחוזי מכר יחידות היזם. עותק מאישור זה יומצא לעירייה בתוך 7 ימים ממועד חתימת כל חוזה מכר כאמור.

9.2.8 בחוזי המכר ייקבע במפורש סעיף בו יצהיר הרוכש כי ידוע לו שכל עוד עיריית ירושלים לא קיבלה ערבות ביצוע מהיזם היא רשאית לבטל את הסכם הקומבינציה בינה לבין היזם, וכי ככל שתבטלו כדין כאמור, יבוטל גם חוזה המכר עם אותו רוכש רלוונטי, כאשר אותו רוכש לא יהא רשאי להעלות בשום מקרה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת תשלום ו/או שיפוי ו/או פיצוי כנגד העירייה במקרה שההסכם שנחתם עמו יבוטל בנסיבות ס"ק זה כאמור.

9.3 מובהר בזאת, כי עיריית ירושלים לא תישא בכל הוצאה בגין יחידות היזם שלא נמכרו או שלא נמסרו לרוכשים ו/או בגין רכוש משותף המהווה חלק מיחידות היזם (לרבות דמי ניהול, וועד בית, ביטוח, שמירה, אחזקה וכיוצ"ב), והיזם יישא לבדו בהוצאות האמורות.

9.4 למניעת ספק, עיריית ירושלים תהא זכאית למכור את יחידות עיריית ירושלים לצדדים שלישיים רק לאחר המועד הקבוע בהסכם זה לקבלת החזקה ביחידותיה, אך תהא רשאית להשכיר את יחידותיה בכל עת.

9.5 סעיף 9 זה לעיל הינו מעיקרי הסכם זה והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

## 10. פינוי בעלי הזכויות הנוספים

10.1 בתוך 7 ימים ממילוי כלל התנאים הקבועים בהחלטת הוועדה בתנאים על ידי היזם, למעט תשלום התשלומים הקבועים בהחלטת הוועדה, מתחייב היזם להודיע לבעלי הזכויות הנוספים בהודעה בכתב לפיה הינם נדרשים לפנות את השטחים שבבעלותם ו/או המוחזקים על ידם ו/או על ידי מי מטעמם במתחם הפרויקט וזאת בתוך 60 ימים ממועד

קבלת ההודעה (להלן: "מועד פינוי בעלי הזכויות הנוספים"). העתק מהודעות הפינוי ששלח היזם לבעלים ישלח במקביל ובאותו מועד על ידי היזם גם אל עיריית ירושלים. כמו כן, ועוד טרם הגיע מועד זה, היזם מתחייב לפעול בשקידה ראויה ולעשות על חשבונו כל פעולה כדי שתידרש לצורך פינוי השטחים שבבעלותם ו/או המוחזקים על ידי בעלי הזכויות הנוספים במתחם הפרויקט הכל על מנת שב"מועד פינוי בעלי הזכויות הנוספים" יהיו השטחים הנ"ל במתחם הפרויקט פנויים מכל מחזיק.

היזם מתחייב כי במסגרת הליך פינוי בעלי הזכויות הנוספים – יפקיד שמירה על כל יחידה שתפונה בפועל ועל השטחים המשותפים במתחם הפרויקט, וזאת לשם מניעת פלישה טריה ליחידה זו.

10.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10.1 לעיל, וככל שעד "מועד פינוי בעלי הזכויות הנוספים" לא יפנה מי בעלי הזכויות הנוספים את השטחים שבבעלותו ו/או המוחזקים על ידו במתחם הפרויקט, למרות שהיזם פעל כאמור בסעיף 10.1, או יתגלה כי בשטח משטחי הפרויקט קיים פולש, אזי מתחייב היזם לפעול על חשבונו לביצוע כל פעולה כדי שתידרש לצורך פינוי שטחים אלה, ובכלל זה היזם מתחייב לפעול בשקידה ראויה וברציפות, לרבות באמצעות נקיטת הליכים משפטיים, בתוך 14 ימים מהמועד בו היו אמורים בעלי הזכויות הנוספים לפנות כאמור בסעיף 10.1 לשם פינויים של השטחים כאמור. היזם יהא רשאי למצות את הליכי הפינוי כנגד אותו מחזיק שלא פנה את השטחים האמורים. למרות זאת מוסכם כי אם חלפו 12 חודשים מ"מועד פינוי בעלי הזכויות הנוספים" וטרם עלה בידי היזם לפנותם בפועל, וכל עוד לא ניתן פסק דין חלוט בקשר להליכי הפינוי האמורים – תהא העירייה רשאית להודיע בכתב ליזם על ביטול הסכם זה, מבלי שהדבר יהווה הפרה של מי מן הצדדים, והיזם לא יהא מחוייב להמשיך במימוץ הליך הפינוי. כל עוד לא הודיעה העירייה ליזם בכתב על ביטול ההסכם, ימשיך היזם לנהל את הליך הפינוי בשקידה וברציפות. ככל שחלילה בתום מימוץ ההליכים המשפטיים (בכפוף לכך שבוצעו בשקידה וברציפות) – התקבל פסק דין חלוט המורה כי לא ניתן לפנות את המחזיק, יודיע על כך היזם לעירייה באופן מיידי בהודעה בכתב לה יצרף את פסק הדין, ובמקרה כאמור יבוטל הסכם זה, מבלי שהדבר יהווה הפרה של מי מן הצדדים.

בוטל הסכם זה כאמור בסעיף זה, לא תעמוד למי מהצדדים כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי משנהו, וההסכם יחשב בטל ומבוטל. הצדדים יחתמו על כל התצהירים והמסמכים הדרושים לביטול העסקה לרבות ברשויות מיסוי מקרקעין. בנוסף, לא ידרש מי מן הצדדים להשיב למשנהו כל תשלום ו/או הוצאה ו/או פיצוי ו/או שיפוי ו/או החזר הוצאות ו/או כל סכום בשל עליית ערך עקב השבחת המקרקעין שבמתחם הפרויקט וכדומה. כמו כן, היזם יימחק כל הערה שנרשמה לטובתו ו/או לטובת מי מטעמו במסגרת הסכם זה בכל מרשם שהוא.

10.3 ככל שלאחר פינוי השטחים כאמור בסעיף 10.2 לעיל, ייכנס פולש טרי למתחם הפרויקט – זאת חרף הצבת שמירה וגידור על ידי היזם, אזי מתחייב היזם לפעול על חשבונו לביצוע כל פעולה כדי שתידרש לצורך פינוי שטחים אלה מהפולש ובכלל זה היזם מתחייב לפעול בשקידה ראויה וברציפות לרבות באמצעות נקיטת הליכים משפטיים בתוך 14 ימים ממועד שנכנס הפולש לשם פינויים של השטחים כאמור. התחייבות זו של היזם מהווה התחייבות יסודית אשר הפרה מהווה הפרה יסודית של הסכם זה. כמו כן אין באמור כדי להקנות ליזם כל טענה לדחיית לוחות הזמנים האמורים בהסכם זה.

## 11. משלוח הודעת פינוי, פינוי וכניסת היזם למתחם הפרויקט

11.1 **משלוח הודעת פינוי על ידי היזם:** מוסכם כי עם התקיימותם של כל התנאים המצטברים שלהלן, ובתוך 7 ימים מהתקיימותם, מתחייב היזם לשלוח לעירייה הודעת פינוי חתומה המאשרת כי התקיימו כל התנאים שלהלן, והכוללת דרישה לפינוי השטחים המוחזקים על ידי העירייה ו/או מי מטעמה במתחם הפרויקט לטובת הקמת הפרויקט לה יצורפו אסמכתאות המעידות על קיום התנאים שלהלן (להלן: "הודעת הפינוי"):

11.1.1 התקיימו כל התנאים המתלים כמפורט בהסכם זה עד למועדים הקבועים להתקיימותם בסעיף 6 לעיל (כל תנאי מתלה במועד הקבוע להתקיימותו) וחלף גם המועד להתקיימות התנאי המפסיק;

11.1.2 מולאו כל התנאים הקבועים בהחלטת הוועדה למתן היתר בתנאים, למעט ביצוע התשלומים, שעם תשלומם יתקבל היתר הבנייה העילי לפרויקט, כאמור בסעיף 7.8.2 לעיל. לחלופין, ככל שפוצל היתר הבנייה – מולאו כל התנאים להנפקת היתר הבנייה להריסה, חפירה, דיפון ובניית המרתפים והחניונים, למעט ביצוע התשלומים שעם תשלומם יופק היתר הבנייה לחפירה, דיפון

## ובניית המרתפים והחניונים ;

11.1.3 נחתם הסכם ליווי בנקאי לפרויקט התואם את כל תנאי הסכם זה, התמלאו התנאים לליווי פעיל (למעט רישום שעבודים על זכויות עיריית ירושלים במקרקעין שבמתחם הפרויקט) ונרשמו כל השעבודים הנדרשים על זכויות הבעלות בשטחים שאינם בבעלות העירייה עד למועד הקבוע בסעיף 20.1 להלן ;

11.1.4 נערכו כל הביטוחים המפורטים בסעיף 28 להסכם זה והיזם המציא לעיריית ירושלים עד למועד הקבוע בסעיף 28.2 את אישור עריכת ביטוחי היזם כאמור ב"נספח הביטוח" שהגדרתו לעיל ; כן יאשר היזם כי כל הביטוחים הינם בתוקף ולא בוטלו.

11.1.5 כל שטחי המקרקעין שבמתחם הפרויקט שאינם מוחזקים על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, פונו במועד האמור בסעיף 10.1, והחזקה בשטחים אלה נמצאת אצל היזם, והיזם מסר לעירייה אישור חתום על ידו בדבר פינוי השטחים כאמור.

11.1.6 נחתם הסכם בין היזם לבין הקבלן המבצע עד לתום 60 יום מהתקיימות התנאים הקבועים בהחלטת הוועדה בתנאים, למעט התשלומים.

## 11.2 פינוי השטחים במתחם הפרויקט המוחזקים על ידי עיריית ירושלים ו/או מי מטעמה :

11.2.1 בתוך 60 ימים מקבלת "הודעת הפינוי" שהגדרתה לעיל, ובכפוף לכך שהיזם שלח אל העירייה העתק מהודעת הפינוי שנשלחה אל יתר בעלי הזכויות במתחם במקביל לשליחתה אל בעלי הזכויות הנוספים, תפנה העירייה את השטחים המוחזקים על ידה והשטחים שבבעלותה, בכפוף ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.2.4 להלן ובכפוף לאמור בסעיף 21.1 לעניין "ערבות הביצוע" שהגדרתה להלן.

11.2.2 עם פינוי השטחים שבבעלותה ו/או בחזקתה של עיריית ירושלים בפועל, תודיע על כך העירייה ליזם בכתב (להלן : **"מועד הפינוי"**), והצדדים (כל אחד כפי חלקו, הנקוב בשובר) ישלמו את התשלומים הנחוצים לשם הנפקת היתר הבנייה (או לשם הנפקת היתר הריסה, חפירה, דיפון ובניית מרתפים וחניונים, ככל ופוצל בהתאם להסכם זה), כמפורט בסעיף 18 להלן. בנוסף, במועד הפינוי, עיריית ירושלים תמציא ליזם אישורים ביחס לשטחים המוחזקים על ידה ו/או מי מטעמה במתחם הפרויקט המעידים על היעדר חובות מחברת חשמל/גז/מים, וכן אישור על ביטול המונונים. כמו כן, במועד הפינוי יחתמו נציג היזם ונציג עיריית ירושלים על פרוטוקול מסירה בו יצוינו פרטי המקרקעין שבמתחם הפרויקט בהם החזיקה עיריית ירושלים ו/או מי מטעמה, תאריך הפינוי, ויצוין סטטוס מוני חשמל, גז ומים, וייערך תיעוד (לרבות מצולם).

11.2.3 מוסכם כי לצרכי ס"ק 11.2 זה, "פינוי" שטחי העירייה כאמור לעיל, משמעו פינוי כל השטחים שבמתחם הפרויקט, המוחזקים על ידי עיריית ירושלים ו/או על ידי מי מטעמה, ופינוי החזקה מהם לשם מסירתם ליזם כשהם נקיים מכל אדם ו/או חפץ (למעט המחובר להם באופן קבע ו/או מיטלטלים שהעירייה תבחר להשאיר במתחם במצבם כפי שהם) ; היעדר הערות אזהרה נוגדות, שעבודים, עיקולים, משכונות, משכנתאות וזכויות צד ג' נוגדות (היינו, המונעות את ביצוע הפרויקט ו/או את רישום השעבודים לטובת הבנק המלווה) על זכויותיה של עיריית ירושלים בת"ח 2, בחלקה 65 ובחלקות 51 ו-52, למעט – (1) הערות ו/או רישומים אחרים שיירשמו לטובת הבנק המלווה ; (2) הערות תכנוניות שונות שתידרשנה לבקשת הרשויות המוסמכות ו/או בהתאם להוראות התב"ע החדשה (לרבות התב"ע לאיחוד וחלוקה, ככל שתידרש) ו/או בהתאם להיתר הבנייה ; (3) הערות ו/או רישומים שונים המופיעים כיום בנסחי לשכת רישום מקרקעין ו/או בחוזה החכירה ; (4) הערות שנרשמו לטובת היזם ו/או מי מטעמו בהתאם להוראות הסכם זה ; היזם יהיה רשאי (אך לא חייב) – וללא צורך בפניה מוקדמת לביהמ"ש - לפנות ולבצע על חשבונו בלבד כל פעולה (לרבות השמדתו או מכירתו) של כל רכוש שיוותר ו/או ימצא בשטחים שהוחזקו על ידי עיריית ירושלים ו/או מי מטעמה, לאחר מועד הפינוי. מובהר כי לאחר מועד הפינוי, היזם יהיה האחראי הבלעדי לשמירה וגידור מתחם הפרויקט מפני פולשים וזאת עד תחילת העבודות בפועל ועד להשלמת הפרויקט.

11.2.4 לגבי שטחים מתוך מתחם הפרויקט שהינם בבעלות עיריית ירושלים (אך לא

מוחזקים על ידי עיריית ירושלים) מתחייבת עיריית ירושלים לפעול על חשבונה לביצוע כל פעולה כדין שתידרש לצורך פינוי שטחים אלה, הכל על מנת שב"מועד הפינוי" כהגדרתו בסעיף 11.2.2 יהיו שטחים אלה פנויים מכל מחזיק. לא פונו שטחים אלה עד מועד הפינוי - עיריית ירושלים מתחייבת לפעול בשקידה ראויה וברציפות (לרבות באמצעות נקיטת הליכים משפטיים בתוך 14 ימים מ"מועד הפינוי" בו היו אמורים שטחים אלה להתפנות) לשם פינויים של השטחים כאמור. עיריית ירושלים תהא רשאית למצות את הליכי הפינוי כנגד אותו מחזיק שלא פינה את השטחים המוחזקים האמורים. חלפו 12 חודשים מהמועד הקבוע בסעיף 11.2.2 וטרם עלה בידי העירייה לפנותם בפועל, וכל עוד לא ניתן פסק דין חלוט בקשר להליכי הפינוי האמורים – יהא רשאי היזם להודיע בכתב לעירייה על ביטול הסכם זה, מבלי שהדבר יהווה הפרה של מי מן הצדדים והעירייה לא תהא מחוייבת להמשיך במיצוי הליך הפינוי. כל עוד לא הודיע היזם לעירייה בכתב על ביטול הסכם זה, תמשיך העירייה לנהל את הליך הפינוי בשקידה וברציפות. ככל שחלילה בתום מיצוי ההליכים המשפטיים (בכפוף לכך שבוצעו בשקידה וברציפות) – התקבל פסק דין חלוט המורה כי לא ניתן לפנות את המחזיק, תודיע על כך העירייה ליזם באופן מיידי בהודעה בכתב לה תצרך את פסק הדין, ובמקרה כאמור יבוטל הסכם זה, מבלי שהדבר יהווה הפרה של מי מן הצדדים.

בוטל ההסכם כאמור בסעיף זה, לא תעמוד למי מהצדדים כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי משנהו, וההסכם יחשב בטל ומבוטל. הצדדים יחתמו על כל התצהירים והמסמכים הדרושים לביטול העסקה לרבות ברשויות מיסוי מקרקעין. בנוסף, לא ידרש מי מן הצדדים להשיב למשנהו כל תשלום ו/או הוצאה ו/או פיצוי ו/או שיפוי ו/או החזר הוצאות ו/או כל סכום בשל עליית ערך עקב השבחת המקרקעין שבמתחם הפרויקט וכדומה. כמו כן, היזם יימחק כל הערה שנרשמה לטובתו ו/או לטובת מי מטעמו במסגרת הסכם זה בכל מרשם.

### 11.3 **התנאים לכניסת היזם למתחם הפרויקט** : מוסכם, כי התנאים לכניסת היזם למתחם הפרויקט בפועל, לשם תחילת עבודות הבנייה הינם :

- 11.3.1 מתן "הודעת פינוי" לעירייה, כהגדרתה בסעיף 11.1 לעיל.
- 11.3.2 פינוי בפועל של השטחים במתחם הפרויקט המוחזקים על ידי עיריית ירושלים ו/או מטעמה, כאמור בסעיף 11.2 לעיל.
- 11.3.3 הונפק היתר בנייה כדין (היתר עילי או היתר להריסה, חפירה, דיפון ובניית מרתפים וחניונים).
- 11.3.4 נמסרה "ערבות הביצוע" לעיריית ירושלים, כאמור בסעיף 21.1 להלן.

כל התנאים המצטברים לעיל ייקראו יחד להלן: **"התנאים לכניסת היזם למתחם הפרויקט"**.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי מיד לאחר התקיימות כל "התנאים לכניסת היזם למתחם הפרויקט", היזם מתחייב להיכנס למתחם הפרויקט לשם ביצוע העבודות ולצורך קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה במועדס והוא יהא האחראי הבלעדי לביצוע כל התחייבויותיו ולא תישמע טענה לפיה הוא רשאי שלא לקיים התחייבות מהתחייבויותיו או לדחות את מועד קיומן בשל מעשה או מחדל של מי מבעלי הזכויות הנוספים ו/או של צד ג' כלשהו.

## 12. **סטנדרט הבנייה והמפרטים**

12.1 היזם מתחייב בזאת, כי הפרויקט, על כל חלקיו, יבוצע, יוצא לפועל ויושלם, במיומנות, ביעילות, בזהירות סבירה, ברמה מקצועית מיטבית, ברמת גימור גבוהה, לפי מיטב הדרישות הטכניות והמקצועיות, על-פי עדכונם האחרון של סטנדרטים, תקנים (שבכל מקרה לא יפחתו מהתקנים הישראליים העדכניים), מפרטים, תקנות, צווים, הוראות, הנחיות ודרישות אחרות, לפי מיטב כללי המקצוע, ללא שגיאות וללא ליקויים, בהתאם לאיכות הגבוהה ביותר המקובלת בפרויקטים דומים לפרויקט, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם להיתרים הדרושים, שנתקבלו, או שצריכים להתקבל, על פי כל דין בקשר לביצוע הפרויקט.

12.2 מוסכם כי יחידות עיריית ירושלים בייעוד תעסוקה, לרבות מחסנים בייעוד תעסוקה – ככל שיבנו, וכן יחידות עיריית ירושלים בייעוד למסחר (ככל שיגיעו לעיריית ירושלים יחידות בייעוד למסחר) ייבנו ברמת מעטפת בלבד (כאשר השטחים המשותפים יהיו

ברמת גמר מלאה, וכן רשת ספרינקלרים ברמה הדרושה לקבלת טופס 4), ואילו יחידות עיריית ירושלים ביעוד למגורים ייבנו על ידי היזם ברמת גמר מלאה, והכל בכפוף לאמור בסעיף 12.3 להלן.

12.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 12.1 לעיל, היזם מתחייב לבנות את הפרויקט בסטנדרט שלא יפחת מהמפרטים המצורפים **כנספחים ה' + ו' + ז'** להסכם זה ובכל מקרה בסטנדרט שלא יפחת מסטנדרט המפרטים של יחידות היזם (בהתאמה לגבי ייעוד היחידות – מגורים ותעסוקה) (למעט "יחידות יזם מיוחדות" כהגדרתן להלן ו/או יחידות ששולם בגינם תשלום נוסף בגין שדרוג).

"יחידות יזם מיוחדות" לצרכי הסכם זה תיחשבנה דירות פנטהאוז, הדירות שבקומה שמתחת לקומת הפטנהאוז ודירות דופלקס ככל שתהיינה.

סעיף זה לעיל הינו מעיקרי הסכם זה והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

### 13. ביצוע עבודות הבנייה והתחייבויות היזם

13.1 היזם מתחייב להתחיל בביצוע עבודות הבנייה תוך 60 (שישים) ימים ממועד התקיימות "התנאים לכניסת היזם למתחם הפרויקט" (להלן – "מועד התחלת הבנייה"), ולבצע, באמצעות קבלן מבצע כהגדרתו לעיל על אחריותו ועל חשבונו, בצורה שיטתית ורצופה עד להשלמתן והשלמת הפרויקט, הכל בהתאם לתב"ע החדשה, לתב"ע לאיחוד וחלוקה – ככל שנדרשה תב"ע לאיחוד וחלוקה בהתאם להוראות הסכם זה, וכן בהתאם לתכניות ההיתר, ההיתרים הדרושים, המפרטים, לוחות הזמנים וכל יתר הפרטים, התנאים והדרישות הקבועים בהסכם זה ובהוראות כל דין.

13.2 היזם מתחייב להשלים את הפרויקט ולמסור לעיריית ירושלים את יחידות עיריית ירושלים, לאחר קבלת אישור האכלוס, עד ולא יאוחר מתום 42 חודשים ממועד התחלת הבנייה כהגדרתו לעיל. עלה גובהו של הבניין על 30 קומות – יתווספו 30 יום נוספים בגין כל קומה עילית נוספת מעבר לקומה ה- 30 (להלן – "מועד השלמת הפרויקט" או "תקופת העבודות"). מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת כי בכל מקרה שבו ימסור היזם יחידות בפועל לאחד או יותר מרוכשי יחידות היזם בבניין, אזי היזם מתחייב למסור באותו מועד גם את כל יחידות עיריית ירושלים לעיריית ירושלים – אלא אם כן התבקשו על ידי עיריית ירושלים עפ"י הסכם הזמנת שינויים בכתב עבודות נוספות מעבר למפרט הטכני המוסכם ושבעטיין סוכם כי יחול עיכוב במסירת יחידותיה, שאז ידחה מועד המסירה של יחידות אלה בלבד, למועד המוסכם בהסכם הזמנת השינויים כמפורט בסעיף 15 להלן.

הגדרת "השלמת הפרויקט", לצרכי הסכם וסעיף זה, על כל הטיותיה, הינה כהגדרתה בסעיף 16.1 להלן.

מוסכם כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזם לעכב את מסירת היחידות בשל מניעה כאמור בסעיף 25.6.

13.3 בכל מקרה ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 13.1 לעיל, היזם לא יהא רשאי להחל בביצועה של עבודה כלשהי הכלולה בפרויקט, אשר ביצועה כפוף, על פי כל דין ו/או על פי דרישות הרשויות, לאישור, רישיון ו/או היתר כלשהו, בטרם התקבלו בידיו כל האישורים, הרישיונות וההיתרים האמורים כדין. למניעת ספק, אין באמור כדי לגרוע מהתחייבותו של היזם להתחיל בביצוע העבודות הכלולות בפרויקט במועדים הקבועים בהסכם זה, והיזם מתחייב להשלים את עבודות התכנון ולהשיג את כל ההיתרים הדרושים לביצוע עבודות הבנייה כנדרש לצורך התחלת ביצוע עבודות הבנייה, המשך ביצוען והשלמת הפרויקט במועדים הקבועים בהסכם זה.

13.4 היזם מתחייב לספק, על אחריותו ועל חשבונו, את כל כוח האדם, הציוד, החומרים, וכל יתר האמצעים הדרושים לביצועו של הפרויקט, בהתאם ובכפיפות לכל התנאים והדרישות הקבועים בהסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם יגרום לכך כי במשך כל זמני העבודה במהלך תקופת הפרויקט יהיה באתר העבודה מנהל עבודה מטעמו, אשר יהיה מורשה כדין, מיומן ובעל ניסיון. במהלך העבודות ינהל מנהל העבודה יומן עבודה מסודר.

13.5 היזם יציב, על חשבונו, שמירה באתר מתחם הפרויקט במשך כל תקופת הבנייה, ויתקין

גידור (לרבות מפני כניסת פולשים/מחזיקים לאתר), שילוט, תאורה, כיסוי עבודות ואת כל יתר האמצעים הדרושים לביטחון הציבור, העובדים במתחם הפרויקט וכל מי שנמצא במתחם הפרויקט, לרבות רכוש הנמצא במתחם הפרויקט הכל בהתאם להוראות כל דין והוראות הסכם זה. במשך כל תקופת ביצוע הפרויקט, היזם ישמור על ניקיון אתר הפרויקט, ויבצע, על אחריותו ועל חשבונו, את כל עבודות הניקיון וסילוק הפסולת מאתר הפרויקט, בהתאם להוראות כל דין.

13.6 עבודות הבנייה תבוצענה על ידי היזם בהתחשב, בין היתר, בכך שהן תבוצענה בתחום שטח עירוני, החייב להמשיך ולתפקד באורח תקין. בהתאם לכך, יבצע היזם את העבודות באופן שימנע, ככל האפשר, שיבושים והפרעות לנוחות הציבור והסביבה ו/או סכנה לשלום הציבור, וינקוט, על אחריותו ועל חשבונו, את כל האמצעים הנדרשים לשם השגת מטרה זו לרבות דרכים זמניות ויתקין שלטי אזהרה והכוונה.

13.7 היזם יהא אחראי לכל נזק שיגרם לכביש, לדרך, למדרכה, לשביל, למסילה, לתשתית מים, לתשתית חשמל, לתשתית גז, לתשתית תקשורת (לרבות טלפון, מתקני לוויין וקווי תקשורת), לכבלים ולסיבים אופטיים, לצינורות להעברת נוזלים, וכן למובילים אחרים ולמתקנים, לרבות מערכות תת-קרקעיות ועל-קרקעיות, תוך כדי, עקב ו/או בקשר לביצוע הפרויקט על-ידי או על ידי מי מטעמו, וכל נזק כאמור יתוקן על חשבונו של היזם, באופן היעיל ביותר ולשביעות רצונו של כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול בדרך ובמתקנים האמורים. במערכת ו/או תשתית, אשר תיקון והטיפול בהן אינו יכול להיעשות על ידי היזם אלא על ידי מי שמופקד על אותה מערכת או אותה תשתית, יגרום היזם לכך שתיקון המערכת ו/או התשתית האמורים יבוצע על ידי הגורם המוסמך לכך, על חשבונו של היזם.

13.8 היזם יהא האחראי הבלעדי כלפי העירייה, בכפוף לכל דין, לכל הנעשה והמתרחש במקרקעין שבמתחם הפרויקט וסביבתו ובכל מקום אחר בקשר עם ביצוע הפרויקט ויהא האחראי הבלעדי לבטיחות בשטח הפרויקט וסביבתו, לרבות לבטיחות של עובדיו, מבקרים וצדדים שלישיים (לרבות נציגי עיריית ירושלים), וכן לכל תאונת עבודה ותאונה אחרת שתיגרמנה, במישרין או בעקיפין, כתוצאה ו/או בקשר עם העבודות, וזאת בין אם הביצוע נעשה על ידיו במישרין ובין אם נעשה באמצעות מי מטעמו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב לקיים את כל הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 והתקנות שהותקנו על פיה, וכן את כל הוראות חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד-1954 והוראות כל דין אחר העוסק בבטיחות בעבודה.

מוסכם בזאת במפורש כי בנוסף להיותו של היזם קבלן ראשי לביצוע העבודות, היזם מקבל על עצמו ומתחייב להיות קבלן ראשי אחראי בכל הקשור לביצוע ההתחייבויות וההוראות המפורטות בפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 ובתקנות שהותקנו על פיה ובכל תקנות והוראות הבטיחות הרלוונטיות האחרות, ובכלל זה לשמש כ"מבצע הבנייה", כהגדרתו בתקנות האמורות, ולהיות האחראי הבלעדי לכל החובות הנובעות מכך, וזאת עד להשלמת הפרויקט. אחריותו של היזם לביצוע האמור תחול לגבי כל סוגי העבודות שיתבצעו במהלך ביצוע הפרויקט והיזם יהא אחראי לביצוע האמור לגבי כל הגורמים שיעבדו בשטח הפרויקט.

13.9 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת הכלולה בהסכם זה לעניין תשלומים והוצאות המוטלים על היזם, היזם מתחייב לשאת ולשלם, על חשבונו הבלעדי, בכל התשלומים וההוצאות, מכל מין וסוג שהם, הכרוכים ו/או הקשורים בביצוע והשלמת הפרויקט על פי הסכם זה, במלואם ובמועד, לרבות (אך לא רק) – הוצאות בגין העסקת היועצים, קבלני משנה וכל כוח אדם אחר שיידרש לצורך ביצוע הפרויקט; הוצאות הכרוכות בניהול ובתיאום הפרויקט; הוצאות הכרוכות בקבלה ובחידוש, מזמן לזמן, של כל ההיתרים הדרושים בקשר עם הפרויקט, או כנובע הימנו; הוצאות לביצוע עבודות הפיתוח והגינות במסגרת הפרויקט; חלקו כקבוע בהסכם זה בהיטלי הפיתוח לסוגיהם, לרבות תיעול, ניקוז, ביוב, כבישים ומדרכות וכפי שיידרשו לקבלת תעודת גמר לפרויקט; הוצאות הכרוכות בהתחברות תשתיתית לרשתות המים, החשמל, הגז, הביוב, התיעול, הניקוז, התקשורת ותשתיות אחרות כלשהן עד היחידות עצמן (למעט התקנת מונים נפרדים ליחידות עיריית ירושלים, ולמעט פיקדונות בגין מוני חשמל ומים ביחידות עיריית ירושלים (ככל שנדרשים), אשר ישולמו לרשויות על ידי עיריית ירושלים בגין יחידות עיריית ירושלים); הוצאות הכרוכות בסלילה או ריצוף של שטחי חניה, מדרכות, כבישים וכיוצא ב; הוצאות הכרוכות בעמידה בתנאי בטיחות; ההוצאות הכרוכות בתשלומים עבור צריכת מים, חשמל, שירותי תקשורת, גז, דלק וכל אספקות אחרות או שירותים אחרים שישופקו למקרקעין ולאתר / מתחם הפרויקט בקשר עם ביצוע העבודות; הוצאות הכרוכות בתשלומים לספקי ציוד, מכונות, חומרים, כלים, אביזרים ומתקנים או לספקים אחרים

כלשהם; הוצאות הכרוכות באספקה ושימוש בציוד מכני, כלי עבודה, פיגומים, וכל ציוד אחר או נוסף, לרבות הוצאתם, הרכבתם, אחזקתם, פירוקם וסילוקם בגמר העבודות; הוצאות הכרוכות באחסנת החומרים והציוד ושמירתם, וכן שמירה על חלקי עבודות שנסתיימו והגנה עליהם עד למסירתם; הוצאות פירוק של מבנים ותשתיות קיימים; הוצאות סימון, גידור מתחם הפרויקט (לשם בטיחות והגנה מפני פולשים) ושילוט שטח הפרויקט; הוצאות רכישה והתקנה של המערכות השונות בבניין כגון: מעליות, הכנה למיזוג אוויר ותקשורת; הוצאות הכרוכות בניקוי שטח הפרויקט, גידור שטח הפרויקט וסילוק הפסולת משטח הפרויקט; דמי הביטוח למיניהם, מכס, בלו, מיסים החלים עליו כאמור בהסכם זה; הוצאות המימון והנפקת ערבות הביצוע וכל יתר הערבויות שתינתנה לעיריית ירושלים על ידי היזם בהתאם לאמור בהסכם זה; וכן הוצאות הנפקת ערבויות לבעלי הזכויות הנוספים ו/או לרוכשי יחידות היזם; כל ההוצאות בקשר עם איכות הסביבה; הוצאות הכרוכות בהחשת קצב ביצוע העבודה, לשם עמידה בהוראות הסכם זה ובלוחות הזמנים; הוצאות הכרוכות בביצוע תיקוני ליקויים בתקופת הבדק; כל ההוצאות הכרוכות ברישום התצ"ר, וברישום הפרויקט בבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, לרבות ביטול צו רישום הבית המשותף כפי שהינו רשום במועד חתימת ההסכם, הוצאות הכנת התשריטים לרישום הבית המשותף במתכונת שלאחר השלמת הפרויקט, אגרות רישום הבית המשותף, שכ"ט עוה"ד היזם שיטפל ברישום הבית המשותף ו/או ינהל רישומים של מעין "חברה משכנת" ביחס לפרויקט עד לרישום הבית המשותף וכל הוצאה אחרת שתידרש לצורך רישום יחידות בפרויקט על שם עיריית ירושלים, לרבות אגרות רישום הזכויות ביחידות עיריית ירושלים על שמה (לאחר רישום הפרויקט בבית משותף) וכיו"ב; וכל הוצאות אחרות או נוספות הכרוכות בביצוע הפרויקט, או כנובע הימנו ו/או המוטלות על היזם על פי הוראה הכלולה בהסכם זה ו/או הכרוכות בביצוע התחייבויותיו על פיהם, או כנובע מהם.

מובהר כי ככל שחלה על עיריית ירושלים חובה מפורשת בהסכם זה לשלם תשלום כלשהו – אזי אין באמור כדי לגרוע מחובת עיריית ירושלים לשאת בתשלומים החלים עליה במפורש והקבועים בסעיף 18.

13.10 מובהר בזאת, כי כל עוד היזם יבצע עבודות בבניין וישתמש לצורך כך בשטחים משותפים ו/או במערכות משותפות בבניין, לרבות לאחר מועד מסירת השטחים לעירייה, הוא יישא לבדו בתשלום כל הוצאות השימוש בשטחים המשותפים, לרבות בגין הוצאות מים, חשמל, ניקיון, אחזקת מעליות וכיוצ"ב.

13.11 בכפוף לאחריותו הכוללת של היזם לביצוע הפרויקט ולהשלמתו, היזם יהיה רשאי להעסיק ספקים וקבלני משנה לביצוע עבודות הבנייה ואספקת חומרי הגמר לפרויקט. היזם מתחייב כי הספקים וקבלני המשנה שיועסקו על ידי היזם יהיו בעלי מקצוע מובילים בתחומם. היזם מתחייב כי לצורך ביצוע עבודות הנדסה בנאיות (כהגדרת מונח זה בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969) יתקשר רק עם קבלני משנה שהינם קבלנים מוכרים ורשומים בפנקס הקבלנים לעבודות הנדסה בנאיות על פי החוק האמור, על תקנותיו. מובהר בזאת כי העסקת ספקים וקבלני משנה כאמור לעיל לא תשחרר את היזם מאחריות כלשהי כלפי עיריית ירושלים ובכלל, לרבות אחריותו של היזם להשלמת יחידות עיריית ירושלים, וזאת כאילו הביצוע נעשה על ידיו במישרין.

13.12 מוסכם בזאת כי ספקים, קבלנים ועובדים מכל סוג ייחשבו לכל דבר ועניין כעובדים וקבלנים של היזם בלבד, ולעיריית ירושלים לא תהא אחריות כלשהי כלפיהם. בעלי המלאכה, ספקי החומרים, השירותים, הציוד והמתקנים יפעלו בשם היזם ועבורו בלבד, והוא לבדו יישא בתשלומיהם ובכל אחריות שהיא כלפיהם ו/או בקשר אליהם. על עיריית ירושלים לא יוטלו אחריות או חיוב מכל מין וסוג שהם ביחס אליהם, לפעולותיהם או למחדליהם ו/או בקשר להיבט כלשהו הקשור להקמת הפרויקט.

13.13 נציגי עיריית ירושלים יהיו רשאים לבקר, בתיאום עם היזם, בשטח מתחם הפרויקט, במהלך ביצוע עבודות הבנייה, על מנת לעמוד על מילוי התחייבויות היזם המפורטות בהסכם זה. מובהר כי אין, ולא יהיה, בזכות הפיקוח האמורה של עיריית ירושלים, במימושה, או באי מימושה, על ידיה, כדי לשחרר את היזם מכל אחריות או התחייבות המוטלות עליו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לרבות לגבי אופן וטיב ביצוע עבודות הבנייה, לרבות, למניעת ספק, התאמתן של עבודות הבנייה להיתרים הדרושים, למפרטים, לתכניות, להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין, ולא יהיה בזכות הפיקוח האמורה כדי להטיל על עיריית ירושלים ו/או על מי מטעמה אחריות כלשהי, והיזם יהא האחראי הבלעדי לביצוע הפרויקט ולקיום כל יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

13.14. היזם יודיע לעיריית ירושלים ולמפקח מטעמה, באופן מיידי ובכתב, במקרה של התקיימות כל אירוע, נסיבה או תנאי, המשפיעים, או עלולים להשפיע, על יכולתו לקיים את התחייבויותיו על פי הסכם זה, במלואן ובמועדן, ויעדכן את עיריית ירושלים בדבר הצעדים שנקט, או שהינו מתעתד לנקוט, נוכח האירוע, הנסיבה או התנאי האמורים. למניעת ספק, התקיימות אירוע, נסיבה או תנאי כאמור לעיל, לא תהווה, כשלעצמה, משום עילה לשינוי כלשהו בהתחייבויותיו ו/או בזכויותיו של היזם על פי הסכם זה, ובכלל זה עילה לחריגה ו/או לשינוי כלשהו בלוחות הזמנים.

לאחר קבלת החלטת הוועדה בתנאים על מתן היתר בנייה לפרויקט, עיריית ירושלים תאפשר ליזם, לפרסם את דבר ביצוע הפרויקט ו/או מכירת יחידות היזם בכל דרך ומדיה ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היזם ועל חשבונו ואחריותו המלאה של היזם. לעניין הצבת שילוט במתחם הפרויקט על ידי היזם – זו תתאפשר על אחריותו וחשבונו הבלעדי של היזם, בכפוף להוצאת רישיון כדן וכן תשלום אגרת שילוט בידי היזם (ככל שיחולו חובות כאמור). מובהר כי עד מועד הפינוי, הצבת השילוט ברכוש משותף במתחם הפרויקט ו/או בשטחים בבעלות עיריית ירושלים תיעשה בתיאום מראש עם העירייה, ובכל מקרה במיקום שלא יחסום פתחים בשטחי רכוש משותף ו/או שטחים בבעלות עיריית ירושלים, ולא ייצור מטרד לבאי הבניין הקיים. היזם יסיר את השילוט בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לפרויקט, ואם לא יעשה כן העירייה תהא רשאית לעשות כן בעצמה, על חשבון היזם. סעיף זה לעיל (על כל סעיפיו הקטנים) הינו מעיקרי הסכם זה והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

#### 14. המפקח מטעם עיריית ירושלים

14.1. עיריית ירושלים תהא רשאית למנות ולהעסיק על חשבונה, בכל עת, מפקח מטעמה, אשר יפקח על התקדמות הפרויקט ועל מילוי כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה, ויבדוק באופן שוטף ובזמן אמת את איכות הבנייה נושא הסכם זה, לרבות את טיב העבודה ההנדסית, העבודה הקבלנית והחומרים שנעשה בהם שימוש בביצוע הפרויקט והתאמתם של כל אלה להוראות הסכם זה (לעיל להלן – **"המפקח מטעם עיריית ירושלים"**). למניעת ספק, עיריית ירושלים תהא רשאית להחליף את המפקח מטעם עיריית ירושלים בכל עת, ויראו בכל הסמכויות שהוקנו למפקח מטעם עיריית ירושלים בהתאם להסכם זה כסמכויות שהוקנו לעיריית ירושלים עצמה.

14.2. בכפוף לכל הנחיה אחרת של עיריית ירושלים שתימסר ליזם בכתב – התנהלותה של עיריית ירושלים מול היזם בכל הקשור לביצוע עבודות הבנייה על ידי היזם, לרבות פיקוח, לבדיקות וכיו"ב תיעשה באמצעות המפקח מטעם עיריית ירושלים (ככל שימונה על ידיה), והוא יהא בא-כוחה המוסמך של עיריית ירושלים בכל דבר ועניין הקשור לעניינים הנ"ל. למניעת ספק, אם תחליט העירייה למנות מפקח לא יהא בכך כדי לגרוע מזכויותיה של עיריית ירושלים כאמור בהסכם זה.

למפקח מטעם עיריית ירושלים תהיה זכות להיכנס למקרקעין שבמתחם הפרויקט בכל עת ובלבד שימלא אחר כל הוראות הבטיחות על פי דין ועל פי הוראות הסבירות של מנהל האתר, לענין בכל תכניות הפרויקט וביומן העבודה ולקבל מהיזם כל מידע שידרוש בכדי שיוכל למלא את תפקידו נאמנה והוא יהיה רשאי להעביר, מזמן לזמן, הסתייגויות ו/או הערות ליזם בכל הנוגע לביצוע עבודות הבנייה ככל שהיא סבור כי בתהליך הבנייה מתרחש פגם ו/או עיכוב ו/או סטיה מתקן ו/או מהוראה הקבועה בהסכם זה על כל נספחיו. הערותיו של המפקח מטעם העירייה תועברנה למפקח מטעם היזם, וזה ימסור למפקח מטעם העירייה את תגובתו בכתב בתוך פרק זמן סביר שלא יעלה על 7 ימים. במקרים דחופים – תינתן תגובתו של המפקח מטעם היזם בתוך 24 שעות. בכל מקרה של אי הסכמה בין המפקח מטעם עיריית ירושלים לבין היזם ביחס להערות / הנחיות המפקח מטעם העירייה, יפנו הצדדים לפוסק באופן מיידי לשם פתרון המחלוקת באמצעות מנגנוני פתרון הסכסוכים הקבועים בהסכם זה להלן, תוך הנחיה לפוסק לקבל הכרעה במחלוקת בין הצדדים בתוך 3 ימי עסקים.

סעיף קטן זה לעיל הינו מעיקרי הסכם זה והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

14.3. למניעת ספק, לא יהיה במינויו של המפקח מטעם עיריית ירושלים ו/או בהוראות ו/או בהערות ו/או בהנחיות שהמפקח מטעם עיריית ירושלים ייתן ליזם (ככל שייתן) כדי להטיל על עיריית ירושלים ו/או על המפקח מטעם עיריית ירושלים אחריות ו/או חובה כלשהן ו/או כדי לגרוע באיזשהו אופן מאחריות היזם או מהתחייבויותיו המפורטות בהסכם זה או כדי לצמצמן, והיזם יהא האחראי הבלעדי לביצוע הפרויקט ולקיום כל יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה.

14.4 למניעת ספק, עיריית ירושלים אינה חייבת להשתמש בזכותה למנות מפקח מטעמה והימנעות ממינוי המפקח מטעם עיריית ירושלים לא תגרע מזכויותיה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין ולא תהווה מניעות או השתק כנגד כל טענה או תביעה שלה בקשר עם כל דבר ועניין הקשור בעבודות, טיבן והתאמתן לתכניות הביצוע, למפרטים, להיתר הבנייה, ולהוראות הסכם זה.

#### 15. שינויים ותוספות ביחידות עיריית ירושלים

15.1 היזם יכין, על אחריותו ועל חשבונו, תיק דייר בקשר לכל אחת מיחידות עיריית ירושלים, וימסור אותו לעיריית ירושלים לפחות 6 (שישה) חודשים לפני המועד הצפוי לביצוע יציאת הרצפה של יחידותיה. התיק יכלול, בין היתר – וככל שהדבר רלוונטי – הוראות בדבר פנייה לספקים ובחירת חומרי הגמר (לרבות פרטי הספקים, פירוט הפריטים והחלופות לבחירה (כולל מחירי זיכוי אצל כל ספק), את מחירון דקל (שינויי דיירים) ביחס לאותם פריטים, ואת תכניות הביצוע המפורטות של יחידות עיריית ירושלים (תכניות אדריכלות, חשמל ואינסטלציה וכיוצ"ב), נוהל העברת שינויים פנימיים ליזם וכן כל פרט טכני רלוונטי ומקובל ביחס ליחידות עיריית ירושלים.

**בחירת חלופות בהתאם למפרט הטכני:** עיריית ירושלים (בין אם תבקש לבצע שינויים ביחידות עיריית ירושלים בתוך המועד הקבוע בסעיף זה ובין אם לאו) תודיע ליזם, בתוך 30 מיום שקיבלה את תיק הדייר מהיזם והתבקשה לעשות כן בכתב מהיזם, על בחירתה מתוך האפשרויות השונות אשר יעמדו לרשותה בנוגע לחומרי גמר והפריטים העומדים לבחירה (לרבות ביחס לריצוף, כלים סניטריים וכד') ככל שהדבר יהא רלוונטי ביחס ליחידות עיריית ירושלים. לא השיבה עיריית ירושלים עד המועד האמור, כי אז יהיה רשאי היזם לבצע את בניית יחידות עיריית ירושלים על פי המפרט, תוך שהיזם יהא זה אשר יבחר מבין האפשרויות השונות הרלוונטיות בתוך המפרט, ולעיריית ירושלים לא תעמוד כל טענה כלפי היזם בעניין זה.

15.2 **שינויים שאינם בתשלום:** מוסכם כי עיריית ירושלים תהא רשאית לבקש מהיזם, בכפוף לכך שהבקשה הוגשה ליזם בכתב לפני תחילת בנייתן של יחידות עיריית ירושלים הרלוונטיות ולא יאוחר מ-45 ימים לפני המועד המתוכנן ליציאת הרצפה של הקומה שמתחת לקומה בה מבוקש לבצע שינויים (לפי הודעה בכתב שתתקבל מהיזם), לבצע ביחידותיה שינויים פנימיים שונים, בין היתר – בהזזת מיקום מחיצות, פנימיות, שינויים במיקום נקודות החשמל, שינויים במיקום נקודות התקשורת, שינויים במיקומי אינסטלציה, החלפה לפריטים שווי ערך וכיוצ"ב, ובלבד שאינם סותרים את הוראות התקנים המחייבים או טעונים אישור או שינוי בהיתר הבנייה ואינם פוגעים בקונסטרוקציה של הבניין ו/או בחזיתותיהן לרבות פתחים וחלונות, לא יכללו שינוי במרחב מוגן לרבות קירות הדף, לא יובילו לחריגה מהוראות הדין ו/או התקנים הרלוונטיים, אין מדובר בהוספת מחיצות קשתיות ו/או בקווים מעוגלים ו/או מחיצות הדורשות אלמנטים עיצוביים (כגון נישות וכד') או שינויים הדורשים העסקת בעלי מקצוע מיוחדים (להלן – "שינויים פנימיים"). מובהר כי שינויים פנימיים כאמור יבוצעו על ידי היזם ללא תוספת תשלום וככל שהוגשו ליזם במועד – גם לא יביאו לדחייה ועיכובים במועד הקבוע להשלמת הפרויקט ובמועד מסירת יחידות עיריית ירושלים לידה.

15.3 **שינויים נוספים בתשלום:** בנוסף, עיריית ירושלים רשאית להזמין מהיזם שינויים נוספים ביחידותיה, שאינם שינויים פנימיים הפטורים מתשלום (להלן: "שינויים נוספים"), על פי תכנית שינויים שתוגש על ידי היזם לפני תחילת בנייתן של יחידות עיריית ירושלים הרלוונטיות (לא יאוחר ממועד 45 ימים לפני המועד המתוכנן ליציאת הרצפה של הקומה שמתחת לקומה בה מבוקש לבצע שינויים לפי הודעה בכתב שתתקבל מהיזם) בתנאי שהשינויים המבוקשים אינם סותרים את התקנים המחייבים, אינם מצריכים שינויים בתכניות החשמל הכלליות של הבניין ו/או בתוכניות האינסטלציה הכלליות של הבניין ו/או שינויים בקונסטרוקציית המבנה, וכן בתנאי שלא ישונה מיקום עמודים קונסטרוקטיביים ו/או מיקום פתחים חיצוניים ו/או שינויים שיצריכו תיקון של היתר הבנייה ו/או שיהא בהם כדי לעכב את המהלך הרגיל של ביצוע הבנייה ובהתאם לחוות דעת היועצים המקצועיים של היזם כי שינויים אלה הינם אפשריים. סירוב היזם לשינויים מהסיבות הנ"ל ינומק בכתב.

עבור שינויים נוספים כאמור, שהיזם יאשר את ביצועם, תשלם עיריית ירושלים ליזם בעת הזמנתם כאשר מחירי השינויים יהיו בהתאם למחירון דקל (שינויי דיירים), כפי שיחול באותה עת, עם הנחה של 10% (עשרה אחוזים).

מוסכם כי אם "שינויים נוספים" צפויים לגרום לעיכוב בהשלמת בניית מי יחידות

עיריית ירושלים, אזי ידחה בהתאמה המועד להשלמת יחידות עיריית ירושלים הרלוונטיות בלבד בהתאם לפרק הזמן שיסוכם בין העירייה לבין היזם מראש ובכתב (במועד סמוך למועד הגשת הבקשה לשינויים הנוספים), וזאת מבלי שהדבר ישפיע על מועדי השלמתן ומסירתן של שאר יחידות עיריית ירושלים.

ככל ועיריית ירושלים תבקש ביצוע שינויים נוספים כאמור, יחתמו הצדדים בצורה מרוכזת על הסכם הזמנת שינויים, בו יצוין משך העיכוב הצפוי, עלות השינויים וכל פרט מהותי וחשוב נוסף. כן מוסכם כי ככל שהתבקשו על ידי עיריית ירושלים שינויים נוספים שביצועם צפוי לגרום לעיכוב במסירה, יהא רשאי היזם למסור יחידות אחרות בפרויקט, גם אם טרם הושלמו יחידות עיריית ירושלים שבהם הוזמנו השינויים הנוספים.

15.4 **שדרוג רמת מעטפת לרמת גמר:** היזם יודיע לעירייה בכתב, 13 חודשים לפני המועד הצפוי לקבלת טופס 4, על המועד הצפוי לקבלת טופס 4. בתוך 30 ימים מקבלת הודעת היזם, עיריית ירושלים תהא רשאית לבקש מהיזם בכתב כי יבצע עבורה עבודות גמר בתוך יחידותיה שבייעוד לתעסוקה (או בחלק מהן) בהתאם לתכניות מפורטות שתמסור עיריית ירושלים ליזם באותו מועד, ובלבד שעבודות הגמר על פי אותן תכניות לא עלולות כדי שינויים שהיזם אינו מחויב לבצע בהתאם לאמור בסעיף 15.3 (להלן: **"פניית עיריית ירושלים"**).

היזם ימסור לעיריית ירושלים בתוך 30 יום מיום פניית עיריית ירושלים אליו, הצעת מחיר בכתב לביצוע עבודות הגמר הנ"ל, בהתאם למחירון דקל (שינויי דיירים) ובהנחה של 10%, וכולל אבני דרך לתשלום והזמנים לביצוע השדרוג לרמת גמר (להלן: **"הצעת המחיר של היזם"** או **"התמורה בגין עבודות הגמר"**).

בתוך 30 ימים מהמועד שבו מסר היזם את הצעת המחיר של היזם, תודיע עיריית ירושלים בכתב ליזם האם היא מקבלת את הצעת המחיר של היזם. ככל שעיריית ירושלים תקבל את הצעת היזם, יחתמו הצדדים בצורה מרוכזת על הסכם הזמנת עבודות הגמר, בו יצוין משך העיכוב הצפוי, עלות השינויים וכל פרט מהותי וחשוב נוסף. היזם מתחייב לבצע ולסיים את עבודות הגמר במועד שעליו יוסכם בין הצדדים.

עיריית ירושלים תשלם ליזם את התמורה בגין עבודות הגמר, בהתאם לאבני הדרך והמועדים לתשלום שנקבעו בהצעת המחיר של היזם ובהסכם הזמנת עבודות הגמר שנחתם בין הצדדים.

מוסכם כי אם בעקבות ביצוע עבודות הגמר צפויים להיגרם עיכובים בהשלמת בניית מי יחידות עיריית ירושלים, בהתאם להסכם הזמנת עבודות שנחתם בין הצדדים, אזי ידחה בהתאמה המועד להשלמת יחידות עיריית ירושלים הרלוונטיות בלבד וזאת מבלי שהדבר ישפיע על מועדי השלמתן ומסירתן של שאר יחידות עיריית ירושלים.

בכל הקשור לתיקון פגמים ו/או ליקויים בשינויים הפנימיים ו/או בשינויים הנוספים ו/או בעבודות לשדרוג רמת המעטפת לרמת גמר, הצדדים מחילים על עבודות אלה את הוראות חוק המכר דירות והיזם יהא אחראי על עבודות הגמר בהתאם לחוק המכר.

לאחר קבלת טופס 4 וקבלת החזקה ביחידותיה לידה, תהא רשאית עיריית ירושלים לבצע את עבודות הגמר על ידי קבלן מטעמה ולא באמצעות היזם או קבלן מבצע מטעמו.

היזם מתחייב להמציא לעיריית ירושלים (על חשבונו) ביום חתימת הסכם הזמנת השינויים ערבות אוטונומית בלתי חוזרת בגובה 5% מהיקף סך עלות כל השינויים המוזמנים על ידי העירייה בהתאם להסכם הזמנת שינויים (בין השינויים הנוספים ו/או עבודות לשדרוג רמת המעטפת לרמת גמר), כשהיא צמודה למדד תשומות הבנייה למסחר ומשרדים כללי, סעיף 800010 בהלמ"ס (מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד חתימת הסכם הזמנת השינויים עם היזם) (להלן: **"ערבות להבטחת ביצוע שינויים נוספים/שדרוגים לגמר"**) אשר תהיה בתוקף עד לסיום ביצוע השדרוגים.

#### 16. השלמת הפרויקט ומסירת יחידות עיריית ירושלים לעיריית ירושלים

16.1 מובהר בזאת כי הגדרת **"השלמת הפרויקט"** כאמור בסעיף 13.2 לעיל לצרכי הסכם זה, בכל הטייתיה, משמעה: השלמת תכנונו, בנייתו והקמתו של הבניין ושאר חלקי הפרויקט, לרבות השלמת ביצועם ובנייתם של כל יחידות עיריית ירושלים וכל השינויים ביחידות עיריית ירושלים בהתאם להוראות הסכם זה (לעיל), כשהבניין בנוי ומושלם, בהתאם להיתרים הדרושים, לתכניות הביצוע ולמפרטים, לרבות לאחר ביצוע עבודות גמר, מוכן לשימוש מיידי בהתאם לייעודו, כשכל מערכותיו ומתקניו מושלמים ופועלים באופן סדיר, בטיחותי ותקין, כשהבניין ויחידות עיריית ירושלים מחוברים לרשתות

החשמל, המים, הניקוז, הביוב, התקשורת, הגז, המיזוג והתשתיות האחרות, כאשר לובי הכניסה לבניין מוכן ומושלם והכניסות והיציאות לבניין בטוחות וראויות לשימוש ולמעבר, לאחר שהושלמו כל המטלות/תועלות הציבוריות שנדרשו על ידי הרשויות המוסמכות בקשר עם הפרויקט, כאשר כל המערכות המשותפות בבניין, כגון המעליות, האינטרקום, החניון, המרתפים וכיוצ"ב גמורים, מושלמים ופועלים כסדרם, כאשר קיימת גישה נוחה לחניות ולמחסנים שהוצמדו ליחידות עיריית ירושלים, ככל שהוצמדו, לאחר שסולקה מהמקרקעין שבמתחם הפרויקט כל הפסולת שנצטברה עקב העבודות ופנו כל הפיגומים והמבנים הארעיים האחרים שהותקנו לצורך העבודות בפרויקט, כשיחידות עיריית ירושלים פנויות מכל אדם ונקיות מכל ציוד וחומרים, ולאחר שהתקבלו כל ההיתרים הדרושים על פי כל דין לשם תחילת השימוש בבניין ובשאר חלקי הפרויקט, למטרות להן הם מיועדים, לרבות קבלת תעודת גמר וכן אישור האכלוס וטופס 4 לפרויקט, נרשם התצ"ר למתחם הפרויקט כפי שאושר מכוחה של התב"ע החדשה (ו/או התב"ע לאיחוד וחלוקה, ככל שנדרשה) וכן נתקבל אישור אחר הדרוש (אם דרוש) בהתאם לתב"ע החדשה והתב"ע לאיחוד וחלוקה ככל שתידרש על פי הוראות הסכם זה.

מובהר כי על אף האמור לעיל, ועל אף האמור בהגדרת "העבודות" לעיל, המועדים לרישום הבית המשותף וזכויות בעלי היחידות ביחידות הבית המשותף וכן המועדים לתיקוני לבדק יבוצעו על פי המועדים שנקבעו בהסכם זה.

למרות האמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, היזם יהא רשאי לסיים את עבודות הפיתוח והתשתית הכלולות בפרויקט עד ולא יאוחר מתום 12 (שנים עשר) חודשים ממועד השלמת הפרויקט, הכל בכפוף לכך שבמועד השלמת הפרויקט נתקבל אישור האכלוס ותעודת הגמר המותנית בביצוע עבודות משלימות ו/או בהשלמה מאוחרת בהתאם לסעיף 99 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו–2016, מבלי לגרוע מחובת היזם להשלים את העבודות לאחר מתן תעודת גמר בתוך המועד הקבוע לעיל ותימסר החזקה הבלעדית ביחידות עיריית ירושלים לידי עיריית ירושלים בהתאם להסכם זה ויושלמו כל שאר העבודות כמפורט לעיל, ושהשלמת ביצוע עבודות הפיתוח לא תמנע מעיריית ירושלים שימוש סביר, בטיחותי ורציף ביחידות עיריית ירושלים, בחניון הבניין ובמחסנים (ככל שיהיו מחסנים בשטחי עיריית ירושלים), במעברים ליחידות עיריית ירושלים ולחניון ובדרכי הגישה אליהם, ולא תהווה מטרד.

מובהר כי חיבור יחידות עיריית ירושלים למים, ביוב, חשמל, טלפון, גז ו/או כל מערכת אחרת המצריכה התקשרות עם ספק השירות, תהא כפופה לחתימת עיריית ירושלים על הסכמי הספקה עם הגורמים המתאימים. ידוע לעירייה כי עיכוב בחתימת עיריית ירושלים על הסכמי הספקה עם חברת החשמל והמים עקב מעשה או מחדל של העירייה עלול להביא לעיכוב במסירת החזקה על ידי היזם לעיריית ירושלים. עלויות החיבור יחולו על היזם כאמור בהסכם זה. היזם מתחייב לסייע לעירייה בכל הנדרש לצורך חתימת הסכמי ההספקה כאמור.

16.2 הושלם הפרויקט כאמור בסעיף 16.1 לעיל, ישלח היזם לעיריית ירושלים הודעה בכתב על השלמת יחידות עיריית ירושלים, ויתאם עימה מועד למסירת החזקה ביחידות עיריית ירושלים ולבדיקתן, בצירוף תוכניות עדות (AS MADE) של כל יחידות העירייה והשטחים המשותפים בפרויקט (להלן – **"מועד המסירה"**). מועד המסירה שייקבע עם עיריית ירושלים יהא לא יאוחר מתום 30 (שלושים) ימים מהמועד שבו מסר לה היזם את ההודעה בדבר השלמת הפרויקט. עיריית ירושלים מתחייבת כי נציגים מטעמה יופיעו במועד המסירה ביחידות עיריית ירושלים, ויקבלו לרשותם את יחידות עיריית ירושלים. תנאי למסירת יחידות עיריית ירושלים הוא שעיריית ירושלים המציאה לידי היזם את האישורים להעברת הזכויות כמפורט בסעיף 25.3 להלן ושילמה את כל התשלומים החלים עליה על פי הסכם זה במלואם ובמועדים.

לא הגיע נציג עיריית ירושלים לקבל את יחידותיה במועד המסירה שלא עקב מעשה או מחדל מצד היזם, יודיע היזם בכתב לעיריית ירושלים על מועד חלופי, בהתראה של 14 ימים (להלן: **"מועד המסירה החלופי"**) ואם עיריית ירושלים ו/או מי מטעמה לא יתייצבו גם במועד החלופי (שלא עקב מעשה או מחדל מצד היזם), הרי שיראו את היחידה הרלוונטית כאילו נמסרה במועד המסירה החלופי, ובלבד שבניית היחידה אמנם הושלמה בהתאם להוראות הסכם זה, ונמסר לבא כוחה של העירייה תצהיר בכתב מאת מהנדס היזם בפרויקט לפיו הושלמה בניית היחידה הרלוונטית/יות בהתאם להוראות הסכם זה. עוד מוסכם כי היזם יהיה פטור מתשלומי חובה, ארנונה, דמי ניהול החלים על בעלים או על מחזיק של מקרקעין בקשר ליחידה האמורה וכן לא יהיה חייב בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה אם יהיה כזה, אלא ביחס לתאריך המסירה החלופי כאמור בסעיף זה.

עד למסירת החזקה ביחידות עיריית ירושלים לעיריית ירושלים בהתאם להוראות הסכם

זה – תיעשה כניסת נציג עיריית ירושלים ו/או מי מטעמה (למעט המפקח מטעמה, כמפורט לעיל, שתנאי כניסתו למתחם הפרויקט מוסדרים לעיל) למתחם הפרויקט בתיאום מראש עם היזם. היזם לא יסרב לכניסת נציג העירייה, אלא מטעמים ענייניים ובטיחותיים בלבד. אין באמור לעיל לגרוע מנציג העירייה להיכנס למתחם הפרויקט ביחד עם המפקח מטעם עיריית ירושלים.

16.3 לפני מועד המסירה ינקח היזם את יחידות עיריית ירושלים, ניקוי יסודי וסופי, אשר יכלול, בין היתר, ניקוי אבק וחלונות, הורדת כתמי צבע, סימני לכלוך או נוזלים אחרים ושטיפת רצפות, ויסלק מהן את כל החומרים המיותרים, הפסולת והאשפה.

16.4 במועד המסירה תבדוק עיריית ירושלים את יחידות עיריית ירושלים. הליך המסירה של כל אחת מיחידות עיריית ירושלים יכלול רישום פרוטוקול שבו ירשמו כל ליקוי ו/או אי התאמה ו/או פגם ביחידה שהיו ניתנים לגילוי בבדיקה באותו מועד, וכן כל עניין הטעון תיקון או השלמה **(להלן בהתאמה – "הליקויים" ו- "פרוטוקול המסירה")**. היזם יהא רשאי להסתייג מכל הערה שתבקש עיריית ירושלים לכלול בפרוטוקול המסירה, וזאת מבלי שהדבר יחשב כראיה לנכונותה או אי נכונותה של אותה הערה ו/או הסתייגות, ומחלוקות בענייני ליקויים יוכרעו על ידי המהנדס המכריע כמפורט בסעיף 32.1.2.1 להלן. פרוטוקול המסירה ייחתם על ידי עיריית ירושלים ועל ידי היזם, והיזם מתחייב לתקן את כל הליקויים שיפורטו בו בהתאם להוראות סעיף 17 להלן. למניעת ספק, מובהר בזאת כי עיריית ירושלים לא תהא מנועה מלהעלות כל טענה או תביעה לגבי ליקויים שיתגלו לאחר מועד חתימת פרוטוקול המסירה ו/או שלא התגלו במעמד המסירה, ותהא רשאית להעביר ליזם דו"ח בדק שייערך על ידי מהנדס מוסמך מטעמה גם בסמוך לאחר המסירה, והיזם יתקן את כל הליקויים שיפורטו בו כאמור בסעיף 17 להלן.

16.5 מובהר בזאת, כי אם הליקויים שנתגלו במעמד המסירה ימנעו את השימוש הסביר ביחידת עיריית ירושלים, אזי לא יראו את יחידת עיריית ירושלים הרלוונטית כאילו בנייתה הושלמה בהתאם להסכם זה, והיזם לא יהא רשאי למסרה לעירייה, אלא לאחר שיבוצעו בה על ידי היזם כל תיקוני הליקויים הנדרשים בתוך 7 ימים נוספים מיום עריכת פרוטוקול המסירה, ובמידה ולא תוקנו במועד – יהווה הדבר הפרה של הסכם זה, הוא יישא באחריות הבלעדית כלפי העירייה בשל עיכוב כאמור, והעירייה תהא רשאית לנקוט כנגדו בכל סעד לפי הסכם זה והוראות כל דין. למניעת ספק, אין באמור כדי לגרוע מיתר התחייבויות היזם על פי הסכם זה, ובכלל זה התחייבותו לתקן את יתר הליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה שאינם מונעים את השימוש הסביר בתוך זמן סביר ממועד עריכת פרוטוקול המסירה, בהתאם למהות ואופי הליקוי, כאמור בסעיף 16.4 לעיל. אם יתעוררו חילוקי דעות בין הצדדים בשאלה האם מתאפשר שימוש סביר ביחידה לצורך מסירתה לעיריית ירושלים כאמור, יכריע בכך המהנדס המכריע כאמור בסעיף 32.1.2.1 להלן.

16.6 במסגרת הליך המסירה ימציא היזם לעיריית ירושלים או (לפי העניין) לרוכשי יחידות עיריית ירושלים סט מפתחות ליחידת עיריית ירושלים הרלוונטית, מפתחות כניסה לבניין, מפתחות למחסנים (ככל שיהיו) ולתיבות הדואר ולכל חדר אחר בבניין שאמור לשמש את כלל בעלי היחידות בפרויקט, שלט כניסה לחניון (כאשר מספר השלטים יהא בהתאם למספר החניות הצמודות ליחידת הרלוונטית, ככל שצמודות כאמור), עודפי ריצוף וחיפוי (לפחות 2 מ"ר מכל סוג), תיק ובו כל תעודות האחריות למתקנים ולציוד השונים שהותקנו ביחידת עיריית ירושלים הרלוונטית ובשטחים המשותפים (אשר בגינם הנפיקו היצרנים ו/או היבואנים תעודת אחריות או שלגביהם קיימת חובה על פי דין למסור תעודות אחריות לצרכן) כשהם מוסבים על שם עיריית ירושלים, ספר הוראות תחזוקה ושימוש, התואם את הנדרש בחוק המכר, לרבות באשר לרכוש המשותף וכן תכניות עדות (as made) בנוגע ליחידות עיריית ירושלים **(להלן – "הפריטים הנמסרים")**.

16.7 לאחר מסירת יחידות עיריית ירושלים לידיה, מתחייבת מפורשות העירייה כלפי היזם שלא לבצע ביחידות שנמסרו לה כל פעולת בנייה הטעונה היתר בנייה או שיש בה כדי להשפיע על היכולת לרשום את הבית המשותף ואת יחידות עיריית ירושלים על שמה, וזאת עד לרישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ורישום היחידות ע"ש עיריית ירושלים. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של עיריית ירושלים לבצע עבודות גמר ביחידות שנמסרו לה, בכפוף לאמור לעיל.

## 17. תיקוני ליקויים אחרי מסירה, תקופות בדק ואחריות

- 17.1 לאחר מסירת יחידות עיריית ירושלים, בכל מקרה שיידרש תיקון דחוף ביחידות עיריית ירושלים יבצע אותו היזם במהירות המרבית האפשרית ובסמוך ככל האפשר לדרישה, בהתאם לנסיבות המקרה ולמהות הליקוי. לגבי ליקויים שתיקונם אינו דחוף היזם מתחייב לתקנם בתוך זמן סביר מפניית עיריית ירושלים בכתב (לרבות ממועד עריכת פרוטוקול המסירה), בהתאם למהות ואופי התקלה ולקבוע בחוק המכר. היזם רשאי לדחות ביצוע תיקון ליקויים שאינם דחופים כך שיבוצעו בכל היחידות שבבניין ברצף אחד במועד שיקבע על ידי היזם על פי שיקול דעתו הבלעדי, אך לא באופן שיפר את האמור בחוק המכר ובכל מקרה לא יאוחר מ-14 ימים ממועד פניית עיריית ירושלים בכתב.
- 17.2 לעניין סעיף זה, "תיקון דחוף" – תיקון של ליקוי אשר מונע או מכביד בצורה בלתי סבירה או מכביד בצורה בלתי סבירה על שימוש סביר באיזו מיחידות עיריית ירושלים, בהתחשב במהות ואופי הליקוי.
- 17.3 לאחריות היזם כלפי עיריית ירושלים לגבי יחידות עיריית ירושלים, לרבות לגבי תיקון פגמים וליקויים הנובעים מעבודות הבנייה, ומבלי לגרוע מיתר האמור בהסכם זה ו/או מהוראות כל דין אחר המטיל אחריות על היזם ו/או מקנה זכויות לעירייה ו/או הקובע תנאים מחמירים אחרים ביחס לאחריות היזם, תהא בהתאם לאמור בחוק המכר כהגדרתו לעיל, על תקנותיו השונות.
- 17.4 לעניין הסכם זה, המונח "**תקופת הבדק**", משמעו: לגבי כל מרכיב מן העבודות הכלולות בפרויקט – תקופת הבדק והאחריות הקבועות לגבי על פי חוק המכר, כאילו היו היחסים שבין עיריית ירושלים ו/או כל מי שיבוא בנעילה לרבות רוכשי-משנה, לבין היזם, לעניין זה, יחסיים שבין "קונה" לבין "מוכר" כהגדרתם בחוק המכר וזאת מבלי לגרוע מאחריותו של היזם לכל מעשה או מחדל מצידו המקנים לעיריית ירושלים זכות כלפיו על פי דין ו/או המהווים הפרה של הוראות הסכם זה.
- 17.5 מניין תקופת הבדק יחל באשר לכל אחת מיחידות עיריית ירושלים ממועד השלמת הליך המסירה לגביה בנפרד (ככל שנדחה מועד מסירה של מי מיחידות עיריית ירושלים בהתאם לאמור בסעיף 15 לעיל), בהתאם ובכפיפות לאמור בסעיף 16 לעיל.
- 17.6 במסגרת תקופת הבדק היזם יהיה אחראי לטיב, לאיכות ולתקינות כל העבודות שבוצעו והפריטים שסופקו והותקנו על ידיו ביחידות עיריית ירושלים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, נתהוו או נתגלו בפרויקט, כולו או חלקו, תוך תקופת הבדק, מגרעות, קלקולים, ליקויים, נזקים, אי התאמות ו/או כל פגם אחר, מכל מין וסוג שהם, הנובעים מעבודה לקויה ו/או בלתי מדויקת ו/או בלתי מיומנת ו/או שלא בהתאם להוראות הסכם זה ו/או משימוש בחומרים פגומים ו/או לקויים ו/או בלתי מתאימים ו/או מכל סיבה אחרת שאינה תלויה בעיריית ירושלים או ברוכשי יחידות עיריית ירושלים, ובכל מקרה אחריות היזם לבדק ותיקוני ליקויים לא תפחת מאחריות "מוכר" כלפי "קונה" על פי חוק המכר (להלן – "**הליקויים**"), יהא היזם חייב לתקנם, על אחריותו ועל חשבונו, הכל בהתאם להוראות הקבועות בסעיף 17 זה להלן. הוא הדין באשר לפגמים שנתהוו בתוך תקופת הבדק בעקבות כל תיקון שבוצע על ידי היזם.
- 17.7 תיקון הליקויים ביחידות עיריית ירושלים בפרויקט ו/או בשאר חלקי הפרויקט, יעשה על ידי היזם ו/או מי מטעמו ועל חשבונו. עיריית ירושלים מתחייבת לאפשר ליזם, או למי מטעמו, להיכנס בתיאום מראש ובכתב ליחידותיה לשם ביצוע תיקון הליקויים ובלבד שיבוצעו באופן הבא: (א) היזם מתחייב לגרום להפרעה מינימאלית ככל הניתן לשימוש העירייה ביחידותיה; (ב) היזם מתחייב כי יפעל במרץ וברציפות להשלמת כל הליקויים בהקדם האפשרי (ג) היזם מתחייב להשיב את יחידה/ות עיריית ירושלים והבניין לקדמותה/ן לאחר ביצוע תיקון הליקויים.
- 17.8 ככל שתידרש כניסת היזם ליחידות עיריית ירושלים לשם ביצוע תיקון ליקויים ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף בפרויקט, ואין אפשרות סבירה לבצע את תיקון הליקויים האמורים שלא מתוך יחידות עיריית ירושלים, אזי מתחייבת העירייה לאפשר ליזם להיכנס בתאום מראש ובכתב ליחידותיה לשם ביצוע הבדיקות ותיקון הליקויים, והיזם מתחייב לפעול עם תיקון ליקויים אלה כאמור בסעיף 17.7 לעיל.
- 17.9 בכל מקרה שעקב תיקון הליקויים נגרם נזק לעבודות אחרות או לרכוש אחר של עיריית ירושלים ו/או של רוכשי יחידות עיריית ירושלים ו/או לבניין, יהיה על היזם לתקן על

חשבונו את כל הנדרש על מנת להשיב את המצב לקדמותו. אין באמור כדי לגרוע מכל סעד ו/או זכות אחרים הנתונים לעיריית ירושלים על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

17.10 לא ביצע היזם את תיקון הליקויים כאמור בסעיף 17 זה לעיל כיאות ו/או במועד הקבוע לעיל, תהא עיריית ירושלים רשאית, בלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות אחרים הנתונים לה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין (ובנוגע לתיקון ליקויים שאינם דחופים – לאחר שנתנה ליזם התראה נוספת בכתב), לבצע את תיקון הליקויים, כולם או חלקם, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, והכל על חשבון היזם, באופן שהיזם ישא בכל ההוצאות שנשאה בהן עיריית ירושלים בגין תיקון הליקויים כאמור. עיריית ירושלים תהא רשאית לגבות את הסכומים האמורים מן היזם בכל דרך שתמצא לנכון, לרבות באמצעות חילוט ערבויות, ובפרט ערבות הבדק. מובהר בזאת כי ביצוע תיקון הליקויים על ידי עיריית ירושלים כאמור לעיל לא ישחרר את היזם מאחריותו לטיב תיקון הליקויים כאילו ביצע אותם בעצמו.

17.11 היזם זכאי להסב לעיריית ירושלים התחייבויות לתיקוני בדק שהוא קיבל מספקים ו/או מקבלני משנה או להמציא לעיריית ירושלים התחייבויות או תעודות אחריות לתיקוני תקופת הבדק מטעם ספקים ו/או קבלני משנה, שיספקו ציוד או חומרים או יבצעו מלאכה כלשהי בפרויקט, ואולם הסבה כאמור לא תפטור את היזם מאחריותו לביצוע תיקון הליקויים בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בהתאם לכל דין במקרה בו הקבלן המבצע, קבלן המשנה ו/או הספק, לפי העניין, לא ימלאו אחר התחייבותם לביצוע תיקון הליקויים בתוך התקופות בהסכם זה. המציא היזם לעיריית ירושלים כתבי התחייבות או תעודות אחריות כאמור לעיל, יהיה על עיריית ירושלים לפנות תחילה בכתב ישירות לקבלני המשנה או לספקים בכל דרישה בקשר לביצוע תיקון הליקויים ולהעביר העתק מפניית היזם. לא בוצע תיקון כאמור על ידי הספק הרלוונטי במועד הנדרש לעיל, יישא היזם באחריות הבלעדית לתיקון, ויהיה מחויב לבצע את התיקון, על חשבונו בתוך זמן סביר בנסיבות העניין ובהתחשב באופי הליקוי, מיום שעדכנה אותו עיריית ירושלים כי לא בוצע התיקון כאמור על ידי הספק הרלוונטי.

מובהר כי תנאי להסבת התחייבויות היזם כלפי העירייה לביצוע תיקוני ליקויים בתקופת הבדק לספקים/קבלני משנה אחרים הינו המצאת פרטי קשר מלאים (טלפון, נייד, דוא"ל, כתובת ושם איש קשר) של כל הספקים הרלוונטיים.

17.12 מוסכם כי ככל ויבוצעו שינויים או תוספות על ידי עיריית ירושלים או מי מטעמה ביחידות עיריית ירושלים לאחר המסירה שלא במסגרת הסכם הזמנת שינויים, דהיינו שלא באמצעות היזם ו/או מי מטעמו הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה, לא יהיה היזם אחראי לתיקון ליקויים באותם שינויים ו/או תוספות הפגמים שיתגלו בהם, והכל מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה.

17.13 עיריית ירושלים מתחייבת בתקופות הבדק והאחריות, כהגדרתן בחוק המכר, להתקשר בעצמה ולשתף פעולה עם בעלי הזכויות הנוספים לשם התקשרות עם הספקים של המתקנים המשותפים ו/או עם כל גורם אחזקה אחר בהסכמים לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות המשותפים בפרויקט (מבלי שתחול עליה חובה לקבל בעצמה את הרכוש המשותף ו/או להתקשר עם ספקים של המתקנים המשותפים שאינם משרתים את יחידותיה). עיריית ירושלים מתחייבת למלא אחר הוראות התפעול של הספקים ונותני השירות ולשלם את כל התשלומים בגין האחזקה והשירות.

17.14 בלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 31.7 להלן, מוסכם ומובהר בזאת כי עיריית ירושלים רשאית להסב ו/או להמחות את התחייבויות היזם כלפיה בקשר עם ביצוע יחידות עיריית ירושלים והבניין והשלמתם, טיב הבנייה ואיכותה ורישום הבית המשותף, לרוכשים שיקנו ממנה את יחידות עיריית ירושלים, והיזם מתחייב לקיים את התחייבויותיו כאמור כלפי רוכשי יחידות עיריית ירושלים.

17.15 היזם מתחייב לכלול את כל ההוראות המנויות בסעיף זה גם בהסכם שייחתם בינו לבין הקבלן המבצע.

17.16 הוראות סעיף זה יחולו בשינויים המחויבים גם על ליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמות ברכוש המשותף. תקופות הבדק והאחריות לעניין הרכוש המשותף שנמסר בפועל תחלנה לאחר מסירת הרכוש המשותף בפועל.

סעיף זה לעיל, על תני סעיפיו, הינו מעיקרי הסכם זה והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

**18.1 הצדדים יישאו, בחלקים שווים ביניהם (50%-50%), לפי סכום נקוב בשובר / הודעת תשלום) בכל התשלומים המפורטים להלן:**

18.1.1 היטלי השבחה מכל מין וסוג שהוא שידרשו בגין ולשם הקמת הפרויקט, על פי כל תכנית שבתוקף וכן כל תכנית שתאושר ביחס למקרקעין שבמתחם הפרויקט (לרבות על פי "התב"ע החדשה" ו/או התב"ע לאיחוד וחלוקה ככל שתידרש) ובכלל זה לשם הוצאת היתר בנייה (עילי) לפרויקט, ו/או היטלי השבחה שידרשו מכוח הליכים תכנוניים נוספים שיקנו זכויות בנייה נוספות ו/או היתר לשימוש חורג ו/או היתר/י שינויים מאוחרים (ככל שהגשתם אושרה על ידי העירייה בהתאם להוראות הסכם זה), וישולם על ידי הצדדים יחד במועד הקבוע בדין לתשלומם, על פי שובר ו/או הודעת תשלום שיונפקו לכל אחד מהצדדים, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18.1.5. עלות הקמת המטלות הציבוריות וכן המע"מ בגינה יופחתו במלואם מסכום היטל ההשבחה.

18.1.2 כל האגרות והיטלי הפיתוח (הן בגין הקרקע והן בגין הבנייה, לרבות – היטלי ו/או אגרות ביוב, ניקוז, סלילה, כביש, מדרכות, הנחת צינורות וכיוצ"ב דמי הקמה לתאגיד המים בגין רכיב הקרקע), והחלים ו/או אשר יוטלו בעתיד לשם הוצאת הפרויקט לפועל, לרבות לצורך מתן היתרי בנייה ו/או היתרי שינויים לפרויקט, ככל שאושרו על ידי עיריית ירושלים בהתאם להסכם זה. תשלומים אלה ישולמו על ידי הצדדים יחד במועד הקבוע בדין לתשלומם, על פי שובר ו/או הודעת תשלום שיונפקו לכל אחד מהצדדים, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18.1.5.

18.1.3 כל התשלומים שיחולו בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, לרבות מכח כתב שיפוי שנמסר לרשות המקומית ו/או לועדה לתכנון ולבנייה, בין בקשר ל"תב"ע החדשה", בין בקשר ל"תב"ע לאיחוד וחלוקה" (ככל שתידרש על פי הוראות הסכם זה) ובין בקשר לכל היתר בנייה ו/או בקשה להקלות ו/או שימוש חורג ו/או כל הליך אחר הקשור בהקמת הפרויקט. תשלומים אלה ישולמו על ידי הצדדים יחד במועד הקבוע בדין לתשלומם, על פי שובר ו/או הודעת תשלום שיונפקו לכל אחד מהצדדים, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18.1.5.

18.1.4 כל עלויות בניית מטלות ציבוריות (בצירוף מע"מ) בגין שטחים מבונים ושאינן מבונים, כמפורט בסעיף 5.6 לעיל. מוסכם ומובהר בזאת כי ביצוע המטלות הציבוריות על ידי היזם, והתשלום בגינן כמפורט בסעיף 5.6 לעיל עשויים להידרש מכוחה של התב"ע החדשה או מכוח התנאים להיתר בנייה לפרויקט, ולפיכך הן תבוצענה מתוקף דרישה סטטוטורית בלבד ואינם חלק בשום אופן מהתמורה הניתנת לעירייה בעסקה זו, בין במישרין ובין בעקיפין, ואינם באים בחישוב "זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא", כמפורט גם לעיל. היזם יעביר אל העירייה דרישת תשלום בגין חלקה בהתאם לקצב התקדמות בניית המטלות הציבוריות, ולאחר קבלת אישור המפקח מטעם העירייה לפיו שלב הבנייה בגינו מבוקש התשלום הושלם, והעירייה תשלם את התשלום ליזם בתוך 30 ימים ממועד קבלת אישור המפקח בכתב כנגד קבלת חשבונית מס כדין.

18.1.5 ככל שיוקם צובר חשמל בפרויקט, העירייה והיזם יישאו במשותף, בחלקים שווים, בעלויות הקמת הצובר (בתוספת מע"מ), ושטחו יירשם על שמם בבעלות משותפת ובחלקים שווים. לצורך כך, היזם יעביר אל העירייה דרישת תשלום בגין חלקה בהתאם לקצב התקדמות הצובר, ולאחר קבלת אישור המפקח מטעם העירייה לפיו שלב הבנייה בגינו מבוקש התשלום הושלם, העירייה תשלם את התשלום ליזם בתוך 30 ימים כנגד קבלת חשבונית מס כדין מוסכם כי העירייה והיזם יהיו זכאים במשותף – בחלקים שווים – לרווחים שתניב הפעלת הצובר שיוותקן (לאחר כיסוי מלוא העלויות התפעול והתחזוקה של הצובר), ככל שיוותקן. מובהר כי צובר החשמל, ככל שיוקם, לא יובא בחשבון בחישוב "זכויות עיריית ירושלים במצב היוצא" וב"זכויות בעלי ת"ח 1, 8-3 בחלקה 47 במצב היוצא".

18.1.6 כל תשלום על פי דין שידרשו לשלם למדינת ישראל, כבעלים של חלקה 50, במסגרת הכללת חלקה 50 בשטחי הבית המשותף של חלקה 47 ו/או לשם הסכמת מדינת ישראל כבעלים של חלקה 50 לתב"ע החדשה. תשלומים אלה ישולמו על ידי הצדדים יחד במועד הקבוע בדיון לתשלום, על פי שובר ו/או הודעת תשלום שיונפקו לכל אחד מהצדדים.

18.2 ידוע ליזם כי תנאי יסודי לתשלום חלקה של עיריית ירושלים של מי מהתשלומים הנקובים בסעיפים 18.1.1 - 18.1.3 לעיל, כפי שיידרש, הינו התקיימות כל ה"תנאים לכניסת היזם למתחם הפרויקט" כהגדרתם בסעיף 11.3 לעיל (למעט תשלום האגרות שידרשו לשם קיום התנאי הקבוע בסעיף 11.3.3). תשלום האגרות וההיטלים שידרשו לשם מתן היתר הבנייה ישולמו על ידי הצדדים, על פי שובר, באותו המועד, תוך תיאום מוקדם ביניהם.

18.3 ככל שצד מהצדדים להסכם זה יסבור כי מי מהתשלומים הנ"ל אינו מעוגן בדיון, או כי הסכום גבוה מהסכום שעל מי מהצדדים לשלם, יהא רשאי אותו צד, לפי שיקול דעתו המלא להחליט לנהל כל הליך משפטי, לרבות השגות, עררים וכו', על מנת להביא לביטול או הפחתת החבות (ככל שתהא) בתשלומים אלה, ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרום לעיכוב בקבלת ההיתרים (או איזה מהם) או בלוחות הזמנים של הפרויקט בהתאם להסכם זה והכל על חשבונו הבלעדי (ומבלי שיהיה רשאי לדרוש החזר הוצאות מהצד השני). הצד שיבחר לנהל הליך כאמור, יהא מחויב לשלם את כל התשלומים הנ"ל (לרבות תחת מחאה ו/או כנגד המצאת ערבות / התחייבות לוועדה חלף תשלום בפועל, ככל שזו תאשר זאת) כל זאת על מנת שניהול ההליך לא יעכב את ביצוע הפרויקט.

18.4 במקרה של אי תשלום על ידי עיריית ירושלים של איזה מן התשלומים האמורים בסעיפים 18.1.1 - 18.1.5 לעיל, שלא עקב מעשה או מחדל של היזם, יהא היזם רשאי להשהות את ביצוע התחייבויותיו עד להסדרת התשלום במלואו, לזמן הזהה לתקופת האיחור בתשלום, בתוספת 30 ימי התארגנות.

18.5 **מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 5.12 ו- 13.9 לעיל, מובהר כי התשלומים הבאים, ומבלי שהדבר יהווה רשימה ממצה, יחולו על היזם בלבד, וישולמו על ידו במועד הקבוע לכך על פי דין / הסכם זה :**

18.5.1 מס רכישה בגין רכישת הממכר מאת עיריית ירושלים.

18.5.2 מס ערך מוסף כשיעורו הקבוע בחוק, שיחול בגין מכר הממכר על ידי העירייה ליזם. היזם ישלם לעירייה את סכום המע"מ לא יאוחר ממועד החיוב הקבוע בדיון. העירייה תמסור ליזם טופס עסקת אקראי כדיון בסמוך לאחר מועד הדיווח הקבוע בדיון. סכום המע"מ יקבע בהתאם להוראות הדיון (להלן: "שווי הממכר"). היזם ימסור לעירייה זמן סביר לפני מועד החיוב אישור בכתב מטעם יועץ המס מטעמו המפרט את שווי הממכר. היזם יהיה 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 בכתב יתקבל וימסר לעירייה לפני מועד החיוב הקבוע בדיון.

18.5.3 תשלומים בגין צריכה שוטפת ביחידות היזם, לרבות בגין חשמל, מים, ארנונה ותשלומי החובה האחרים החלים על מחזיק, גז, טלפון ושירותי תקשורת נוספים, תשלומים לחברת ניהול וכל שירות אחר שיסופק ליחידות היזם.

18.5.4 כלל הוצאות התכנון של הפרויקט, התשלומים לקבלנים, לאדריכלים, מהנדסים ויועצים למיניהם, הוצאות הכרוכות ו/או הנובעות מקבלת היתרי בנייה, וכל תשלום אחר הדרוש לשם קבלת כל הרישיונות וההיתרים הנחוצים על פי דין לביצוע העבודות.

18.5.5 כלל הוצאות הבנייה וההקמה של הפרויקט, לרבות התשלומים לקבלנים והתשלומים בגין חומרי בנייה, ציוד, כלים, חומרי עזר, חומרים הדרושים לבניית הפרויקט וביצוע העבודות וכן כל הוצאות הובלת החומרים, הציוד והכלים, העמסתם, פריקתם, אחסונם ושמירתם.

18.5.6 כל העלויות וההוצאות הנובעות מהטיפול בהליכים המשפטיים נשוא הטיפול בדירורים סרבנים מבין בעלי הזכויות הנוספים ו/או פינוי פולשים מהשטחים שבמתחם הפרויקט שאינם בבעלות עיריית ירושלים ו/או פינוי פולשים שפלו למתחם הפרויקט לאחר שנמסרה החזקה בהם ליזם, לרבות בשטחים שהיו בבעלות עיריית ירושלים.

- 18.5.7 חיובי ארנונה ותשלומי חובה אחרים שיחולו בגין השטחים שבבעלות עיריית ירושלים במתחם הפרויקט שעילתם ביחס לתקופה שמ"מועד הפינוי" (כהגדרתו בסעיף 11.2.2 לעיל) של שטחים אלה על ידי העירייה ועד למועד מסירת "יחידות עיריית ירושלים" לעירייה.
- 18.5.8 כל התשלומים, האגרות וההוצאות בגין עבודות התכנון לרבות תכנון אישור ורישום התב"ע החדשה, התצ"ר והתב"ע לאיחוד וחלוקה והפרצלציה.
- 18.5.9 עמלות וכל תשלום שיידרש להוצאת ערבויות לועדה המקומית לצורך הבטחת קיום התנאים לתעודת גמר.
- 18.5.10 הוצאות רישום הבניין כבית משותף ורישום זכויות הבעלות ו/או החכירה ביחידות העירייה על שם העירייה כיחידות נפרדות בבית משותף, ו/או הוצאות שכ"ט ב"כ היזם לשם ניהול מרשמי הזכויות בפרויקט (כחברה משכנת) עד מועד רישום הבית המשותף על פי הסכם זה. אין באמור כדי לגרוע מחובת העירייה ו/או מי שיבוא בנעליה ביחידותיה, לשלם בגין שירותים של חברה משכנת שידרשו להם, ככל שידרשו (כגון: הוצאת אישור זכויות, טיפול בהעברת זכויות, רישום הערת אזהרה, מתן הסכמה למשכנתא וכו'). התשלום לחברה המשכנת בגין שירותי חברה משכנת לא יעלה על פי 3 מהסכום הנקוב בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין).
- 18.5.11 עמלות וכל תשלום שיידרש להוצאת מי מהערבויות הנזכרות בהסכם זה, לרבות ערבויות הביצוע, ערבויות הבדק, ערבות הרישום, ערבות להבטחת ביצוע שינויים נוספים/שדרוגים לגמר וערבות השכירות כהגדרתן לעיל ולהלן.
- 18.5.12 כל התשלומים הנדרשים לשם הוצאת פוליסות הביטוח כמפורט בטופס אישור עריכת הביטוחים.
- 18.5.13 כל העמלות והתשלומים לצורך קבלת ליווי בנקאי מהגורם המממן.
- 18.5.14 כל התשלומים אשר לא נקבע במפורש בהסכם זה כי הם חלים על העירייה.
- 18.6 **התשלומים הבאים, ואלה בלבד, יחולו על עיריית ירושלים בלבד, וישולמו על ידה במועד הקבוע בדין ו/או בהסכם:**
- 18.6.1 המס שיחול (שבח או הכנסה) בגין מכירת הממכר ליזם.
- 18.6.2 מס רכוש שחל על השטחים שבבעלות עיריית ירושלים במתחם הפרויקט לרבות בגין ת"ח 2 וכן חלקות 51-52, עד למועד התקיימות התנאים המתלים, ככל שחל.
- 18.6.3 חיובי ארנונה, תשלומי חובה אחרים ותשלומי צריכה שוטפת החלים בגין השטחים שבבעלות עיריית ירושלים ו/או בחזקתה במתחם הפרויקט ושעילתם בגין התקופה שעד ל"מועד הפינוי" (כהגדרתו בסעיף 11.2.2 לעיל).
- 18.6.4 תשלומים בגין צריכה שוטפת ביחידות עיריית ירושלים, לרבות בגין חשמל, מים, ארנונה ותשלומי החובה האחרים החלים על מחזיק, גז, טלפון ושירותי תקשורת נוספים, תשלומי ועד בית, תשלומים לחברת הניהול, וכל שירות אחר המסופק ליחידות עיריית ירושלים, וזאת החל מהמועד שבו נמסרה לעיריית ירושלים החזקה הבלעדית בפועל ביחידות עיריית ירושלים.
- 18.6.5 מס ערך מוסף כדין בגין הקמת יחידות עיריית ירושלים, אשר ישולם ליזם על ידי עיריית ירושלים עד ולא יאוחר מ-3 ימים לפני המועד לתשלום המע"מ לרשויות מע"מ, כפוף לקבלת חשבונית מס כדין מהיזם, שתוצא במועד כניסת היזם למקרקעין. מוסכם כי לטובת חישוב מס ערך מוסף בגין הקמת יחידות עיריית ירושלים, היזם יעביר למפקח מטעם העירייה 60 ימים מראש לפני המועד הקבוע לתשלום הני"ל את סך עלויות הבניה, כפי שחושב על ידו. במקרה של מחלוקת בין הצדדים לגבי סך עלויות הבניה תשלם העירייה את הסכום שאינו שנוי במחלוקת, ובאשר ליתרה - תועבר ההכרעה ל"מהנדס המכריע" כהגדרתו להלן.
- 18.6.6 תשלומים שיידרשו על פי דין ע"י רשות מקרקעי ישראל לשם הקניית הבעלות

בת"ח 2 או לחילופין – במקרה שלא ניתן יהיה להקנות את הבעלות – כל התשלומים שידרשו על פי דין לשם התקיימותו של התנאי המתלה שבסעיף 6.1.5 לעיל ולשם קבלת הסכמתה של רמ"י כבעלים של ת"ח 2 לתב"ע החדשה ו/או לתב"ע לאיחוד וחלוקה.

18.6.7 כל מס שיחול בגין רכישת חלקים נוספים בפרויקט על ידי עיריית ירושלים, מעבר ליחידות עיריית ירושלים להן היא זכאית על פי הסכם זה, ואשר חל על רוכש מקרקעין.

18.7 למען הסר ספק מובהר כי מס רכישה שיחול בגין המטלות הציבוריות, ככל שיחול, לא יחול על היזם ולא ישולם על ידו.

18.8 כל צד מתחייב לשלם את כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה במועדם לפי הסכם זה ו/או מועדם החוקי ו/או (לפי העניין), כך שלא יגרם כל עיכוב לקיום הסכם זה, על לוחות הזמנים הקבועים על פיו. התחייבות הצדדים על פי סעיף זה, על תנאי סעיפיו, אינה ניתנת לביטול, הפחתה, עיכוב או התניה מכל סיבה שהיא, לרבות בשל מחלוקת או טענה אחרת שתועלה על ידה.

18.9 כל צד ידווח כדין על הסכם זה לרשויות מיסוי מקרקעין.

18.10 כל מס חדש ו/או היטל חדש (לרבות מס שאינו קיים ביום חתימת הסכם זה ושאינו לגביו הסדר בהסכם זה) ו/או תשלום שיוטל לאחר חתימת הסכם זה, יחול על הצדדים על פי דין.

18.11 היה ומי מהצדדים שנדרש לשלם תשלום כלשהו לא שילמו במועדו, יהא הצד השני רשאי לשלם תשלום זה במקום הצד שלא שילם, ובלבד שהודיע על כך לצד שלא שילם 14 ימים מראש ובכתב כי ככל שלא ישלם את התשלום החל עליו – ישולם תשלום זה על ידי הצד המודיע בחלוף 14 ימים מהדרישה. שילם צד תשלום החל על הצד השני, ישפה הצד השני את הצד המשלם בתוך 14 ימים ממועד הדרישה הראשונה בכתב בגין התשלום שהיה עליו לשלם, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בשיעור של 0.5% לחודש.

## 19. חברת הניהול/אחזקה

19.1 הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף בפרויקט יתבצעו על ידי חברת אחזקה מנוסה בפרויקטים מסוג זה, שהצדדים יבחרו בהסכמה, ויתקשרו עמה בהסכם למטרה זו (להלן: "**חברת הניהול**" או "**שירותי אחזקה**" או "**הסכם שירותי האחזקה**", בהתאמה), בנוסח המוסכם על הצדדים. הסכם שירותי האחזקה יחתם לא יאוחר ממועד קבלת טופס 4 לבניין וחברת הניהול תעניק שירותי האחזקה החל ממועד קבלת טופס 4 כאמור.

19.2 שירותי האחזקה יכללו את כל השירותים הדרושים לצורך החזקתו התקינה של הרכוש המשותף כמקובל בפרויקט מסוג זה, ובכלל זה:

- 19.2.1 ניהול, בקרה, הפעלה, תיקון ואחזקה שוטפת ומונעת של הרכוש המשותף;
- 19.2.2 שירותי אב בית / מנהל אחזקה;
- 19.2.3 שירותי ניהול שמירה;
- 19.2.4 שירותי גינון;
- 19.2.5 שירותי הדברה;
- 19.2.6 שירותי ניקיון לרכוש המשותף;
- 19.2.7 הפעלת קבלני משנה בתחומי האחזקה, הניקיון והשמירה;
- 19.2.8 טיפול בחיובים ותשלומים בגין ארנונה, צריכת חשמל ומים לרכוש המשותף מול הרשויות.
- 19.2.9 ניהול ביטוחים.
- 19.2.10 כל שירות מקובל ורלוונטי אחר בפרויקטים מסוג זה.

19.3 מובהר כי בעלי הזכויות ביחידות מתחם הפרויקט יישאו בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף, לפי שטח הרצפה (ללא הצמדות) של היחידות בבעלותם ביחס לכלל שטחי הרצפה (ללא הצמדות) של כלל היחידות בפרויקט באותו ייעוד, כמקובל ועפ"י דין.

כמו כן, לאור העובדה שבפרויקט ייבנו שטחים בייעודים שונים, והיקף השימוש ברכוש

המשותף על ידי כל אחד מהייעודים עשוי להיות שונה ביניהם, אזי מוסכם כי קודם לחתימת הסכם הניהול ימנו הצדדים גורם מקצועי שיבחן אפשרות לניהול נפרד של השטחים המשותפים המשמשים את הייעודים השונים (מגורים, תעסוקה, מסחר), וככל שהדבר יתאפשר יהיו הבעלים בכל יעוד רשאים להתקשר עם חברת ניהול נפרדת לאחזקת השטחים באותו יעוד באופן נפרד.

ככל שלא ימונו חברות ניהול נפרדות, יעריך הגורם המקצועי את מקדם ההעמסה של כל אחד מהייעודים על הוצאות הרכוש המשותף בפרויקט (שאינן ניתנות לשיוך באופן בלעדי למי מהייעודים), עפ"י פרמטרים מקובלים, וזאת מתוך מטרה שכל צד ישלם לפי צריכתו בפועל, ככל הניתן.

היזם מתחייב כי הוראה בקשר עם האמור בסעיף קטן זה תיכלל גם בתקנון הבית המשותף.

19.4 היזם יהיה זכאי לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף או כל חלק ממנו תיעשה אך ורק לחברת הניהול שתמונה. היזם רשאי לקבוע עוד כי חלף מסירה לחברת הניהול תימסר החזקה ברכוש המשותף לנציגות הבית המשותף ובהיעדר נציגות – לשלושת הדיירים הראשונים שיאכלסו את הבניין. מוסכם כי הרכוש המשותף לא ימסר לעיריית ירושלים, גם אם יחידותיה יהיו היחידות הראשונות שתימסרנה, ובלבד שנציג מטעמה יעודכן בדבר המועד למסירת הרכוש המשותף, ויהא רשאי להשתתף במעמד המסירה.

19.5 ככל שנקבע כי ניהול הרכוש המשותף של שטחי התעסוקה יהא נפרד, אזי ימסר הרכוש המשותף של שטחי התעסוקה לנציג עיריית ירושלים או לחברת הניהול הצפויה לנהל את השטחים המשותפים של ייעוד התעסוקה, ככל שמונתה חברת ניהול כאמור.

19.6 מי שיקבל את הרכוש המשותף יתקשר בשם ועד הבית החדש עם חברת החשמל ומחלקת המים של העירייה / חברת הגיחון להתקנת מוני החשמל והמים של הבניין וכן יחתום על כל מסמך אחר שידרש בקשר לרכוש המשותף. מסירת הרכוש המשותף כאמור לעיל תיחשב כמסירתו לכלל בעלי הרכוש המשותף, לכל דבר ועניין.

## 20. מימון וליווי בנקאי

20.1 היזם מצהיר ומתחייב בזאת כי ביצוע הפרויקט עד להשלמתו ייעשה באמצעות ליווי בנקאי של הבנק המלווה במתכונת של ליווי פיננסי סגור (להלן: "**הליווי הבנקאי**"), וזאת על פי הסכם ליווי פיננסי שייחתם בין היזם לבין הבנק המלווה, באופן העולה בקנה אחד עם התחייבויות היזם על פי הסכם זה ובמסגרתו אף תינתנה לעירייה הערבויות לרבות ערבות הביצוע כהגדרתה להלן (**להלן – "הסכם הליווי"**). היזם מתחייב לפעול בשקידה וברציפות עוד לפני המועד הצפוי לקבלת "החלטת וועדה בתנאים" למתן היתר בנייה לפרויקט לשם ניהול מו"מ שיאפשר התקשרות מחייבת עם בנק מלווה להעמדת ליווי בנקאי לפרויקט כך שבתוך 3 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה החמישי במלואו יהיה בידי היזם הסכם ליווי חתום מול הבנק המלווה, שיהפוך להסכם ליווי פעיל ובתוקף עם קבלת היתר בנייה לפרויקט.

20.2 מוסכם כי כל ההוצאות הכרוכות בקבלת הליווי הבנקאי, יחולו על היזם וישולמו על ידו.

20.3 בסמוך לאחר חתימת הסכם הליווי ישלח היזם אל העירייה את כל נוסחי מסמכי השעבוד וכן נוסחו של הסכם משולש בין עיריית ירושלים, בין היזם ובין הגורם המממן – שחתימתה של העירייה נדרשת עליהם לשם רישום שעבוד זכויותיה במקרקעין שבבעלותה במתחם הפרויקט, לטובת הבנק המלווה (**להלן בהתאמה – "מסמכי השעבוד"**), "**המשכנתא / השעבוד**" ו"**ההסכם המשולש**" ), שלגביהם יחולו ההוראות הבאות:

20.3.1 מסמכי השעבוד וההסכם המשולש יהיו בנוסחים מקובלים על ב"כ עיריית ירושלים, יעלו בקנה אחד עם הוראות הסכם זה לכל דבר ועניין, ותינתן לב"כ עיריית ירושלים גם האפשרות להעיר הערות סבירות ומקובלות לשם התאמתם להוראות הסכם זה, ובלבד שהערות כאמור נמסרו לבנק המלווה בתוך 14 יום מקבלתם.

20.3.2 טרם חתימת העירייה על מסמכי השעבוד וההסכם המשולש, יינתן לעיריית ירושלים כתב התחייבות בלתי חוזרת (או לחילופין התחייבות בלתי חוזרת שתכלול בהסכם המשולש) מאת הבנק המלווה להמצאת "ערבות הביצוע"

(כהגדרתה להלן) לטובת עיריית ירושלים ומסירתה בנאמנות לידי ב"כ העירייה כנגד ובד בבד עם רישום השעבודים על זכויות עיריית ירושלים במקרקעין שבמתחם הפרויקט וכן להמצאת "מכתב החרגה מותנה", לפיו בכפוף להשבת ערבות הביצוע לידי הבנק המלווה במועד כאמור בהסכם זה, יוחרגו כל יחידות עיריית ירושלים מהשעבודים שיירשמו לטובת הבנק המלווה על מתחם הפרויקט (להלן: "מכתב החרגה מותנה"). כתב ההתחייבות לא יהיה מותנה בתנאים או סייגים למעט ברישום השעבודים כנגד ובד בבד עם קבלת הערבות הביצוע.

בכתב ההתחייבות יקבע כי ככל שלא תימסר ערבות הביצוע לעיריית ירושלים בתוך המועד הנ"ל (קרי עם רישום השעבודים על זכויות עיריית ירושלים במקרקעין שבמתחם הפרויקט), אזי יתחייב הבנק למחוק באופן מיידי את כל השעבודים שנרשמו לטובת הבנק המלווה במסגרת הסכם זה, בפנקסי לשכת רישום מקרקעין ובכל מרשם כלשהוא אחר.

20.3.3 בהסכם הליווי בין היזם לבנק המלווה, במסמכי השעבוד ובהסכם המשולש – ייכתב במפורש כי על אף כל האמור במסמכים אלה ובכל מסמכי הליווי האחרים וכהוראה גוברת: (א') הבנק המלווה יהיה זכאי להיפרע רק מהשטחים שבבעלות עיריית ירושלים במתחם הפרויקט המשועבדים לבנק המלווה (משכנתא בתנאי Non Recourse), דהיינו עיריית ירושלים לא תערוב להתחייבויות היזם אלא בשעבוד זכויותיה בשטחים שבבעלותה במתחם הפרויקט, ולא יהא רשאי להעלות כל דרישות כספיות ו/או אחרות כנגד עיריית ירושלים ו/או לגבות מעיריית ירושלים סכומים כלשהם, לרבות בכל הנוגע לתשלומים ולחבויות שונות החלים על היזם ו/או על הממשכן על פי מסמכי השעבוד ו/או על פי תנאי הליווי/ההלוואה ו/או המשכנתא ו/או על פי הסכם הליווי ו/או על פי ההסכם המשולש וכל מסמך אחר שהיזם או העירייה חתמו עליו לצורך רישום השעבודים, לרבות לגבי החזקת נכסים, שמירתם וביטוחם; (ב') כי כל ההוצאות, החיובים והעלויות המוטלים בקשר לליווי הבנקאי ו/או לשעבודים ו/או למשכנתא ו/או המוטלים בגין ו/או בקשר לכל מסמך ממסמכי השעבוד ו/או הסכם הליווי ו/או ההסכם המשולש ו/או מסמכי הליווי הבנקאי ו/או לביצועם ו/או למימושם ו/או לאכיפתם, יחולו על היזם בלבד, ועיריית ירושלים אינה ולא תהא אחראית ו/או ערבה לחובותיו של היזם; (ג) במסמכי השעבוד יובהר כי "ערבות הביצוע" שניתנה לעירייה תבוטל אך ורק כנגד השלמת כל התנאים הבאים במצטבר: (1) מסירת חזקה ב"יחידות עיריית ירושלים" לעיריית ירושלים לאחר "השלמת הפרויקט", כהגדרתו לעיל, לרבות בסעיף 16.1 לעיל; (2) קבלת מכתב החרגה סופי לכל יחידות עיריית ירושלים וכן מכתב מאת ב"כ היזם כי הערות האזהרה לטובת רוכשי יחידות היזם (ככל שתידרש רישומן בהתאם להסכם זה) אינן חלות על זכויות העירייה ביחידות עיריית ירושלים כמפורט בסעיף 9.2.3; (3) נמסרה "ערבות הבדק", כמפורט להלן, לידי עיריית ירושלים; (ד') מסמכי השעבוד יכללו הוראה לבנק, לפיה בכל מקרה בו הבנק המלווה יודיע ליזם בכתב על כוונתו להעמיד את חובותיו לפירעון מיידי, ישלח הבנק העתק ההתראה גם לעיריית ירושלים בדואר רשום; (ה') הבנק המלווה יאשר כי השעבוד שיירשם לטובתו לא ישמש לצורך הבטחת פרויקטים ו/או חשבונות אחרים של היזם, פרט לפרויקט נשוא הסכם זה; (ו') הבנק המלווה יאשר לעירייה כי ינהל את מערכת הכספים של הפרויקט כ"משק סגור" בבנק.

20.4 עיריית ירושלים מתחייבת לפעול בשקידה וברצף מול הבנק המלווה לשם הגעה אל נוסח מוסכם של מסמכי השעבוד, כדי שבתוך 60 יום מקבלת מסמכי השעבוד לראשונה יהיה נוסח מוסכם של מסמכי השעבוד.

20.5 בתוך 14 ימי עסקים מקבלת הודעת הפינוי, ובכפוף לכך שעמדו לרשות עיריית ירושלים לפחות 60 יום מיום קבלת המסמכים לשם הגעה לנוסח מוסכם למסמכי השעבוד, ובכפוף לכך שמסמכי השעבוד תואמים את מצבם הקנייני של המקרקעין נכון ליום מסירתם של מסמכי השעבוד, תחתום עיריית ירושלים על מסמכי השעבוד ותמסור אותם ליזם או לבנק לשם רישום השעבודים על זכויות עיריית ירושלים בשטחים שבבעלותה שבמתחם הפרויקט.

20.6 הועמד הליווי טרם מתן היתר הבנייה, ישמשו כספי הליווי הבנקאי הראשונים למימון האגרות והיטלי הבנייה (לרבות היטל השבחה) החלים על היזם לצורך קבלת ההיתר.

## הערבות

### 21. ערבות הביצוע

21.1 מיד לאחר רישום השעבודים על השטחים שבבעלות עיריית ירושלים שבמתחם הפרויקט וכתנאי לכניסת היזם למתחם הפרויקט בהתאם להוראות סעיף 11.3 לעיל, ימסור היזם לב"כ עיריית ירושלים, להבטחת קיום כל התחייבויות היזם לפי הסכם זה, ובפרט להבטחת "השלמת הפרויקט" ולבניית ולמסירת יחידות עיריית ירושלים לעירייה, ערבות ביצוע כמפורט להלן (להלן: "**ערבות הביצוע**"):

(א) ככל שהגורם המממן הנבחר יהיה בנק או חברת ביטוח (לרבות בנק או חברת ביטוח בשילוב עם קרן פיננסית), ערבות הביצוע תהא מסוג ערבות חוק מכר משופרת מהבנק או פוליסת ביטוח חוק מכר משופרת מאת חברת הביטוח, שתכלול את כל עילות ההפרה המנויות בסעיף 29.2 להסכם שגם בגין תהא רשאית העירייה לממש את הערבות;

(ב) ככל שהגורם המממן הנבחר יהיה קרן פיננסית, ערבות הביצוע תהא מסוג ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, בנוסח המצורף **כנספת** "ל" להסכם זה.

ערבות הביצוע תוחזק בנאמנות בידי ב"כ העירייה אשר ימסור אותה לעירייה במעמד פינוי שטחי העירייה הרשומים בבעלותה במתחם הפרויקט.

כמו כן, ביחד עם מסירת ערבות הביצוע הנ"ל, תקבל העירייה גם מכתב החרגה מותנה כהגדרתו בסעיף 20.3.2 לעיל.

21.2 ביחס ליחידות שיוחדו לעירייה **בייעוד תעסוקה** – סכום ערבות הביצוע שתימסר לעיריית ירושלים תהיה בסכום השווה למכפלת 12,000 ₪ למ"ר (ברוטו) בתוספת מע"מ בסך כל השטחים שהוקצו לעירייה בייעוד זה (לרבות חלקה היחסי בשטחי הרכוש המשותף, כגון – לובאים קומתיים, לובי כניסה, שטחי מערכות טכניות, שטחי שירות וכיוצא ב). ערבות זו תוצמד למדד תשומות הבנייה למסחר ומשרדים כללי, סעיף 800010 בהלמ"ס החל ממועד חתימת הסכם זה (ולא יפחת מהמדד הידוע במועד חתימת הסכם זה).

ביחס ליחידות שיוחדו לעירייה **בייעוד מגורים וכן ו/או שטחי אחסנה בכל ייעוד ו/או חניות בכל ייעוד** – סכום ערבות הביצוע שתימסר לעיריית ירושלים תהיה שווה ל – 100% מסכום השווי המצרפי של השטחים הנ"ל, לרבות הצמודותיהן וחלקן היחסי ברכוש המשותף, שיוחדו לעיריית ירושלים כאמור בהוראות סעיף 8.2 לעיל, ולפי שווין בדו"ח ה-0 העדכני ביותר של הבנק המלווה שנערך לא יותר 3 חודשים לפני מועד מסירת הערבות, בתוספת מס ערך מוסף. ערבות זו תוצמד למדד תשומות הבנייה למגורים החל ממועד קביעת השווי על ידי השמאי בדוח האפס העדכני הנ"ל.

21.3 ערבות הביצוע שתומצא לעיריית ירושלים תעמוד בתוקף מלא החל ממועד המצאתה ועד לתום 90 (תשעים) ימים ממועד השלמת הפרויקט, מסירת החזקה הבלעדית ביחידות עיריית ירושלים לעיריית ירושלים בהתאם להוראות הסכם זה וכאשר הזכויות בהן נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או משכון ו/או זכויות צד ג' כלשהן שאינן בגין עיריית ירושלים, לרבות המשכנתא לטובת הבנק המלווה אשר תחולתה תוחרג באופן מלא ומוחלט מיחידות עיריית ירושלים באמצעות מסירתם של מכתבי החרגה לעיריית ירושלים, וכן המצאת מכתב החרגה מב"כ היזם לגבי הערות אזהרה שנרשמו ככל שנרשמו בהתאם להסכם זה על שטחים שבבעלות עיריית ירושלים כמפורט בסעיף 9.2.3 וכן מסירת ערבות הבדק כהגדרתה להלן לעירייה – על פי המאוחר מבין כל אלה (להלן: "**תקופת תוקפה של הערבות הביצוע**"). בלי לגרוע מהאמור לעיל, התקופה הראשונה של "ערבות הביצוע" לא תפחת מתקופה בת 12 חודשים, שתחילתה ממועד הנפקתה.

21.4 ערבות הביצוע תהא ערבות בנקאית מתחדשת כל 12 חודשים (באופן אוטומטי ללא כל צורך בפעולה אקטיבית כלשהי מצד העירייה), כך שבכל עת ממועד הנפקתה ועד 90 ימים לאחר "השלמת הפרויקט" (כהגדרתו בסעיף 16.1 להסכם זה) ולרבות מסירת יחידות עיריית ירושלים לעיריית ירושלים) תחזיק העירייה בידה ערבות ביצוע בתוקף. היזם מתחייב להבטיח את חידוש הערבות באופן רציף וכיסוי העמלות הנדרשות לשם כך. לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום תוקפה של הערבות, היזם ימציא לעירייה אישור

בכתב מהבנק/חברת הביטוח כי הערבות תוארך/תתחדש באופן אוטומטי לתקופה נוספת, או לחילופין, אישור בכתב על הארכת הערבות לתקופה נוספת. בנוסף, בתוך 14 ימים ממועד החידוש האוטומטי של, היזם ימציא לעירייה אישור בכתב מהבנק/חברת הביטוח על חידוש הערבות בפועל. מובהר כי אי חידוש הערבות, אי תשלום העמלות הנדרשות לחידושה אי המצאת האישורים הנדרשים במועדים שנקבעו בהסכם זה, או כל פעולה אחרת שתגרום לכך שהערבות לא תהיה בתוקף, מכל סיבה שהיא הווה הפרה יסודית של הסכם זה.

21.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עיריית ירושלים תהא רשאית להגיש את ערבות הביצוע במלואה לפירעון מיידי, בכל מקרה שבו היזם יפר הסכם זה ב"הפרה יסודית" כהגדרתה לעיל ולהלן. מובהר כי ערבות הביצוע תהיה ניתנת לחילוט בשל הפרה יסודית של הסכם זה ועל פי דרישה בכתב שתימסר לבנק מוציא הערבות, ומבלי שעיריית ירושלים תידרש לנמק את דרישת החילוט ו/או להציג לבנק מסמך ו/או ראיה כלשהם נוספים על דרישת החילוט, בכפוף לכך ש-14 ימים קודם לדרישת החילוט נמסרה ליזם הודעה בכתב מעיריית ירושלים על כוונתה לחלט את הערבות בשל ההפרה מצדו של היזם, והיזם לא תיקן את ההפרה בתוך התקופה הנ"ל.

## 22. ערבות הבדק:

22.1 כנגד השלמת הפרויקט, מסירת החזקה ביחידות עיריית ירושלים לעיריית ירושלים כשהן בנויות וגמורות בהתאם להסכם זה וכאשר הזכויות בהן נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או משכון ו/או זכויות צד ג' כלשהן שאינן בגין עיריית ירושלים, לרבות המשכנתא לטובת הבנק המלווה אשר תחולתה תוחרג באופן מלא ומוחלט מיחידות עיריית ירושלים באמצעות מסירתם של מכתבי ההחרגה לעיריית ירושלים, וכנגד קבלת מכתב החרגה מב"כ היזם בדבר החרגת הערות האזהרה שנרשמו לטובת רוכשי יחידות היזם מיחידות העירייה אם נרשמו הערות אלה על שטחים בבעלות העירייה כאמור ובהתאם להסכם זה כמפורט בסעיף 9.2.3- תשיב עיריית ירושלים ליזם את ערבות הביצוע, ותקבל במקומה ובאותו מעמד ערבות בדק, בסך השווה ל-5% משווי עלות הבנייה, בתוספת מע"מ, של שטחי עיריית ירושלים בפרויקט לרבות הצמדותיהן וחלקן היחסי ברכוש המשותף) לפי דו"ח האפס העדכני ביותר שיוצא לפרויקט על ידי שמאי הבנק המלווה סמוך למועד הפקת ערבות בדק זו וכשהיא צמודה למדד למסחר ומשרדים כללי, סעיף 800010 בהלמ"ס או תשומות בנייה למגורים, לפי העניין, כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד הנפקתה (להלן: **"ערבות הבדק"**), וזאת להבטחת קיום כל התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה ועל פי כל דין במהלך תקופת הבדק, לרבות להבטחת השלמתן של עבודות הפיתוח.

22.2 ערבות הבדק תהיה בתוקף למשך 24 חודשים ממועד הנפקתה (להלן: **"תקופת ערבות הבדק"**). היזם יהא רשאי, ככל שהדבר יידרש לאור קצב מסירת יחידות עיריית ירושלים לידיה, להמציא ערבות בדק אחת עבור כמה יחידות מיחידות עיריית ירושלים יחדיו ו/או לפצל ו/או לחזור ולאחד את ערבויות הבדק, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מתוקפן של ערבויות הבדק ו/או מתקופת תוקפן של ערבויות הבדק על פי הסכם זה. ערבות הבדק תהא ערבות פוחתת, ולאחר 12 חודשים ממסירתה תופחת בחצי (ל-2.5%). ככל שבעת המועד להפחתת ערבות הבדק קיימות טענות של עיריית ירושלים בדבר ליקויים שטרם טופלו, יתווסף שווי תיקונם של ליקויים אלה לגובה ערבות הבדק שפחתה, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לתקן את הליקויים האמורים.

22.3 מובהר כי ערבות הבדק תהיה אוטונומית בלתי חוזרת, בנוסח המצ"ב **נספח י'** להסכם זה, ניתנת לחילוט על פי דרישה בכתב שתימסר לבנק מוציא הערבות, באופן מלא או לשיעורין, ומבלי שעיריית ירושלים תידרש לנמק כלפי הבנק את דרישת החילוט ו/או להציג לבנק מסמך ו/או ראיה כלשהם נוספים על דרישת החילוט, בכפוף לכך ש-14 ימים קודם לדרישת החילוט נמסרה ליזם הודעה בכתב מעיריית ירושלים על כוונתה לחלט את ערבות הבדק בשל ההפרה מצדו של היזם, והיזם לא תיקן את ההפרה בתוך תקופה זו. הודעת עיריית ירושלים בדבר כוונתה לחלט את ערבות הבדק תוגש ביחד עם חוות דעת של המפקח מטעמה ו/או מומחה אחר מטעמה הערוכה כחוות דעת מומחה לפי פקודת הראיות.

22.4 מובהר כי עיריית ירושלים תהא רשאית להגיש את ערבות הבדק לפירעון כאמור לעיל – מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדים לעיריית ירושלים על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין כלפי היזם.

22.5 לאחר תום תקופת הבדק, בכפוף לכך שלא התקיימו תנאים לחילוט לפי שיקול דעתה

המלא של העירייה, תוחזר ערבות הבדק לזום ובלבד שנמסרה לעיריית ירושלים עד לאותו מועד "ערבות הרישום" כהגדרתה בסעיף 23 להלן. למניעת ספק, לא יהא בהשבתה של ערבות הבדק לזום כדי לגרוע מהתחייבותיו של הזום בכל הקשור לחובת הבדק והאחריות לפי הקבוע בסעיף 17.1 לעיל, אשר תמשכנה לחול עליו גם לאחר השבת ערבות הבדק כאמור בהסכם זה. הזום מתחייב להמציא לעירייה את ערבות הרישום לכל הפחות 30 ימים לפני המועד הקבוע לתום תוקפה של ערבות הבדק.

22.6 חולטה ערבות הבדק וכספים עברו לעיריית ירושלים כאמור לעיל, משמעות הדבר תהיה שהזום פטור מלתקן את הליקויים בגינם מומשה ערבות הבדק (ככל והמימוש נעשה בשל היעדר תיקון ליקויים) עד לגובה סכום הערבות שחולט ועיריית ירושלים תתקן את הליקויים האמורים בעצמה ועל חשבונה. היה ועלות תיקון הליקויים גבוה מסכום ערבות הבדק, יתקן הזום על חשבונה את הליקויים שתיקונם טרם כוסה באמצעות כספי מימוש ערבות הבדק. אין באמור לעיל לגרוע מכל סעד ו/או תרופת נוספת המוקנים לעירייה בשל הפרה כאמור, לפי הסכם זה והוראות כל דין.

22.7 בכל מקרה שבו חולטה ערבות הבדק כולה או חלקה, ימסור הזום לעירייה תוך 7 ימים מיום חילוט ערבות בדק משלימה בסכום שחולט, שתעמוד בתוקף, כפוף לאפשרות ההפחתה שלעיל, עד לתום תקופת הבדק כאמור לעיל.

## 23. ערבות הרישום וערבות השכירות

23.1 להבטחת התחייבות הזום לביצוע כל הרישומים לפי הסכם זה, לרבות רישום הבית המשותף לאחר השלמת הפרויקט ורישום זכויות עיריית ירושלים על שמה ב"יחידות עיריית ירושלים" (להלן בסעיף זה: "**הרישומים**") בתוך המועדים הקבועים בחוק המכר ובהתאם לאמור גם בהסכם זה, יפקיד הזום בידי עיריית ירושלים במועד החזרת ערבות הבדק (בד בבד) ערבות בנקאית אוטונומית בלתי חוזרת בסך של 250,000 ₪ בתוספת מע"מ, כשהיא צמודה למדד למסחר ומשרדים כללי, סעיף 800010 בהלמ"ס, כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד הנפקתה (להלן: "**ערבות הרישום**"). מובהר כי רק עם רישום הפרויקט בבית משותף ורישום הזכויות ביחידות עיריית ירושלים על שמה, תוחזר ערבות הרישום לידי הזום. ערבות הרישום תהיה בתוקף למשך 21 חודשים ממועד הנפקתה.

23.2 ערבות הרישום על פי תנאיה תהיה ניתנת למימוש רק לאחר חלוף התקופה הקבועה בהסכם זה לביצוע הרישומים ע"י הזום, למעט במקרה שבו אי הרישום של יחידות עיריית ירושלים נבע עקב מעשה או מחדל הנעוץ בעיריית ירושלים בלבד (כגון אי המצאת אישורים ומסמכים הנדרשים ממנה כדי לייחד את היחידה על שמה) או אם אי הרישום הינו בשל נסיבות שאינן תלויות בזום ושאינן בשליטתו, ושמתקיימות על אף שהזום פעל בשקידה וברצף כדי להימנע מקיומן. הזום יעדכן את עיריית ירושלים בכתב בדבר עיכוב צפוי בעמידה בלוחות הזמנים לביצוע הרישום וימשיך לפעול בשקידה וברציפות ולהסרת המניעה עד לביצוע הרישומים בפועל.

23.3 מובהר כי ערבות הרישום תהיה אוטונומית בלתי חוזרת, ניתנת לחילוט על פי דרישה בכתב שתימסר לבנק מוציא הערבות, באופן מלא או לשיעורין, ומבלי שעיריית ירושלים תידרש לנמק כלפי הבנק את דרישת החילוט ו/או להציג לבנק מסמך ו/או ראיה כלשהם נוספים על דרישת החילוט, בכפוף לכך ש-60 ימים קודם לדרישת החילוט נמסרה לזום הודעה בכתב מעיריית ירושלים על כוונתה לחלט את ערבות הבדק בשל ההפרה מצדו של הזום, והזום לא תיקן את ההפרה בתוך תקופה זו.

23.4 הזום מתחייב בזאת להאריך את תוקפה של ערבות הרישום ולמסור את הערבות המוארכת לעירייה וזאת לא יאוחר מאשר 60 (שישים) ימים לפני תום תוקפה (ככל שהרישומים כאמור טרם הושלמו ולא ניתן היה להשלימם בשל מניעה שאינה תלויה בזום ושאינה בשליטתו), ללא כל צורך בהודעה בעניין מאת העירייה, ולתקופה של 12 חודשים בכל פעם, כך שבכל עת עד לביצוע הרישומים בפועל העירייה תחזיק בידה ערבות רישום בתוקף, כל זאת אלא אם לא ניתן לרשום את יחידות עיריית ירושלים על שמה בשל מעשה ו/או מחדל של עיריית ירושלים. ככל ששבור הזום כי המניעה לביצוע הרישום תלויה במעשה ו/או מחדל של עיריית ירושלים – יודיע על כך הזום לעירייה מיד עם היוודע לו על המעשה ו/או המחדל כאמור.

לא האריך הזום את תוקפה של ערבות הרישום על אף שחייב היה לעשות כן על פי הוראות הסכם זה, תהא רשאית העירייה לפנות אל הבנק בבקשה להאריך את תוקפה של ערבות הרישום או לממש את ערבות הרישום.

כמו כן, במקרה של מימוש ערבות הרישום עקב אי הארכתה במועד על ידי היזם, ובמקרה זה בלבד, מוסכם כי תמורת המימוש תוחזק בידי עיריית ירושלים ויחולו על הכספים המופקדים אצלה בתקופה הנ"ל בלבד הוראות פרק זה בדבר מימוש ערבות הרישום ו/או השבתה. היזם יהיה רשאי להעמיד ערבות חלופית, שעליה יחולו כל ההגדרות החלות לפי הסכם זה על ערבות הרישום המקורית ולקבל את דמי המימוש לידיו.

23.5 ככל שתמומש ערבות הרישום תהא רשאית העירייה, על פי שיקול דעתה, לנקוט באחת הפעולות הבאות: (א) לפעול להשלמת הרישום בעצמה ו/או באמצעות ב"כ היזם, ואז ישמשו כספי ערבות הרישום שמומשה לצורך השלמת הרישום על דרך של תשלום שכרם של בעלי המקצוע והאגרות הדרושות לשם כך. ככל שעלות ביצוע הרישומים תהא גבוהה מכספי הערבות שמומשה, מתחייב היזם להשלים את הסכומים שידרשו לשם השלמת הרישומים וזאת תוך 7 ימים מיום דרישת העירייה. מובהר כי לפי דרישת העירייה בכתב, ב"כ היזם מתחייב לטפל בכל הדרוש לשם השלמת הרישומים כאמור, וזאת בהתאם לשכ"ט סביר ומקובל כפי שיוסכם בין הצדדים; (ב) להותיר את כספי מימוש ערבות הרישום מבלי לעשות בהם שימוש, עד להשלמת הרישומים על ידי היזם. מוסכם כי בכל אחת מהחלופות הללו תהא זכאית עיריית ירושלים לנקוט בהליכים משפטיים כנגד היזם בגין אי ביצוע הרישומים כאמור, ובמידה ועל פי פסק דין חלוט יקבע כי על היזם לפצות את העירייה בשל אי ביצוע הרישומים, תהא העירייה רשאית לחלט את הפיצוי מכספי מימוש ערבות הרישום המוחזקים אצלה. הושלם רישום הבית המשותף והרישום בכל יחידות עיריית ירושלים ע"ש עיריית ירושלים על ידי היזם (למעט יחידות שלא ניתן לרושמן על שם עיריית ירושלים בשל מעשה ו/או מחדל של עיריית ירושלים) בכל עת שהיא לפני תום תקופתה, ולא מומשה הערבות – תושב הערבות לידי היזם.

23.6 **ערבות השכירות:** מוסכם כי איחור בהשלמת הפרויקט ובמסירת יחידות עיריית ירושלים בתקופה של עד 24 חודשים לא יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, ובגין איחור זה ישלם היזם לעיריית ירושלים פיצוי כספי בשיעור הקבוע בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, בגין איחור במסירה ובהתאם גם לאמור בסעיף 30.3. להבטחת תשלום פיצויים בגין האיחור במסירה כאמור בלבד – ימסור היזם לעיריית ירושלים על חשבונו ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, בסכום השווה ל-5,000,000 ₪ (ללא הצמדה), ואשר תעמוד בתוקפה עד לתום 24 חודשים ממועד השלמת הפרויקט (להלן: **"ערבות השכירות"**). ערבות השכירות תימסר לעיריית ירושלים במועד המסירה כאמור בסעיף 13.2 לעיל, וככל שעד לאותו מועד לא הושלם הפרויקט ולא נמסרו לעיריית ירושלים יחידות עיריית ירושלים. בד בבד עם מסירת ערבות הביצוע ימסור היזם לעיריית ירושלים התחייבות כתובה מאת הגורם המממן, לפיה במועד הנ"ל תומצא לו ערבות השכירות. מוסכם כי מימוש ערבות השכירות יעשה רק לצורך קבלת פיצויים בגין איחור במסירה שהגיעו לעירייה ואשר טרם שולמו על ידי היזם, וכי אין בערבות כדי להוסיף על חבות היזם או ליצור חיובים נוספים מעבר לקבוע במפורש בהסכם זה. עיריית ירושלים תהא זכאית לממש את הערבות באופן חלקי מיד לאחר כל חודש בגינו הגיע לה מאת היזם פיצוי בגין האיחור והיא לא קיבלה אותו מהיזם. אין במסירת הערבות ו/או במימושה או במימוש חלק ממנה כדי לגרוע מהתחייבויותיו של היזם לשלם לעיריית ירושלים את הפיצוי המגיע לה בגין איחור במסירת יחידות עיריית ירושלים ו/או להשלים את סך הפיצוי אותו הוא נדרש לשלם לעירייה במידה וסכום ערבות השכירות לא מכסה את הפיצוי בגין האיחור במסירה. הערבות ככל שלא מומשה או חלקה (במידה ומומש חלק ממנה) תוחזר ליזם בתוך 7 ימי עסקים מיום שהתקיימו שני התנאים המצטברים הבאים: (א) מסירת יחידות עיריית ירושלים לעיריית ירושלים; (ב) השלמת תשלום מלוא הפיצויים בגין האיחור במסירת החזקה המגיעים לעיריית ירושלים, ככל שאלה הגיעו לה. מובהר ומוסכם כי השבת הערבות אינה מותנית בחתימה על מסמכים נוספים, ועיריית ירושלים לא תהא רשאית להחזיק בערבות לאחר מועד זה, אלא אם עומדת לה עילת דרישה תקפה לפי הוראות סעיף זה. במקרה של מחלוקת בין הצדדים בדבר היקף הפיצויים בגין האיחור במסירת החזקה, תהיה העירייה רשאית להחזיק בערבות רק ביחס לסכום השנוי במחלוקת, והיתרה – ככל שישנה – תושב ליזם.

כל ההוצאות הכרוכות בערבויות הביצוע, ערבות הבדק, ערבות הרישום, ערבות השכירות והערבות האמורה בסעיף 15.4 לעיל, והעלויות הנובעות מהן לרבות מהוצאתן, מהארכת תוקפן, מגבייתן ו/או מחידושן, הכל כאמור בסעיפים 21 – 23 ובסעיף 15.4 לעיל, תחולנה במלואן ובאופן בלעדי על היזם ותשולמנה על ידיו. מובהר כי כלל הערבויות שתימסרנה לעירייה, למעט ערבות השכירות, יישאו הפרשי הצמדה, כאמור בהסכם זה. הפרשי הצמדה יחושבו בהתאם לאמור להלן: אם יתברר כי המדד הקובע (שהינו המדד כפי שיהיה ידוע

במועד מימוש הערבות) (להלן: "**המדד הקובע**") עלה לעומת מדד הבסיס (כפי שהוגדר ביחס לאותה ערבות בהסכם זה), יהיו הפרשי ההצמדה הסכום השווה למכפלת ההפרש בין "המדד הקובע" לבין מדד הבסיס, מחולק במדד הבסיס, בסכום הרלוונטי לתשלום. מובהר כי ככל שהמדד הקובע יהיה נמוך ממדד הבסיס או שווה לו, ישולם התשלום הרלוונטי ללא כל הפרשי הצמדה.

## 24. רישום הערת אזהרה לטובת היזם

### 24.1 רישום הערת אזהרה לטובת היזם בגין הסכם זה

התקיימו התנאים המתלים הקבועים בסעיף 6 לעיל, וכן האמור בסעיף 11.1.4, ונחתם הסכם ליווי עם הגורם המממן, ימסור היזם לעירייה והעירייה תחתום על מסמכי בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת היזם על זכויות העירייה בשטחים שבבעלותה במתחם הפרויקט (להלן: "**מסמכי הבקשה לרישום הערת אזהרה**"). חתימתה של העירייה ומסירת מסמכי הבקשה לרישום הערת אזהרה לידי היזם תיעשה בכפוף לכך שהיזם מסר לעוה"ד של עיריית ירושלים את מסמכי המחיקה, כהגדרתם בסעיף 24.2 להלן. עם קבלת מסמכי הבקשה לרישום הערת אזהרה חתומים מאת העירייה, ירשום היזם את הערת האזהרה לטובתו. מוסכם, כי ככל שהגורם המממן יתנה את חתימתו על הסכם הליווי ברישום הערה לטובת היזם קודם לחתימת הסכם הליווי, הרי שהערה לטובת היזם תירשם קודם לחתימת הסכם הליווי ובלבד שהתקיימו יתר התנאים הקבועים ברישום לטובתו.

24.2 במעמד חתימת הסכם זה, יחתום היזם על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר, בנוסח המצורף **כנספח י'** להסכם זה, המייפה את כוחם של עוה"ד של עיריית ירושלים ועוה"ד של היזם לפעול לשם ביטול/מחיקת כל הערה שתירשם לטובת היזם כאמור בסעיף 24 זה לעיל וכל זכות ורישום אחר כלשהם, שירשמו לטובת היזם על זכויות עיריית ירושלים במתחם הפרויקט ו/או בקשר עם הסכם זה בכל מרשם שהוא, ואשר מסמך אותו לחתום בשם היזם על כל מסמך הנחוץ לשם כך (להלן: "**יפוי כוח היזם למחיקה**"), וזאת במקרה שהערת האזהרה נרשמה שלא במועד הקבוע בהסכם זה או במקרה של ביטול הסכם זה; נוסף על כך, היזם יחתום (ללא ציון תאריך) על בקשות מתאימות למחיקת ההערות והרישומים שתירשמו לטובתו בגין הסכם זה בכל מרשם (להלן: "**בקשת המחיקה**").

יפוי כוח היזם ובקשת המחיקה, כשהם חתומים ומאושרים כדן, יופקדו בידהם הנאמנות של עוה"ד של עיריית ירושלים, בצירוף העתק נאמן למקור של תעודת ההתאגדות של היזם, מאושר על ידי נטריון או על ידי רשם החברות, וכן עותק חתום במקור של החלטת האורגנים המוסמכים של היזם, הכוללים אישור חתום על ידי עוה"ד של היזם, במסגרתו יאשר היזם את התקשרותו בהסכם זה וביצוע כל התחייבויותיו על פיו, ובכלל זה את מחיקתה של כל הערה שתירשם לטובת היזם ו/או מי מטעמו, באמצעות יפוי כוח היזם, כאמור בהסכם זה, וכן יאשר עו"ד / רו"ח מטעם היזם כי היזם הינו תאגיד קיים, כי בהתאם למסמכי ההתאגדות של היזם, כפי שהם נכון למועד החתימה מורשה החתימה מטעם היזם רשאי לבצע את העסקה נושא הסכם זה לרבות חתימה על יפוי הכח למחיקה, ובכלל זה רשאי למחוק כל הערה ו/או רישום אחר שירשמו לטובת היזם ו/או מי מטעמו בהתאם להסכם זה בכל מרשם שהוא (להלן: "**פרטיכל המחיקה**") (המסמכים האמורים לרבות – יפוי כוח היזם למחיקה, בקשת המחיקה, תעודת ההתאגדות ופרטיכל המחיקה, יכוננו להלן, ביחד להלן – "**מסמכי המחיקה**").

שימוש במסמכי המחיקה לצורך מחיקת הערות האזהרה ו/או כל רישום אחר שנרשמו לטובת היזם יעשה במקרה שבו היא נרשמה טרם המועד הקבוע לרישומה על פי הסכם זה או במקרה של ביטול הסכם זה וכל עוד לא נמסרה ערבות הביצוע לעיריית ירושלים, ובכפוף לכך שאם מחיקת הערת האזהרה הינה עקב הפרתו של הסכם זה על ידי היזם, נמסרה ליזם התראה 30 יום מראש ובכתב לתיקון ההפרה וזו לא תוקנה.

במקרה שבו נרשמו השעבודים לטובת הבנק המלווה ולא נמסרה לעירייה ערבות הביצוע במועד הקבוע בהסכם זה, תהא העירייה רשאית למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת היזם או כל רישום אחר שנרשם לטובתו בכל מרשם בהתראה של 7 ימים מראש ובכתב, ומבלי שחלה עליה חובה לבטל את ההסכם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה של ביטול הסכם זה, הצדדים מתחייבים לעשות את כל הפעולות הדרושות, וכן (לפי העניין) לחתום על כל מסמך שיידרש לשם ביטולן ומחיקתן של כל הערות האזהרה ו/או הרישומים לטובת היזם כאמור ומול רשויות המס.

24.3 מסמכי המחיקה יוחזרו ליזם במועד השלמת הפרויקט לאחר מסירת החזקה בכל יחידות עיריית ירושלים לעיריית ירושלים, בהתאם לאמור בהסכם זה וכנגד קיום כל התחייבויותיו, לרבות המצאתם של כל מכתבי ההחרגה לעיריית ירושלים.

## 25. רישום הממכר על שם היזם

25.1 כנגד ובתמורה למילוי כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה, במלואן ובמועדן, עיריית ירושלים מתחייבת לשתף פעולה עם היזם, ולאפשר את העברת הזכויות בממכר משמה של עיריית ירושלים לשם היזם, וזאת אך ורק בכפוף להתקיימות התנאים הבאים: השלמת הפרויקט (לרבות רישום תצ"ר), לרבות בניית כל יחידות עיריית ירושלים ומסירתן לעיריית ירושלים בהתאם לאמור בהסכם זה, מסירתם לעיריית ירושלים של מכתבי ההחרגה מהבנק המלווה, מסירה לעיריית ירושלים של אישור ב"כ היזם בדבר החרגת יחידות עיריית ירושלים מזכויות רוכשי יחידות היזם כאמור בסעיף 21.3 9.2.3 ומסירה לעיריית ירושלים את ערבות הבדק כאמור בסעיף 22 לעיל.

25.2 במועד החתימה על הסכם זה, הצדדים או (לפי העניין) מי מהם, יחתמו על המסמכים הבאים, כמפורט להלן:

25.2.1 עיריית ירושלים תחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף **כנספת ב** להסכם זה, המייפה את כוחם של עוה"ד של עיריית ירושלים ועוה"ד של היזם לעשות כל פעולה הנדרשת לשם רישום הזכויות בממכר על שם היזם. ייפוי הכוח האמור, כשהוא חתום ומאושר כדן, יופקד במועד החתימה בידיהם הנאמנות של עוה"ד של עיריית ירושלים, ויימסר לידי היזם (או עוה"ד של היזם) (לצורך רישום הזכויות בממכר על שם היזם) לאחר התקיימות כל התנאים הקבועים בסעיף 25.1 לעיל.

היזם מתחייב בזאת, כי יעשה שימוש בייפוי הכוח האמור אך ורק לצורך רישום הזכויות בממכר על שמו, בהתאם להוראות הסכם זה.

25.2.2 הצדדים יחתמו כדן על טפסי מש"ח בקשר למכירת הממכר ליזם. כל אחד מהצדדים יגיש את הדיווחים הנדרשים לרשויות מיסוי מקרקעין, במועדים הקבועים לכך על פי דין.

25.3 עם התקיימות התנאים הקבועים בסעיף 25.1 עיריית ירושלים מתחייבת להמציא ליזם במועד המסירה וכתנאי למסירת החזקה ביחידות עיריית ירושלים לידיה, אישור מאת רשויות מיסוי מקרקעין בדבר העדר חובות מס רכוש (ככל שנדרש) והעדר חובות מס שבח בגין מכירת הממכר, וכן אישור מאת הרשות המקומית להעברת הזכויות בממכר מעיריית ירושלים ליזם בגין הסכומים שתשלומם חל עליה כאמור בהסכם זה **(להלן: "המסמכים/האישורים להעברת הזכויות")**.

למניעת ספק, מובהר במפורש כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיה של עיריית ירושלים לנהל כל הליך, לרבות השגות, עררים והליכים משפטיים, לצורך הפחתת חבותה (ככל שתהא) בתשלומים שיידרשו מאת עיריית ירושלים לצורך קבלת האישורים להעברת הזכויות (או איזה מהם), ובלבד שלא יהא בכך כדי לעקב מתן האישור.

25.4 על אף האמור לעיל, במקרה שבו עיריית ירושלים לא תוכל להמציא ליזם איזה מהאישורים להעברת הזכויות אך ורק מסיבה הקשורה ליזם ו/או הנובעת ממנו, לרבות (אך לא רק) אי ביצוע תשלום כלשהו החל על היזם, ואשר תשלומו הוא תנאי להשגת אותו אישור **(להלן, בסעיף 25.4 זה: "המניעה")**, תינתן ליזם ארכה של 30 (שלושים) ימים להסרת המניעה כאמור, ותינתן לעיריית ירושלים ארכה השווה לתקופה שבמהלכה חלה המניעה בתוספת 30 (שלושים) ימים, לצורך המצאתו של אותו אישור ליזם. אם לא הוסרה המניעה תוך 30 (שלושים) ימים כאמור, לצרכי הסכם זה יראו אישור כאמור, שלא ניתן להמציאו בשל המניעה שלא הוסרה, כאילו הושג ונמסר ליזם. כמו כן, עד להסרת המניעה על ידי היזם, היזם לא יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות היזם על זכויות עיריית ירושלים.

25.5 בלי לגרוע מהתחייבות עיריית ירושלים בהתאם להוראות סעיף 25 זה לעיל, היזם מתחייב לטפל בצד הטכני והמעשי של העברת הזכויות בממכר, משמה של עיריית ירושלים לשמו, לבצע את הפעולות הכרוכות ברישום כאמור, ולשאת בכל העלויות הכרוכות בכך, ועיריית ירושלים מתחייבת לשתף פעולה, להמציא את המסמכים שחובתה להמציא על פי הסכם זה, ולחתום על המסמכים שיידרשו לשם ביצוע העברת

**25.6 רישום התצ"ר:** היזם מתחייב לפעול בשקידה ראויה ובמרץ מיד לאחר התקיימות התנאים לכניסתו למתחם הפרויקט לשם רישום התצ"ר שאושר למתחם הפרויקט מכוח "התב"ע החדשה" או מכוח ה"תב"ע לאיחוד וחלוקה" (ככל שנדרשה). ידוע ליזם כי רישום תצ"ר/פרצלציה בפועל על ידו בפנקסי לשכת רישום מקרקעין הינו תנאי יסודי ל"השלמת הפרויקט" על ידו, כאמור בסעיף 16.1 לעיל. מוסכם כי ככל שתהיה מניעה לרישום התצ"ר שאינה תלויה ביזם ואינה בשליטתו ו/או שאינה עקב מעשה או מחדל מצדו (לרבות עקב היות המקרקעין שבמתחם הפרויקט נתונים בהליך הסדר), יוארך המועד לרישום התצ"ר בהתאמה, באופן שתקופת המניעה לרישום התצ"ר לא תימנה במועד הקבוע בסעיף זה ו/או במועדים הקבועים ליתר התחייבויות היזם הנובעים מרישום התצ"ר (ולדוגמה: מסירת היחידות – ככל שרישום תצ"ר הינו תנאי לקבלת טופס 4 ו/או לרישום הבית המשותף), והכל ובלבד שהיזם ידווח לעירייה בכתב על כל עיכוב כאמור מיד עם היוודע לו על כך בפירוט סיבת העיכוב, וצפי המעודכן להשלמת הרישום. היזם יישא בכל ההוצאות הכרוכות בעריכתה ורישומה של התצ"ר ומתחייב לשלם את ההוצאות, באופן ובמועד, שלא ייגרם עיכוב בהשלמת הפרויקט, ובהמשך גם בהליכי רישום הבית המשותף. עיריית ירושלים מתחייבת לשתף פעולה בהליך רישום התצ"ר, ולחתום על המסמכים הדרושים בתוך 14 יום מדרישה ולהמציא ליזם כל אישור שחובת המצאתו חלה עליה. לאחר התקיימות התנאים לכניסת היזם למתחם הפרויקט, היזם מתחייב להעביר לעירייה דו"ח מפורט ככל הניתן באשר לסטטוס רישום התצ"ר.

ידוע ליזם כי במסגרת היתר הבנייה עשויה להיכלל גם הוראה/התניה הקובעת כי תנאי לקבלת טופס 4 ואישור אכלוס הינו רישום התצ"ר (פרצלציה) למתחם הפרויקט שיאושר מכוח "התב"ע החדשה" או מכוח ה"תב"ע לאיחוד וחלוקה".

## 25.7 העברת הזכויות בממכר על שם היזם:

מוסכם כי העברת הזכויות בממכר על שם היזם תבוצע כדלקמן:

בשלב הראשון – לאחר רישום תצ"ר כמפורט בסעיף 25.6 לעיל, ורישום במושע של הבעלות על שמם של בעלי הזכויות הנוספים ועל שמה של עיריית ירושלים (הן כבעלים והן כחוכרת בחלקים שבהתייחס אליהם יחתם חוזה החכירה החדש, כאמור בסעיף 6.1.5 לעיל), ועם התקיימות התנאים המפורטים בסעיף 25.1 וקבלת שטרי העברת זכות שכירות חתומים על ידי רמ"י, היזם ירשום את זכויותיו בממכר בלשכת רישום המקרקעין במושע ביחד עם עיריית ירושלים (בבעלות ובחכירה) וימחק את הערת האזהרה הרשומה לטובתו על זכויותיה של עיריית ירושלים.

לצורך קבלת שטרי העברת זכות שכירות חתומים על ידי רמ"י, בקשר עם העברת זכויות החכירה בת"י 2, יפנו הצדדים במועד בו התקיימו התנאים המפורטים בסעיף 25.1 לרמ"י, וימציאו לה את כל המסמכים שנדרשו על ידה עת ניתנה הסכמתה העקרונית כאמור בסעיף 6.1.5.2 לעיל. ככל הניתן, במסגרת פניה לרמ"י בשלב זה, הצדדים גם יבקשו מרמ"י ויפעלו בשקידה מולה לשם כך לפיצול חוזה החכירה לשני חוזים נפרדים, לעירייה וליזם (בהתאם לאמור בסעיף 6.1.5.2.6.1.5.3 לעיל). הצדדים יחתמו על חוזה החכירה מו"ל רמי (בין אם חוזה אחד, במושע, ובין אם חוזי חכירה נפרדים).

לצורך קביעת חלקו של היזם שיהא נקוב בשטרי העברת זכות השכירות ו/או בשטרי הבעלות - יחושב הממכר באופן הבא: השמאי ייקבע את השווי הבנוי של כל יחידות העסקה במועד השלמתן ויגזור ממנו את השווי הבנוי של יחידות היזם בעסקה זו בלבד. חלק יחסי זה יהיה הממכר.

כך למשל: אם שווי יחידות העסקה הבנויות הינו 100 מיליון ₪ ושווי היחידות הבנויות של היזם בעסקה הינו 60 מיליון אזי הממכר מהווה 60/100 (הן מזכויות הבעלות והן מזכויות החכירה). במועד רישום זכויות היזם בממכר בלשכת רישום המקרקעין מתחייב היזם לייחד את כל הערות האזהרה שנרשמו, אם נרשמו, לטובת רוכשי זכויות מאת היזם, לממכר וכן כל רישום אחר בגין היזם ו/או מטעמו לרבות השעבוד לטובת הבנק המלווה, הכל באופן שבו הן לא יחולו על זכויות עיריית ירושלים.

בשלב השני – יירשם הבית המשותף ובמסגרתו ייוחדו הבעלויות כדלקמן: יחידות עיריית ירושלים ירשמו על שם עיריית ירושלים ויחידות היזם יירשמו על שם היזם.

**25.8** בכל שלב שיידרש ביטול צו רישום הבית המשותף ביחס לחלקה 47, ישתפו הצדדים פעולה לשם ביטול צו הרישום כאמור, ובלבד שביטולו לא יהא לפני שהתקיימו כלל

התנאים לכניסת היזם למתחם הפרויקט.

25.9 הצדדים ישתפו פעולה, יחתמו על כל מסמך, ימציאו כל אישור, ויפיעו (בין בעצמם ובין באמצעות מיופי כוח כדין) בפני כל רשות מוסמכת, לרבות בפני רמ"י, כנדרש לצורך ביצוע רישום הזכויות בממכר על שם היזם, כאמור בסעיף 25 זה לעיל.

## 26. הטיפול המשפטי ברישום הבניין כבית משותף

26.1 כל הטיפול המשפטי הנדרש לצורך מכירת יחידות היזם, לרבות הכנת חוזי רכישה, ניהול משא ומתן והחתמת חוזי הרכישה וכן רישום הבניין כבית משותף (לרבות רישום המקרקעין שבמתחם הפרויקט כחלקה נפרדת חדשה בלשכה) ורישום יחידות העסקה על שם בעלי הזכויות בהן (לרבות, למניעת ספק, רישום יחידות עיריית ירושלים על שם עיריית ירושלים או (לפי העניין) רוכשי יחידות עיריית ירושלים, יבוצע על ידי היזם באמצעות עוה"ד של היזם, ועל חשבון היזם, זאת מבלי לפגוע בזכות היזם לגבות מרוכשי יחידות היזם שכר טרחת עו"ד כמתאפשר על פי הדין.

26.2 מובהר בזאת במפורש, כי עיריית ירושלים או (לפי העניין) רוכשי יחידות עיריית ירושלים לא יידרשו ולא יחויבו בתשלום כלשהו לעוה"ד של היזם בכל הקשור לרישום הבניין כבית משותף כאמור ו/או רישום זכויות עיריית ירושלים או (לפי העניין) רוכשי יחידות עיריית ירושלים, וכי כל העלויות וההוצאות הקשורות ברישום הבניין כבית משותף (לרבות רישום המקרקעין שבמתחם הפרויקט כחלקה נפרדת חדשה), לרבות אגרות רישום, עלויות הכנת תשריטים וכיוצ"ב, תחולנה על היזם (ועל רוכשי יחידות היזם) בלבד.

26.3 בכפוף למילוי התחייבויות עיריית ירושלים הנוגעות לרישום ומבלי לגרוע מהוראות חוק המכר ומהוראות כל דין, היזם מתחייב לגרום לכך שעד למועד הקבוע בסעיף 36 לחוק המכר (דירות), הבניין יירשם כבית משותף, באופן שהמקרקעין הרלוונטיים במתחם הפרויקט יירשמו כחלקה נפרדת חדשה בלשכת רישום מקרקעין, וכל אחת מיחידות הפרויקט תהיה רשומה בפנקס הבתים המשותפים כיחידת רישום נפרדת שלה יוצמדו ההצמדות הרלוונטיות אליה וכן ייוחס לה חלק בלתי מסוים ברכוש המשותף, לפי היחס שבין שטח הרצפה של היחידה (ללא הצמדות) לסך כל שטחי רצפות היחידות בבניין (ללא הצמדות) ובכפוף לקבוע להלן, ולייחד את יחידות היזם ליזם או (לפי העניין) לרוכשי יחידות היזם ואת יחידות עיריית ירושלים לעיריית ירושלים או (לפי העניין) לרוכשי יחידות עיריית ירושלים, על פי רישומי החברה המשכנת שתוקם. רישום זכויות היזם (או, לפי העניין, רוכשי יחידות היזם) וזכויות עיריית ירושלים (או, לפי העניין, רוכשי יחידות עיריית ירושלים) ייעשה תוך 6 (שישה) חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף בפנקסי המקרקעין או על פי המועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) – על פי המאוחר מביניהם.

עיריית ירושלים מתחייבת שלא לבצע כל שינוי הטעון היתר ביחידותיה עד לרישום זכויותיה ביחידות עיריית ירושלים. מוסכם כי היזם לא ישא באחריות בשל עיכוב שנגרם כתוצאה משינויים הטעונים היתר כאמור.

26.4 היזם מתחייב כי בעת רישום הזכויות ביחידות עיריית ירושלים על שם עיריית ירושלים או (לפי העניין) רוכשי יחידות עיריית ירושלים כאמור, תהיינה יחידות עיריית ירושלים חופשיות מכל הערות אזהרה, משכנתא, משכון, צו, עיקול או זכות אחרת לצד שלישי, למעט משכנתא וזכויות אחרות שמקורן בעיריית ירושלים או (לפי העניין) ברוכשי יחידות עיריית ירושלים הרלוונטיים.

26.5 הצדדים מאשרים בזאת במפורש כי בהתאם לפרוטוקול ההקצאה אפשר שיוצאו מהרכוש המשותף של הבניין חלקים שונים, לרבות מחסנים, מקומות חניה, גינות (ככל שתהיינה), קירות חיצוניים מסוימים, מרפסות לא מקורות ו/או מקורות, ויוצמדו ליחידה/ות שונות בבניין, הכל בהתאם למנגנון הבחירה והחלוקה שנערך בין הצדדים עפ"י הסכם זה.

26.6 היזם יפעל לרישום תקנון מוסכם לבניין (להלן - "התקנון"), אשר ינוסח על ידי עוה"ד של היזם, ויהא כפוף לאישורה המוקדם של עיריית ירושלים, מראש ובכתב. מיד לאחר הכנתו מתחייב היזם למסור טיוטה מהתקנון בצירוף תשריט וטיוטת צו רישום. התקנון ייערך בהתאם לנוסח התקנון המצוי כנוסחו בחוק המקרקעין והוראות הסכם זה ובכפוף להוראות כל דין, ולא יהיה בו כדי לפגוע בזכויות עיריית ירושלים על פי הסכם זה. בתקנון ייקבעו, בין היתר, עניין הוצאת החלקים כאמור בסעיף 26.5 לעיל מהרכוש המשותף והצמדתם כאמור, וכן הוראות שונות שתהיינה דרושות להסדרת הניהול וההחזקה של

הרכוש המשותף, חלוקת ההוצאות בין הייעודים השונים, איסור שימוש בשטחי המסחר באופן שיגרום למפגעי ריח/עשן/לכלוך/רעש וכיוצ"ב. בתקנון יקבע במפורש כי ניהול המבנה יבוצע על ידי חברת ניהול, או חברות ניהול, מובילות בתחומן, כי כל הגורמים שישתמשו במבנה יחוייבו לשאת בהוצאות הכרוכות בניהול ובתחזוקה של המערכות המשותפות שמשמשות אותם. כמו כן, בתקנון ייקבע איסור מפורש על התקנת אנטנה סלולארית ו/או ממסר סלולארי בשטח המקרקעין ומתחם הפרויקט. בכל מקרה שבו לעיריית ירושלים תהיינה הערות, היזם מתחייב לכלול אותן בתקנון ובצו ולהציגן בשנית לעיריית ירושלים. עיריית ירושלים מתחייבת לחתום על כל מסמך אשר יידרש לצורך רישום הבניין כבית משותף, בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים לעיל ולהלן.

26.7 החלקים ברכוש המשותף של הבניין יתחלקו בין יחידות הפרויקט בהתאם לאמור בסעיף 26.3 לעיל, ובאותו שיעור תתחלקנה גם כל הזכויות והחובות הנלווים לבניין, לרבות זכויות בנייה עתידיות (אם תתווספנה לאחר השלמת הפרויקט), ככל שתהיינה. מובהר כי שטחי הגגות בפרויקט יהוו רכוש משותף בלבד, ולא יוצמדו ליחידות היזם או יחידות עיריית ירושלים, אלא בהסכמת הצדדים מראש ובכתב.

26.8 בלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, מוסכם ומובהר בזאת כי האחריות לטיפול ברישום הבית המשותף, לרבות רישום המקרקעין ומתחם הפרויקט כחלקה נפרדת, הכנת התקנון וכל המסמכים הדרושים לביצוע הרישומים כאמור, תחול על היזם בלבד וזאת כחלק בלתי נפרד מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. כל ההוצאות, התשלומים והעלויות שיהיו כרוכים ברישום הבניין כבית משותף כאמור לעיל, לרבות בגין תשריטים, אגרות, שכ"ט עו"ד ושכר בעלי מקצוע למיניהם, הכל ללא יוצא מהכלל, יחולו על היזם וישולמו על ידיו.

26.9 כמו כן, במקרה בו תדרוש חברת החשמל בניית חדר טרנספורמציה, בין כתנאי למתן היתר בנייה או לאספקת חשמל לבניין/נים ובין אחרת, יישא היזם בהוצאות הקמת חדר טרנספורמציה זה, וכל הכנסות ממכירתו לחברת החשמל, תהיינה של היזם.

26.10 הצדדים ישתפו פעולה, יחתמו על כל מסמך, ימציאו כל אישור, ויפיעו (בין בעצמם ובין באמצעות מיופה כוח כדין) בפני כל רשות מוסמכת, הכל ככל שיידרש לצורך ביטול צו הבית המשותף, רישום תצ"ר, רישומו של הבניין כבית משותף כאמור לעיל ורישום יחידות הפרויקט על שם עיריית ירושלים וביצוע כל פעולה תכנונית ו/או רישומית אחרת בהתאם להוראות הסכם זה. מובהר כי חתימת העירייה הינה בכפוף גם לתנאים שלהלן – (1) שהנוסח יאושר על ידי עורכי הדין של עיריית ירושלים, בתיקון הערות מקובלות ככל שתידרשנה; (2) שהחתימה נדרשת מרשות מוסמכת לצורך קידום תכנון וביצוע הפרויקט; (3) שלא תיפגענה בשום מקרה זכויותיה של עיריית ירושלים על פי הסכם זה עקב דרישה כאמור; (4) כי לא תושטנה על עירייה כל הוצאה ו/או התחייבות נוספת שלא הסכימה לשאת בהן במפורש במסגרת הסכם זה. למען הסר ספק, מובהר כי היזם לא יהיה רשאי בשום מקרה לחתום על כל מסמך רישומי/תכנוני במקומה של העירייה, והיא תחתום בתוך 14 יום על מסמכים אלה בעצמה בלבד לאחר שיועברו לעיונה והיא תאשר את התאמתם להוראות הסכם זה.

26.11 עיריית ירושלים תחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף **כנספח א'** להסכם זה, המייפה את כוחם של עוה"ד של עיריית ירושלים ועוה"ד של היזם לעשות כל פעולה הנדרשת לשם רישום הבניין כבית משותף. ייפוי הכוח האמור, כשהוא חתום ומאושר כדן, יופקד במועד החתימה בידיהם הנאמנות של עוה"ד של עיריית ירושלים, ויימסר לידי היזם (או עוה"ד של היזם) (לצורך רישום הבית המשותף) לאחר אישור מסמכי רישום הבית המשותף על ידי עיריית ירושלים.

## 27. אחריות היזם, שיפוי ופיצוי

27.1 היזם יהא האחראי הבלעדי, ועיריית ירושלים ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראים, לתוצאות כל פגיעה, אובדן ונזק, בין בגוף ובין ברכוש (לרבות, אך לא רק, נזק ממוני ונזק שאינו ממוני, נזק צפוי ונזק בלתי צפוי וכן כל נזק תוצאתי), שיגרמו לכל אדם או גוף (לרבות לעיריית ירושלים ו/או למפקח מטעם עיריית ירושלים ו/או לכל מי מטעמם ו/או לעובדיו או שלוחיו של היזם ו/או מי מטעמו ו/או לקבלן המבצע ו/או לעובדיו ו/או לכל צד שלישי): (i) תוך כדי, עקב או בקשר לביצוע הפרויקט ו/או ביצוע העבודות, לרבות בתקופת הבדק, ולרבות בשל הפרת הסכם זה ו/או הפסקת העבודות; (ii) כתוצאה, ישירה או עקיפה, מכל מעשה או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו, לרבות עובדיו, מועסקיו, הקבלן המבצע וקבלני המשנה מטעמו; ו/או (iii) נזקים כאמור שהאחריות להם מוטלת על היזם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

27.2 היזם מתחייב לנקוט בכל עת, על אחריותו ועל חשבונו, את כל האמצעים הדרושים, על מנת למנוע כל פגיעה, אובדן ונזק שלהם הוא אחראי כאמור בסעיף 27.1 לעיל, וכן כל פגיעה, אובדן ונזק אחרים כלשהם.

27.3 בלי לגרוע מכל התחייבות אחרת המוטלת על היזם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, היזם מתחייב לפצות את עיריית ירושלים ו/או כל מי מטעמה (להלן, **ביחד ולחוד** - "**הזכאים לשיפוי**"), מיד עם דרישה ראשונה, בגין כל נזק, אובדן, הוצאה והפסד, מכל מין וסוג שהם, שיגרמו למי מהזכאים לשיפוי, ואשר היזם אחראי להם כאמור בהסכם זה ו/או על פי כל דין, ולשפות את הזכאים לשיפוי (או מי מהם), מיד על פי דרישה ראשונה, בגין כל סכום שהזכאים לשיפוי (או מי מהם), שילמו ו/או חויבו לשלם, בעקבות דרישה ו/או תביעה שתוגש כנגד הזכאים לשיפוי (או מי מהם) על ידי צד שלישי, הכל בהתאם לפסק דין או פסק בורר חלוט או לפי הסכם פשרה שהיזם הסכים לו, ואשר האחריות בגינה מוטלת על היזם על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין, וכן בגין כל הוצאה שהזכאים לשיפוי (או מי מהם) יוציאו במסגרת הגנתם מפני דרישה ו/או תביעה כאמור (לרבות הוצאות משפט, שכר טרחת עורך דין ושכר עדים). למניעת ספק, השיפוי האמור בסעיף 27 זה לעיל משמעו, בין היתר, שהיזם ישלם לצד השלישי התובע, תחת הזכאים לשיפוי, או (לפי בחירת הזכאים לשיפוי, לפי שיקול דעתם הבלעדני) ישלם לזכאים לשיפוי, כל סכום ששילמו ו/או חויבו לשלם, כאמור לעיל.

27.4 הזכאים לשיפוי הרלוונטיים יודיעו ליזם בכתב, בהקדם האפשרי לאחר היוודע להם הנזק ו/או הדרישה ו/או התביעה נשוא טענת השיפוי, לפי המוקדם מביניהם, ויאפשרו ליזם להתגונן בפני כל דרישה, כתב בי-דין, תובענה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהם, בין באופן של צירוף היזם, על חשבונו, כצד נוסף לכל תביעה שתוגש כנגד הזכאים לשיפוי (או מי מהם) בגין פגיעה, אובדן או נזק שהיזם אחראי להם כאמור בהסכם זה ו/או על פי כל דין, ובין באופן של מתן ייפוי כוח לעוה"ד של היזם לייצג בתביעה האמורה, על חשבונו של היזם, את הזכאים לשיפוי (או מי מהם), הכל לפי שיקול דעתה הבלעדני של עיריית ירושלים.

27.5 למניעת ספק, אין באמור בסעיף 27 זה לעיל כדי לגרוע מכל תרופה ו/או סעד אחרים ו/או נוספים המוקנים לעיריית ירושלים על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין ו/או כדי לשחרר את היזם מחבות כלשהי על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

סעיף 27 זה לעיל הינו מעיקרי הסכם זה והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

## 28. ביטוחים

28.1 מבלי לגרוע מהתחייבותיו של היזם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, מתחייב היזם בעצמו ו/או באמצעות הקבלן המבצע מטעמו, לבטח על חשבונו את העבודות בביטוחים שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים המצורף להסכם זה **כנספח 22** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**טופס האישור על עריכת הביטוחים**").

28.2 בתוך 60 יום מחתימת הסכם הליווי, ומבלי צורך לקבל מהעירייה דרישה כלשהי, היזם ימציא לעירייה את "טופס האישור על עריכת הביטוחים", חתום כדין על ידי מבטחו, חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, אשר יהא בתוקף במשך כל זמן חלותו של הסכם זה ו/או תקופת ביצוע העבודות ו/או השלמת הפרויקט לרבות עבודות הפיתוח במתחם הפרויקט ו/או עד למסירה הסופית של כל יחידות הפרויקט ו/או עד יציאתו של היזם ממתחם הפרויקט – המאוחר מבין המועדים.

28.3 עריכת הביטוחים ו/או תיקונם ו/או המצאת פוליסות ביטוח לידי העירייה ו/או המצאת טופס האישור על עריכת הביטוחים לעירייה לא יהיו 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 הסכם זה ו/או על פי כל דין.

28.4 היזם לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל ופרמיית הביטוח במועדם וכן ישא בדמי ההשתתפות העצמית הקבועות בפוליסות ואילו העירייה אינה אחראית לתשלומים אלה.

28.5 היזם פוטר את העירייה מאחריות לאובדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג

שהוא שהוא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו למתחם הפרויקט ו/או המשמש לצורך ביצוע העבודות.

28.6 עריכת הפוליסות לא תפטור את היזם מאחריותו בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם להוראות כל דין.

28.7 במקרה וחלק של הפרויקט ייהרס או יינזק עד מסירת יחידות הבעלים לידי הבעלים, ישתמש היזם בדמי הביטוח כדי לבנות את החלק ההרוס מחדש או לתקנו, לפי העניין, וזאת מיד לאחר קבלת הפיצוי מחברת הביטוח, הכל מבלי לגרוע בצורה כלשהי מאחריותו הבלעדית של היזם לבנות את הפרויקט ולהשלימו לפי הוראות הסכם זה.

28.8 היזם מתחייב למלא אחר כל ההוראות שבפוליסות הביטוח על מנת שהן יהיו בתוקף לתקופות הקבועות בהסכם זה. מבלי לגרוע מהתחייבותו זו, הפר היזם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה, יהא היזם אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו כל טענה כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיידרם לו עקב זאת.

28.9 היזם מתחייב לכלול הוראות סעיף זה גם בהסכם שייחתם בינו לבין הקבלן המבצע.

סעיף 28 זה הינו מעיקרי הסכם זה והפרת תנאי מתנאיו של נספח הביטוח תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

## **29. הפרות ותרופות**

29.1 על הפרת הסכם זה יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"ג-1973, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

29.2 כ"הפרה יסודית" (כמשמעו של מונח זה בחוק החוזים (תרופות)) של הסכם זה ולעניין מימוש ערבות הביצוע במלואה כאמור בהסכם זה; ו/או לעניין זכותה של עיריית ירושלים לבטל הסכם זה עד לקבלת ערבות הביצוע; ולפעול למימוש כל אחד מהסעדים האחרים המוקנים לה לפי חוק והסכם זה, ייחשב כל אחד מאלה:

29.2.1 כל אי קיום, או אי קיום במועד, או הפרה צפויה (כמשמעו של מונח זה בחוק החוזים (תרופות)), של הוראה מההוראות הסכם זה, אשר נקבע לגביה בהסכם זה שהנה מעיקרי הסכם זה, וכי הפרתה תהווה הפרה יסודית, ואשר לא תוקנה בתוך המועד שנקבע לכך בהודעה בכתב שנמסרה לצד המפר על ידי הצד השני ולא פחות מ-14 יום;

29.2.2 כל אי קיום, או אי קיום במועד, או הפרה צפויה (כמשמעו של מונח זה בחוק החוזים (תרופות)), של הוראה מההוראות הסכם זה, אף אם לא נקבע לגביה בהסכם זה שהנה מעיקרי הסכם זה, אשר לא תוקנה בתוך המועד שנקבע לכך בהודעה בכתב שנמסרה לצד המפר על ידי הצד השני ולא פחות מ-21 יום.

29.2.3 במקרה שהיזם לא יוכל למסור לעיריית ירושלים את יחידות עיריית ירושלים שהוקצו לה בהתאם לאמור בהסכם זה (או איזו מהן), מחמת שהוטל עיקול על היחידות (או איזו מהן) ו/או על המקרקעין שבמתחם הפרויקט (למעט עיקול שהוטל לבקשת עיריית ירושלים או כנגדה) או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק, או צו למינוי כונס נכסים שניתן כנגד היזם, או מחמת נסיבות אחרות שבגינן היזם לא יוכל למסור את החזקה ביחידות עיריית ירושלים (או איזו מהן) בהתאם לאמור בהסכם זה.

29.2.4 במקרה שהבנק המלווה יבקש לממש את המשכנתא / השעבוד שנרשמו לטובתו על זכויות עיריית ירושלים בשטחים שבבעלותה במתחם הפרויקט.

29.2.5 במקרה שהיזם יקבל החלטת פירוק מרצון ו/או אם תוגש נגד היזם בקשה לפירוק ו/או יינתן נגד היזם צו פירוק ו/או אם ימונה ליזם מפרק זמני, קבוע או אחר או מנהל מיוחד או נאמן או בעל תפקיד דומה אחר, ו/או אם תוגש בקשה להקפאת הליכים לגבי היזם ו/או יינתן צו להקפאת הליכים כאמור ו/או להגנה מפני נושים ו/או אם יאושר הסדר או פשרה בין היזם לנושיו ו/או אם תוגש בקשה לכינוס נכסים על הפרויקט או צו כינוס לכלל נכסי היזם, הכל בין שהבקשות, הצווים או ההליכים האמורים הינם ארעיים או זמניים ובין שהם קבועים, ובלבד שלא בוטלו תוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים ממועד הגשתם או

הטלתם (לפי העניין).

29.2.6 במקרה שהיזם הפסיק את העבודות למשך 60 (שישים) ימים רצופים או למשך 90 (תשעים) ימים לא רצופים במשך 6 (שישה) חודשים רצופים, שלא כתוצאה מנסיבות של כוח עליון, או אם היזם הסתלק מביצוע הסכם זה.

29.2.7 במקרה שהוטל עיקול, בין זמני ובין קבוע, על הפרויקט, כולו או חלקו, ו/או על רכוש היזם (ולגבי רכוש היזם - באופן המונע מהיזם להמשיך בביצוע תקין, סדיר ורצוף של העבודות) או אם בוצעה פעולה כלשהי מטעם רשות מוסמכת לגבי הפרויקט, כולו או חלקו, ו/או לגבי רכוש היזם כאמור, והעיקול לא הוסר, או הפעולה האמורה לא הופסקה תוך 30 (שלושים) ימים ממועד הטלת העיקול או עשיית הפעולה כאמור.

29.2.8 במקרה שהאיחור במסירת החזקה ביחידות עיריית ירושלים (או באיזו מהן) לעיריית ירושלים עלתה ב-24 חודשים על התקופה המנויה בסעיף 13.2 לעיל.

29.2.9 אי חידוש ערבות הביצוע על ידי היזם, מכל סיבה שהיא, בתוך המועד הקבוע בהסכם זה (לרבות על דרך אי תשלום העמלות הנדרשות לחידושה).

29.2.10 אי המצאת ערבות שכירות לעירייה בתוך המועד הקבוע בהסכם זה.

29.2.11 במקרה שהיזם יעביר ו/או ימחה את זכויותיו לפי הסכם זה (לרבות במניותיו) בניגוד להוראות הסכם זה, ובכלל זה בניגוד להוראת סעיף 31 להלן.

29.3 במקרה שבו היזם הפר הסכם זה בהפרה יסודית (וטרם נמסרה לעיריית ירושלים ערבות הביצוע), אזי עיריית ירושלים תהא רשאית לבטל הסכם זה, ובלבד שמסרה ליזם התראה בכתב 14 יום מראש טרם הביטול וההפרה לא תוקנה. בוטל ההסכם כאמור, תחולנה לעניין זה ההוראות סעיף 29.4 להלן, הכל בנוסף ומבלי לגרוע מזכויות הצדדים כאמור בהואיל השביעי שבמבוא להסכם זה לעיל ו/או מכל זכות ו/או סעד אחרים ו/או נוספים הנתונים לעיריית ירושלים על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

היזם מודע ומסכים לכך כי זכותה של עיריית ירושלים לבטל הסכם זה כאמור בסעיף קטן זה הינה זכות יסודית ובסיסית של עיריית ירושלים, ולא תהא לו כל טענה, דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהם, כנגד עיריית ירושלים ו/או מי מטעמה בגין ביטול הסכם זה כאמור.

29.4 במקרה של ביטול ההסכם כאמור בסעיף 29.3 לעיל, תחולנה ההוראות הבאות:

29.4.1 כל זכויותיו של היזם בשטחיה של עיריית ירושלים במקרקעין שבמתחם הפרויקט תבוטלנה ותפקענה ועיריית ירושלים תהא משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה כלפי היזם לפי הסכם זה.

תינתן לעיריית ירושלים זכות שימוש בכל תוצרי התכנון שהוכנו לפרויקט במסגרת הסכם זה, והעירייה לא תידרש לשלם ליזם כל תשלום בגינם

29.4.2 היזם לא יהא זכאי בשום מקרה להחזר כלשהו מאת עיריית ירושלים בגין הוצאות שהוציא בקשר לעבודות התכנון ו/או הביצוע ו/או בגין מיסים ששילם ו/או בגין השבחת המקרקעין שבמתחם הפרויקט וכדומה.

29.4.3 תמחק מיד על ידי היזם הערת האזהרה ו/או כל רישום אחר שנרשם (ככל שנרשם) לטובת היזם בגין הסכם זה לפי סעיף 24.1 לעיל וימחקו השעבודים שנרשמו על זכויות עיריית ירושלים בשטחים שבבעלותה במתחם הפרויקט, ככל שנרשמו בכל מרשם שהוא.

29.5 מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, במקרה של ביטול הסכם זה, מתחייב כל אחד מהצדדים לחתום על כל מסמך או הצהרה שיידרשו לצורך ביטול ההסכם ודיווח אודות הביטול לכל רשות ו/או צד ג' כלשהו, לרבות לרשויות המס וכיוצא ב.

29.6 החל מקבלת ערבות הביצוע מוסכם כי למי מהצדדים לא תעמוד הזכות לבטל הסכם זה, זאת מבלי לגרוע מזכותו של כל אחד מהצדדים לכל סעד ו/או זכות המוקנים לאותו צד לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין (למעט זכות הביטול, כאמור לעיל).

30.1 לא תחול על מי מהצדדים אחריות לפיגור בביצועה של התחייבות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, אם הפיגור נבע מכוח עליון (להלן בסעיף 30 זה - "**המניעה**"), והכל בכפוף לאמור בסעיף 30.2 להלן. במקרה של מניעה כאמור, ובכפוף לאמור בסעיף 30.2 להלן, ידחו המועדים לקיום או להשלמה של ההתחייבויות המנויות בהסכם זה, אשר ביצוען הופרע כתוצאה מהמניעה, לפרק זמן אשר יהא זהה לאותו פרק זמן שבו חלה המניעה, בתוספת זמן התארגנות של 60 ימים, ובמקרה כאמור יבוא המועד החדש תחת המועד המקורי.

בהסכם זה, המונח "**כוח עליון**" משמעו נסיבות שאינן תלויות ביזם ו/או בשליטתו, לרבות המקרים המצויינים להלן: פלישת אויב או אסון שיוכרז רשמית על ידי ממשלת ישראל כאסון טבע, תנאי מזג אוויר חריגים, גיוס מילואים כללי, סגר צבאי המונע הגעה לעבודה של פועלים, מחסור כללי בחומרים ו/או בצידוד ו/או בכוח אדם (לרבות פועלים זרים), שביתות ו/או השבתות (לרבות שביתות או השבתות כלליות במשק) וכיוצא באלה.

30.2 על אף האמור לעיל, מובהר בזאת, כי דחיית המועד להשלמת העבודות על ידי היזם בהתאם ללוחות הזמנים כתוצאה מהמניעה תהא גם כפופה להתקיימות כל אלה: (i) שהעיכוב בביצוע העבודות נגרם באופן ישיר כתוצאה מהמניעה כאמור וכי המניעה חלה על שטח מתחם הפרויקט בפועל; (ii) שהיזם הודיע בכתב לעיריית ירושלים על קיומה של המניעה כאמור ועל משך הדחייה הצפוי עקב כך בתוך 3 (שלושה) ימים מעת היווצרות המניעה; (iii) שהיזם עשה את כל הדרוש מבחינתו, ככל שהדברים תלויים בו, כדי להשלים את ביצוע העבודות במועד על אף המניעה, וכדי להסיר כל מניעה שנוצרה בעקבות הכוח העליון.

מוסכם על הצדדים כי במקרה של מחלוקת ביניהם באשר לקיומה של מניעה בשל כח עליון, יכריע במחלוקת "הפוסק" כהגדרתו להלן.

30.3 מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדים לעיריית ירושלים על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין במקרה של איחור במסירת יחידות ירושלים העולה על 24 חודשים מוסכם בזאת, כי בכל מקרה של איחור במסירת החזקה ביחידות עיריית ירושלים לעיריית ירושלים, יחולו הוראות חוק המכר (דירות) בכל הנוגע לאיחור במסירה. גובה דמי השכירות לצורך החלת הוראות חוק המכר (דירות) יקבע על ידי השמאי המוסכם כהגדרתו בהסכם זה, וחוות דעתו תהא ערוכה כחוות דעת לביהמ"ש עפ"י פקודת הראיות. להבטחת תשלום הפיצוי בגין איחור במסירה ימסור היזם לעירייה ערבות שכירות כאמור בסעיף 23 לעיל.

מוסכם, כי במקרה של איחור במסירת יחידות עיריית ירושלים לעיריית ירושלים, שעלה על 24 חודשים ושבעטיו בחרה עיריית ירושלים במימוש ערבות הביצוע, לא יהא במימוש ערבות הביצוע כדי לשלול מזכותה של עיריית ירושלים לקבלת פיצוי בגין איחור במסירה לתקופה שעד למימוש ערבות הביצוע.

מוסכם כי כל עוד עיריית ירושלים בחרה שלא לממש את זכותה למימוש ערבות הביצוע במקרה שבו היה איחור בהשלמת הפרויקט ובמסירת יחידות עיריית ירושלים לתקופה של מעל 24 חודשים, אזי היזם יהא מחוייב בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה בהתאם לחוק המכר (דירות) גם עבור חודשי האיחור במסירת החזקה ביחידות ירושלים וזאת עד למסירתן לידי העירייה.

### 31. העברת זכויות

31.1 היזם אינו רשאי להסב, להעביר ו/או להמחות לאחר או לאחרים, בשום דרך שהיא (להלן בסעיף זה: "**העברה**"), הסכם זה או כל חלק הימנו, וכן אין היזם רשאי להסב, להעביר ו/או להמחות לאחר או לאחרים, בשום דרך שהיא, את זכויותיו ו/או התחייבויותיו במתחם הפרויקט על פי הסכם זה, כולן או חלקן, אלא אם נתקבלה לכך הסכמת עיריית ירושלים על פי שיקול דעתה הבלעדי, מראש ובכתב ובשלב שלאחר חתימת הסכם הליווי - אזי השינוי כאמור יהא כפוף גם להסכמת הבנק המלווה.

31.2 מוסכם כי במידה והיזם יבקש לשנות את הרכב המניות ביזם, ובאופן שאין בו כדי לשנות את זהות "בעלי השליטה" ביזם נכון למועד חתימת הסכם זה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך) ובאופן ש"בעלי השליטה" הנוכחיים ביזם ימשיכו להחזיק בלפחות 50% מהון המניות המונפק והנפרע ביזם, יודיע היזם לעיריית ירושלים על בקשתו לשינוי זה מראש ובכתב (קרי, לפני חתימה על הסכם הקצאת מניות) אשר תהא רשאית לסרב

לשינוי כאמור מנימוקים סבירים, ובשלב שלאחר חתימת הסכם הליווי – יהא שינוי כאמור יהא כפוף גם להסכמת הבנק המלווה ובלבד שלא יהא בהעברה כאמור כדי לגרוע מהתחייבויות היזם לפי הסכם זה ו/או כדי לעכב את לוחות הזמנים הנוגעים לביצוע ו/או להשלמת הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בבוטחות הניתנות לעיריית ירושלים על פי הסכם זה ו/או לגרוע מיתר זכויותיה על העירייה לפי הסכם זה.

31.3 מוסכם כי היזם יהא רשאי, אף ללא אישורה של העירייה, להעביר מניות ביזם לחברות שבשליטת היזם (לרבות חברה בת, חברה אחות וחברה אם) (להלן: **"החברה הנעברת"**) ובכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים: (1) זהות "בעלי השליטה" (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך) בחברה הנעברת תהא זהה לזהות "בעלי השליטה" הנוכחיים ביזם ביזם נכון למועד חתימת הסכם זה (כהגדרת המונח שליטה בחוק ניירות ערך) וכן ששיעור המניות בו מחזיקים בעלי השליטה הנוכחיים ביזם גם לא יפחת מ-50% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הנעברת, (2) לאחר חתימת הסכם ליווי – נתקבלה הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב להעברה; (3) לא יהא בהעברה כאמור לגרוע מהתחייבויות היזם לפי הסכם זה ו/או כדי לעכב את לוחות הזמנים הנוגעים לביצוע ו/או להשלמת הפרויקט ו/או בבוטחות הניתנות לעיריית ירושלים על פי הסכם זה ו/או לגרוע מיתר זכויותיה על העירייה לפי הסכם זה. היזם יודיע לעירייה 14 יום מראש ובכתב על העברת המניות הצפויה ביזם כאמור לעיל (קרי, לפני חתימה על הסכם העברת מניות).

31.4 על אף האמור, מובהר כי היזם רשאי לשעבד את זכויותיו על פי הסכם זה לטובת הבנק המלווה ולהעביר את זכויותיו לרוכשי יחידות היזם הכל כאמור בהסכם זה לעיל.

31.5 במקרה בו תאשר העירייה העברת זכויות היזם כאמור לעיל, תתבצע ההעברה בהתאם לנוהל העברת זכויות מסודר שיהא מקובל על העירייה.

31.6 למניעת ספק, מובהר בזאת כי ביצוען של עבודות במסגרת הפרויקט באמצעות קבלני משנה, לרבות היועצים, ובלבד שהביצוע האמור נעשה בהתאם להוראות הסכם זה, לא ייחשב כהעברת זכויות על ידי היזם כאמור בסעיף 31.1 לעיל.

31.7 למען הסר ספק, מובהר כי עיריית ירושלים תהיה רשאית להעביר את זכויותיה בהסכם זה ו/או ביחידות עיריית ירושלים, כולם או חלקן, לכל צד ג' מטעמה (להלן בסעיף זה: **"הנעבר"**) לאחר המועד החוזי הקבוע בהסכם זה לקבלת החזקה ביחידות עיריית ירושלים, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שכל עוד לא נרשם הבית המשותף, הנעבר והעירייה ימציאו ליזם את כל המסמכים המקובלים על פי הנהלים המקובלים בחברות משכנות.

31.8 במידה ותידרש הסבת ערבות שקיבלה עיריית ירושלים מהיזם אל הנעבר, יסכים היזם להסבת הערבות לטובת הנעבר ו/או המוסד הפיננסי שילוה כספים לנעבר לצורך מימון הרכישה מעיריית ירושלים. בעלות ההסבה, ככל שתחול עלות כזו, תישא עיריית ירושלים.

31.9 סעיף 31 זה לעיל, הינו מעיקרי הסכם זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

## 32. בירור מחלוקות

32.1 היה ויתגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בכל ענין הנוגע לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם זה ו/או לכל הנובע ממנו, יחול האמור להלן:

### 32.1.1 בירור מחלוקות באופן חברי

במקרה שתתגלע מחלוקת כאמור לעיל ינסו תחילה הצדדים ליישב את המחלוקת האמורה באופן חברי ובתום לב. ככל שלא תיפתר המחלוקת כאמור, ינסו הצדדים להגיע להסכמה בדבר אופן פתרון המחלוקת ביניהם וככל שלא תושג הסכמה בעניין זה, תיפתר המחלוקת בהתאם להוראות סעיף זה.

### 32.1.2 הכרעה על ידי הפוסק

32.1.2.1. חילוקי דעות בכל הנושאים המקצועיים הנוגעים לתכנון ולביצוע העבודות לפי הסכם זה ללא יוצא מהכלל, יובאו להכרעתו של אדריכל (במחלוקת בעניינים טכניים) ו/או מפקח (בעניינים טכניים/ביצועיים) שהוא מהנדס בניין מנוסה ובעל ניסיון בעבודות מסוג ובהיקף העבודות על פי הסכם זה אשר זהותם תיקבע בהסכמת הצדדים (לעיל ולהלן: "הפוסק" או "האדריכל המכריע" או "המהנדס המכריע"). במחלוקות בעניינים שמאיים, יכריע השמאי המוסכם, כהגדרתו לעיל, ובהתאם להוראות הסכם זה.

32.1.2.2. במקרה שהצדדים לא יגיעו להסכמה בדבר זהות הפוסק בתוך 14 ימים ממועד דרישת מי מהם בכתב להבאת חילוקי הדעות ביניהם להכרעת הפוסק, ימונה הפוסק, לפי בקשת כל אחד מהצדדים, על ידי יו"ר לשכת המהנדסים, האדריכלים האקדמאיים הטכנולוגים בישראל. הפוסק שיתמנה יהא בעל ותק של 15 שנים לפחות העוסק בשירותי אדריכלות/פיקוח (לפי העניין) בפרויקטים מסוג זה. הפוסק לא יחשב בורר ופסיקתו תהיה סופית ומוחלטת. הצדדים יישאו בשכר טרחתו של הפוסק באופן שווה, ולאחר קבלת הכרעה – יישא במלוא שכר טרחה מי שהפוסק פסק לחובתו (לרבות בדרך שיפוי הצד השני).

32.1.2.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בסמכותו של הפוסק לדון בכל מחלוקת כאמור בסעיף זה לעיל שיעלה בפניו מי מהצדדים. מובהר כי הפוסק לא יהיה מוסמך להכריע בשאלות משפטיות ובכלל זה בשאלת כריתתו של ההסכם ופרשנותו.

32.1.2.4. בירור המחלוקת על ידי הפוסק ייעשה על פי שיקול דעתו והצדדים מתחייבים לשתף עמו פעולה באופן מלא ולהציג בפניו כל מסמכים, נתונים ומידע הנדרש לשם פסיקתו.

32.1.2.5. הפוסק יכריע בכל מחלוקת המובאת בפניו בהקדם וביעילות ובכל מקרה לא יאוחר מ- 14 יום מהבאת המחלוקת לפסיקתו אלא אם כן המחלוקת הינה סבוכה ומורכבת לדעתו ומחייבת פרק זמן נוסף. הכרעת הפוסקת תהיה בכתב והפוסק ינמק את החלטתו.

32.1.2.6. שכר הפוסק ישולם בהתאם להחלטתו, ובהעדר החלטה בנושא על פי קביעת תוצאות החלטתו.

32.1.2.7. בכל מחלוקת שלא עלה בידי הצדדים ליישב בעצמם או באמצעות פנייה לפוסק, וכן בכל מחלוקת משפטית ו/או אחרת (שאינה בסמכותו או בתחום מומחיותו של הפוסק) שלא עלה בידי הצדדים ליישב בעצמם, יהיה בית המשפט המוסמך ייחודית לדון בכל עניין הכרוך ו/או הנובע מהסכם זה, בית המשפט בעל הסמכות העניינית במחוז ירושלים.

### 33. יחסי עבודה

33.1. היזם או מי מטעמו מתחייב לקיים את כל החובות המוטלות עליו כ"מעביד" כלפי עובדיו וכלפי כל המועסקים מטעמו בביצוע עבודות בניית הפרויקט, הכל על פי חוק ועל פי כל דין, לרבות תשלומי משכורת, תנאים סוציאליים וכל תשלום המתחייב על פי דין ובייחוד מתחייב היזם לשלם תשלומים המגיעים ממנו לרשויות המס ולמוסד לביטוח לאומי וזאת במועדים הקבועים לכך בחוק.

33.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא חלים כל יחסי עובד ומעביד בין עיריית ירושלים לבין היזם או בינה לבין מי מעובדיו של היזם ו/או בינה לבין נותני שירותים ו/או בינה לבין כל מי שעובד ו/או מועסק על ידו של היזם בביצוע עבודות ו/או בניית הפרויקט, והיזם יבצע את כל עבודות התכנון וההקמה כיום עצמאי לכל דבר.

33.3. היזם מתחייב לעגן את ההתחייבויות הללו בחוזה שייחתם בינו לבין הקבלן המבצע.

#### 34. סמכות שיפוט

בכפוף לאמור בסעיף 32 לעיל, הסמכות הבלעדית לדון בכל סכסוך ו/או חילוקי דעות שיתעוררו בין הצדדים בכל הקשור ו/או הנובע מהסכם זה, לרבות בקשר עם תוקפו, פרשנותו, ביצועו ו/או הפרתו, תהא נתונה לבתי המשפט במחוז ירושלים, לפי סמכותם העניינית.

#### 35. עיכבון; ויתור; ארכה; עיכוב; תרופות; אי חוקיות

35.1 ליזם ולכל מי מטעמו אין, ולא תהא, כל זכות קיזוז ו/או עיכבון לגבי הפרויקט, המקרקעין שבמתחם הפרויקט או לגבי הבנוי עליהם או המחובר אליהם חיבור של קבע, וכן לגבי כל מיטלטלין ו/או מסמכים ו/או נכסים אחרים, מכל מין וסוג שהם, הקשורים לפרויקט ו/או השייכים לעיריית ירושלים ו/או למי מטעמה. היזם מתחייב כי בכל התקשרות שתיערך בינו לבין הקבלן המבצע ו/או קבלן המשנה ו/או ספק ו/או יועץ וכדומה ייכלל תנאי מפורש לפיו לא תהא ל להם כל זכות עיכבון כאמור.

35.2 הסכמה מצד מי מהצדדים לסטות מתנאי הסכם זה לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

35.3 אי מימוש מצד מי מהצדדים של זכות כלשהי הנתונה לו במקרה מסוים לא יהווה ויתור על אותה זכות, ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויותיו של אותו צד, כולן או חלקן, על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

35.4 כל ויתור ו/או ארכה בקשר לתנאי הסכם זה שניתנו על ידי מי מהצדדים לא יפגעו בזכויותיו של אותו צד, לא ייחשבו לויתור מצידו על זכות מזכויותיו, ולא יישמשו לצד השני צידוק או הגנה בקשר עם הפרה או אי קיום מצידו.

35.5 התרופות והסעדים הנתונים לעיריית ירושלים על פי הסכם זה הינם, אלא אם כן נאמר אחרת במפורש בהסכם זה, בנוסף, ובלי לפגוע ו/או לגרוע, מכל זכות ו/או סעד אחרים ו/או נוספים המוקנים לעיריית ירושלים על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

35.6 אם ייקבע, כי הוראה כלשהי בהסכם זה הינה בלתי חוקית או אינה ניתנת לאכיפה, אזי, אלא אם אי החוקיות או העדר יכולת האכיפה יורדים לשורשם של הסכם זה, לא יהא בכך כדי לפגוע ביתר הוראות הסכם זה, אשר תמשכנה לעמוד בתוקפן. בלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בין הצדדים, כי במקרה שייקבע כי הוראה כלשהי בהסכם זה הינה בלתי חוקית או אינה ניתנת לאכיפה, אזי במקום ההוראה שנקבע לגביה כאמור, תבוא הוראה חוקית ואכיפה הקרובה בתוכנה, מטרתה ותוצאתה ככל האפשר להוראה לגביה נקבע כאמור.

35.7 הצדדים מאשרים כי הובהר להם והם מסכימים לכך שאין זה מתפקיד של ב"כ הצדדים לבדוק את פרטי התכנון והבנייה של המקרקעין שבמתחם הפרויקט, לרבות היתרי בנייה ו/או תוכניות בניין עיר ו/או מצב המקרקעין שבמתחם הפרויקט בפועל ו/או קיומה של אי התאמה במקרקעין שבמתחם הפרויקט ו/או מצבם ההנדסי ו/או צווי הריסה ו/או אחוזי בנייה ו/או הפקעות ו/או אפשרויות ניצול המקרקעין שבמתחם הפרויקט ו/או איכות הקרקע שבמתחם הפרויקט, לרבות בכל הנוגע לקיומו של זיהום ו/או עמידה בתקני המשרד לאיכות הסביבה, וכל פרט תכנוני אחר של מתחם הפרויקט ו/או החבות בהיטל השבחה ו/או בהיטלים ו/או אגרות ו/או מיסים ו/או תשלומים נוספים וכי הומלץ לצדדים, והתאפשר להם, לבדוק זאת בעצמם ו/או על ידי מומחים מטעמם (יועץ מיסוי/אדריכל/שמאי/יועץ קרקע וכיו"ב), לפיכך הצדדים מוותרים מראש כלפי עוה"ד המטפלים בעסקה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכל אלה.

#### 36. תוספות / שינויים / תיקונים / עדכונים להסכם

לכל תוספת, שינוי, תיקון ו/או עדכון של הסכם זה, לא יהא תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

#### 37. הודעות

37.1 כתובות הצדדים הינן כמפורט בראש הסכם זה.

37.2 הודעות על פי הסכם זה תימסרנה ביד, או תשלחנה בדואר רשום עם אישור מסירה, או תשוגרנה בפקסימיליה.

37.3 כל הודעה שתשלח מצד למשנהו לכתובתו שבראש הסכם זה (כפוף לכל שינוי בה, שהודעה בכתב עליו נמסרה לצד האחר), יראוה כאילו הגיעה לתעודתה: אם נמסרה ביד - בעת מסירתה; אם נשלחה בדואר רשום עם אישור מסירה - כעבור 72 (שבעים ושתיים) שעות מעת מסירתה במשרד דואר בישראל; אם נשלחה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני - ביום העבודה שלאחר יום משלוחה, באם קיים בידי השולח אישור על העברה תקינה של ההודעה במלואה.

### 38. כלליות הסכם זה

הסכם זה ממצה את מלוא המוסכם בין הצדדים בעניינים הכלולים בו, והוא מחליף ומבטל בעניינים הכלולים בו, כל הסכם, זיכרון דברים, מצג, הצהרה, הסכמה, התכתבות, או התחייבות, בין בכתב ובין בעל פה, שניתנו (ככל שניתנו) או שנערכו (ככל שנערכו), קודם למועד החתימה, ושאינם כלולים במפורש בהסכם זה, ולא יהא כל תוקף לכל הסכם, מצג, הצהרה, הסכמה, התכתבות או התחייבות כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת, כי טיטות קודמות של הסכם זה לא תחייבנה בשום צורה שהיא לענין פרשנות הסכם זה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

  
היזם  
על ידי מורשי החתימה מטעמה  
שי אוחנה וניסים בנבנישתי

עיריית ירושלים  
על ידי מורשי החתימה  
מטעמה

### אישור עו"ד עיריית ירושלים

אני, הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, שהנני בא-כחה של עיריית ירושלים ("עיריית ירושלים") מאשר בזאת כי ההסכם דלעיל נחתם כדין באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, שהינם מורשים לחתום בשמה, וכי חתימתם כאמור מחייבת את עיריית ירושלים לכל דבר וענין לצרכי הסכם זה, וכן הנני מאשר כי עיריית ירושלים קיבלה את כל ההחלטות הדרושות על פי החלטת מועצת העיר כדין מיום \_\_\_\_\_ הסמיכה אותה להתקשר בהסכם דלעיל ולבצעו בהתאם להוראותיו.

תאריך: \_\_\_\_\_, עו"ד \_\_\_\_\_

### אישור עו"ד יזם

אני, הח"מ, קרן זמיר אלמלך, עו"ד, שהנני בא-כוחה של נ.ש. התחדשות עירונית בע"מ, ח"פ 516618956, מאשרת בזאת, כי ההסכם דלעיל נחתם כדין על-ידי היזם, באמצעות ה"ה ניסים בנבנישתי ת.ז. 029325347 ושי אוחנה, ת"ז 060744604, שהינם מורשי החתימה שלה, וכי חתימתם כאמור מחייבת את היזם לכל דבר וענין בקשר עם הסכם זה, וכן הנני מאשר, כי היזם קיבל את כל ההחלטות הדרושות על פי מסמכי היסוד שלו ועל פי כל דין, על מנת להסמיכה להתקשר בהסכם דלעיל ולבצעו בהתאם להוראותיו.

תאריך: \_\_\_\_\_  
קרן זמיר אלמלך, עו"ד

נספחי ההסכם

**נספח א' – נסח רישום מקרקעין גוש 28047 חלקה 47 תת חלקה 2**

16/12/2025  
כ"ו כסלו תשפ"ו  
שעה: 22:45

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



880417

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

**העתק רישום מפנקס בתים משותפים**

גוש שומה: 28047 חלקה: 47 תת חלקה: 2

|                    |            |       |            |          |                    |
|--------------------|------------|-------|------------|----------|--------------------|
| הנכס נוצר ע"י שטר: | 50596/1991 | מיום: | 22/01/1991 | סוג שטר: | צו רישום בית משותף |
|--------------------|------------|-------|------------|----------|--------------------|

**תיאור הנכס**

| תיאור דירה | תיאור קומה | שטח במ"ר | החלק ברכוש המשותף |
|------------|------------|----------|-------------------|
| בית ספר    | קרקע       | 262      | 26/58             |

**בעלויות**

| מס' שטר    | תאריך      | מהות פעולה      | הבעלים      | החלק בנכס |
|------------|------------|-----------------|-------------|-----------|
| 50596/1991 | 22/01/1991 | רישום בית משותף | מדינת ישראל | בשלמות    |

**חכירות**

| מס' שטר     | תאריך      | מהות פעולה            | שם החוכר                     | החלק בזכות       |
|-------------|------------|-----------------------|------------------------------|------------------|
| 9907/2025/1 | 26/02/2025 | תיקון תנאים בשכירות   | עיריית ירושלים               | בשלמות           |
|             |            | רמת חכירה ראשית       | בתנאי שטר מקורי 55284/1991/0 | תקופה בשנים 49   |
|             |            | חכירה מהוונת          | קיימת הגבלה בהעברה           | אין הגבלה בירושה |
|             |            | שטרי תיקון: 9907/2025 |                              |                  |
|             |            | על כל הבעלים          |                              |                  |

**הרכוש המשותף**

|                    |            |       |            |          |                    |
|--------------------|------------|-------|------------|----------|--------------------|
| הנכס נוצר ע"י שטר: | 50596/1991 | מיום: | 22/01/1991 | סוג שטר: | צו רישום בית משותף |
|--------------------|------------|-------|------------|----------|--------------------|

| רשויות         | שטח במ"ר |
|----------------|----------|
| עיריית ירושלים | 1,012    |

| גבולות | צפון               | דרום | מזרח | מערב |
|--------|--------------------|------|------|------|
|        | בהתאם לתצ"ר 282/85 | "    | "    | "    |

תאריך: 16/12/2025  
כ"ו כסלו תשפ"ו  
שעה: 22:45  
נסח מס': 880417

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש שומה: 28047 חלקה: 47 תת חלקה: 2

| כתובת                    |               |       |  |
|--------------------------|---------------|-------|--|
| רח' המור 5 גילה, ירושלים |               |       |  |
| תקנון                    | תת חלקות      | מבנים |  |
| מוסכם                    | 9             | 1     |  |
| שטר יוצר                 | תיק בית משותף |       |  |
| 50598/1991               | 9411/91       |       |  |

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו  
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

**נספח ב' - חוזה חכירה בין עיריית ירושלים לבין רשות מקרקעי ישראל,  
גוש 28047 חלקה 47/2, מתאריך 7.2.2024**



מספר חוזה: 900501993  
מספר חשבון: 10857345  
מספר תיק ישן: 10699617

**הסכם חכירה**

(לתקופת חכירה נוספת – מסחר ושרותים)

מהוון

שנערך ונחתם ביום 07 לחודש 02 שנת 2024  
ביום לחודש שנת

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקורן קיימות לישראל (שתיקרא להלן  
"המחכירה"), שכתובתה לצורך הסכם זה היא:  
רח' יפו 216, בניין שערי העיר, קומה 6, ת.ד. 1928, ירושלים

מצד אחד;

לבין

עיריית ירושלים עיריית ירושלים מספר זיהוי/תאגיד: 500230008 החלק בנס: 1/1

מבוא

המבוא להסכם זה והמסמכים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את הסכם  
החכירה.

תנאי החכירה הנ"ל מורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/1999.

ו ה ו א י ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן – "המגרש") ;

ו ה ו א י ל ועל פי הסכם החכירה המקורי האמור להלן במבוא הוחזר לחוכר המגרש על כל הבנוי עליו כדון והמחוכר  
אליו כדון חיבור קבע, הכל כמפורט להלן במבוא (להלן – "המחוכרים") (המגרש ביחד עם המחוכרים ייקרא להלן –  
"המחוכר").

וזאת למטרה, לייעוד ולקיבולת בנייה האמורים בהסכם החכירה המקורי והמפורטים להלן;

ו ה ו א י ל ותקופת החכירה על-פי הסכם החכירה המקורי הסתיימה בתאריך הנקוב להלן, והחוכר ביקש מהמחכירה  
להאריך את החכירה לתקופת חכירה נוספת, וזאת למטרה, לייעוד ולקיבולת הבנייה האמורים להלן והמחכירה הסכימה  
לכך בכפוף לתנאיו של הסכם זה;

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהמטרה, הייעוד וקיבולת הבנייה הנ"ל נקבעו על פי תכנית חוקית שהיתה  
בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה, והוא מתחייב בזה לא לבוא בתביעות או טענות כלשהן כלפי  
המחכירה אם כתוצאה משינויים בתכנית החוקית, שחלו עד חתימת הסכם זה, המשך ההחזקה והשימוש במוחזר  
למטרה, לייעוד ולקיבולת הבנייה הנ"ל אינם בהתאם לתכנית שהינה בתוקף בתאריך חתימתו של הסכם זה;

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה שהמוחזר במצבו כפי שהיה בתאריך חתימתו של הסכם זה הוא בחזקתו על-פי הסכם  
החכירה המקורי ובהסכמת המחכירה, וכי מידת התאמתו לצרכיו של החוכר היא בידיעתו המלאה של החוכר, והוא  
מתחייב שלא לבוא אל המחכירה בתביעות או בטענות כלשהן אם מסיבה כלשהי המשך ההחזקה כמוחזר אינה מתאימה  
לצרכיו;

900501993 / 000300913784

ת.הפקה: 16/01/2024 14:18

הסכם: 5/1

עמוד 1 מתוך 4

מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 פקס: 073-3426507

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 \* 5575 | שער הממשלה: www.gov.il



ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בהסכם זה לפי הוראות סעיף 19(א3) של הסכם חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי הסכם חכירה זה;

ו ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבהסכם זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי ההסכם:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: ירושלים

הכתובת: גילת 5353, ירושלים

השטח: 286 מ"ר בערך.

"הסכם החכירה המקורי": הסכם חכירה לתקופת חכירה החל מתאריך 01/04/1974 וכלה בתאריך 31/03/2023.

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 01/04/2023 ועד - 31/03/2072

"מטרת החכירה": מסחר ושרותים אחרים

"הייעוד": כאמור בהסכם החכירה המקורי ועל פי תכנית חוקית שהיתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה דהיינו:

"קיבולת הבנייה": 286 מ"ר.

"קיבולת הבנייה": אחוזים בקומה, ב- \_\_\_\_\_ קומות, ובסה"כ \_\_\_\_\_ אחוזים מהחזית \_\_\_\_\_ יחידות והמסתכמים ב- 286 מ"ר מבונים.

"דמי חכירה": דמי חכירה שנתיים או דמי חכירה מהווים.

"דמי חכירה מהווים":

דמי חכירה שנתיים חמשולמים מראש לתקופת, שממועד תשלום ועד תום תקופת החכירה כשהם מחוונים כמקובל אצל המחכירה בסכום כולל של

426,928.77 ש"ח.

למען חסר ספק, חיוום ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך במועד תשלום.

"הערך היסודי של המגרש": 3,141,125.4 ש"ח ליום 19/10/2023

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

ו ה ו א י ל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי הסכם זה תהיינה רק ביחד;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי ההסכם המצורפים להלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

ידוע לחוכר כי סעיף 21 לתנאי החכירה, כפי שמורסמו בילקוט הפרסומים מס' 4818 מיום 4/11/1999, המתייחס להארכת תקופת החכירה, לא יחול על הסכם זה המהווה תקופת חכירה נוספת כאמור לעיל.



לכן נערך ונחתם הסכם חכירה זה לפי תאמור במבוא זה ולפי תנאי החכירה שלחלקן:

900501993 / 000300913784

ת. הפקה: 16/01/2024 14:18

הסכם: 5/1

עמוד 3 מתוך 4

מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 סקס: 073-3428507  
www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 \*5575 | שער הממשלה: www.gov.il

www.gov.il | שער הממשלה | מוקד טלפוני: 03-9533333 | \*5575 | www.lond.gov.il

נספח ג' - חוזה חכירה בין עיריית ירושלים לבין רמ"י, גוש 28047 חלקה 47/2, מיום  
30.10.1986

מינהל מקרקעי ישראל

מס' תיק 69964

מס' חשבון

**חוזה חכירה**  
(בנייה רוויה - לא מהווה)

שנערך ונחתם ב ירושלים ביום 30 לחודש אוקטובר שנת 1986  
ביום לחודש שנת

בין

המנהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר")  
שכתבנו לצורך חוזה זה היא רח' בן יהודה 34 ירושלים לצד אחד:

שופר סל בע"מ מס' זהות/מס' תאגיד  
מס' זהות/מס' תאגיד  
שכתבתו לצורך חוזה זה הם' רומשילד 70 תל-אביב לצד שני:

**מבוא**

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את חוזה החכירה

הואיל מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל/המנהל מקרקעי ישראל המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש"):

והואיל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת חוזה זה, בניין שבו לפחות ארבע דירות צמודות (להלן "הבית"), והבית ניצב על המגרש ביום חתימת חוזה זה;

והואיל - והחוכר:

- הנו משתכן בהתאם להסכם בינו לבין חברת "112 ופיתוח" (להלן: "החברה המשכנת") אשר בנתה את הבית ו/או החזיקה אותו ו/או ניהלה אותו, על-פי הסכם בינה לבין המחכיר; או -
- היה בעל זכויות כלשהן בדירה המתוארת להלן עובר לחתימת חוזה זה, על-פי הסכם בינו לבין המחכיר;

והואיל והמחכיר הסכים להיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את הדירה בבית המסומנת במספר בתרשים המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו והמתוארת להלן ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן "ברשימה" (להלן - "הדירה"):

והואיל והוראות החוזה בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ו/או על חלק יחסי בלתי מסוים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל (הדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה זה "המוחכר" ו/או "המחוכרים"):

והחוכר מאשר שהוא קיבל את המוחכר לחזקתו בתאריך 15.12.74 וכי מידת התאמתו של המוחכר לצרכיו של החוכר היא בידיעתו המלאה ובאחריותו הבלעדית של החוכר;

והחוכר מוכר לחוכר למטרה, ליעוד ולקבוצת בנייה כמפורט להלן:

והואיל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 18 (א) (3) של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם יסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והואיל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח, עמוד 1597, ניהל המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סרוב לתתה, ייעשה על-ידי המחכיר בפניפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שרק על בסיס תנאי מוקדם יסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

חתימת הצדדים  
ראשי תיבות:  
המחכיר  
החוכר

והואיל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה:

"הרשימה": פרטיהם של המגרש ושל הדירה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

|                      |           |          |         |
|----------------------|-----------|----------|---------|
| השטח במ"ר בערך       | מס'       | רחוב     | המקום   |
| 286                  | 15/1      | שכ' גילה | ירושלים |
| לפי תכנית מפורטת מס' | מגרש מספר | חלקה/דף  | גוש/כרך |
|                      |           |          | ירושלים |

"הדירה": כמתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, וכמפורט להלן:

|                  |                   |                                        |                           |                   |
|------------------|-------------------|----------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| מספר חדרים בדירה | מספר חלקה         | מספר חלקת משנה                         | שטח הרצפה במ"ר            | מספר החדרים בדירה |
|                  |                   |                                        | 286                       |                   |
| הקומה            | מספר הדירה בתשריט | מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה | מספר משנה של הרכוש המשותף |                   |
|                  |                   |                                        |                           |                   |

49 שנים, החל מתאריך 1974 וכלה בתאריך 31.3.2023

ניהול שופר מרקט

עסק

דמי חכירה ראשוניים ודמי חכירה שנתיים, כהגדרותיהם להלן.

החברה המשכנת או החוכר שלמו למחכיר סך 14.30 שקל חדש שייחשב כתשלום דמי חכירה ראשוניים בשיעור 80% מהערך היסודי של המגרש, כמוגדר להלן.

לא יותר מ-5% מההפרש בין הערך היסודי של המגרש לבין דמי החכירה הראשוניים, שישולמו כאמור להלן:

(1) סך של 0.443 שקל חדש לשנה הראשונה של תקופת החכירה.

(2) דמי החכירה השנתיים ישולמו מראש, ב-1 באפריל של כל שנה, וזאת כאמור להלן.

(3) דמי החכירה השנתיים יוגדלו מדי פעם על בסיס הערכה חדשה של המגרש על ידי השמאי הממשלתי או על בסיס העלייה בערכו של המגרש או על בסיס הצמדה למדד היסודי – והכל לפי בסיס, בשיעורים ובתקופות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

כל עוד לא תחליט מועצת מקרקעי ישראל אחרת יוגדלו דמי החכירה השנתיים באופן שיתווספו להם כל שנה הפרשי הצמדה שיחושבו וישולמו בהתאם לעלייה היחסית בין המדד היסודי לבין המדד האחרון שיהיה ידוע במועד בו יגיע זמן הפרעון של דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל.

(4) כל התשלומים האמורים יעשו במשך המחיר ללא צורך בדרישה נוספת מצידו הורה המחכיר על תשלום במקום אחר, יבצע התשלום עבור אותה שנה שלגיבה חלה ההוראה כפי שהמחכיר הורה.

סך 14.30 שקל חדש שהוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסוים מן המגרש כפי שהוערך על-ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1989, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית.

המקרקעין תשכ"ט-1989, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית.

מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

והואיל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:

(א) מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא גרשם הבית בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכיר לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובה אחרת של המחכיר לפי חוזה זה המשתמעת ממנה, ויראו בחוזה התחייבות של המחכיר להביא לידי החכרת הדירה בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר, ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכיר כאמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה. ההתחייבות האמורה מותנית במילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של חוזה זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום חכירה זה ימציא החוכר למחכיר לפני הרישום אישור מהחברה המשכנת כי אין מצידה מניעה לרישום בשל אי פרעון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכיר לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לו לפי חוזה זה עד למועד הרישום.

החוכר

המחכיר

תזמית הצדדים  
בראשי תיבות:

התחייבות המחיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחיר אלא אם כן התחייבה החברה המשכנת בכתב, לפני חתימת חוזה זה, לשפות את המחיר בסכום הפיצויים אם וכאשר יחוייב המחיר בפיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתו הבלעדית.

התחייבות המחיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שהושכרה או הוחכרה לראשונה קודם ל-2.75 תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ה – 1974).

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 תהיה חובת רישום המוכר כאמור על החוכר או על החברה המשכנת בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזירם לכל מי ששילמם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילמם במקומו או מהמחיר. מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתם המוחלט של המחיר או של החברה המשכנת.

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

והואיל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

לכן נערך ונחתם חוזה חכירה זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי החכירה שלהלן:

מספר 3-למבוא חוזה 3  
SUPER-SOL LTD.

החוכר

המחיר

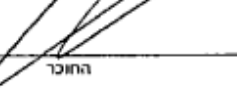
חתימת הצדדים  
בדאשי תיבות:

חוזה חכירה (מבוא ; בנייה רוויה) (לא מהווה) 186-01 ע/ע 30

## מינהל מקרקעי ישראל

### תנאי החכירה

1. **המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה**  
המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. **התחייבות להחכיר ולחכור**  
המחכיר מתחייב בזה להחכיר לחוכר והחוכר מתחייב בזה לחכור מהמחכיר את המוחכר.  
הוסכם בין הצדדים שעד רישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין מסר המחכיר לחוכר את זכות השימוש במוחכר וכל הנראות חוזה זה לגבי החכירה ותנאיה יחולו, בשינויים הדרושים לפי העניין, על זכות השימוש הנ"ל וישולמו דמי שימוש בשיעור דמי-החכירה האמורים להלן.
3. **תקופת החכירה**  
תקופת החכירה היא כאמור במבוא לחוזה.
4. **מטרת החכירה וייעודה**  
המוחכר מוחכר לחוכר רק למטרה ולייעוד האמורים במבוא לחוזה ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או לייעוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.
5. **קיבולת הבנייה**  
קיבולת הבנייה המותרת על-פי חוזה זה היא כמפורט במבוא לחוזה.
6. **קבלת חזקה במוחכר**  
החוכר מאשר שקיבל את המוחכר לחזקתו במועד ובתנאים הנקובים לעניין זה במבוא לחוזה.
7. **דמי חכירה**  
החוכר מתחייב לשלם למחכיר דמי חכירה בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה במבוא לחוזה.
8. **הערכה חדשה**  
(א) בכפוף לאמור להלן בסעיף-קטן (ב), המחכיר יהיה רשאי לדרוש דמי חכירה שנתיים לפי הערכה חדשה של המגרש על-ידי השמאי הממשלתי וזאת מבלי לקחת בחשבון את ההעלאה בערך המגרש כתוצאה מפיתוחו על-ידי החוכר או על חשבוננו, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:—  
(1) כשהחוכר יבקש הסכמת המחכיר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה כאמור בסעיף 14 להלן.  
(2) אם המחכיר יסכים לבקשת החוכר לבצע איזה מהשינויים כאמור בסעיף 9 להלן.  
(ב) שולמו על-ידי החוכר, קודם לתאריך מתן הסכמתו של המחכיר לאיזו מהבקשות הנזכרות בסעיף-קטן (א) לעיל, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במבוא לחוזה, לא יועלו דמי החכירה השנתיים כאמור בסעיף זה.  
(ג) בכל מקרה שהמחכיר ידרוש העלאת דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל, הוא יודיע על כך לחוכר בכתב רשום. החוכר יהיה רשאי לערער עליה תוך 30 יום מהודעת המחכיר בפני השמאי הממשלתי והחלטתו תהיה סופית.  
(ד) את דמי החכירה השנתיים המוגדלים על יסוד ההערכה החדשה ישלם החוכר למחכיר החל מתאריך הסכמתו הנ"ל של המחכיר, וזאת תוך 15 יום מתאריך הודעתו של המחכיר. על דמי החכירה השנתיים המוגדלים כאמור תחולנה ההוראות בעניין דמי החכירה השנתיים שבמבוא לחוזה, בשינויים המחוייבים.
9. **שינוי ייעוד, שינוי קיבולת הבנייה, בנייה נוספת, פיצול**  
(א) החוכר מתחייב לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, אם ירצה לבצע איזה מהשינויים האלה:  
(1) שינוי הייעוד או מימוש שינוי הייעוד של המגרש — מהייעוד המוגדר במבוא לייעוד אחר.  
(2) הגדלת קיבולת הבנייה האמורה במבוא או בנייה נוספת מעבר לקיבולת הבנייה האמורה במבוא לרבות בנייה נוספת במגרש או שינוי במבנים או בתוספות שהוקמו עליהם או במבנים הנוספים שהוקמו על המגרש או הוספה עליהם.  
(3) חלוקת המגרש למספר מגרשים, באופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו.  
החוכר יצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על-ידו.  
(ב) החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על-ידו בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור רשויות התכנון המוסמכות.  
(ג) המחכיר יהיה רשאי לסרב לתת את הסכמתו לשינוי המבוקש על-ידי החוכר, או להתנות מתן הסכמתו בתשלום כספי בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע השינוי הנ"ל, כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי או כפי שיהיה מקובל באותה עת אצל המחכיר ובתנאים אחרים מעין מקובלים אצל המחכיר.

|                                                                                              |                                                                                               |                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <br>החוכר | <br>המחכיר | <b>חתימת הצדדים<br/>בראשי תיבות:</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|

#### 10. רישום החכירה

- (א) רישום זכות החכירה על-שם החוכר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל הפעולות הדרושות לצורך זה ייעשו על-ידי החוכר ועל חשבונו.
- המחכיר יחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה כאמור, אולם זאת בתנאי שהחוכר קיים את תנאיו של חוזה זה ובכפוף לכך.
- (ב) החוכר יכין, בין היתר, את המסמכים והמפות הדרושים לצורך הרישום האמור, כולל לצורך רישום ו/או חידוש רישום המגרש, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ומפות הפרצלציה, וכן את התיקים בלשכת רישום המקרקעין, וישיא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות וביול ללא יוצא מן הכלל.
- (ג) החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום החכירה כאמור.
- (ד) אם החוכר, למרות האמור לעיל ולמרות דרישתו של המחכיר, לא ירשום את החכירה, רשאי המחכיר לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכיר בתוך 30 יום מתאריך דרישתו את כל הוצאותיו לפי החשבון שיוגש לו.

#### 11. שינוי גבולות המגרש וקביעה סופית של שטחו

- (א) החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתכנון על-פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקעות וכיוצא באלה.
- (ב) החוכר מצהיר שידוע לו כי בעקבות מדידה לצורכי רישום עלול להתברר ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש.
- (ג) במקרה וכתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו וכן במקרה ויתברר כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש, החוכר מתחייב:
- (1) להסכים לכל שינוי בגבולותיו ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב השינויים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל.
- (2) להסכים לכל קביעה בדבר שטחו של המגרש כפי שייקבע בעקבות מדידה לצורכי רישום כנזכר בסעיף קטן (ב) לעיל.
- (3) לראות את המגרש בגבולותיו ובשטחו החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בו.
- (ד) אם כתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) ו/או (ב) לעיל ישתנה ערך המגרש, יתוקנו דמי-החכירה לפי השטח הסופי לפי הערכת השמאי הממשלתי לתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש וכל צד מתחייב לשלם לצד השני רק את ההפרשים שינבעו מהתיקון הנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה מתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש ועד לתשלום ההפרשים הנ"ל בפועל.

#### 12. השימוש במוחכר ואחריותו של החוכר

- החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין וכמנהג בעלים הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב.
- במשך כל תקופת החכירה יהיה החוכר בלבד אחראי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובקשר עם הבנייה על המגרש, ולקיום כל חובה לפי כל דין, החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר – והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.
- החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכיר, וכן כלפי כל צד שלישי, לכל נזק שייגרום לגופו או לרכושו של אדם כל שחזא (לרבות החוכר) וכן לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

#### 13. מסים ותשלומי חובה

- החל מתחילת תקופת החכירה או ממועד קבלת החזקה במוחכר – המוקדם ביניהם – ישא החוכר לבדו בכל המסים, הארנונות, המלואות ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים – לרבות היטל השבחה – החלים על הנעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר, וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא – החלים או שייחולו על המוחכר – לרבות ההוצאות הקשורות בחיבור תשלום, אגרות מים וכיב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם.
- החוכר מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדון החל על כל אחד מהתשלומים החלים על החוכר על-פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

#### 14. העברת זכויות

- (א) העברת זכויות טעונה הסכמה
- החוכר אינו רשאי להעביר זכויות שבחוזה זה אלא בהסכמתו של המחכיר מראש ובכתב.
- בסעיף זה –
- "העברת זכויות" – כל אחת מאלה, וזאת בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי:
- (1) הענקת הזכויות שבחוזה זה, העברתן, הסבתן או יעור עליהן

החוכר  
מחכיר - סל נעים  
SUPER-SOL LTD

תחילת הצדדים  
בראשי תיבות:  
המחכיר

מסמך מספר 2 - לתנאי החכירה מתוך 7 עמודים

מסמך החכירה 11/85 23/9 66.000

(ג) אי מתן הסכמה במקרים מסוימים  
המחזיר רשאי לא להסכים כלל להעברת זכויות למי שהיו נתין זר כהגדרתו בסעיף 19(א) (3) להלן, או למי שאינו מקיים תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.

(ד) דמי הסכמה  
מבלי לגרוע מכל האמור בסעיף 14 זה, ובכפוף לאמור להלן בסעיף-קטן (ה), המחזיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות בתשלום דמי הסכמה. כל עוד לא תהיה החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל יחולו בעניין זה הוראות אלה:

(1) במקרים האמורים בסעיף-קטן (א) (1), (א) (5) ו-(א) (6) לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור של שליש מההפרש בין ערכו של המגרש בזמן מתן הסכמתו של המחזיר להעברת הזכויות לבין ערכו בעת שהחזיר רכש את זכות החכירה, במצבו בזמן קבלת המגרש מבלי לקחת בחשבון את ההוצאות ועבודות הפיתוח שנעשו לגביו, לפי הערכתו של השמאי הממשלתי (להלן "דמי הסכמה") ובניכוי חלק יחסי מערכו של המגרש כנקוב במבוא לחוזה.

(2) במקרים האמורים בסעיף-קטן (א) (4) לטיל יחושבו דמי ההסכמה על-פי האמור בפסקה (1) לעיל והסכום שישולם ייקבע על-פי היחס שבין שיעור הזכויות בהון ו/או זכויות ההצבעה ו/או זכויות המינוי המועברות לכלל הזכויות מאותו סוג באגוד החוכר, אולם במקרה של העברת השליטה ישולמו דמי ההסכמה במלואם.

בפסקה זו "שליטה": החזקה – במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או אגוד, ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר – הנמוך ביניהם – או במחצית או יותר מכוח ההצבעה בחוכר, או בזכות למנות מחצית או יותר מהמנהלים של החוכר.

(3) במקרים האמורים בסעיף-קטן (א) (2) ו-(א) (3) לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור שייקבע למקרים אלה מעת לעת על-ידי המחזיר.

(ה) העברת זכויות ללא דמי הסכמה  
המחזיר לא יתנה הסכמתו להעברת זכויות בתשלום כספי אם החוכר שילם למחזיר, קודם לתאריך מתן ההסכמה, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במבוא ואת כל התשלומים האחרים שהיה חייב לשלם למחזיר לפי חוזה זה ולפי כל דין, וכן שילם את כל המסים, הארנונות, ההיטלים ויתר התשלומים שהיה חייב לשלם לפי חוזה זה ולפי כל דין בעד התקופה שעד למועד מתן ההסכמה.

(ו) רכישת זכויות על ידי המחזיר  
אם החוכר מבקש להעביר זכויות המוגדרות בסעיף-קטן (א) (1), (א) (5) או (א) (6) לעיל, יהיה המחזיר רשאי, אך לא חייב, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הפרטים כאמור בסעיף-קטן (ב) (4) לעיל – ואם דרש המחזיר ידיעות ומסמכים נוספים כאמור לעיל, תוך שלושים יום מתאריך הדרשה – לשלוח לחוכר הודעה בדואר רשום שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה ומלוא הזכויות במחוכר, ושהוא מסכים לשלם לחוכר את הסכום שהוצע לו על-ידי המקבל. הודיע המחזיר כאמור – לא יורשה החוכר להעביר זכויותיו במחוכר, אלא למחזיר. המחזיר לא ישתמש בזכותו להחזיר לעצמו מחוכר כאמור בסעיף-קטן זה לעיל, במקרים בהם המקבל הוא בן זוג, צאצא, הורה, אח או יורש של החוכר. המחזיר רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערה על זכותו האמורה לעיל.

(ז) הפרה יסודית  
הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיף 14 זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והמחזיר יהיה רשאי לבטלו בשל הפרה זו.

#### 15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואתרי עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המחזיר הנם רכושם של המחזיר ו/או המדינה ואין הם נכללים במחוכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחזיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

החוכר לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה. אסור לחוכר למכור חומרים או עצים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושם של המחזיר ו/או המדינה, אלא אם קיבל לכך הסכמת המחזיר בכתב, והוא רשאי להתנות מתן הסכמתו בתשלום עבור החומרים או העצים.

#### 16. שמירת שבת ומועדי ישראל

על החוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בניין ומלאכה במחוכר בשבתות ובחגי ישראל. בסעיף זה –

"מלאכה" – ניהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע על-ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה. "בניין" – כל עבודה הקשורה בבנייה המבוצעת על-ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה.

האיסור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהחוכר הורשה לבצע עבודות בניין ומלאכה על-ידי רשות מוסמכת לפי כל דין וכל עוד ההרשאה בתוקף.

מספר-סל 4000  
SUPER-SOE LTD.  
החוכר

המחזיר  
חתימת הצדדים  
בראשי תיבות:

(2) החכרת המוחזק בחכירת משנה או החכרת חכירתו בכל דרגה שהיא, השכרת המוחזק בשכירות משנה או השכרת חכירתו או שכירותו בכל דרגה שהיא – והכל לפרק זמן המחייב על-פי דין את רישום ההשכרה בפנקס המתנהל על-פי חוק ולרבות השכרה באופן שהשכירות תהיה מוגנת על-פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 או כל חוק שיבוא במקומו (להלן – החכרת משנה);

(3) מסירת חזקה או שימוש במוחזק לפרק הזמן האמור בפסקה (2) לעיל (להלן – מסירת חזקה);

(4) לגבי חוכר שהוא איגוד – כל פעולה באיגוד בחוכר, אשר כתוצאה ממנה מועברים או מוקצים לפחות 10% מהערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר – הנמוך ביניהם – (להלן – זכויות בהון), או 10% מכוח ההצבעה בחוכר (להלן – זכויות הצבעה), או 10% מהזכות למנות מנהלים של החוכר (להלן – זכויות מינוי).

פעולות באיגוד החוכר, אשר בכל אחת מהן מועברים פחות מ-10% מהזכויות הנ"ל, ואשר נעשו בתוך תקופה של שנתיים, יראו אותן לצרכי סעיף זה כאילו נעשו בבת אחת בתאריך הפעולה באיגוד האחרונה שבהן. בסעיף 14 זה –

– כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1983 (להלן – חוק מס"ח), כפי שהיא מעת לעת, לרבות תאגיד שאינו רשום ושותפות לא רשומה.

– כהגדרתה בחוק מס"ח כפי שהיא מעת לעת, לרבות פעולה באיגוד המחזיק בזכות באיגוד בחוכר, ולרבות כל שינוי בשותפות – רשומה או לא רשומה – אשר חל כתוצאה מהצטרפות של אדם אליה או פרישה של אדם ממנה, או כל שינוי באיגוד שהגון אינו במניות אשר חל כתוצאה מהצטרפות או פרישה כאמור ולרבות כל שינוי בחלקי היחסים של שותף בהון השותפות או בהון איגוד כאמור.

– כהגדרתה בחוק מס"ח כפי שהיא מעת לעת.

– "מחזיק", "החזקה" – כהגדרתה של "החזקה" בחוק נירות-ערך, תשכ"ח-1968, כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

(5) מישכון ו/או שיעבוד המוחזק ו/או הזכויות שבחוזת זה.

המחזיק לא יתן הסכמתו למישכון או לשיעבוד האמורים לעיל, אלא אם החוכר ובעל המישכון או השיעבוד יתחייבו כלפיו, לפני מתן ההסכמה, כי בכל מקרה של מימוש המישכון או המשכנתה או השיעבוד או כתוצאה מביצוע של פסק דין או מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין או כתוצאה ממכירה על-ידי לשכת הוצאה לפועל או על-ידי רשות אחרת על-פי דין – ישולמו למחזיק דמי הסכמה המגיעים על-פי חוזה זה, אולם הסכמתו של המחזיק לעצם המישכון או השיעבוד הנ"ל לא תותנה בתשלום כספי.

העברת זכויות כנ"ל ללא הסכמת המחזיק או ללא תשלום דמי הסכמה כאמור לעיל תיחשב להפרה יסודית של החוזה והמחזיק יהיה רשאי לבטלו בשל הפרה זו.

(6) כל פעולה אחרת, שלא נזכרה לעיל, ושמוכחה מועברות למעשה זכויות שבחוזת זה – בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.

### (ב) תנאים להסכמה

(1) המחזיק רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות שבחוזת זה בתנאים שלהלן, וזאת בנוסף ליתר התנאים בהם המחזיק רשאי – על-פי חוזה זה, על-פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או על-פי כל דין – להתנות את הסכמתו בעניין זה:

(א) החוכר מילא אחר כל התנאים שבחוזת חכירה זה.

(ב) החוכר ומקבל ההעברה יחתמו על מסמכים וימציאו את כל המסמכים שידרשו על-ידי המחזיק בקשר להעברה וימלאו כל תנאי שנקבע על-פי חוזה זה בעניין מתן ההסכמה, לרבות התחייבות מקבל ההעברה למילוי כל התנאים המפורטים בחוזת חכירה זה.

(2) אם החוכר קיבל פטור או הנחה, חלקיים, או מלאים, מתשלום דמי חכירה, או אם החוכר שילם דמי חכירה מופחתים, וכל אלה או איזה מהם הותנו בקיומם של תנאים שנקבעו לצורך זה, תותנה הסכמתו של המחזיק להעברת הזכויות בקיום התנאים שנקבעו למתן הפטור או ההנחה או התשלום המופחת האמורים ובקיום כל הנובע מהם.

(3) הסכמתו של המחזיק להחכרת משנה או למסירת חזקה – אם תינתן הסכמה כזו – לא תשחרר את החוכר ולא תפטור אותו מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, והחוכר ומקבל הזכויות הנ"ל יהיו אחראים ביחד ולחוד למילוי כל חובות החוכר לפי חוזה זה.

(4) המחזיק רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל הזכויות המוצע (להלן – "המקבל") פרטים והצהרות על כל אלה:

(א) אילו זכויות מועברות ומהו המועד בו החוכר והמקבל מבקשים לבצע את העברת הזכויות הנ"ל.

(ב) שם המקבל, מענו ומספר זהותו.

(ג) אם המקבל הוא תאגיד –

(1) שמו, מענו, מספרו ברשם החברות, שמות בעלי המניות והחלק בהון המניות ובכוח ההצבעה והמינוי המוחזק על-ידי כל אחד מהם, ושמות המנהלים.

(2) פרטים כאמור בפסקה (ב) לעיל על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד.

(3) אם בעל מניות או מנהל בתאגיד המקבל הינו תאגיד – פרטים על תאגיד זה כאמור בפסקה (ג) זו לעיל ופרטים על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד זה כאמור בפסקה (ב) לעיל.

(ד) הסכום שהמקבל ישלם לחוכר עבור הזכויות המחזיק רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל דמי תשלום ומסמכים נוספים וימציאו את כל המסמכים הנדרשים למקבל המחזיק.

חתימת הצדדים  
בראשי תיבות:

המחזיק

החוכר

# 17. העברת זכויות החוזה על-ידי המחזיר

המחזיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה מבלי לקבל על כך את הסכמת החוזר, והחוזר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי נוקבל ההעברה.

# 18. זכות כניסה למוחזר

בנוסף לאמור בכל דין, למחזיר, או לכל אדם מטעמו או על-פי רשותו, הרשות להיכנס למוחזר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוחזר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, עמודי חשמל או טלפון, ומתחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוחזר, בתוכו או מעל לו, ו/או לצורך מטרות אחרות כיו"ב. החוזר יאפשר למחזיר, ולכל אדם מטעמו או על-פי רשותו, להיכנס למוחזר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור לעיל. המחזיר מתחייב לפצות את החוזר עבור כל נזק שייגרם לחוזר מביצוע הבדיקות או העבודות הנ"ל.

# 19. תרופות בשל הפרת החוזה

מבלי לגרוע מהזכות לתרופות אחרות, על-פי כל דין ועל-פי חוזה זה, בגין הפרת החוזה, הצדדים מסכימים בזה כי כל אחת מההפרות המפורטות בסעיף-קטן (א) להלן תחשב להפרה יסודית של החוזה שבגינה יהיה המחזיר רשאי לבטל את החוזה, על-ידי מתן הודעה על כך במכתב רשום:

- (א) (1) הפרת איזה מהתנאים שבסעיפים 8 ו-14.
- (2) אם החוזר, ללא הסכמת המחזיר מראש ובכתב, ישנה או יגרם לשינוי במטרת החכירה או בייעודה או יעשה במוחזר כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עמו.
- (3) אם החוזר או מי שהחוזר פועל בשבילו הינו נתין זר. בפסקה זו, "נתין זר" – מי שאינו אחד מאלה:
  - (א) אזרח ישראלי;
  - (ב) עולה לפי חוק השבות, התשי"ז-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
  - (ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לשיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;
  - (ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) – (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" – החזקה – במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד – ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד. פסקה (3) לעיל לא תחול אם החוזר קיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

- (4) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.

(ב) עם ביטול החוזה על-ידי המחזיר יהיה חייב החוזר:

- (1) לפנות מיד את המוחזר.
- (2) להחזיר מיד למחזיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחפשי מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי.
- (3) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 10 כולל תשלום כל אגרות, מסים והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בכך וכן לחתום, לשם הכנת קיום התחייבות זו, עם חתימת חוזה זה או בכל עת אחרת, הכל לפי בחירת המחזיר ולפי דרישתו הראשונה, על יפוי כוח נטריוני בלתי חוזר על שם המחזיר.
- לא קיים החוזר את המוטל עליו לפי פסקה זו הרשות בידי המחזיר לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוזר ולגבות ממנו כל ההוצאות ששולמו על-ידו, בצירוף ריבית והצמדה כאמור בסעיף 22 להלן, מתאריך הוצאתו ועד לתאריך התשלום בפועל.
- (4) לשלם למחזיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו (כולל נזק והפסד עקב החכרת הנכס לאחר), וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 20 להלן.
- (ג) (1) במקרה של ביטול החוזה על-ידי המחזיר, למעט במקרה של ביטול בגין הפרה האמורה בפסקה (א) (3) לעיל, ולאחר שהחוזר קיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף-קטן (ב) לעיל, יציע המחזיר את המוחזר במכרז וישלם לחוזר סכומים עבור החלק היחסי של זכויותיו של החוזר במגרש ועבור המחזיר כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי (להלן – סכומי ההחזר), אולם אם התקבלו על-פי המכרז סכומים גבוהים מסכומי ההחזר ישלם המחזיר לחוזר רק את הסכומים שהתקבלו במכרז.
- (2) לא הציע המחזיר את המוחזר במכרז כאמור לעיל תוך 3 חודשים מהמועד שבו החוזר יקיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף-קטן (ב) לעיל, הוא ישלם לחוזר את סכומי ההחזר, בתום 3 החודשים הנ"ל.
- (3) תשלום סכומי ההחזר יבוצע בניכוי כל הסכומים המגיעים למחזיר מהחוזר על-פי חוזה זה ובניכוי סכום השווה לדמי ההסכמה שהיה על החוזר לשלם למחזיר לפי סעיף 14 אילו הועברו זכויותיו של החוזר לאחר בהסכמת המחזיר.
- (4) הוצע המוחזר במכרז ולא התקבלו הצעות על-פי תנאיו של המכרז, יציע המחזיר את המוחזר במכרז חוזר תוך 4 חודשים מהמועד לקבלת הצעות על-פי המכרז הקודם, וכך יהיה מדי פעם עד שתתקבלנה הצעות על-פי תנאי המכרז.

שופר-סול בע"מ  
SUPER-SOL LTD.

החתימה

המחזיר

חתימת הצדדים  
בראשי תיבות:

- (ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם החוכר יפר איזו מהוראות סעיף 9 לעיל ו/או ימנע, החוכר לנקוט באחת מאלה לפי שיקול דעתו הבלעדי:
- (1) לגרוע לביטול השינוי שבוצע על-ידי החוכר ללא הסכמת המחכיר ו/או להרוס את כל שנבנה על המגרש ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מיד לאחר שיוודע למחכיר על ההפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוחכר.
- (2) לחייב את החוכר בתשלום דמי שימוש כפי שיהיה מקובל לעניין זה אצל המחכיר ו/או בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו על-ידי החוכר, וזאת כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי.
- (ה) ההוראות בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) של סעיף זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה או בתום תקופת החכירה הנוספת, בהתאם למקרה, וזאת אם לא תוארך עוד תקופת החכירה או תקופת החכירה הנוספת.

## 20. פיצויים מוסכמים

- (א) במקרה של ביטול החוזה יהיה המחכיר רשאי לנכות מהסכומים שהוא חייב לשלם לחוכר בעקבות הביטול, פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש, כמוגדר במבוא, בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך הניכוי (להלן – "הפיצויים המוסכמים").
- (ב) על אף האמור בסעיף-קטן (א) לעיל, במקרה של ביטול החוזה בגין ההפרה האמורה בסעיף 19 (א) (3) יחולטו על-ידי המחכיר כל הסכומים ששולמו על-ידי החוכר המוגדר בסעיף 19 (א) (3) וכמו-כן לא תחולנה לגבי הוראות סעיף-קטן 19 (ג) לעיל – והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.
- חוכר כאמור יהיה רשאי – בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בסעיף-קטן 19 (ב) לעיל – לפנות לוועדה שתמונה לעניין זה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו חוכר פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על-פי סעיף-קטן (א) לעיל בלבד ו/או לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו חוכר על-פי סעיף-קטן 19 (ג) לעיל. החלטת הוועדה תהיה סופית.
- הוראות סעיף-קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.
- (ג) עלו הפיצויים המוסכמים על הסכום שהמחכיר חייב לשלם לחוכר על-פי סעיף-קטן (א) או (ב) לעיל, ישלם החוכר למחכיר את היתרה סמוך לאחר ביטול החוזה.

## 21. הארכת החכירה

- (א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) – (ד) להלן, החוכר זכאי להארכת החכירה לתקופה נוספת של ארבעים ותשע (49) שנים ובתנאי שיוודע למחכיר בתוך 12 החודשים האחרונים שלפני תום תקופת החכירה על רצונו בהארכתה. תנאי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יהיו כנהוג אז לגבי החכרת מקרקעין מסוג המוחכר על-ידי המחכיר בסביבת המוחכר ולמטרה של החכירה הזאת ובהתחשב בכך שהחוכר שילם עבור בניית המבנים.
- (ב) תקופת החכירה תוארך רק לתקופת חכירה נוספת אחת והמחכיר לא יהיה חייב להאריך עוד את תקופת החכירה הנוספת, ואם חוזה חכירה זה הוא לתקופת חכירה נוספת לא יהיה המחכיר חייב להאריך עוד את תקופת החכירה שבחוזה זה.
- (ג) בכל מקרה שבמשך תקופת החכירה ישתנה יעודה של הקרקע עליה בנוי המוחכר לא יהיה המחכיר חייב להאריך את תקופת החכירה.
- (ד) הארכת תקופת החכירה תיעשה בתנאי שיתקיימו כל התנאים האלה:
- (1) החוכר מילא את כל תנאיו של חוזה חכירה זה.
- (2) החוכר יחתום, לא יאחר מתום תקופת החכירה על חוזה חכירה חדש שיכלול את תנאי החכירה הנוספת כאמור לעיל.

## 22. תנאים כלליים

- (א) חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במגרש, לא ייחשבו כתשלום דמי-מפתח.
- (ב) שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעות מפעולה, שיהיו או מתן ארכה מצד כלשהו לא ייחשבו כויתור על זכויותיו של אותו צד ולא ישמשו מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב.
- (ג) שינויים, תיקונים, תוספות, השמטות, ויתורים או ארכות בתנאי החוזה (להלן – "שינויים") וכן הנחות מטעם המחכיר לא יהיו ברי תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי המחכיר בחתימה וחומתם. שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו או שייחתמו על-פיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה ואם המחכיר חתם בחתימה וחומתם.
- (ד) החוכר מתחייב לשלם למחכיר הפרשי הצמדה וריבית כמקובל אצל המחכיר בתאריך פרעון התשלום, עבור פיגור בתשלום כל סכום שהחוכר חייב למחכיר לפי חוק זה, וזאת מהתאריך שבו חל פרעונו על-פי החוזה ועד לתאריך סילוקו למעשה ומבלי לפגוע בזכויותיו של המחכיר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל דין.
- במקרה של פיגור כאמור ייחשב כל תשלום על חשבון החוב לפי חסדו הבן – הוצאות הגביה בריבית, הפרשי הצמדה, הקרן, הריבית.

עו"פ-מר בע"מ  
SUPER SOL  
מל

החוכר

המחכיר

חתימת הצדדים  
בראשי תיבות:

0

- (ה) החוכר מתחייב לשפות את המחכיר על כל סכום שהמחכיר יידרש לשלמו לאדם כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין על החוכר.
- (ו) סכומים שהצדדים חייבים זה לזה ניתנים לקיזוז.
- שילם צד כלשהו סכום אשר משנהו חייב בתשלמו על-פי חוזה זה, יחזיר לו הצד השני את הסכום האמור, תוך 14 יום מתאריך דרישתו של הצד ששילם כאמור.
- (ז) כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה וברישום החכירה על-פיו בלשכת רישום המקרקעין לרבות הוצאות מס בולים, וכן מס ערך מוסף בגין חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.
- (ח) כותרות סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנות.
- (ט) כתובות הצדדים הן כאמור בתחילת החוזה.
- הודעה אשר תישלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל תיחשב שנתקבלה כדין חמישה ימים אחרי תאריך המשלוח.

# ולראיה באו הצדדים על החתום

|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>החוכר:</p> <p>1. שם _____</p> <p>מספר זהות _____</p> <p>חתימה _____</p> <p>2. שם _____</p> <p>מספר זהות _____</p> <p>חתימה _____</p> | <p>המחכיר:</p> <p>1. שם _____</p> <p>תואר המשרה _____</p> <p>חתימה _____</p> <p>2. שם _____</p> <p>תואר המשרה _____</p> <p>חתימה _____</p> <p>המאשר: _____</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

אני החתום מטה מאשר בזה כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכן החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

שם \_\_\_\_\_ תואר \_\_\_\_\_ חתימת המחכיר \_\_\_\_\_ חתימת החוכר \_\_\_\_\_

**נספח ד' – שטרי החכירה**

6996/

נושור ומשפטים אגני המושם והוסדר המקרקעין



כלל' (18)

בית' השגור

לשכת רישום המקרקעין ב ירושלים

## שטר שכירות - חכירה לדורות

השטר הזה מעיד שמדינת ישראל/רשות האיתוח/קרן קיימת לישראל ע"י סוכנת מקרקעין ישראל (להלן: - המחכיר) במסגרת חכירה לדורות ל:

עיריית ירושלים  
בשלמות  
ת.ה. החלק  
ת.ה. החלק  
ת.ה. החלק  
ת.ה. החלק

(להלן: - החוכר) את המקרקעין המפורטים ברשימת דלהן לתקופת של 49 שנים

תחל מ- 1974 וכלה ב- 31.3.2023 (להלן: - תקופת החכירה) לפטרת

תמורת תשלום דמי חכירה דמל חכירה שנתיים למפורט בחוזה החכירה שנחתם עם החוכר  
בכפופות לענאים המיוחדים לשטר זה.

המחכיר מצהיר בזה שהוא בעל המקרקעין הנזכרים ברשימה והם נקיים מכל ערעור וזכויות שליש, פרט למפורטים להלן:  
הערדים מצהירים בזה שהתמורה הנגזרת בשטר זה היא התמורה המלאה והנכונה ששולמה עבור החכירה המקרקעין.  
המסכים המיוחדים של המחכיר לדורות מהווים חלק בלתי נפרד משטר זה.

### ה ר ש י מ ה

| שם המספר<br>או המעשה                                                                                                  | שם הדף<br>או החלקה | תשעת<br>בשיר | החלק<br>המוחבר | תאור המקרקעין המוכרים ו/או<br>מכלולותיהם והשקביות                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28047                                                                                                                 | 47/2               | 262,00       | בשלמות         | בנין דירה בת חדרים ושירותים<br>בקומה קרקע<br>המסומנת בחשורט במספר 2<br>לדירה זו צמודים 26/58<br>חלקים ברצועה המשותפת מס' 0<br>קיים תקנון מוסכם |
| <div> <div> <p>המחכיר<br/>נחתם על ידי</p> <p>החוכר<br/>נחתם על ידי</p> </div> <div> <p>שם</p> <p>שם</p> </div> </div> |                    |              |                |                                                                                                                                                |

מנחם דניאל, עו"ד  
עמית העברת יפוי-כח  
נוטריוני תל-אביב

### חתימת השטר לפני עורך דין

אני מעיד כי ביום... התייצבו לפני במשרד המחכיר והחוכר הנ"ל, ולאחר שדיברתי איתם והסברתי להם את סמכות העיסקה שהם עומדים לבצע ואת ההתחייבות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי החפזו לפני מרצונם, אני מאמת את החתימות בשטר זה לפי הוראות תקנה 18 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) חק"ל-1969.

7.1.1.1  
רונת גולדברג, עו"ד  
רח' בן-הלל 10, ת.ד. 1152  
ירושלים, טל. 227789

6-06-1991

תאריך שם שו"ד/הע"ד כתובת



200x50 (3.81)

11-250 (מ"מ) היילר

17. בעל בקרה על מיטת החברה עקב הפרת יסוד זה וכן בעל בקרה שהחבר לא קבל חברה חדשה כאמור בפסקה ב' של הענין ויורה החבר זכאי לקבל את ערכו של הנכס במועד ביטול החברה או סופה לאחר ובתנאים שהחבר החזיר או בנכס את הנכס לאחר ובהתן החברה עקב בעל הנכס בתנאי שיחזיר בהתמורה כל הסכומים שהחבר חייב להשלום לפי יסוד זה וכן ערך הקרקע שלה ובתנאי שכל מקרה לא יהיה החבר חייב בתשלום ערכו של הנכס בסכום העולה על סכום החברה שהחזירה כאמור לאחר הנכסים הנ"ל.

18. החבר משנים כי לא חדרש כל פעולה מצידו בקשר לביטול החברה בלשכת רשום המקרקעין וזי החבר בלבד יורה ראוי לבטל את רישום החברה כאמור.

19. מיכנס בזה כי החבר לא יזית מנן לפי חוקי הגנת הדין (נספח משולב) תשל"ב-1972, או כל חוק שיבוא במקום.

20. על החבר וכל האם מוכוחו להימנע מכל עבודות בנין ומלאכה בימי שבת וזמני ישראל, בסעיף זה מלאכה - יהיה עסק וכל עבודות כפיים המבוצעות דרך קבע על ידי החבר בעד חסותה או המבוצעות על ידי חולות בעד חסותה ובפרהסייה.

21. החבר רשאי להעביר דרך הנכס בעצמו או באמצעות אדם מוסד או חברה אחרת ציודות לבית, לחיפול, לגן, לחשמל, ולמטרת אחרות וכן להעמיד עמדות ולמחות חוקי חשמל וכוונתם במשרדים באלה על החבר לאפשר למחזיר לפעול או לפקידיו או לפועלים או למקדמים של מוסד או חברה כ"ל, להכנס לנכס ולהוציא מפעל את העבודות ו/או את כל הפעולות אשר חידושנה לפי החלטת המחבר.

22. בכל מקום בו נאמר כי ינהגו התנאים ייהיו סבובים אצל המחבר קביעתו של מנל מנהל מקרקעי ישראל מה הם תנאים אלה, תהיה מפות ובלתי ניתנת לערעור.

23. מועצת מקרקעי ישראל בשטר זה - כולל כל מי שיבוא במקומה ואם לא יהיה מי שוב במקומה - ממשלת ישראל, או כל שיתמנה על ידה והוא הדין לגבי המחבר ומנהל מנהל מקרקעי ישראל.

24. כל המתייבשותיו של החבר לפי יסוד זה הן ביחד ונפרד, ובעובדות הדין.

25. נאמר שטר זה נקבע המנן של הצדדים בזה:

המחבר: מנהל מקרקעי ישראל,

החבר: מקום המצאות הנכס.

**שניאור יצחק**  
ס/אחראי מחוזי לחומים  
מ.מ.י. מחוז ירושלים

חתימת המחבר  
מנהל מקרקעי ישראל

מנחם חפצלי, עו"ד  
עמ"ד העבר, תפוז-כח  
ישרוני והצורך לתקן

בכל מקרה בו עלה המדד החדש לעומת המדד הישן, ישלם החובר קרן או רבית כל שהן מוגדלות באופן יחסי למידת העליה של המדד ותרשף לשטת המדד הישן.

דמי החמירה השנתיים ישולמו מראש למחזיר או למו שהמחזיר קרה בעד כל שנה ב"ו באפריל של אותה שנה במסדרי המחזיר או במקום אחר לפי הוראות המחזיר בכתב. תוספת ההצמדה תשולם במדד שיקבע ע"י המחזיר.

המחזיר רשאי להעלות את דמי החמירה השנתיים בכל במקרה בו נתבקשה הסכמתו באמור בסעיפים 3 ו-9 וכתנאי למתן אותה הסכמה, בהתאם למחלוקת מקובל אצל המחזיר בכתב בקשת ההסכמה לבני מקרים ודיונים.

א. על העלאת דמי החמירה באמור בסעיף 6 ישלם המחזיר לחובר הדעה בה יקבעו דמי החמירה ותאריך תשלומם.

ב. תוך 30 יום מתאריך תום ההודעה האמורה במקרה או לעיל רשאי המחזיר לעדכן על העלאת דמי החמירה בבני מי שהודעה ע"י מועצת מקרקעי ישראל לענין ערעורם אלה. ההחלטה בענין האמור תהיה סופית ותחייב את המחזיר ואת המחזיר. כל ערעור לאחר המועד הנ"ל לא יתקבל.

כל תביעה למחזיר חייב למחזיר לפי סעיף זה ולא ישלם במדדו יוצא רבית במדדו והערעור ועד התשלום במדד שיקבע ע"י שר האוצר או החשב הכללי במשרד האוצר סמכם לפעם לבני פטר בתשלומים. אם תהיה בזמן כלשהו העברה ע"י דין לבני-טוב שער הרבית החל בעד פטר בתשלומים תחול הרבית בעדד שיקבע ע"י שירות המיסים ישיחה סותר.

א. המחזיר אינו רשאי להעביר את הבעלות לפי סעיף זה בלתי או מקצתו, להעביר את הנכס או חלק ממנו או למסור את החזקה או השטח בנכס או בחלק ממנו לאחר אולם המחזיר יחיה רשאי להעביר וביטולו בתנאי מוקדם שיקבע לכן הסכמה מראש בכתב מאת המחזיר.

העברת הבעלות בשטח זה מותרת: העברת הבעלות ע"י רישומה בדין והעברת אפסדות. לרישום בזה, העברת זכות החמירה שנקבעה בדרך המקובלת אצל המחזיר.

ב. המחזיר יתן הסכמתו להעברת זכות אם נתמלא כל התנאים הבאים:

1. "שולם במלואם דמי החמירה עד לתאריך מתן ההסכמה וכן ישולמו כל המסים, הארנונות, החוקים וכל התשלומים אחרים שהחובר חייב בהם בקדש לבני שטר זה ולפי כל דין בעד התקופה עד למועד בקשת ההסכמה וכן ישולמו כל התשלומים המגיעים לתבואה המעבדת בקדש לבני."

2. המחזיר ומקבל העברת יחתמו על כל המסמכים והפצוא כל המסמכים בני שידורו ע"י המחזיר בקדש להעברת.

3. המחזיר ומקבל העברת מלאו כל תנאי שיקבע בבני מתן ההסכמה ע"י מועצת מקרקעי ישראל. לרבות תשלום בעד ההסכמה.

4. על אף האמור במסקנה או לעיל המחזיר רשאי להסדיר חוקה או להרשות שמוש אחריו בנכס או בחלק ממנו, לתקופה שלא תעלה על 5 שנים ושאינה אופציה בארבעה לתקופה נוספת, בתנאי שאין בכך משום העברת זכות המחזיר בלתי או מקצתו בכל עתה. ובהנאי קשירות זו לא תהיה מוגנת דמי כל חלק מהנאי.

העברת זכות המחזיר

א. המחזיר לא יחיה זכאי להסכן את הדירה או לשעבדה בכל עתה אחרת ללא קבלת הסכמה מראש-לכתוב של המחזיר.

ב. המחזיר יתן הסכמתו בתנאי שתקבע ויחול כי בכל מקרה על מילוי המעבדה או השעבדה לאחר ישולמו כל התשלומים המגיעים לפי סעיף זה לרבות דמי החמירה ודמי ההסכמה בעל העברת הנכס לרבות אותו עם מומש המעבדה או השעבדה וכן זכויות אחרות של המחזיר.

ג. למרות האמור במסקנות א ו-ב לעיל לא יחיה עורך בהסכמה המחזיר למעבדה הדירה במסכמתו שתידרש במעמד רישום שטר חמירה זה לטובת מי שיתחם עליה הסכמת החברה המסייעת.

11. כל המסים, הארנונות, החוקים, ארנונות וכל תשלומי חובה אחרים לבני הנכס החלים תן על בעלים וכן על מחזיקים וחולו על המחזיר בכל תקופת החמירה. במידת תחול עליה חובה השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין.

12. המחזיר יחיה רשאי לשלם כל תשלום שהחובר חייב בתשלומיו לפי סעיף זה ואשר לא שולם ע"י המחזיר והחובר יחיה חייב להחזירו למחזיר תוך 14 יום מתאריך דרישת המילוי, מכתב לעשות כן.

13. א. הפרת הוראות המעשים 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 ו-14 (א) תוראה הפרת יסודית של שטר זה.

ב. בכל מקרה של הפרת הוראות המעשים הנ"ל רשאי המחזיר לבטל את החמירה לפי סעיף זה, לאחר מתן הודעה מוקדמת של 30 יום בכתב, וזאת בנוסף לכל זכות אחרת העומדת לו לפי סעיף זה ולפי כל דין, בשל אותה הפרה.

14. א. אם הנכס גרם או נזקק באופן שאינו ראוי יותר לשמש למטרות לפי סעיף זה, חייב המחזיר לבטלו או לתקנו באופן שיחיה מתאים לשמש למטרה מקורה. תוך 3 שנים מיום שנדרש או נזקק באמור.

ב. אם ביטל המחזיר את החמירה בשל הפרת סעיף זה הוא יחזיר לחובר את ערך הקרקע בני שיקבע ע"י השמאי הממשלתי, השמאי הממשלתי יקבע את ערך הקרקע בהתחשב בשארית תקופת החמירה שנותרה מיום בטולה ועד לחינה. שומה ללא בטולה.

15. א. בתום תקופת החמירה או התקופה המסמכת וכן בכל מקרה בו בטלה החמירה או 30 תקפה יהיה המחזיר חייב למנות את הנכס ולהחזירו למחזיר כשהוא בני מכל חסך ואדם, וכן מכל חוב, עקל, שעבדה או זכות אחרת כלשהי לחולת מיד עם קבלת דרישה לכן מאת המחזיר.

ב. אם המחזיר לא ימנה את הנכס במדד באמור יהיה המחזיר רשאי למנות על חשבון של המחזיר והחזיר יחיה חייב לחזרו למחזיר כל הצאותיו בקדש לפני באמור מיד עם קבלת דרישה לכן מאת המחזיר.

16. א. בכל מקרה של אי הארכת החמירה בכלל עניי יעדה של הקרקע באמור בסעיף 11 (א) יהיה המחזיר רשאי לשלם לחובר את ערכו של הנכס במדד בני שיקבע ע"י השמאי הממשלתי, בתנאי שהתשלום לא ישולם לו כל עוד לא פלג את הנכס באמור בסעיף 15.

החובר יחיה רשאי לעדכן על החלטת השמאי הממשלתי הראשוני.

## תנאים מיוחדים לשטר שכירות-חכירה לדורות

תנאים מיוחדים אלה בתנאים חלק בלתי נפרד משטר שכירות-חכירה לדורות (להלן: - השטר העיקרי). השטר העיקרי ותנאים מיוחדים אלה מהווים מסמך אחד (להלן: - שטר שכירות-חכירה לדורות או שטר זה).

1. א. המחיר המכיר הוא למכור והחוב הוא למחור. המחיר המכיר הוא המחיר הממוצע בשטר העיקרי (להלן: הונס) לתקופת המכירות בשטר העיקרי (להלן: - תקופת המכירות).  
ב. כפי לאמור בפסקה 1 להלן, הוא המחיר הממוצע לתקופת החכירה לתקופת של ארבעים וחמש (45) שנים ותוספת (להלן: - התקופה המוספת) אם ידוע למחיר דמי חסות תקופת החכירה על דמי חסות במאמרו 1.  
ג. תנאי החכירה בתקופת התוספת הוא, שאי שטר זה, בנכסות לתנאים שידוע מקובלים אצל המחיר במשך חמש תקופות החכירה, לגבי נכסים מסוג הנכס, המחיר יהיה חייב לחתום על שטר חכירה חדש, בהתאם לתנאים הנאים לא יאחר מיום תוספת החכירה.  
ד. בכל פסקה ב' זו תקפה על זכות החכירה מסמך חסות התקופה המוספת, הרי אם המחיר יהיה מוכן להמשיך בחכירה הנכס, תהיה לחוב המכיר קבלת חכירה חדשה בנכס בתקופת המוספת, ובקשר הנאים שידוע מקובלים באתר עת לגבי החכירות באזור אזור המחיר.  
ה. מוסכם בה בהסכם כי בכל פסקה שיש להוסיף יחדיו על הפרקע שלילי דמי חסות דין בסמך תקופת החכירה, הרי על אף האמור בפסקאות ב' וד' לעיל לא יחיה המחיר חייב בהארכת תקופת החכירה.
2. מטרת החכירה היא לפגוע בלבד אלא, אם באזור אחוז בשטר העיקרי, ואסור לחוב להשתמש בנכס או בחלק מסו של מסדה אחת אולם החוב יהיה רשאי להשתמש בנכס גם ישמיר אילו המכיר במאמרו החלטה החכירה, לפי כל דין.
3. החוב רשאי לעשות בנכס יעודים ולהוסיף תוספות בתנאי שיקבע את הסכמת המחיר לתוספות בכתב מראש, ובתנאי שכל שינוי או תוספת נכס יעשה בהתאם להוראות כל דין ובתנאי סכך. פקדה לא יבקש החוב אישור הרשות המוסמכת לעשות תוספות לגבי קבלת הסכמת המחיר כאמור. המחיר לא יסרב לתת את הסכמתו באסור אלא מסיבה טכנית וזאת כפוף להוראות פסקה 6.  
כדי להפוך נכס מוסכם בזה כי כל השינויים 1/ או התוספות בנכס יהיו חלק מן הנכס לענין הוראות פסקה 2.
4. א. החוב מאשר בזה שיקבל את הנכסים במצב הקין והוא מקבל על עצמו את האחריות, לשמירתם והחזקתם במצב זה על הנכס והוצאותיו, אף המחיר אחראי עבד חוקן אחר שהוא או בוצאות שמירה, החזקה או כל הוצאה פאולה מן שהוא בקשר עם הנכסים.  
ב. במסך תקופת החכירה, רשאי החוב להשתמש בנכסים ולעשות בהם כאדם העוסק בתוך שול, כרחמים לתנאים המפורטים בשטר זה.  
ג. לענין הוראות כל דין המטילות חובות על הבעלים של מקרקעין לרבות תשלומים בלתיים או אחרות כל שהיא לכל מעשה או מחל, לרבות אחריות בנכסים ונכסים בנכס, ידוע לגבי הנכס את המחיר בדבר בעלים והוא מוכן ושא בכל החבות והתשלומים וכן ידוע בכל החוב או הנכס כל אישור אותה הוראה או בכל אזור מעשה או מחל.  
ד. החוב מתחייב כולו ושלם מיד עם קבלת הוראה לכן מאת המחיר, כל סכום שהמחיר נדרש לשלם ביחסים להוראת כל דין באסור, וכן לשלם למחיר כל סכום שהמחיר חייב בתשלום בשל כל מעשה או מחל של החוב כאמור.  
ה. כל הוראה או חוב לתשלום באמור, ירא אותם כאילו היו מובנים אל החוב וזהו הוכחה היתנה וזהו את החוב ללא ערעור.
5. א. ערך הקרקע - שרבו של חלק חסות מסיים מן הקרקע שלילי בזה הבית, נכס שמעשה ע"י השמאי הממשלתי או כפי שיקבע בהחלטת המועצה בערך הקרקע לצורך חסות דמי חכירה, כאשר החסות בין מכל החלק החסות האמור לבין מכל כל שטר הקרקע שלילי בזה הבית, וזהו חלק שלם שכן חלק המושאף של חסות בחכירה לדורות (במשפט בחוק בהתפרסמו) מבטל חלק זה, לפי כל חוקים המושאף של הבית.  
ב. ערך הקרקע (להלן: - דמי חסות חד משמית) שולם למחיר ע"י החברה המסבנת.  
ג. החוב ישלם למחיר דמי חכירה שווים בשעור שניים מזהות ערך הקרקע שלא שולמו בדמי חכירה ראשוניים, כפי שיקבע מיד בעם ע"י מועצת מקרקעי ישראל ואשר לא יעלה על 5%.  
ד. יתרת ערך הקרקע תכבד ליו באמור של כל סוג.  
ה. דמי החכירה המוטלים כפי שנקבעו ע"י מועצת מקרקעי ישראל לתאריך חתימת תקופת החכירה הם כמפורט בשטר העיקרי.  
ו. כל עוד לא נקבע אחרת ע"י מועצת מקרקעי ישראל, ועל דמי החכירה העתידיים, לרבות תוספת הפרשי המסור כאמור בפסקה 1 להלן לגבי כל תקופה של 7 שנים לאחר 7 שנים משעור חזילה תקופת הכורה בשעור של 15% והחוב מתחייב לשלם למחיר את דמי החכירה העתידיים בהתאם לעלות, החוב יהיה רשאי בכל מחל של עלות דמי החכירה כאמור לבקש כי העצה הערכה מחדש של הונס לשם קביעת ערכו לצורך השקמה דמי החכירה העתידיים, והחוב יהיה רשאי לחזור בתשלום דמי החכירה שהועלו באמור, או בתשלום של השעור שנקבע לשיעור הערכה החדשה.
- ההשקעה החדשה תעשה ע"י השמאי הממשלתי.  
כדי למפעל פקודת מוסכם בזה כי החוב חייב בתשלום דמי החכירה בהתאם לעלות באמור ללא צורך בקבלת הודעה על כך מאת המחיר.
- ג. דמי החכירה לרבות דבות יהיו במחשם מזה, במחשם למי, במחשם לחל.  
הוד: - מוד המחירים לצורך המפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה למחיר כלכלי, או כל מוד רשמי שיבוא במקומו.  
המוד הישיר הוא המוד ליום חתימת פקודת המועצה.  
המוד החדש לגבי קין או רבות כלשהן שמועד פרסום בעמוד בשטר החכירה יועמד אותו המוד אשר יתפרסם לגבי החדש הקודם לחודש בו יעמד את המועד לגבי קין או רבות כלשהן שיפרשו לגבי או אחרי מועד הקבוע בשטר החכירה - המוד ששולם לגבי החדש הקודם, לחדש הפרסום בפועל.

נספח ה' - נסח רישום מקרקעין גוש 28047, חלקות 51+52

תאריך  
16/12/2025  
כ"ו כסלו תשפ"ו  
שעה: 22:45

נסח מס' 880418

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים  
העתק רישום מפנקס השטרות  
גוש שומה: 28047 חלקה: 51

תיאור הנכס

| רשויות         | שטח במ"ר |
|----------------|----------|
| עיריית ירושלים | 525      |

גבולות

| צפון | בהתאם לתצ"ר 282/85 |
|------|--------------------|
| דרום | "                  |
| מזרח | "                  |
| מערב | "                  |

בעלויות

| מס' שטר     | תאריך      | מהות פעולה                        | הבעלים         |
|-------------|------------|-----------------------------------|----------------|
| 6239/1988/2 | 06/10/1988 | רישום לפי חוק שיכונים<br>ציבוריים | עיריית ירושלים |
|             |            |                                   | החלק בנכס      |
|             |            |                                   | בשלמות         |

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו  
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

תאריך  
16/12/2025  
כ"ו כסלו תשפ"ו  
שעה: 22:45

נסח מס' 880419

הרשאות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים  
העתק רישום מפנקס השטרות  
גוש שומה: 28047 חלקה: 52

תיאור הנכס

| רשומות         | שטח במ"ר |  |  |  |
|----------------|----------|--|--|--|
| עיריית ירושלים | 398      |  |  |  |

גבולות

|      |                    |
|------|--------------------|
| צפון | בהתאם לתצ"ר 282/85 |
| דרום | "                  |
| מזרח | "                  |
| מערב | "                  |

בעלויות

| מס' שטר     | תאריך      | מהות פעולה                        | הבעלים         |  |
|-------------|------------|-----------------------------------|----------------|--|
| 6239/1988/2 | 06/10/1988 | רישום לפי חוק שיכונים<br>ציבוריים | עיריית ירושלים |  |
|             |            |                                   | החלק בנכס      |  |
|             |            |                                   | בשלמות         |  |

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו  
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח ו' - תשריט גוש 28047 חלקה 65.

עם סימון בצהוב של החלק מתוך החלקה שיכלל בתחומי הקו הכחול של התב"ע החדשה



## תמחור ותכולת מעטפת מבנה והשלמת עבודות גמר

הבינוי ברמת מעטפת בלבד יכלול את תכולת העבודות המפורטת להלן. כל העבודות יבוצעו בהתאם למפרט הבניה האחיד, התקנים הישראליים הרלוונטיים, דרישות היצרן והוראות המהנדס המתכנן:

- עבודות עפר ופיתוח מקדים
- עבודות שלד בהתאם לתכניות המאושרות, לרבות כל הפתחים, ההכנות, הצנרת, חוטי השחלה, תעלות כבלים והשרוולים הנדרשים בשלד לצורך המשך עבודות המערכות, הכל בתיאום עם יועצי החשמל, האינסטלציה והמיזוג.
- הכנת צנרת והשחלת מערכות תקשורת, אבטחה ומצלמות בתוך המבנה ומחוצה לו, לרבות הכנות למערכת אינטרקום עם מצלמה מהשטח העירוני לכניסה המתוכננת, הכל בהתאם למפרט ייעודי שיימסר על ידי עיריית ירושלים.
- עבודות איטום ובידוד תרמי ואקוסטי בהתאם לתקן ישראלי 1045 ודרישות התקן הירוק.
- עבודות אבן וחיפוי מבנה כולל כיחול.
- עבודות אלומיניום וזיגוג בהתאם לתקן ישראלי 1175 ובידוד תרמי ואקוסטי בהתאם לדרישות התקן הירוק, לרבות אישור מכון התקנים.
- מעקות ופירזול בהיקף המבנה במדרגות ובהפרשי מפלסים.
- פירזול חלונות ודלתות למרחבים מוגנים בהתאם לדרישות פיקוד העורף ותקן ישראלי 4570.
- הבאת תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותקשורת עד לנקודות החיבור בתחום המעטפת כמסומן בתוכניות, לרבות ביצוע בדיקות תקינות ומסירת תעודות בדיקה.
- השלמת כל הדלתות החלונות והפתחים סביב החלל העירוני.
- השלמת המרחבים המוגנים על כל הנדרש בהם כולל פירזול ומערכת סינון אויר עד לקבלת אישור פיקוד העורף לטופס 4, לרבות ביצוע בדיקות תקינות על ידי גורם מוסמך.
- השלמת כל הנדרש בחלל העירוני ומחוצה לו לקבלת טופס 4 למבנה כולו כולל החלל העירוני. האמור לרבות השלמת מערכת ספרינקלרים, גלאי עשן, ככל וידרשו ושאר דרישות כיבוי אש ודרישות נגישות בתחום החלל העירוני, הכל בהתאם לדרישות כל דין.
- הארקת יסודות והזנת לוח חשמל מישני בתחום המעטפת המוזן מתשתיות חיצוניות שמחוץ למעטפת (לוח ראשי, גנרטור, שנאים וכל הנדרש).
- ביצוע מושלם ברמת גמר מלאה של כל דרכי הגישה אל תחום המעטפת בתוך השטח הבנוי ומחוץ לו.
- השלמת כל עבודות הפיתוח של השטחים ציבוריים מחוץ למבנה בהתאם להיתר.
- השלמת עבודות ההנדסה האזרחיות (לרבות קירות תומכים, פילוס ומילוי למפלסים סופיים, יציקת משטחי בטון באיכות ובעובי הנדרשים) בפיתוח הצמוד לשטחי המעטפת, וכן השלמת גדרות, מעקות ושערים לרבות הכנות דרושות למערכות תאורה, אינטרקום, ברז השקייה, ניקוז ויתר המערכות. בנוסף, יש להבטיח כי:

א. כל עבודות האלומיניום והזיגוג יתבצעו בהתאם לתקן ישראלי 1175, לרבות מסגרות אלומיניום מסדרה תרמית (Thermal Break) זיגוג כפול בידוד תרמי ואקוסטי בעובי מינימלי 24 מ"מ עם ערך U-Value מקסימלי  $1.4 \text{ W/m}^2\text{K}$ , אטמים איכותיים, אביזרי פתיחה וסגירה עמידים, ורשתות נגד יתושים. המערכת תעמוד בדרישות חדירות מים) דרגה 9 A לפחות (וחדירות אוויר (דרגה 4 לפחות) ותסופק עם אישור מכון התקנים או מעבדה מוכרת.

ב. בעבודות האיטום והבידוד התרמי יתבצעו בהתאם לתקן ישראלי 1045 ותקן הבניה הירוקה, לרבות איטום גגות בממברנה ביטומנית דו-שכבתית או איטום פולימרי, בידוד תרמי בעובי מינימלי בהתאם לתקן הירוק, איטום קירות תת-קרקעיים, בידוד אקוסטי בין יחידות, וטיפול אטום בכל החדירות סביב פתחים, צנרת וחיבורים.

ג. עבודות השלד יתבצעו בהתאם לתכניות המאושרות ולתקן ישראלי 466, בטון בדרגת חוזק B30 לפחות, לרבות כל הפתחים, ההכנות, הצנרת, חוטי השחלה, תעלות כבלים והשרוולים הנדרשים בשלד לצורך המשך עבודות המערכות, הכל בתיאום מלא עם יועצי החשמל, האינסטלציה והמיזוג.

ד. בגגות יבוצעו שיפועי ניקוז בשיפוע מינימלי של 2%, יותקנו מרזבים ומורדי גשם מפח מגולוון או אלומיניום בקוטר מתאים, יחוברו למערכת הניקוז, ויותקנו רשתות מגן בראשי מורדי הגשם. כל נקודות החדירה דרך הגג (אורור, מזגנים, אנטנות) ייטמו באמצעות כיפות איטום ומעברים אטומים.

ה. כל פרטי החיבורים והמפגשים בין מערכות שונות (אבן-אלומיניום, שלד-חיפוי, גג-קיר) יבוצעו בהתאם לפרטים האדריכליים ובאופן שימנע חדירת מים ואוויר, לרבות שימוש בסרטי איטום, פחי מעבר, פרופילי סיום ומילוי במפרקים.

- הכנות משטחים ופירים בתחום המעטפת ומחוצה לה למערכת מיזוג אוויר וצ'ילרים, מעליות, אורור ושאר המערכות.
- שטחי חנייה, מבואות, מחסנים חיצוניים ושטחי רכוש משותף בבניין מחוץ לשטח המעטפת של יחידות עיריית ירושלים יבוצעו בגמר מלא בהתאם לרמת הגמר הסופית.

## נספח ח' - מפרט מעטפת לתעסוקה + גמר מבואות לתעסוקה

### תמחור ותכולת מעטפת מבנה והשלמת עבודות גמר

הבינוי ברמת מעטפת בלבד יכלול את תכולת העבודות המפורטת להלן. כל העבודות יבוצעו בהתאם למפרט הבניה האחיד, התקנים הישראליים הרלוונטיים, דרישות היצרן והוראות המהנדס המתכנן:

- עבודות עפר ופיתוח מקדים
- עבודות שלד בהתאם לתכניות המאושרות, לרבות כל הפתחים, ההכנות, הצנרת, חוטי השחלה, תעלות כבלים והשרולים הנדרשים בשלד לצורך המשך עבודות המערכות, הכל בתיאום עם יועצי החשמל, האינסטלציה והמיזוג.
- הכנת צנרת והשחלת מערכות תקשורת, אבטחה ומצלמות בתוך המבנה ומחוצה לו, לרבות הכנות למערכת אינטרקום עם מצלמה מהשטח העירוני לכניסה המתוכננת, הכל בהתאם למפרט ייעודי שיימסר על ידי עיריית ירושלים.
- עבודות איטום ובידוד תרמי ואקוסטי בהתאם לתקן ישראלי 1045 ודרישות התקן הירוק.
- עבודות אבן וחיפוי מבנה כולל כיחול.
- עבודות אלומיניום וזיגוג בהתאם לתקן ישראלי 1175 ובידוד תרמי ואקוסטי בהתאם לדרישות התקן הירוק, לרבות אישור מכון התקנים.
- מעקות ופירזול בהיקף המבנה במדרגות ובהפרשי מפלסים.
- פירזול חלונות ודלתות למרחבים מוגנים בהתאם לדרישות פיקוד העורף ותקן ישראלי 4570.
- הבאת תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותקשורת עד לנקודות החיבור בתחום המעטפת כמסומן בתוכניות, לרבות ביצוע בדיקות תקינות ומסירת תעודות בדיקה.
- השלמת כל הדלתות החלונות והפתחים סביב החלל העירוני.
- השלמת המרחבים המוגנים על כל הנדרש בהם כולל פירזול ומערכת סינון אויר עד לקבלת אישור פיקוד העורף לטופס 4, לרבות ביצוע בדיקות תקינות על ידי גורם מוסמך.
- השלמת כל הנדרש בחלל העירוני ומחוצה לו לקבלת טופס 4 למבנה כולו כולל החלל העירוני. האמור לרבות השלמת מערכת ספרינקלרים, גלאי עשן, ככל וידרשו ושאר דרישות כיבוי אש ודרישות נגישות בתחום החלל העירוני, הכל בהתאם לדרישות כל דין.
- הארקת יסודות והזנת לוח חשמל מישני בתחום המעטפת המוזן מתשתיות חיצוניות שמחוץ למעטפת (לוח ראשי, גנרטור, שנאים וכל הנדרש).
- ביצוע מושלם ברמת גמר מלאה של כל דרכי הגישה אל תחום המעטפת בתוך השטח הבנוי ומחוץ לו.
- השלמת כל עבודות הפיתוח של השטחים ציבוריים מחוץ למבנה בהתאם להיתר.
- השלמת עבודות ההנדסה האזרחיות (לרבות קירות תומכים, פילוס ומילוי למפלסים סופיים, יציקת משטחי בטון באיכות ובעובי הנדרשים) בפיתוח הצמוד לשטחי המעטפת, וכן השלמת גדרות, מעקות ושערים לרבות הכנות דרושות למערכות תאורה, אינטרקום, ברז השקייה, ניקוז ויתר המערכות. בנוסף, יש להבטיח כי:

- ו. כל עבודות האלומיניום והזיגוג יתבצעו בהתאם לתקן ישראלי 1175, לרבות מסגרות אלומיניום מסדרה תרמית (Thermal Break) זיגוג כפול בידוד תרמי ואקוסטי בעובי מינימלי 24 מ"מ עם ערך U-Value מקסימלי  $1.4 \text{ W/m}^2\text{K}$ , אטמים איכותיים, אביזרי פתיחה וסגירה עמידים, ורשתות נגד יתושים. המערכת תעמוד בדרישות חדירות מים) דרגה 9 A לפחות (וחדירות אוויר (דרגה 4 לפחות) ותסופק עם אישור מכון התקנים או מעבדה מוכרת.
- ז. בעבודות האיטום והבידוד התרמי יתבצעו בהתאם לתקן ישראלי 1045 ותקן הבניה הירוקה, לרבות איטום גגות בממברנה ביטומנית דו-שכבתית או איטום פולימרי, בידוד תרמי בעובי מינימלי בהתאם לתקן הירוק, איטום קירות תת-קרקעיים, בידוד אקוסטי בין יחידות, וטיפול אטום בכל החדירות סביב פתחים, צנרת וחיבורים.
- ח. עבודות השלד יתבצעו בהתאם לתכניות המאושרות ולתקן ישראלי 466, בטון בדרגת חוזק B30 לפחות, לרבות כל הפתחים, ההכנות, הצנרת, חוטי השחלה, תעלות כבלים והשרוולים הנדרשים בשלד לצורך המשך עבודות המערכות, הכל בתיאום מלא עם יועצי החשמל, האינסטלציה והמיזוג.
- ט. בגגות יבוצעו שיפועי ניקוז בשיפוע מינימלי של 2%, יותקנו מרזבים ומורדי גשם מפח מגולוון או אלומיניום בקוטר מתאים, יחוברו למערכת הניקוז, ויותקנו רשתות מגן בראשי מורדי הגשם. כל נקודות החדירה דרך הגג (אורור, מזגנים, אנטנות) ייאטמו באמצעות כיפות איטום ומעברים אטומים.
- י. כל פרטי החיבורים והמפגשים בין מערכות שונות (אבן-אלומיניום, שלד-חיפוי, גג-קיר) יבוצעו בהתאם לפרטים האדריכליים ובאופן שימנע חדירת מים ואוויר, לרבות שימוש בסרטי איטום, פחי מעבר, פרופילי סיום ומילוי במפרקים.
- הכנות משטחים ופירים בתחום המעטפת ומחוצה לה למערכת מיזוג אוויר וצ'ילרים, מעליות, אורור ושאר המערכות.
- שטחי חנייה, מבואות, מחסנים חיצוניים ושטחי רכוש משותף בבניין מחוץ לשטח המעטפת של יחידות עיריית ירושלים יבוצעו בגמר מלא בהתאם לרמת הגמר הסופית.

נספח ט' - מפרט גמר למגורים – יצורף בהמשך –

מפרט גמר למגורים לדירות יזם שאינן דירות מיוחדות / משודרגות בתשלום

## נספח י' - נספח הביטוח

### נספח א' - ביטוח

1. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב היזם, בעצמו, 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 מהסכם זה (להלן: "אישור ביטוח העבודות").
2. עם חתימת ההסכם היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי מבטחי, חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, במשך כל זמן חלותו של הסכם 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. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בהסכם.
3. 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 הפל"ד. למען ספק מוסכם כי המונח "כלי רכב" כולל מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.
4. "כלי רכב" וציוד מכני הנדסי כאמור, אשר אין חובה חוקית לבטחו בביטוח חובה יערוך עבורו גם ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות שלא יפחתו מ- 2,000,000 ₪ למקרה.
5. ביטוח "אחריות מקצועית" – היזם יערוך ויקיים ביטוח אחריות מקצועית בכל תקופה בה הוא עשוי להימצא אחראי על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין. עם חתימת ההסכם היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים לעירייה המעיד על ביצוע ביטוח "אחריות מקצועית" בביטוח שלא יפחת מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לעירייה 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 העירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים בקשר לביטוח אחריות מקצועית חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בהסכם.
6. ביטוח "אחריות מוצר" – היזם יערוך ויקיים ביטוח אחריות מוצר החל ממועד מסירת העבודות (או חלקן) לעירייה, וזאת בכל תקופה בה הוא עשוי להימצא אחראי על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין. היזם מתחייב להמציא לידי העירייה, לא יאוחר משבעה ימים לפני מועד מסירת העבודות (או חלקן) אישור על ביטוח "אחריות המוצר"

בהיקף ובתנאים שלא יפחתו מאלה המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי חברת ביטוח המורשית כחוק לעסוק בביטוח בישראל, ולחזור ולמסור לעירייה אישור על קיום ביטוחים תקף בכל עת שתוקף האישור הקודם יפוג מכל סיבה שהיא, וכך במשך 5 שנים נוספות לאחר מסירת העבודות, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים בקשר לביטוח אחריות המוצר חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בהסכם.

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

פרק ב' – צד ג' :

| הרחבת הכיסוי                                                                                                           | גבול אחריות/פירוט ההרחבה                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) אחריות לנזקים לרכוש העירייה אשר היזם פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של העירייה למעט רכוש המבוטח במסגרת פרק א'. | מעל לסכומים המבוטחים תחת סעיפי הכיסוי של רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, כמפורט בפרק א', אולם גבול האחריות הכולל של המבטחת בגין נזקים כאמור לא יעלה על גבול האחריות על פי פרק ב'. |
| (2) אחריות העירייה כלפי עובדי היזם וכל הפועל בשמו ומטעמו.                                                              | בגין נזקים שייגרמו להם במהלך ו/או בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של היזם כלפי העירייה                                                                                              |

למען הסדר הטוב, יובהר כי ההרחבות המפורטות לעיל הינן בנוסף להרחבות המפורטות באישור הביטוח ולא במקומן.

8. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב היזם לכלול את הסעיפים הבאים :

א. שם "המבוטח" בפוליסות הינו – היזם ו/או העירייה בכפוף לאחריות צולבת:

ב. "העירייה" לעניין הכיסוי הביטוחי: עיריית ירושלים ו/או תאגידים עירוניים ועובדים של ה"ל".

ג. ביטוח חבות המוצר מכסה את אחריות העירייה בגין ו/או בקשר עם העבודות ו/או השירותים ו/או המוצרים בקשר עם העבודות.

ד. ביטוח אחריות מקצועית מורחב לשפות את העירייה בגין ו/או בקשר עם הפרת חובה מקצועית של היזם ומי מטעמו בקשר עם העבודות.

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

1. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות, אולם אין בביטול החריג כדי לגרוע מזכויות המבוטח ו/או חברת המבוטח על פי דין.
2. 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.
3. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
9. העירייה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהיזם להמציא את פוליסות הביטוח לעירייה והיזם מתחייב היה ויתבקש להמציא את הפוליסות כאמור ולבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש העירייה.
10. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהיו 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 הסכם זה או על-פי כל דין.
11. היזם לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
12. 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.
13. 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.
14. 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 שייגרם לו עקב זאת.
15. על היזם לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הן בביטוח עובדים על ידי מעבידים.
16. היזם לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
17. בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, חובתו של היזם לברר ולבדוק האם קיימות דרישות ביטוח נוספות של רשויות וגורמים נוספים לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מאת : רשויות מקומיות ו/או עיריית ירושלים, קמ"ד, תש"ן,

נספח א' – ביטוח – אישור ביטוח העבודות

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                           |                                              |             |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא כחן שלמיטבט ביטוח מליטת ברתוק, ברתאם ללינדע המטורט בת. המידע המטורט באישור זה אינו מילד את כל נתא המליטת וחריגה. יחד עם זאת, במרתה של סתירה בין התנאם שמטורטם באישור זה לבין התנאם הממליטם במליטת הביטוח יגבר האמור במליטת הביטוח למעט במרתה שבו נתא באישור זה מליטב עם מבקש האישור. |                                                           | אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודת המבטוח      |             | תאריך תבנית האישור                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                           |
| מבקש האישור הראשי                                                                                                                                                                                                                                                                                                | גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור<br>ויוחשב כמבקש האישור | המבטוח                                       |             | מועד הנכס המבטוח / כתובת ביצוע העבודות                                                              |                                                                                                                                                                                                                                           |
| שם<br>עיריית ירושלים<br>ת.ד. / פ.<br>500230008                                                                                                                                                                                                                                                                   | שם<br>תאגידים עירוניים ועובדים על השיל<br>ת.ד. / פ.       | שם<br>ר/א הכלני משנה<br>חשבונות<br>ת.ד. / פ. |             | עבודות הקמה בתת חלקה 2, חלקה 47 מוט 28047 המטויים<br>ברחוב המור 5 שבטנת גילה בירושלים ועבודות נלוות |                                                                                                                                                                                                                                           |
| מועד:<br>כיכר ספרט 1, ירושלים<br>כיסויים                                                                                                                                                                                                                                                                         | חברות בנות                                                | מועד                                         |             | מועד מבקש האישור<br>יום הביצוע<br>קבלני משנה<br>בעלי הנכס<br>אחר:                                   |                                                                                                                                                                                                                                           |
| תנאים כלליים                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                           |                                              |             |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                           |
| תנאים כלליים<br>חלקה לפי גבולות אחריות<br>או סכומי ביטוח או הרחבות                                                                                                                                                                                                                                               | מספר המליטה                                               | נוסח ומתודות<br>מליטה                        | תאריך תחילה | תאריך סיום                                                                                          | גבול אחריות לכלל פעילות המבטוח/<br>סכום ביטוח/שווי העבודה                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                           |                                              |             |                                                                                                     | תחלופה<br>למרתה                                                                                                                                                                                                                           |
| כל הסיכומים עבודות<br>קבלניות                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ביט או נוסח מקביל<br>פי                                   |                                              |             |                                                                                                     | 309 ויתור על תחלופה לטובת<br>מבקש האישור למעט<br>מי טורם לנדק בודין.<br>313 כיסוי בלין נדקי טבע<br>314 כיסוי לגיבה פריצה וטור<br>315 כיסוי רעידות ארסה<br>318 מבקש האישור מביטוח נוסף<br>רשמינות<br>328<br>334 תקופת תחלופה - 24<br>חדשים |
| נוס בודין                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                           |                                              |             |                                                                                                     | מילוא סכום הביטוח                                                                                                                                                                                                                         |
| רכוש בחברה ואחסנה                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                           |                                              |             |                                                                                                     | 10% מועד העבודות מקסימום 1,000,000                                                                                                                                                                                                        |
| כינוי הריסות                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                           |                                              |             |                                                                                                     | 10% מועד העבודות מקסימום 4,000,000                                                                                                                                                                                                        |
| ציוד קי, מתקנים ומבני עור                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                           |                                              |             |                                                                                                     | 10% מועד העבודות ( 40,000 עם תכרית)                                                                                                                                                                                                       |
| הצאות ליריד כיון הנק                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                           |                                              |             |                                                                                                     | מקסימום 2,000,000<br>10% מועד העבודות                                                                                                                                                                                                     |



## נספח יא' - פרוטוקול היזם להתקשרות בהסכם זה

פרוטוקול מאסיפה כללית של חברת נ.ש. התחדשות עירונית בע"מ, ח"פ 516618956

התקיימה ביום 17.12.25 בירושלים

**נוכחים: ניסים בנבנישתי, שי אוחנה - מניין חוקי.**

**על סדר היום:** אישור התקשרות בהסכם להתחדשות עירונית עם עיריית ירושלים בקשר לנכס בגוש 28047, חלקות 47, 51, 52, ברח' המור 5 בירושלים (להלן: "המקרקעין").

**הוחלט פה אחד:**

1. החברה תתקשר בהסכם להתחדשות עירונית עם עיריית ירושלים, בנוסח המצורף לפרוטוקול זה, לרבות בשינויים שיוכנסו בו מעת לעת.

2. חתימתם של השניים הר"מ יחד, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס תזכה ותחייב את החברה לכל דבר ועניין:

א. ניסים בנבנישתי, ת"ז 029325347

ב. שי אוחנה, ת"ז 060744604

\_\_\_\_\_  
ניסים בנבנישתי, יו"ר האסיפה

אני הח"מ, עו"ד קרן זמיר אלמלך, מאשרת בזאת כי ההחלטה שלעיל התקבלה בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה ולתקנונה.  
\_\_\_\_\_, היום,

\_\_\_\_\_  
חתימה+ חותמת

\_\_\_\_\_

**נספח יב' - אישור רו"ח מטעם היזם בדבר עמידת היזם בהוראות חוק התקשרות  
גופים ציבוריים**

אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות  
ותשלום חובות מס), התשל"ו-1976

1. אנו הח"מ \_\_\_\_\_ רואי חשבון, מדווחים בזאת כי למיטב ידיעתנו חברת \_\_\_\_\_  
תיק מספר \_\_\_\_\_ :

א. מנהלת את פנקסי החשבונות והרשומות שעליה לנהל על-פי פקודת מס הכנסה וחוק  
מס ערך מוסף התשל"ו-1976.

ב. נוהגת לדווח לפקיד שומה על הכנסותיה ולמנהל מס ערך מוסף על עסקאות שמוטל  
עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף.

2. אישור זה אינו מהווה אסמכתא לעניין קבילות פנקסי החשבונות, אין בו כדי לחייב בצורה  
כלשהי בפני וועדת ערר או בפני בית המשפט, ואין הוא קובע עמדה ביחס לתקינותם של  
הדו"חות, מועדי הגשתם או נכונות הסכומים ששולמו על פיהם.

אישור זה בתוקף עד \_\_\_\_\_.

חתימה + חותמת רו"ח

\_\_\_\_\_

## נספח יג' - תצהיר יזם לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים

### תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים

אנו הח"מ, ניסים בננישתי, ת"ז 029325347 ושי אוחנה, ת"ז 060744604 לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזה כדלקמן :

1. הננו נותנים תצהיר זה בשם נ.ש. התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "היזם"), המבקש להתקשר עם עיריית ירושלים בהסכם קומבינציה (להלן: "ההסכם").
2. אנו מצהירים כי אנו מוסמכים לתת תצהיר זה בשם היזם.
3. בתצהיר זה משמעותו של המונח "בעל זיקה" כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים").
4. אנו מאשרים כי הוסברה לנו משמעותו של מונח זה וכי אנו מבינים אותו.
5. משמעותו של המונח "עבירה" – עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או לפי חוק שכר מינימום התשמ"ז-1987, ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.
6. היזם הינו תאגיד הרשום בישראל.
7. היזם ובעל זיקה אליו לא הורשעו ביותר משתי עבירות עד למועד חתימת הסכם זה.
8. זהו שמנו, זו חתימתנו, ותוכן תצהירנו דלעיל אמת.

תאריך : \_\_\_\_\_

חתימה : \_\_\_\_\_

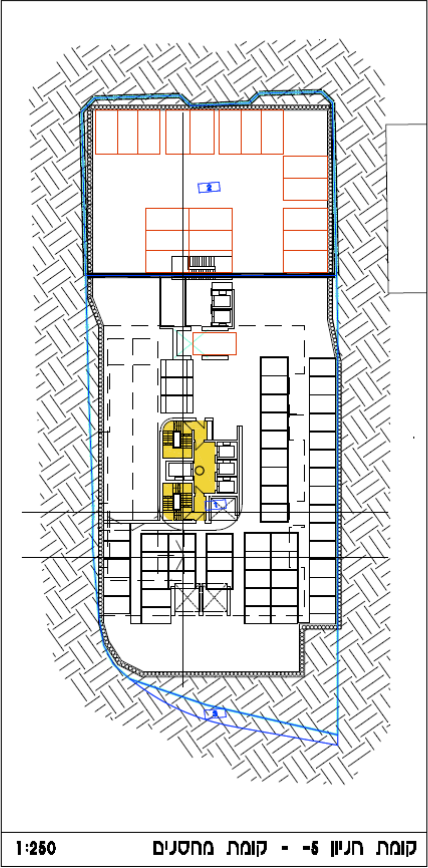
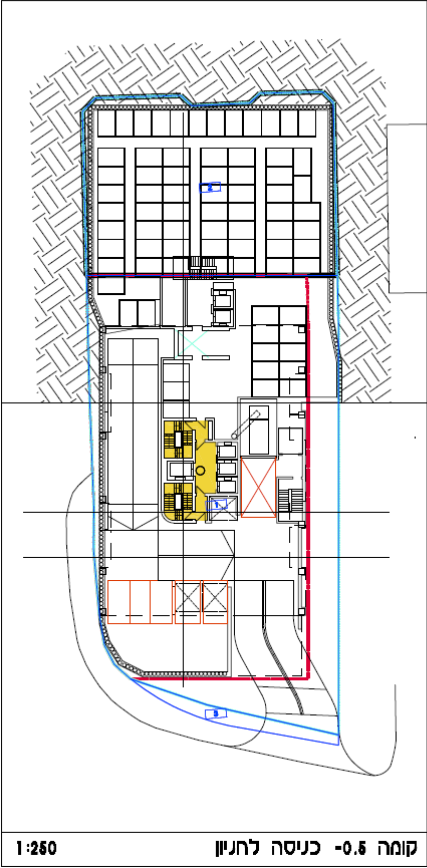
#### אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד קרן זמיר אלמלך, מאשרת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו במשרדי בירושלים ה"ה ניסים בננישתי ושי אוחנה, נושאי ת"ז \_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_, המוכרים לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי אותם להצהיר אמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, חתמו על תצהירם זה בפני.

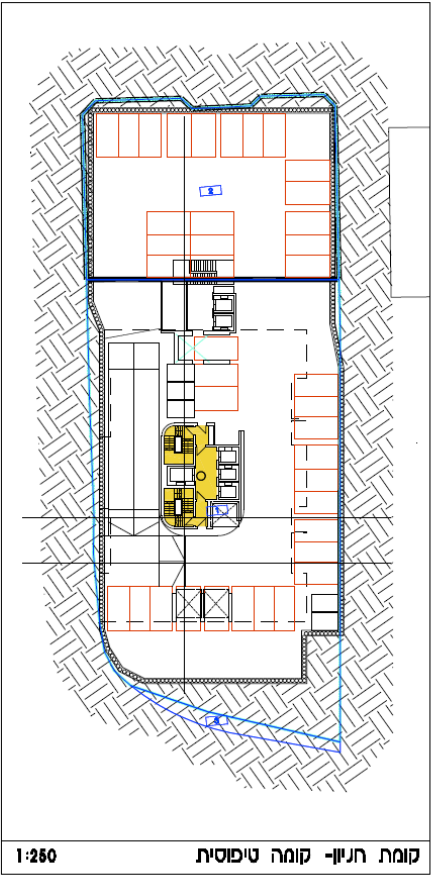
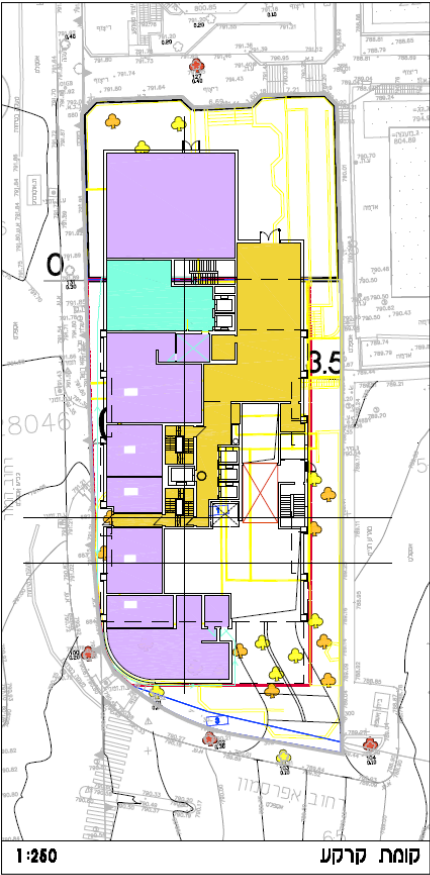
תאריך : \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

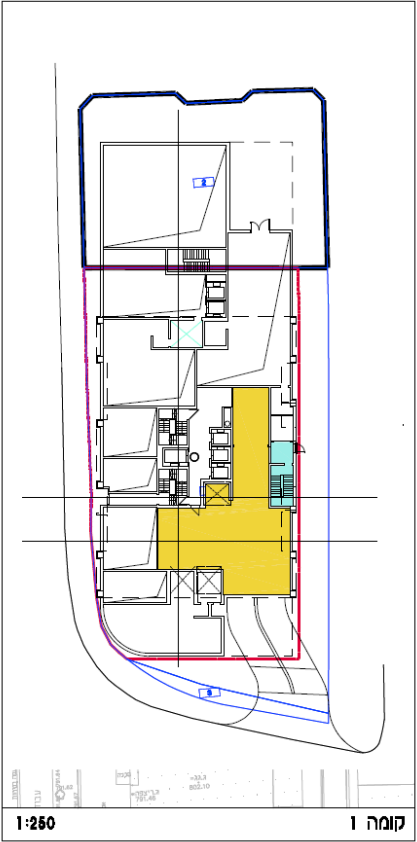
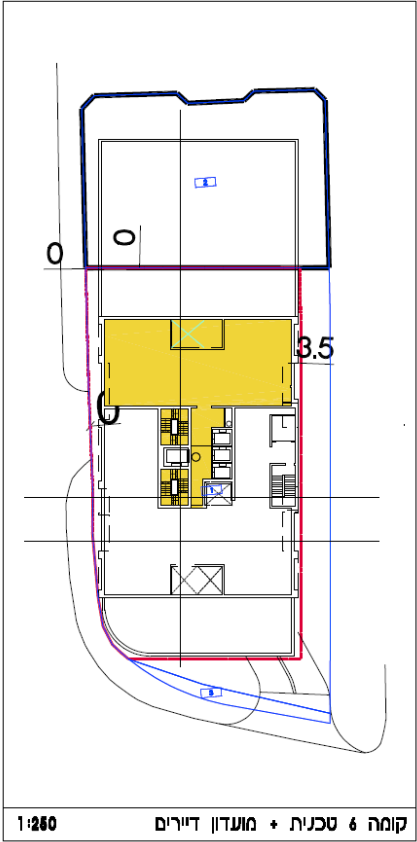
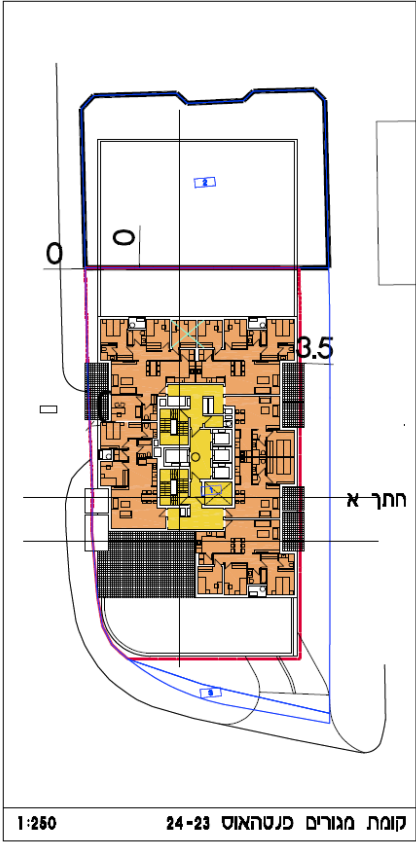
נספח יד' - עקרונות תכנון אדריכליים / מצגת של המתכנן

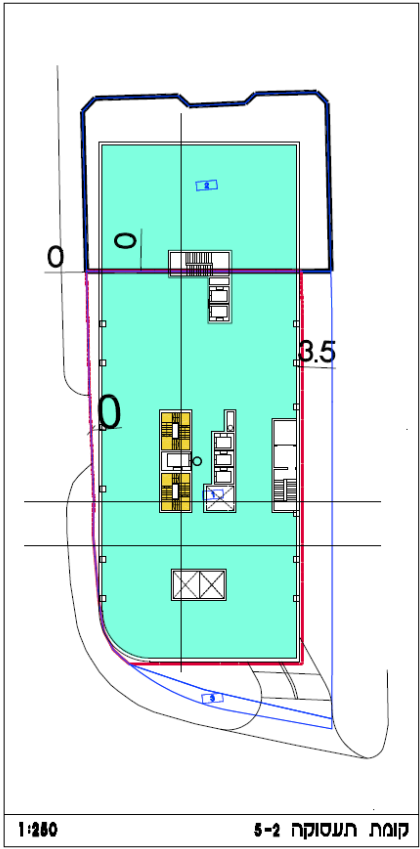
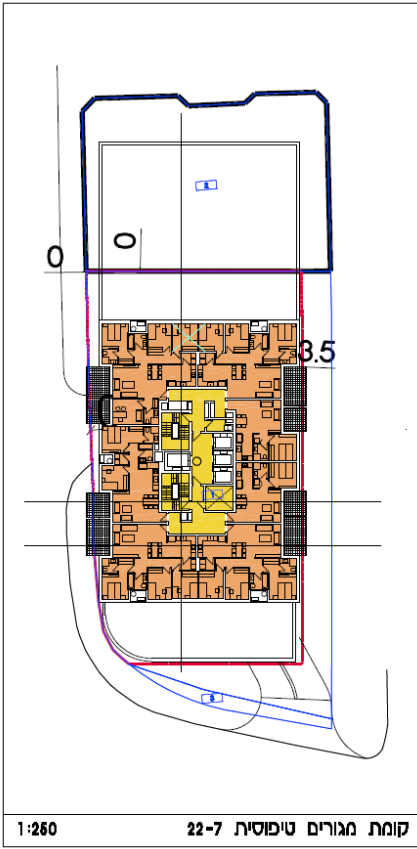
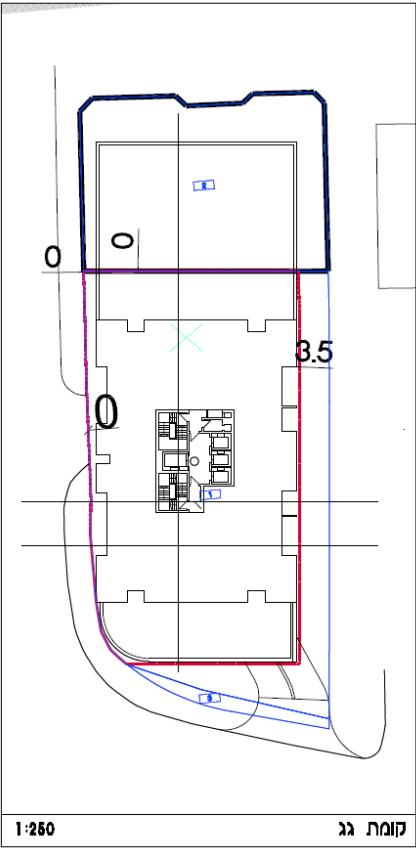


| תכנית מס' 101-1242536  |        |
|------------------------|--------|
| התחדשות עירונית המור 5 |        |
| נספח מס' 1             |        |
| נספח בנין              |        |
| מחוז                   | יחשלים |
| מרחב תכנון מסמך        | יחשלים |
| רשות מקומית            | יחשלים |
| ישוב                   | יחשלים |
| מנה מידה               | 1:250  |
| מקרא שימושים           |        |
| מסחר                   |        |
| מגורים                 |        |
| שירות מגורים           |        |
| מבנה ציבור             |        |
| תעסוקה                 |        |
| סו בנין עיר            |        |
| סו בנין תת קרקעי       |        |

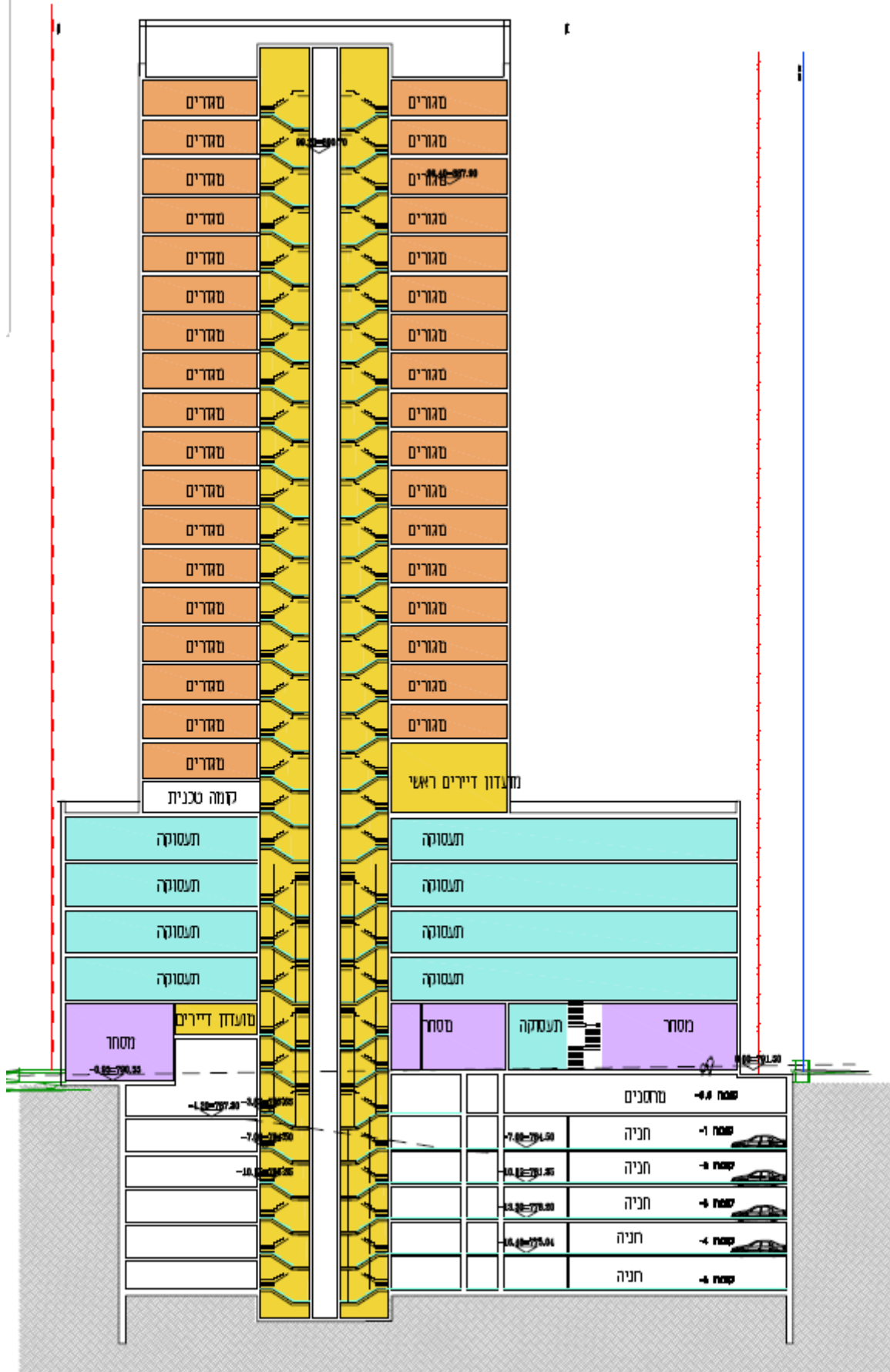


| שמות                                |            |          |
|-------------------------------------|------------|----------|
| בעד ביטחון - ביטחון בן אור אדריכלים |            | עיר ראשי |
| 02-5700181                          | 02-5700181 | מחזור: 1 |
| 29.02.2024                          |            | תאריך:   |





**24 קומות**  
**מסחר+תעסוקה+מגורים**



## נספח טו' - יפוי כח רוכשי יחידות היזם



### אימות חתימה

אני החתום מטה ליאור שמיר נוטריון בעל רישיון מספר 219294 מאשר כי ביום 24.11.2022 ניצבה לפני  
במשרדי ברח' המסגר 42, תל אביב גבי כרמיל דגנית שרה

☐ המוכרת לי באופן אישי

☒ שזהותה הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מס. 022787097 שהונפקה ביום 04.02.2014

ושוכנעתי כי הניצבת בפני הבינה הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתימה מרצונה החופשי על המסמך  
המצורף והמסומן באות א' 1 – א' 8

לראיה אני מאמת את חתימתה של גבי כרמיל דגנית שרה בחתימות ידי ובחותמי, היום 24.11.2022

שכר נוטריון 198 שקלים חדשים כולל מע"מ.



חותם הנוטריון

חתימה



### יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ, כרמיל דגנית שרה ת"ז 022787097, הבעלים של המקרקעין המצויים ברחוב המוות בירושלים, וחידועים כתת חלקה 1 בחלקה 47 בגוש 28047 (להלן: "חלקת המשנה" ו"הנכס" בהתאמה, ממנים ומייפסים בזה את כוחם של עוה"ד קרן זמיר אלמולק וארזי אוחיון או מיסאל זמיר/או ליאור שמיר/או חברת נש. התחדשות עירונית בע"מ, ח"פ 516618956 (להלן: "החברה"), את כל אחד מהם לחופיע ולפעול בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות הנדרשות לשם הוצאתו לפועל של החשכם לביצוע פרויקט מסוג התחדשות עירונית/להלן: "החשכם" שנחתם בינינו לבין החברה בנוגע לנכס ו/או כל זיהוי אחר שיהיה לקרקע זו בעתיד כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או איחוד ו/או חלוקה או כתוצאה מכל פעולה אחרת, כדלקמן:

1. לבצע את כל פעולות הרישום הנדרשות לצורך ביצוע פרויקט מסוג תמ"א 38 ו/או תב"ע ו/או כל פרויקט להתחדשות עירונית בקשר עם הנכס ו/או חלקת המשנה הנ"ל בהתאם לתוכנית (תב"ע) שתאושר בקשר עם הנ"ל (להלן: "הפרויקט"), והכל באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה בנכס ו/או בכל חלקות המשנה בנכס ו/או ברכוש המשותף (קיים ו/או עתיד) בנכס, ביחד או בנפרד מחלקות אחרות שתהיינה כלולות בפרויקט, אם תהיינה, ולצורך כך לפעול בכל רשות או גוף מוסמכים.

2. למכור ו/או להעביר ו/או לקבל כל זכות שלנו בנכס ו/או בפרויקט ו/או לרושמה בשמנו ו/או בשם השותפים או בשם כל צד שלישי, לקבל ו/או לרשום בשמנו כל זכות בנכס ובכלל זה לחתום על חוזה מכר ו/או חכירה ולרשום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לקבל הקניית בעלות ללא תמורה, לרשום את הנכס ו/או לחדש את רישומו ו/או להסדירו ו/או להפריש חלקים מהנכס לכל צורך שהוא ו/או לבצע איחוד ו/או חלוקה בין לבד ובין יחד עם נכסים אחרים, לרשום על הנכס משכנתאות, שעבודים, עיקולים, הערות, הערות אזהרה, זכויות קדימה, זיקות הנאה (לרבות כמקרקעין זכאים), שכירויות, הסכמי שיתוף וכל פעולה רישום אחרת לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") או כל דין אחר (להלן: "פעולות רישום").

3. להעביר את כל או חלק מהזכויות הקיימות לנו בנכס ו/או בפרויקט (בין אם אלו נרשמו כתתי חלקות נפרדות בבית משותף ובין אם טרם נרשמו כאמור) וכן להעביר חלקים מהנכס וכן לרשום הערות אזהרה לטובת השותפים ו/או לפקודתם ו/או לכל מי שהשותפים יורו ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש זכות כלשהי בפרויקט מהשותפים ו/או לטובת מוסד בנקאי/פיננסי אשר יממן עבור השותפים ו/או מי שירכוש מהשותפים כאמור (צד ה') ו/או כל נעבריהם ו/או מי שיבוא במקומם, בבת אחת או מידי פעם בפעם בחלקים שונים, כולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה או כל פעולה אחרת בחלקה, בשלמות בחלקים או מדי פעם בפעם.

4. לרשום הערות אזהרה ו/או למשכן ו/או לשעבד במשכנתא ראשונה ו/או במשכון ו/או בשעבוד את כל או חלק מזכויותינו בנכס ו/או בכל חלקת משנה בו ו/או ברכוש המשותף בו, לרבות אך לא רק זכויות הבעלות שלנו ו/או כל זכות אחרת, לטובת השותפים ו/או לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור השותפים את הפרויקט שהוא יקים על הנכס ו/או בכל חלקת משנה בו ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש זכויות בפרויקט מאת השותפים ו/או לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' את הרכישה כאמור (צד ה'), ולפדות ו/או לשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על הנכס ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל רישום ו/או שעבוד כאמור. בכלל זה, לוותר בשמנו ובמקומנו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, ו/או מכח סעיפים

א' 2  
אל

38א' ו-38ב' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, ו/או על פי סעיף 86א לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], התש"ס-1980, הכל בהתאם להוראות הדין הרלוונטי. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לנו כי במקרה שהנכס שישועבד כאמור יהיה בית מגורינו, הרי על אף כל הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית מגורים, יהיו באי כוחנו מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים, אנו מאשרים בחתימתנו על יפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כאשר אנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו, במקרה שהבנק ו/או חברת ביטוח ו/או צד שלישי הנ"ל יפעיל את זכויותיו למימוש השעבוד, כי א/נשאר ללא כל זכויות קנייניות לגביו.

5. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין - בין בגין עשיית עסקה ובין בגין הימנעות מעשיית עסקה וכל הערה אחרת שיראו השותפים לנכון - לטובת השותפים ו/או לפקודתם ו/או לצד די אשר ירכוש מהשותפים זכויות בפרויקט, ו/או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור השותפים את ביצוע הפרויקט ו/או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד די אשר ירכוש מהשותפים דירות חדשות, ולכל נעבריהם וחליפיהם, ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל הערת אזהרה כאמור ולרבות לבקש ו/או להסכים לרישום בפקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין ו/או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כוחנו ימצא לנכון.

6. לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית של בעלי דירות בבית המשותף ולהצביע בה.

7. לבצע כל פעולה לשם רישום הזכויות בנכס ו/או בחלקת המשנה, לפי העניין, על שמנו ו/או לשם העברת זכויות בנכס לשותפים ו/או לפקודתם, בשלמות או בחלקים ולרבות מעת לעת, לפי קביעת באי כוחנו הנ"ל, וכן לחדש את הרישום בלשכת רישום המקרקעין בנוגע לנכס הנ"ל לרבות אך לא רק תיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף ו/או תיקון ו/או שינוי תקנון הבית המשותף, לרשום ירושה ביחס לנכס הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הנכס הנ"ל או חלק ממנו בשמנו, לרשמו בתור בית משותף, לרשום ו/או לתקן תקנון מוסכם, ייחוד דירות, הצמדת שטחים משותפים ו/או ביטול הצמדת שטחים משותפים ו/או למחוק ולבטל את הבית המשותף הרשום על הנכס באופן שהזכויות בנכס תרשמה ע"ש בעלי כל חלקות המשנה בנכס, כ"א לכדי חלקו היחסי של יחידתו ברכוש המשותף או באופן יחסי לרבות רישום חלקם של השותפים במקרקעין על שם השותפים ו/או מי שיבוא בנעליהם, ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ותקנותיו, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכס הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנסקציה, מישכון, ומשכנתא, ורישום בפקסי רישום המקרקעין בנוגע לנכס או חלק ממנו, לרשום זיקת הנאה לטובת הנכס ו/או ליתן זיקת הנאה בנכס לצד ג' כפי שיראו לנכון השותפים.

8. לקבל ו/או לחשיב בטוחה מכל מין סוג שהוא לרבות על פי חוק תמכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 [להלן: "**בטוחה**"], לבצע בשמנו ובעבורנו כל פעולה אחרת על פי החוק הנ"ל וכן לבקש להסב כל בטוחה או לבקש לרשום בטוחה לטובת צד שלישי.

9. לקבל מידע, לצלם ולעין בכל חומר ומסמך הקשור לנכס, הנמצא בידי כל רשות וגוף,

10. לחתום בשמו ובמקומו, ליוזם, להכין, לתכנן, להגיש, לבקש ולקבל מסמכים לאישורה של תכנית תמ"א ו/או תב"ע חדשה ביחס לנכס כהגדרתו לעיל, בין אם תכנית בסמכות ועדה מקומית ובין אם תכנית בסמכות ועדה מחוזית, אשר תאפשר תוספת קומות ושטחים לבית המשותף הבנוי בנכס כאמור בהסכם, לרבות כל פעולה של פיצול החלקה בה מצוי הנכס למספר חלקות חדשות ו/או לאיחוד החלקות הנ"ל יחד עם חלקות סמוכות ולפיצולן מחדש ו/או להפרשה לצרכי ציבור וכן לחתום בשמו ובמקומו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לצורך תכנון הנכס ו/או לצורך קבלת היתר בניה להריסה ו/או תוספת לנכס, לרבות אך לא רק בקשות להיתרים, לרבות היתרי חפירה ודיפון ו/או לשינויים/תיקונים בהיתרים, לרבות הרישוניות והאישורים הנדרשים לצורך ביצוע כל האמור ולרבות הקלות, מכל מין וסוג, תכניות פיתוח ו/או תכניות בינוי ו/או תכניות עיצוב ארכיטקטוני ו/או תכניות מים ו/או חשמל ותאורה ו/או תכניות תחבורה וחניה ו/או תכניות ביוב ו/או תכניות הנדסה, מדידות ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים ו/או תשריטים ו/או מפות ו/או כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") ו/או חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) ו/או פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) - 1943 (להלן: "**פקודת הקרקעות**") ו/או כל חוק אחר המסדיר או שיסדיר תכנון בקשר לנכס - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבא/י כוחו הנ"ל, לרבות בקשר לפרויקט מסוג תמ"א 38.

11. לפעול בשמו ובמקומו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח הנכס והחלקה ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על הנכס, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.

12. לפעול בשמו ובמקומו אצל ספקי תשתית כגון חברת החשמל לישראל בע"מ, בזק - החברה הישראלית לתקשורת בע"מ, חברת המים וחברת הגז (להלן: "**ספקי התשתית**") בכל עניין הקשור לנכס, ובכלל זאת בכל הקשור לתכנון ולביצוע הפרויקט וכן בכל הקשור לזקיפת זכויותינו הנובעות בין היתר מתשלומים ששולמו בעבר בגין הנכס, ולהסב כל זכות כזו לטובת השותפים, לשם ביצוע האמור בסעיף זה לחתום בשמו ובמקומו על דיווחים, בקשות ומסמכים אחרים, ולהגיע לכל הסכמה עם כל גורם בקשר לכך.

13. לפעול ולהופיע בפני פקיד היערות ו/או כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים בנכס וטיפול בהם.

14. לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לערור על כל שומה ו/או דרישת תשלום של רשויות התכנון ו/או של עיריית ירושלים ולנהל כל מ"מ בקשר לכך.

15. לחתום בשמו ובמקומו על מפרט טכני על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

16. לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה ו/או להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, אגרות בניה, אגרות פיתוח, שומת היטל השבחה, מיסים, תשלומים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, לנהל כל הליכים בעניינים הנוגעים לנכס, לבקש ולהשתמש בכל פטור ו/או הקלה ו/או החזר שניתנים לנו על פי דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או אגרות ו/או תשלום שחובת התשלום בגינו חלה על השותפים.

17. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפקעת ו/או זיקת הנאה לטובת עיריית ירושלים, הרשויות המוסמכות ו/או כל צד ג' אחר.
18. לפעול בשמנו ובמקומנו, ככל שיידרש, ביחס לבעלי זכויות אחרים בסביבה ו/או באזור בו מצוי הנכס ו/או בעלי זכויות בנכס, ככל שהללו יעכבו ו/או ימנעו את המשך ביצוע הפרויקט, לרבות הגשת תביעה בבית המשפט המוסמך לדון בעניין ע"פ הוראת חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, ו/או מכח כל חוק ו/או דין אחר, ולהופיע בשמנו לשם כך בפני כל בתי המשפט ו/או בתי דין ו/או משרדי החוצאה לפועל ו/או כל בורר או בוררים ו/או מוסדות ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או ציבוריים ו/או פרטיים.
19. לפדות ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על זכויותינו בנכס ועל המקרקעין ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא.
20. לפנות בשמנו ובמקומנו לבנק למשכנתאות אשר לטובתו רשומה משכנתא על זכויותינו בנכס, ככל ורשומה (להלן: "**הבנק**"), על מנת לנהל עמו מו"מ ו/או להגיע עמו לכל סיכום בקשר לכך ו/או לקבל את הסכמתו להסכם, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל לפנות לבנק על מנת לקבל הסכמתו של הבנק להסרת/מחיקת המשכנתא או "גרירת" המשכנתא וכנגד זאת להעמדת בטוחה חלופית לצורך הסרת המשכנתא כאמור ו/או להגיע עמו להסדר בדבר פירעון החלואה המובטחת במשכנתא ולבטל כל משכנתא או משכון הרשומים בקשר לנכס וכן להסב לטובת הבנק למשכנתאות בטוחות וכן לקבל כל מידע ו/או לעיין, ולקבל (מקור או העתק) מכל מסמך שיידרש בקשר עם האמור.
21. לעיין בכל התיקים ו/או המסמכים ו/או השומות ו/או כל עניין הנוגע לנכס, באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם, בחלקים שונים, ולקבל לידיהם העתק כל מסמך ו/או תכנית ו/או בקשה כאמור וכל מידע הנדרש לצורך מימוש סמכויותיהם על פי יפוי כח זה בקשר לנכס.
22. לדווח בשמנו ובמקומנו על ההסכם לרשות המסים ולחתום על כל הבקשות ו/או המסמכים ו/או הטפסים הדרושים בקשר לכך ו/או לשם תשלום מקדמה ו/או הקטנת מקדמה ו/או לשם קבלת כל פטור, מלא או חלקי, ו/או הקלה ו/או הנחה להם או זכאים על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - פטור ממס שבח בגין מכירת דירה יחידה או פטור חלקי במסגרת "שיעור מס מוטב" כקבוע בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לערור על כל שומת מיסים ו/או דרישת תשלום של רשויות המס ולנהל כל מו"מ בקשר לכך.
23. לקבל בשמנו ובמקומנו כל החזרי מס להם או זכאים (בגין סכומי מס ששולמו על ידי השותפים) בגין השומות שיצאו בקשר עם ההסכם וכן לתת כל פקודה ו/או הוראה בנושא, הכל בהתאם להוראות ההסכם.
24. להופיע ולייצג מול רשויות המס השונות, כגון: מס הכנסה (אזרחי, פלילי) מס שבח, מס רכוש, מס ערך מוסף, בכל הדרגים והערכאות השונות.
25. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתי והן אחרים, לרבות מוסדות פיננסיים עד לדרגה אחרונה.

26. לתתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כחנו ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

27. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחנו ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.

28. לבקש ולקבל חוות דעת מומחים, ככל הדבר נוגע לעניין.

29. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הליך שיידרש, מול בעלי זכויות ברכוש הנ"ל המסרבים לחתום על הסכם עם השותפים לביצוע הפרויקט (לחלק: "הסרבנים"), בין בהתאם למנגנון הקבוע בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, בין בהתאם למנגנון הקבוע בחוק כפי שיאושר מעת לעת, וכן בכל התביעות, בקשות, הערעורים, ערעורים שכנגד, דיון מחדש, דיון נוסף, התנגדויות ו/או משפט חוזר בענין זה, עם זכות ורשות לחתום ולהניש בשמנו, כל מיני תביעות, עתירות, בקשות, לרבות בקשות לבית המשפט הגבוה לצדק, הזמנות, התראות התנגדויות, כתבי הגנה, תביעות נגדיות, כתבי ערעור וערעור נגדי, בכל הדרגות עד הדרגה האחרונה ועד בכלל, ולחופיע בשמנו לשם כך בפני כל בתי המשפט ו/או בתי דין ו/או טריבונלים שיפוטיים ו/או טריבונלים מעין שיפוטיים ו/או משרדי ההוצאה לפועל ו/או כל בורר ו/או מוסדות ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או ציבוריים ו/או פרטיים, לרבות בוררים ומגשרים; ובכלל זה - לדרוש גלוי ועיון מסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית-המשפט, לחתום בשמנו ובמקומנו, לחזמין ולהשמיע עדים, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, לבקש עקולים או הסרתם, להוציא לפועל כל פסק-דין, החלטה, וצו על-ידי או בעזרת לשכות ההוצאה לפועל או בכל דרך נאותה אחרת, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק או כינוס נכסים של כל גוף משפטי, ולנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבאי-כוחנו הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לכל ענין מהעניינים לעיל, לחתום על ו/או לשלוח בשמנו התראות ו/או מכתבים ו/או פניות בקשר עם העניין הנ"ל, לגבות את הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמנו כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחנו הנ"ל ימצא לנכון ולמתאים.

30. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל - להופיע בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה הרלבנטיות ו/או בפני כל ועדת משנה ורשויות התכנון ו/או רשות סטטוטורית ו/או בתי משפט מכל הדרגות ו/או בפני המועצה הארצית לתכנון ובניה ו/או רשות מקרקעי ישראל, אגף רישום והסדר מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, המפקח על בתים משותפים, פיקוד העורף, כיבוי אש, חברת החשמל, בזק, תאגיד המים, חברת הגז, חברת הכבלים, פקיד היערות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, בנקים, מוסדות פיננסיים אחרים, משרדי מיסוי מקרקעין, מס הכנסה, משרד האוצר, משרד הפנים, רשם הירושות ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, והכל - בקשר לתכנון ו/או הגשת תכנית המתייחסת לנכס וסביבתו ו/או הליכי איחוד וחלוקה ו/או פרצלציה ו/או פרוק שיתוף עם חלקות אחרות ו/או בנפרד ו/או הגשת תובענה לשם איחוד ו/או לשם חלוקה ו/או טיפול בענייני הפקעה ו/או הגשת בקשות להיתרי בניה ו/או טופס 2 ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר ו/או כל הליך תכנוני אחר שיידרש בקשר לבנייה על הנכס, ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל סוגי הבקשות, הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, ויתורים, תביעות, תכניות, מפות, עררים, התנגדויות, חוזים, הסכמות, כתבי הסבת ערבויות וכל מסמך אחר לשם הסרת/גירירת/רישומה מחדש של המשכנתא הרשומה לטובת הבנק,

ועל כל מסמך הדרוש לצורך הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך, והכל כפי שבא כוחנו הנ"ל ומצא לנחוץ ולמועיל.

31. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הקשור לכל היבטי המס (לרבות מיסוי עירוני), החיטלים והאגרות הקשורים לנכס ולביצוע פרויקט פינוי בינוי בנכס, ובכלל זאת להגיש בשמנו ובמקומנו בקשות לפטור, הנחה, הקלה, זקיפה וקיוו, בקשות להכרזה על הנכס כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי לפי סעיף 49 כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 או לפי כל חוק אחר הקיים היום ו/או שיהיה קיים בעתיד, ובכלל זאת לחתום בשמנו ובמקומנו על דיווחים, בקשות ומסמכים אחרים, ולהגיש לכל הסכמה עם כל גורם בקשר לכך.

32. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות והיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלנו ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או שיידרשו, אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם השותפים ו/או לפקודתם, ו/או להבטחת מילוי התחייבויותינו לפי החסכם עם השותפים.

33. לחתום על בקשה או בקשות, ו/או שטרות ככל שיתבקש ו/או יידרש לפי כל דין, עפ"י דרישות רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, או כל גוף או רשות אחרים, לצורך רישום הבנין החדש שיוקם על הנכס כבית משותף, רישום תקנון מיוחד/ מוסכם לבית המשותף לרבות על ידי רישום בית משותף בעל מספר אגפים, ייחוד זכויות הבעלים הרשומים של המקרקעין ו/או בעלי כל הערות אזהרה, כל אחד ליחידה שתיוחד לו על צמידויותיה, מינוי נציגות זמנית, ובין השאר לצורך רישום הצמדות, רישום זיקות תנאה, מעברים, יעודים לשימושים שונים של שטח או שטחים בתחומי רכוש משותף, לצורך זכויות של בעלים ו/או משתמשים בדירות הנ"ל ו/או בבית המשותף שירשם, קביעת הסדרי שימוש וחלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף, הכללי או האגפי, ככל שיהיה וככל שהבית המשותף שירשם יכלול מספר אגפים, בחירת חברת ניהול ואחזקה והתקשרות עמה, ובכלל ביצוע כל הכרוך, הקשור וחנובע לאמור לעיל, לחתום על בקשה או בקשות לביטול או תיקון צו הרישום המקורי, או כל רישום אחר של צו הבית המשותף, של התקנון ו/או של כל זכות אחרת כאמור לעיל.

34. בא כוחנו הנ"ל יתא רשאי להעביר לאחר/ ים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחר/ ים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש.

35. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בלשכת רשם המשכונות, בלשכת רישום המקרקעין, המפקח/ת על הבתים המשותפים, פקיד הסדר מקרקעין, רשויות מיסוי מקרקעין, בפני עורכי-דין, ובכלל בפני כל צד ג', הוצאה לפועל, עיריית ירושלים, על כל אגפיה ומחלקותיה, הועדה המקומית/מחוזית לתכנון ובניה, משרדי מיסוי מקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרדי מס רכוש ו/או כל הבנקים - לרבות אלו בהם רשומות/ירשמו לטובתנו משכנתאות ו/או הבנק המלווה שימונה לפרוייקט ו/או כל חברת ביטוח שתמונה לפרוייקט במסגרת מתן ליווי לפרוייקט וכן להופיע בפני בתי משפט מכל הדרגות לרבות ועדות ערר למיניהן, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור

מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, לרבות הצהרות ושומות מס, בקשות לפטור ו/או הנחה, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, בקשות לרישום הערת אזהרה (בגין עשיית עסקה ו/או הימנעות מעשיית עסקה), הסכמות, שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה 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 איוו שהיא פעולה הקשורה בנכס הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הנכס רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולחופיע בפני כל מוסד ולבצע כל פעולות הקשורות בהערות, עיקולים, שעבדים ומשכנתאות המוטלים או שיוטלו על החלקה לרבות פדיון ולנהל הליכים מכל סוג ו/או מו"מ בקשר לכל אלו.

36. כל מעשה שיעשה מיופה הכוח או כל מה שייגרם על-ידו בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו (לרבות כונס נכסים ו/או כל בעל תפקיד) וחרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל לשיעשו בתוקף יפוי כוח זה ובלבד שנעשו בהתאם לחוראות יפוי הכוח.

37. מורשינו יהיו רשאים לעשות כל דבר על פי יפוי כוח זה גם לזכות עצמם או מי מהם ו/או עם עצמם או מי מהם ו/או מורשינו האחרים, על פי יפוי כוח זה או כל יפוי כוח אחר שניתן ו/או יינתן על ידינו בקשר לנכס וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות את כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעסקה זו ומאשרים העברת יפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

38. היות שמטרת יפוי כוח זה היא להבטיח זכויות צד שלישי, דהיינו השותפים, יפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ולא תהיה לנו רשות לבטל ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, וכוחו יהא יפה ויחייב גם את כל מי שיבוא מכוחנו ו/או בשמנו ו/או במקומנו, לרבות מנהל עיזבון ו/או כונס נכסים ו/או נאמן ו/או מפרק וכו' שימונו לנו, והוא יחייב את חליפינו ו/או כל הבאים מטעמנו מכל סוג שהוא ולא תהיה לנו ו/או למי מטעמנו רשות לבטלו.

39. אנו מסכימים כי מיופה הכוח לעיל רשאי לייצג את השותפים בקשר עם ההסכם והעסקה הנובעת ממנו, ובכל ענין הקשור ו/או הנובע מן ההסכם וכן בכל עניין אחר.

40. ביפוי כוח זה:

40.1. סמכות לבצע מעשה או פעולה משמעותה גם הסמכות:

40.1.1. לבטל, למחוק, לתקן, לצמצם, לייחד, לפדות, לשנות;

40.1.2. להסכים לביצוע הפעולה על ידי אחר או להתנגד לכך;

40.1.3. לבצע כל דבר בכפוף לפעולה ו/או למרות הפעולה;

40.1.4. לקבל בשמנו ועבורנו כל הודעה שאנו זכאי/ם לקבל על פי כל דין בקשר לאותה פעולה.

40.2. לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי החקשר.

א' 8  
פ.ג.

ולראיה באנו על החתום, היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_, שנת 2021.

\_\_\_\_\_  
חולמה

מספר סידורי 103

סופס מס' 1

### אימות חתימה

אני החתומה מטה קרן זמיר אלמלך, נוטריון בעלת רישיון מספר 36923, מאשרת כי ביום 01.11.22 ניצבו לפני בירושלים,

הי"ח הגב' נילי וקנין, שזהותה הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 023846934 שהונפקה בתאריך 18/10/21 ומר הרצל דוד וקנין, שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 038084232 שהונפקה בתאריך 23/12/21

ושוכנעתי כי הניצבים בפני הבינו הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם החופשי על המסמך המצורף המסומן באות A1 - A8

לראיה אני מאמתת את חתימתם של הי"ח וקנין נילי והרצל דוד בחתימת ידי ובחותמי, היום 01.11.22.

שכר נוטריון - 236 ₪ בתוספת מע"מ.



  
חתימה



A  
2

## יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ, **וקנין הרצל דוד**, ת"ז 022503056 ו/או **וקנין נילי**, ת"ז 023846934, שנינו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, הבעלים של המקרקעין המצויים ברחוב המור 5 בירושלים, והידועים כתת חלקה 5 בחלקה 47 בגוש 28047 (להלן: "**חלקת המשנה**" ו"**הנכס**" בהתאמה), ממנים ומייפיים בזה את כוחם של עוה"ד קרן זמיר אלמלך ו/או רועי אוהיון ו/או מיכאל זמיר ו/או חברת נ.ש. התחדשות עירונית בע"מ, ח"פ 516618956 (להלן: "**החברה**"), את כל אחד מהם לחוד, להופיע ולפעול בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות הנדרשות לשם הוצאתו לפועל של ההסכם לביצוע פרויקט מסוג התחדשות עירונית (להלן: "**ההסכם**") שנחתם בינינו לבין **החברה** בנוגע לנכס ו/או כל זיהוי אחר שיהיה לקרקע זו בעתיד כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או איחוד ו/או חלוקה או כתוצאה מכל פעולה אחרת, כדלקמן:

1. לבצע את כל פעולות הרישום הדרושות לצורך ביצוע פרויקט מסוג תמ"א 38 ו/או תב"ע ו/או כל פרויקט להתחדשות עירונית בקשר עם הנכס ו/או חלקת המשנה הנ"ל בהתאם לתוכנית (תב"ע) שתאושר בקשר עם הנ"ל (להלן: "**הפרויקט**"), והכל באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה בנכס ו/או בכל חלקות המשנה בנכס ו/או ברכוש המשותף (קיים ו/או עתידי) בנכס, ביחד או בנפרד מחלקות אחרות שתהיינה כלולות בפרויקט, אם תהיינה, ולצורך כך לפעול בכל רשות או גוף מוסמכים.

2. למכור ו/או להעביר ו/או לקבל כל זכות שלנו בנכס ו/או בפרויקט ו/או לרושמה בשמנו ו/או בשם השותפים או בשם כל צד שלישי; לקבל ו/או לרשום בשמנו כל זכות בנכס ובכלל זה לחתום על חוזה מכר ו/או חכירה ולרשום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לקבל הקניית בעלות ללא תמורה; לרשום את הנכס ו/או לחדש את רישומו ו/או להסדירו ו/או להפריש חלקים מהנכס לכל צורך שהוא ו/או לבצע איחוד ו/או חלוקה בין לבד ובין יחד עם נכסים אחרים; לרשום על הנכס משכנתאות, שעבודים, עיקולים, הערות, הערות אזהרה, זכויות קדימה, זיקות הנאה (לרבות כמקרקעין זכאים), שכירויות, הסכמי שיתוף וכל פעולת רישום אחרת לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") או כל דין אחר (להלן: "**פעולות רישום**").

3. להעביר את כל או חלק מהזכויות הקיימות לנו בנכס ו/או בפרויקט (בין אם אלו נרשמו כתתי חלקות נפרדות בבית משותף ובין אם טרם נרשמו כאמור) וכן להעביר חלקים מהנכס וכן לרשום הערות אזהרה לטובת השותפים ו/או לפקודתם ו/או לכל מי שחשותפים יורו ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש זכות כלשהי בפרויקט מחשותפים ו/או לטובת מוסד בנקאי/פיננסי אשר יממן עבור השותפים ו/או מי שירכוש מחשותפים כאמור (צד ה') ו/או כל נעבריהם ו/או מי שיבוא במקומם, בבת אחת או מידי פעם בפעם בחלקים שונים, כולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה או כל פעולה אחרת בחלקה, בשלמות בחלקים או מדי פעם בפעם.

4. לרשום הערות אזהרה ו/או למשכן ו/או לשעבד במשכנתא ראשונה ו/או במשכון ו/או בשעבוד את כל או חלק מזכויותינו בנכס ו/או בכל חלקת משנה בו ו/או ברכוש המשותף בו, לרבות אך לא רק זכויות הבעלות שלנו ו/או כל זכות אחרת, לטובת השותפים ו/או לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור השותפים את הפרויקט שהוא יקים על הנכס ו/או בכל חלקת משנה בו ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש זכויות בפרויקט מאת השותפים ו/או לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' את הרכישה כאמור (צד ה'), ולפדות ו/או לשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על הנכס ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך



10/10/19

ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל רישום ו/או שעבוד כאמור. בכלל זה, לוותר בשמנו ובמקומנו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, ו/או מכח סעיפים 38א' ו-38ב' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, ו/או על פי סעיף 86א לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], התש"ס-1980, הכל בהתאם להוראות הדין הרלוונטי. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לנו כי במקרה שהנכס שישועבד כאמור יהיה בית מגורים, יהיו באי כוחנו מוסמכים המוקנות לנו בדין להגנת בית מגורים, יהיו באי כוחנו מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו מאשרים בחתימתנו על יפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כאשר אנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו, במקרה שהנכס ו/או חברת ביטוח ו/או צד שלישי הנ"ל יפעיל את זכויותיו למימוש השעבוד, כי א/נשאר ללא כל זכויות קנייניות לגביו.

5. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין - בין בגין עשיית עסקה ובין בגין הימנעות מעשיית עסקה וכל הערה אחרת שיראו השותפים לנכון - לטובת השותפים ו/או לפקודתם ו/או לצד ד' אשר ירכוש מהשותפים זכויות בפרוייקט, ו/או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור השותפים את ביצוע הפרוייקט ו/או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' אשר ירכוש מהשותפים דירות חדשות, ולכל נעבריהם וחליפיהם, ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל הערת אזהרה כאמור ולרבות לבקש ו/או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין ו/או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כוחנו ימצא לנכון.

6. לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית של בעלי דירות בבית המשותף ולהצביע בה.

7. לבצע כל פעולה לשם רישום הזכויות בנכס ו/או בחלקת המשנה, לפי הענין, על שמנו ו/או לשם העברת זכויות בנכס לשותפים ו/או לפקודתם, בשלמות או בחלקים ולרבות מעת לעת, לפי קביעת באי כוחנו הנ"ל, וכן לחדש את הרישום בלשכת רישום המקרקעין בנוגע לנכס הנ"ל לרבות אך לא רק תיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף ו/או תיקון ו/או שינוי תקנון הבית המשותף, לרשום ירושה ביחס לנכס הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הנכס הנ"ל או חלק ממנו בשמנו, לרשמו בתור בית משותף, לרשום ו/או לתקן תקנון מוסכם, ייחוד דירות, הצמדת שטחים משותפים ו/או ביטול הצמדת שטחים משותפים ו/או למחוק ולבטל את הבית המשותף הרשום על הנכס באופן שהזכויות בנכס תרשמה ע"ש בעלי כל חלקות המשנה בנכס, כ"א לכדי חלקו היחסי של יחידתו ברכוש המשותף או באופן יחסי לרבות רישום חלקם של השותפים במקרקעין על שם השותפים ו/או מי שיבוא בנעליהם, ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ותקנותיו. לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכס הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנסקציה, מישכון, ומשכנתא,

מאמר

מאמר

א, ע  
ורישום בפנקסי רישום המקרקעין בנוגע לנכס או חלק ממנו, לרשום זיקת הנאה לטובת הנכס ו/או ליתן זיקת הנאה בנכס לצד ג' כפי שיראו לנכון השותפים.

8. לקבל ו/או להשיב בטוחה מכל מין סוג שהוא לרבות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**בטוחה**"), לבצע בשמנו ובעבורנו כל פעולה אחרת על פי החוק הנ"ל וכן לבקש להסב כל בטוחה או לבקש לרשום בטוחה לטובת צד שלישי.

9. לקבל מידע, לצלם ולעיון בכל חומר ומסמך הקשור לנכס, הנמצא בידו כל רשות וגוף.

10. לחתום בשמנו ובמקומנו, ליזום, להכין, לתכנן, להגיש, לבקש ולקבל מסמכים לאישורה של תכנית תמ"א ו/או תב"ע חדשה ביחס לנכס כהגדרתו לעיל, בין אם תכנית בסמכות ועדה מקומית ובין אם תכנית בסמכות ועדה מחוזית, אשר תאפשר תוספת קומות ושטחים לבית המשותף הבנוי בנכס כאמור בהסכם, לרבות כל פעולה של פיצול החלקה בה מצוי הנכס למספר חלקות חדשות ו/או לאיחוד החלקות הנ"ל יחד עם חלקות סמוכות ולפיצולן מחדש ו/או להפרשה לצרכי ציבור וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לצורך תכנון הנכס ו/או לצורך קבלת היתר בניה להריסה ו/או תוספת לנכס, לרבות אך לא רק בקשות להיתרים, לרבות היתרי חפירה ודיפון ו/או לשינויים/תיקונים בהיתרים, לרבות הרישיונות והאישורים הנדרשים לצורך ביצוע כל האמור ולרבות הקלות, מכל מין וסוג, תכניות פיתוח ו/או תכניות בינוי ו/או תכניות עיצוב ארכיטקטוני ו/או תכניות מים ו/או חשמל ותאורה ו/או תכניות תחבורה וחניה ו/או תכניות ביוב ו/או תכניות הנדסה, מדידות ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים ו/או תשריטים ו/או מפות ו/או כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") ו/או חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) ו/או פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) - 1943 (להלן: "**פקודת הקרקעות**") ו/או כל חוק אחר המסדיר או שיסדיר תכנון בקשר לנכס - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבא/י כוחנו הנ"ל, לרבות בקשר לפרויקט מסוג תמ"א 38.

11. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח הנכס והחלקה ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על הנכס, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.

12. לפעול בשמנו ובמקומנו אצל ספקי תשתית כגון חברת החשמל לישראל בע"מ, בזק - החברה הישראלית לתקשורת בע"מ, חברת המים וחברת הגז (להלן: "**ספקי התשתית**") בכל עניין הקשור לנכס, ובכלל זאת בכל הקשור לתכנון ולביצוע הפרויקט וכן בכל הקשור לזקיפת זכויותינו הנובעות בין היתר מתשלומים ששולמו בעבר בגין הנכס, ולהסב כל זכות כזו לטובת השותפים; לשם ביצוע האמור בסעיף זה לחתום בשמנו ובמקומנו על דיווחים, בקשות ומסמכים אחרים, ולהגיע לכל הסכמה עם כל גורם בקשר לכך.

13. לפעול ולהופיע בפני פקיד היערות ו/או כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים בנכס והטיפול בהם.

אוריאל

אוריאל

A4  
e

14. לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לערור על כל שומה ו/או דרישת תשלום של רשויות התכנון ו/או של עיריית ירושלים ולנהל כל מו"מ בקשר לכך.
15. לחתום בשמנו ובמקומנו על מפרט טכני על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.
16. לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה ו/או להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, אגרות בניה, אגרות פיתוח, שומת היטל השבחה, מיסים, תשלומים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, לנהל כל הליכים בעניינים הנוגעים לנכס. לבקש ולחשתמש בכל פטור ו/או הקלה ו/או החזר שניתנים לנו על פי דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או אגרות ו/או תשלום שחובת התשלום בגינו חלה על השותפים.
17. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים חדרושים לשם ביצוע הפקעה ו/או זיקת הנאה לטובת עיריית ירושלים, הרשויות המוסמכות ו/או כל צד ג' אחר.
18. לפעול בשמנו ובמקומנו, ככל שיידרש, ביחס לבעלי זכויות אחרים בסביבה ו/או באזור בו מצוי הנכס ו/או בעלי זכויות בנכס, ככל שהללו יעכבו ו/או ימנעו את המשך ביצוע הפרויקט, לרבות הגשת תביעה בבית המשפט המוסמך לדון בעניין ע"פ הוראת חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, ו/או מכח כל חוק ו/או דין אחר, ולחופיע בשמנו לשם כך בפני כל בתי המשפט ו/או בתי דין ו/או משרדי ההוצאה לפועל ו/או כל בורר או בוררים ו/או מוסדות ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או ציבוריים ו/או פרטיים.
19. לפדות ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על זכויותינו בנכס ועל המקרקעין ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שחוא.
20. לפנות בשמנו ובמקומנו לבנק למשכנתאות אשר לטובתו רשומה משכנתא על זכויותינו בנכס, ככל ורשומה (לחלן: "הבנק"), על מנת לנהל עמו מו"מ ו/או להגיע עמו לכל סיכום בקשר לכך ו/או לקבל את הסכמתו להסכם, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל לפנות לבנק על מנת לקבל הסכמתו של הבנק להסרת/מחיקת המשכנתא או "גרירת" המשכנתא וכנגד זאת להעמדת בטוחה חלופית לצורך הסרת המשכנתא כאמור ו/או להגיע עמו להסדר בדבר פירעון ההלוואה המובטחת במשכנתא ולבטל כל משכנתא או משכון הרשומים בקשר לנכס וכן להסב לטובת הבנק למשכנתאות בטוחות וכן לקבל כל מידע ו/או לעיין, ולקבל (מקור או העתק) מכל מסמך שיידרש בקשר עם האמור.
21. לעיין בכל התיקים ו/או המסמכים ו/או השומות ו/או כל עניין הנוגע לנכס, באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם, בחלקים שונים, ולקבל לידיהם העתק כל מסמך ו/או תכנית ו/או בקשה כאמור וכל מידע הנדרש לצורך מימוש סמכויותיהם על פי יפוי כח זה בקשר לנכס.
22. לדווח בשמנו ובמקומנו על ההסכם לרשות המסים ולחתום על כל הבקשות ו/או המסמכים ו/או הטפסים הדרושים בקשר לכך ו/או לשם תשלום מקדמה ו/או הקטנת מקדמה ו/או לשם קבלת כל פטור, מלא

As

או חלקי, ו/או הקלה ו/או הנחה להם או זכאים על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - פטור ממס שבח בגין מכירת דירה יחידה או פטור חלקי במסגרת "שיעור מס מוטב" כקבוע בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לערור על כל שומת מיסים ו/או דרישת תשלום של רשויות המס ולנהל כל מ"מ בקשר לכך.

23. לקבל בשמנו ובמקומנו כל החזרי מס להם או זכאים (בגין סכומי מס ששולמו על ידי השותפים) בגין השומות שיצאו בקשר עם ההסכם וכן לתת כל פקודה ו/או הוראה בנושא, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

24. להופיע ולייצג מול רשויות המס השונות, כגון: מס הכנסה (אזרחי, פלילי) מס שבח, מס רכוש, מס ערך מוסף, בכל הדרגים והערכאות השונות.

25. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתי והן אזרחי, לרבות מוסדות פיננסיים עד לדרגה אחרונה.

26. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כחנו ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

27. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחנו ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.

28. לבקש ולקבל חוות דעת מומחים, ככל הדבר נוגע לעניין.

29. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הליך שיידרש, מול בעלי זכויות ברכוש הנ"ל המסרבים לחתום על הסכם עם השותפים לביצוע הפרויקט (להלן: "**הסרבנים**"), בין בהתאם למנגנון הקבוע בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, בין בהתאם למנגנון הקבוע בחוק כפי שיאושר מעת לעת, וכן בכל תביעות, בקשות, הערעורים, ערעורים שכנגד, דיון מחדש, דיון נוסף, התנגדויות ו/או משפט חוזר בענין זה, עם זכות ורשות לחתום ולהגיש בשמנו, כל מיני תביעות, עתירות, בקשות, לרבות בקשות לבית המשפט הגבוה לצדק, הזמנות, התראות התנגדויות, כתבי הגנה, תביעות נגדיות, כתבי ערעור וערעור נגדי, בכל הדרגות עד הדרגה האחרונה ועד בכלל, ולהופיע בשמנו לשם כך בפני כל בתי המשפט ו/או בתי דין ו/או טריבונלים שיפוטיים ו/או טריבונלים מעין שיפוטיים ו/או משרדי החוצאה לפועל ו/או כל בורר ו/או מוסדות ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או ציבוריים ו/או פרטיים, לרבות בוררים ומגשרים; ובכלל זה - לדרוש גלוי ועיון מסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית-המשפט, לחתום בשמנו ובמקומנו, לחזמין ולחשמיע עדים, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, לבקש עקולים או הסרתם, להוציא לפועל כל פסק-דין, החלטה, וצו-על-ידי או בעזרת לשכות ההוצאה לפועל או בכל דרך נאותה אחרת, לדרוש הכרות פשיטת רגל או פירוק או כינוס נכסים של כל גוף משפטי, ולנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבאי-כוחנו הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לכל ענין מהעניינים לעיל, לחתום על ו/או לשלוח בשמנו התראות ו/או מכתבים ו/או פניות בקשר עם העניין הנ"ל, לגבות את הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמנו כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחנו הנ"ל ימצא לנכון ולמתאים.

מ.א.י.י.

A6  
2

30. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל - להופיע בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה הרלבנטיות ו/או בפני כל ועדת משנה ורשויות התכנון ו/או רשות סטטוטורית ו/או בתי משפט מכל הדרגות ו/או בפני המועצה הארצית לתכנון ובניה ו/או רשות מקרקעי ישראל, אגף רישום והסדר מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, המפקח על בתים משותפים, פיקוד העורף, כיבוי אש, חברת החשמל, בזק, תאגיד המים, חברת הגז, חברת הכבלים, פקיד היערות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, בנקים, מוסדות פיננסיים אחרים, משרדי מיסוי מקרקעין, מס הכנסה, משרד האוצר, משרד הפנים, רשם הירושות ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, והכל - בקשר לתכנון ו/או הגשת תכנית המתייחסת לנכס וסביבתו ו/או הליכי איחוד וחלוקה ו/או פרצלציה ו/או פרוק שיתוף עם חלקות אחרות ו/או בנפרד ו/או הגשת תובענה לשם איחוד ו/או לשם חלוקה ו/או טיפול בענייני הפקעה ו/או הגשת בקשות להיתרי בנייה ו/או טופס 2 ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר ו/או כל הליך תכנוני אחר שיידרש בקשר לבנייה על הנכס, ולחתום בשמנו ובמקומו על כל סוגי הבקשות, הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, ויתורים, תביעות, תכניות, מפות, עררים, התנגדויות, חוזים, הסכמות, כתבי הסבת ערבויות וכל מסמך אחר לשם הסרת/גרירת/רישומה מחדש של המשכנתא הרשומה לטובת הבנק, ועל כל מסמך חדרוש לצורך הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך, והכל כפי שבא כוחנו הנ"ל ימצא לנחוץ ולמועיל.

31. לפעול בשמנו ובמקומו בכל הקשור לכל היבטי המס (לרבות מיסוי עירוני), ההיטלים והאגרות הקשורים לנכס ולביצוע פרויקט פינוי בינוי בנכס, ובכלל זאת להגיש בשמנו ובמקומו בקשות לפטור, הנחה, הקלה, זקיפה וקיצוז, בקשות להכרזה על הנכס כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי לפי סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 או לפי כל חוק אחר הקיים היום ו/או שיהיה קיים בעתיד, ובכלל זאת לחתום בשמנו ובמקומו על דיווחים, בקשות ומסמכים אחרים, ולחגוע לכל הסכמה עם כל גורם בקשר לכך.

32. לשלם בשמנו ובמקומו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות והיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלנו ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או שיידרשו, אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם השותפים ו/או לפקודתם, ו/או להבטחת מילוי התחייבויותינו לפי ההסכם עם השותפים.

33. לחתום על בקשה או בקשות, ו/או שטרות ככל שיתבקש ו/או יידרש לפי כל דין, עפ"י דרישות רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, או כל גוף או רשות אחרים, לצורך רישום הבנין החדש שיוקם על הנכס כבית משותף, רישום תקנון מיוחד/מוסכם לבית המשותף לרבות על ידי רישום בית משותף בעל מספר אגפים, ייחוד זכויות הבעלים הרשומים של המקרקעין ו/או בעלי כל הערות אזהרה, כל אחד ליחידה שתיוחד לו על צמידויותיה, מינוי נציגות זמנית, ובין השאר לצורך רישום הצמדות, רישום זיקות הנאה, מעברים, יעודים לשימושים שונים של שטח או שטחים בתחומי רכוש משותף, לצורך זכויות של בעלים ו/או משתמשים בדירות הנ"ל ו/או בבית המשותף שירשם, קביעת הסדרי שימוש וחלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף, הכללי או האגפי, ככל שיהיה וככל שהבית המשותף שירשם יכלול מספר אגפים,

בחירת חברת ניהול ואחזקה והתקשרות עמה, ובכלל ביצוע כל חכרוד, הקשור והנובע לאמור לעיל, לחתום על בקשה או בקשות לביטול או תיקון צו הרישום המקורי, או כל רישום אחר של צו הבית המשותף, של התקנון ו/או של כל זכות אחרת כאמור לעיל.

34. בא כוחנו הנ"ל יהא רשאי להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש.

35. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בלשכת רשם המשכונות, בלשכת רישום המקרקעין, המפקח/ת על הבתים המשותפים, פקיד הסדר מקרקעין, רשויות מיסוי מקרקעין, בפני עורכי-דין, ובכלל בפני כל צד ג', הוצאה לפועל, עיריית ירושלים, על כל אגפיה ומחלקותיה, הועדה המקומית/מחוזית לתכנון ובניה, משרדי מיסוי מקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרדי מס רכוש ו/או כל הבנקים - לרבות אלו בהם רשומות/ירשמו לטובתנו משכנתאות ו/או הבנק המלווה שימונה לפרוייקט ו/או כל חברת ביטוח שתמונה לפרוייקט במסגרת מתן ליווי לפרוייקט וכן להופיע בפני בתי משפט מכל הדרגות לרבות ועדות ערר למיניהן, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, לרבות הצהרות ושומות מס, בקשות לפטור ו/או הנחה, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, בקשות לרישום הערת אזהרה (בגין עשיית עסקה ו/או הימנעות מעשיית עסקה), הסכמות, שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה 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 איזו פעולה הקשורה בנכס הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הנכס רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד ולבצע כל פעולות הקשורות בהערות, עיקולים, שעבודים ומשכנתאות המוטלים או שיוטלו על החלקה לרבות פדיון ולנהל הליכים מכל סוג ו/או מו"מ בקשר לכל אלו.

36. כל מעשה שיעשה מיופה הכוח או כל מה שייגרם על-ידו בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו (לרבות כונס נכסים ו/או כל בעל תפקיד) והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה ובלבד שנעשו בהתאם להוראות יפוי הכוח.

37. מורשינו יהיו רשאים לעשות כל דבר על פי יפוי כח זה גם לזכות עצמם או מי מהם ו/או עם עצמם או מי מהם ו/או מורשינו האחרים, על פי יפוי כח זה או כל יפוי כח אחר שניתן ו/או יינתן על ידינו בקשר לנכס וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות את כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעסקה זו ומאשרים העברת יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

אוריאל

38. היות שבמקרה יחסי כזה זה הוא להבטיח זכויות צד שלישי, דהיינו השותפים, יחסי כזה זה הינו החלטתי ובלתי חוזר ולא תהיה לנו רשות לבטלו והוא לא יחול בנסיבות אלו שהוא, וכוחו יהא יפה ויחייב גם את כל מי שיבוא אחריו והוא כפופ ו/או במקומו, לרבות מנהל עיזבון ו/או כונס מכשירי האו/או מפרק וכו' שימונו לנו, והוא יחייב את חליפינו והוא כל הנכסים הנמצאים בבעלותו מכל סוג שהוא ולא תהיה לנו ו/או למי מטעמו רשות להחליף.

39. אנו מסכימים כי מידע זה יישאר חסוי, וכל ענין הקשור ו/או הנובע מן ההסכם והמסמכים המצויים בו, יישאר חסוי.

40 ביפוי סמ

40.1. סמכות המבחן אינה יכולה להימנע משימוש בסמכות גם חסמכות:

כלל, כלל, כלל, לעצמם, ליוחד,

ALLI - תחנת תחבורה המעולה על ידי אחר או

מסמך זה נמצא בבעלות משרד המשפטים

התורה נקראת "ספר חמשה" כי היא נכתבה בשנים חמשה: שנה ראשונה, שנה שנייה, שנה שלישית, שנה רביעית, שנה חמישית.

40.2. לאור יחס המעורבות בין רבנים ורבות, ולשון זכר משמעת גם

ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2022.

חתימה

0 2250305 6

0 2250305 6

וקנין  
הרצל זעד  
פרנסי יהושע  
14  
ירושלים  
20.11.2021 ט"ו בטבת ה'תשפ"ב

0 2250305 6

נשיא

וקנין

0 2250305 6

5

20.11.2021 ט"ו בטבת ה'תשפ"ב

0 2250305 6

וקנין

טל

2 0888810 7

קבוצה

25.03.1997 ט"ז באדר ב' ה'תשנ"ז

0 2250305 6

וקנין

תומר

1 0164087 7

זכר

21.06.1989 כ"ז באייר ה'תשמ"ט

0 2250305 6

וקנין

דני

2 1657706 4

זכר

20.07.2007 ט"ז בתמוז ה'תשס"ז

המסמך: אזהרה לרשעים

0 2250305 6



0 2250305 6

0 2250305 6



### אימות חתימה

אני החתומה מטה קרן זמיר אלמלך, נטריון בעלת רישיון מספר 36923, מאשרת כי ביום 11/07/22 ניצבו לפני בירושלים

מר כהן ירון מרדכי, שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 057427577 שהונפקה בירושלים ביום 16.08.2007, גבי תעסן מיכל, שזהותה הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 054905047 שהונפקה בירושלים ביום 17.11.2009 וכיהן משה, שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 053369856 שהונפקה בירושלים ביום 06.04.1986.

ושוכנעתי כי הניצבים בפני הבינו חבנה מלאה את משמעות הפעולה וחותרו מרצונם החופשי על המסמך המצורף המסומן באות A1-A8.

לראיית אני מאמתת את חתימתם של הי"ח כהן ירון מרדכי, תעסן מיכל וכיהן משה בחתימות ידי ובחותמי, היום 11/7/22.

שכר נטריון 370 שקלים חדשים בתוספת מע"מ.

  
חתימת הנוטריון



נוטריון  
קרן זמיר אלמלך  
שרת: 052-2345678  
דוא"ר: k.zamir@notary.co.il

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ, כהן דוד, ת"ז 053369856, כהן ירון מרדכי, ת"ז 057427577, תעסן מיכל, ת"ז 054905047, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחד, הבעלים של המקרקעין המצויים ברחוב המור 5 בירושלים, והידועים כתת חלקה 6 בחלקה 47 בגוש 28047 (להלן: "**חלקת המשנה**" ו"**הנכס**" בהתאמה), ממנים ומייפים בזה את כוחם של עוה"ד קרן זמיר אלמלך ואו רועי אוהיון ואו מיכאל זמיר ואו אלישיב כהן ואו חברת נ.ש. התחדשות עירונית בע"מ, ח"פ 516618956 (להלן: "**החברה**"), את כל אחד מהם **לחד**, להופיע ולפעול בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות הנדרשות לשם חוצאתו לפועל של ההסכם לביצוע פרויקט מסוג התחדשות עירונית (להלן: "**ההסכם**") שנחתם בינינו לבין החברה בנוגע לנכס ואו כל זיהוי אחר שיהיה לקרקע זו בעתיד כתוצאה מרישום ואו חידוש רישום ואו איחוד ואו חלוקה או כתוצאה מכל פעולה אחרת, כדלקמן:

1. לבצע את כל פעולות הרישום הדרושות לצורך ביצוע פרויקט מסוג תמ"א 38 ואו תב"ע ואו כל פרויקט להתחדשות עירונית בקשר עם הנכס ואו חלקת המשנה הנ"ל בהתאם לתוכנית (תב"ע) שתאושר בקשר עם הנ"ל (להלן: "**הפרויקט**"), וחכל באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה בנכס ואו בכל חלקות המשנה בנכס ואו ברכוש המשותף (קיים ואו עתידי) בנכס, ביחד או בנפרד מחלקות אחרות שתהיינה כלולות בפרויקט, אם תהיינה, ולצורך כך לפעול בכל רשות או גוף מוסמכים.
2. למכור ואו להעביר ואו לקבל כל זכות שלנו בנכס ואו בפרויקט ואו לרושמה בשמנו ואו בשם השותפים או בשם כל צד שלישי; לקבל ואו לרשום בשמנו כל זכות בנכס ובכלל זה לחתום על חוזה מכר ואו חכירה ולרשום הערת אזהרה לטובתנו ואו לקבל הקניית בעלות ללא תמורה; לרשום את הנכס ואו לחדש את רישומו ואו להסדירו ואו להפריש חלקים מהנכס לכל צורך שהוא ואו לבצע איחוד ואו חלוקה בין לבד ובין יחד עם נכסים אחרים; לרשום על הנכס משכנתאות, שעבודים, עיקולים, הערות, הערות אזהרה, זכויות קדימה, זיקות הנאה (לרבות כמקרקעין זכאים), שכירויות, הסכמי שיתוף וכל פעולת רישום אחרת לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") או כל דין אחר (להלן: "**פעולות רישום**").
3. להעביר את כל או חלק מהזכויות הקיימות לנו בנכס ואו בפרויקט (בין אם אלו נרשמו כתתי חלקות נפרדות בבית משותף ובין אם טרם נרשמו כאמור) וכן להעביר חלקים מהנכס וכן לרשום הערות אזהרה לטובת השותפים ואו לפקודתם ואו לכל מי שהשותפים יורו ואו לטובת צד ד' אשר ירכוש זכות כלשהי בפרויקט מהשותפים ואו לטובת מוסד בנקאי/פיננסי אשר יממן עבור השותפים ואו מי שירכוש מהשותפים כאמור (צד ה') ואו כל נעברהם ואו מי שיבוא במקומם, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים, כולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה או כל פעולה אחרת בחלקה, בשלמות בחלקים או מדי פעם בפעם.
4. לרשום הערות אזהרה ואו למשכן ואו לשעבד במשכנתא ראשונה ואו במשכון ואו בשעבוד את כל או חלק מזכויותינו בנכס ואו בכל חלקת משנה בו ואו ברכוש המשותף בו, לרבות אך לא רק זכויות הבעלות שלנו ואו כל זכות אחרת, לטובת השותפים ואו לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור השותפים את הפרויקט שהוא יקים על הנכס ואו בכל חלקת משנה בו ואו לטובת צד ד' אשר ירכוש זכויות בפרויקט מאת השותפים ואו לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' את הרכישה כאמור (צד ה'), ולפדות ואו לשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים

יפוי כח  
דוד כהן

A<sub>2</sub>  
ר

או שיהיו קיימים על הנכס ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל רישום ו/או שעבוד כאמור, בכלל זה, לוותר בשמנו ובמקומנו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, ו/או מכח סעיפים 38א ו-38ב ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38ג לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, ו/או על פי סעיף 86א לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], התש"ס-1980, הכל בהתאם להוראות הדין הרלוונטי. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לנו כי במקרה שהנכס שישועבד כאמור יהיה בית מגורים, הרי על אף כל הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית מגורים, יהיו באי כוחנו מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו מאשרים בחתימתנו על יפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כאשר אנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו, במקרה שהבנק ו/או חברת ביטוח ו/או צד שלישי הנ"ל יפעיל את זכויותיו למימוש השעבוד, כי א/נשאר ללא כל זכויות קנייניות לגביו.

5. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין - בין בגין עשיית עסקה ובין בגין הימנעות מעשיית עסקה וכל הערה אחרת שיראו השותפים לנכון - לטובת השותפים ו/או לפקודתם ו/או לצד ד' אשר ירכוש מהשותפים זכויות בפרוייקט, ו/או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור השותפים את ביצוע הפרוייקט ו/או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' אשר ירכוש מהשותפים דירות חדשות, ולכל נעבריהם וחליפיהם, ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל הערת אזהרה כאמור ולרבות לבקש ו/או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין ו/או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כוחנו ימצא לנכון.

6. לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית של בעלי דירות בבית המשותף ולהצביע בה.

7. לבצע כל פעולה לשם רישום הזכויות בנכס ו/או בחלקת המשנה, לפי הענין, על שמנו ו/או לשם העברת זכויות בנכס לשותפים ו/או לפקודתם, בשלמות או בחלקים ולרבות מעת לעת, לפי קביעת באי כוחנו הנ"ל, וכן לחדש את הרישום בלשכת רישום המקרקעין בנוגע לנכס הנ"ל לרבות אך לא רק תיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף ו/או תיקון ו/או שינוי תקנון הבית המשותף, לרשום ירושה ביחס לנכס הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הנכס הנ"ל או חלק ממנו בשמנו, לרשמו בתור בית משותף, לרשום ו/או לתקן תקנון מוסכם, ייחוד דירות, הצמדת שטחים משותפים ו/או ביטול הצמדת שטחים משותפים ו/או למחוק ולבטל את הבית המשותף הרשום על הנכס באופן שהזכויות בנכס תרשומנה ע"ש בעלי כל חלקות המשנה בנכס, כ"א לכדי חלקו היחסי של יחידתו ברכוש המשותף או באופן יחסי לרבות רישום חלקם של השותפים במקרקעין על שם השותפים ו/או מי שיבוא בנעליהם, ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ותקנותיו. לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכס הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה,

י"ח  
לוי  
א

A<sub>3</sub>  
re  
קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנסקציה, מישכון, ומשכנתא, ורישום בפנקסי רישום המקרקעין בנוגע לנכס או חלק ממנו, לרשום זיקת הנאה לטובת הנכס ו/או ליתן זיקת הנאה בנכס לצד ג' כפי שיראו לנכון השותפים.

8. לקבל ו/או להשיב בטוחה מכל מין סוג שהוא לרבות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**בטוחה**"), לבצע בשמנו ובעבורנו כל פעולה אחרת על פי החוק הנ"ל וכן לבקש להסב כל בטוחה או לבקש לרשום בטוחה לטובת צד שלישי.

9. לקבל מידע, לצלם ולעין בכל חומר ומסמך הקשור לנכס, הנמצא בידו כל רשות וגוף.

10. לחתום בשמנו ובמקומנו, ליוזם, להכין, לתכנן, להגיש, לבקש ולקבל מסמכים לאישורה של תכנית תמ"א ו/או תב"ע חדשה ביחס לנכס כהגדרתו לעיל, בין אם תכנית בסמכות ועדה מקומית ובין אם תכנית בסמכות ועדה מחוזית, אשר תאפשר תוספת קומות ושטחים לבית המשותף הבנוי בנכס כאמור בהסכם, לרבות כל פעולה של פיצול החלקה בה מצוי הנכס למספר חלקות חדשות ו/או לאיחוד החלקות הנ"ל יחד עם חלקות סמוכות ולפיצולן מחדש ו/או להפרשה לצרכי ציבור וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לצורך תכנון הנכס ו/או לצורך קבלת היתר בניה להריסה ו/או תוספת לנכס, לרבות אך לא רק בקשות להיתרים, לרבות היתרי חפירה ודיפון ו/או לשינויים/תיקונים בהיתרים, לרבות הרישיונות והאישורים הנדרשים לצורך ביצוע כל האמור ולרבות הקלות, מכל מין וסוג, תכניות פיתוח ו/או תכניות בינוי ו/או תכניות עיצוב ארכיטקטוני ו/או תכניות מים ו/או חשמל ותאורה ו/או תכניות תחבורה וחניה ו/או תכניות ביוב ו/או תכניות הנדסה, מדידות ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים ו/או תשריטים ו/או מפות ו/או כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") ו/או חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) ו/או פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) - 1943 (להלן: "**פקודת הקרקעות**") ו/או כל חוק אחר המסדיר או שיסדיר תכנון בקשר לנכס - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבא"י כוחנו הנ"ל, לרבות בקשר לפרויקט מסוג תמ"א 38.

11. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח הנכס והחלקה ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על הנכס, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.

12. לפעול בשמנו ובמקומנו אצל ספקי תשתית כנון חברת החשמל לישראל בע"מ, בזק - החברה הישראלית לתקשורת בע"מ, חברת המים וחברת הגז (להלן: "**ספקי התשתית**") בכל עניין הקשור לנכס, ובכלל זאת בכל הקשור לתכנון ולביצוע הפרויקט וכן בכל הקשור לוקיפת זכויותינו הנובעות בין היתר מתשלומים ששולמו בעבר בגין הנכס, ולהסב כל זכות כזו לטובת השותפים, לשם ביצוע האמור בסעיף זה לחתום בשמנו ובמקומנו על דיווחים, בקשות ומסמכים אחרים, ולהגיע לכל הסכמה עם כל גורם בקשר לכך.

13. לפעול ולהופיע בפני פקיד היערות ו/או כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים בנכס והטיפול בהם.

לוחית

A<sub>4</sub>  
E

14. לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לערור על כל שומה ו/או דרישת תשלום של רשויות התכנון ו/או של עיריית ירושלים ולנהל כל מו"מ בקשר לכך.
15. לחתום בשמנו ובמקומנו על מפרט טכני על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.
16. לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה ו/או להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, אגרות בניה, אגרות פיתוח, שומת היטל השבחה, מיסים, תשלומים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, לנהל כל הליכים בעניינים הנוגעים לנכס. לבקש ולהשתמש בכל פטור ו/או הקלה ו/או החזר שניתנים לנו על פי דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או אגרות ו/או תשלום שחובת התשלום בגינו חלה על השותפים.
17. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפקעה ו/או זיקת הנאה לטובת עיריית ירושלים, הרשויות המוסמכות ו/או כל צד ג' אחר.
18. לפעול בשמנו ובמקומנו, ככל שיידרש, ביחס לבעלי זכויות אחרים בסביבה ו/או באזור בו מצוי הנכס ו/או בעלי זכויות בנכס, ככל שהללו יעכבו ו/או ימנעו את המשך ביצוע הפרויקט, לרבות הנשת תביעה בבית המשפט המוסמך לדון בעניין ע"פ הוראת חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, ו/או מכח כל חוק ו/או דין אחר, ולהופיע בשמנו לשם כך בפני כל בתי המשפט ו/או בתי דין ו/או משרדי ההוצאה לפועל ו/או כל בורר או בוררים ו/או מוסדות ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או ציבוריים ו/או פרטיים.
19. לפדות ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על זכויותינו בנכס ועל המקרקעין ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא.
20. לפנות בשמנו ובמקומנו לבנק למשכנתאות אשר לטובתו רשומה משכנתא על זכויותינו בנכס, ככל ורשומה (להלן: "**הבנק**"), על מנת לנהל עמו מו"מ ו/או להגיע עמו לכל סיכום בקשר לכך ו/או לקבל את הסכמתו להסכם, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל לפנות לבנק על מנת לקבל הסכמתו של הבנק להסרת/מחיקת המשכנתא או "גרירת" המשכנתא וכנגד זאת להעמדת בטוחה חלופית לצורך הסרת המשכנתא כאמור ו/או להגיע עמו להסדר בדבר פירעון ההלוואה המובטחת במשכנתא ולבטל כל משכנתא או משכון הרשומים בקשר לנכס וכן להסב לטובת הבנק למשכנתאות בטוחות וכן לקבל כל מידע ו/או לעיין, ולקבל (מקור או העתק) מכל מסמך שיידרש בקשר עם האמור.
21. לעיין בכל התיקים ו/או המסמכים ו/או השומות ו/או כל עניין הנוגע לנכס, באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם, בחלקים שונים, ולקבל לידיהם העתק כל מסמך ו/או תכנית ו/או בקשה כאמור וכל מידע הנדרש לצורך מימוש סמכויותיהם על פי ייפוי כח זה בקשר לנכס.
22. לדווח בשמנו ובמקומנו על ההסכם לרשות המסים ולחתום על כל הבקשות ו/או המסמכים ו/או הטפסים הדרושים בקשר לכך ו/או לשם תשלום מקדמה ו/או הקטנת מקדמה ו/או לשם קבלת כל פטור, מלא

לד"ר אהרן

או חלקי, ו/או הקלה ו/או הנחה להם או זכאים על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - פטור ממס שבח בגין מכירת דירה יחידה או פטור חלקי במסגרת "שיעור מס מוטב" כקבוע בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לערור על כל שומת מיסים ו/או דרישת תשלום של רשויות המס ולנהל כל מו"מ בקשר לכך.

23. לקבל בשמנו ובמקומנו כל החזרי מס להם או זכאים (בגין סכומי מס ששולמו על ידי השותפים) בגין השומות שיצאו בקשר עם ההסכם וכן לתת כל פקודה ו/או הוראה בנושא, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

24. לחופיע ולייצג מול רשויות המס השונות, כגון: מס הכנסה (אזרחי, פלילי) מס שבח, מס רכוש, מס ערך מוסף, בכל הדרגים והערכאות השונות.

25. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתי והן אחרים, לרבות מוסדות פיננסיים עד לדרגה אחרונה.

26. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כחנו ולחתום על פשרה כזו בניהמ"ש או מחוצה לו, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

27. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחנו ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.

28. לבקש ולקבל חוות דעת מומחים, ככל הדבר נוגע לעניין.

29. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הליך שיידרש, מול בעלי זכויות ברכוש הנ"ל המסרבים לחתום על הסכם עם השותפים לביצוע הפרויקט (להלן: "**הסרבנים**"), בין בהתאם למנגנון הקבוע בחוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, בין בהתאם למנגנון הקבוע בחוק כפי שיאושר מעת לעת, וכן בכל התביעות, בקשות, הערעורים, ערעורים שכנגד, דיון מחדש, דיון נוסף, התנגדויות ו/או משפט חוזר בענין זה, עם זכות ורשות לחתום ולהגיש בשמנו, כל מיני תביעות, עתירות, בקשות, לרבות בקשות לבית המשפט הגבוה לצדק, הזמנות, התראות התנגדויות, כתבי הגנה, תביעות נגדיות, כתבי ערעור וערעור נגדי, בכל הדרגות עד הדרגה האחרונה ועד בכלל, ולהופיע בשמנו לשם כך בפני כל בתי המשפט ו/או בתי דין ו/או טריבונלים שיפוטיים ו/או טריבונלים מעין שיפוטיים ו/או משרדי ההוצאה לפועל ו/או כל בורר ו/או מוסדות ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או ציבוריים ו/או פרטיים, לרבות בוררים ומגשרים, ובכלל זה - לדרוש גלוי ועיון מסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית-המשפט, לחתום בשמנו ובמקומנו, להזמין ולהשמיע עדים, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, לבקש עקולים או הסרתם, להוציא לפועל כל פסק-דין, החלטה, וצו על-ידי או בעזרת לשכות ההוצאה לפועל או בכל דרך נאותה אחרת, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק או כינוס נכסים של כל גוף משפטי, ולנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבאי-כוחנו הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לכל ענין מהעניינים לעיל, לחתום על ו/או לשלוח בשמנו התראות ו/או מכתבים ו/או פניות בקשר עם העניין הנ"ל, לגבות את הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמנו כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחנו הנ"ל ימצא לנכון ולמתאים.

London

30. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל - להופיע בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה הרלבנטיות ו/או בפני כל ועדת משנה ורשויות התכנון ו/או רשות סטטוטורית ו/או בתי משפט מכל הדרגות ו/או בפני המועצה הארצית לתכנון ובניה ו/או רשות מקרקעי ישראל, אגף רישום והסדר מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, המפקח על בתים משותפים, פיקוד העורף, כיבוי אש, חברת החשמל, בוק, תאגיד המים, חברת הגז, חברת הכבלים, פקיד היערות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, בנקים, מוסדות פיננסיים אחרים, משרדי מיסוי מקרקעין, מס הכנסה, משרד האוצר, משרד הפנים, רשם הירושות ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, והכל - בקשר לתכנון ו/או הגשת תכנית המתייחסת לנכס וסביבתו ו/או הליכי איחוד וחלוקה ו/או פרצלציה ו/או פרוק שיתוף עם חלקות אחרות ו/או בנפרד ו/או הגשת תובענה לשם איחוד ו/או לשם חלוקה ו/או טיפול בענייני הפקעה ו/או הגשת בקשות להיתרי בנייה ו/או טופס 2 ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר ו/או כל הליך תכנוני אחר שיידרש בקשר לבנייה על הנכס, ולחתום בשמו ובמקומו על כל סוגי הבקשות, הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, ויתורים, תביעות, תכניות, מפות, עררים, התנגדויות, חוזים, הסכמות, כתבי הסבת ערבויות וכל מסמך אחר לשם הסרת/גרירת/רישומה מחדש של המשכנתא הרשומה לטובת הבנק, ועל כל מסמך הדרוש לצורך הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך, והכל כפי שבא כוחנו הנ"ל ימצא לנחוץ ולמועיל.

31. לפעול בשמו ובמקומו בכל הקשור לכל היבטי המס (לרבות מיסוי עירוני), ההיטלים והאגרות הקשורים לנכס ולביצוע פרויקט פינני בינוי בנכס, ובכלל זאת להגיש בשמו ובמקומו בקשות לפטור, הנחה, הקלה, זקיפה וקיצוץ, בקשות להכרזה על הנכס כמתחם פינני בינוי במסלול מיסוי לפי סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 או לפי כל חוק אחר הקיים היום ו/או שיהיה קיים בעתיד, ובכלל זאת לחתום בשמו ובמקומו על דיווחים, בקשות ומסמכים אחרים, ולהגיע לכל הסכמה עם כל גורם בקשר לכך.

32. לשלם בשמו ובמקומו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות והיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עליו ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או שיידרשו, אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמו לשם השותפים ו/או לפקודתם, ו/או להבטחת מילוי התחייבויותינו לפי ההסכם עם השותפים.

33. לחתום על בקשה או בקשות, ו/או שטרות ככל שיתבקש ו/או יידרש לפי כל דין, עפ"י דרישות רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, או כל גוף או רשות אחרים, לצורך רישום הבנין החדש שיוקם על הנכס כבית משותף, רישום תקנון מיוחד/מוסכם לבית המשותף לרבות על ידי רישום בית משותף בעל מספר אנפים, ייחוד זכויות הבעלים הרשומים של המקרקעין ו/או בעלי כל הערות אזהרה, כל אחד ליחידה שתיוחד לו על צמידויותיה, מינוי נציגות זמנית, ובין השאר לצורך רישום הצמדות, רישום זיקות הנאה, מעברים, יעודים לשימושים שונים של שטח או שטחים בתחומי רכוש משותף, לצורך זכויות של בעלים ו/או משתמשים בדירות הנ"ל ו/או בבית המשותף שירשם, קביעת הסדרי שימוש וחלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף, הכללי או האגפי, ככל שיהיה וככל שהבית המשותף שירשם וכלול מספר אנפים,

גורן  
יוני

בחירת חברת ניהול ואחזקה והתקשרות עמה, ובכלל ביצוע כל הכרוך, הקשור והנובע לאמור לעיל, לחתום על בקשה או בקשות לביטול או תיקון צו הרישום המקורי, או כל רישום אחר של צו הבית המשותף, של התקנון ו/או של כל זכות אחרת כאמור לעיל.

34. בא כוחנו הנ"ל יהא רשאי להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש.

35. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בלשכת רשם המשכונות, בלשכת רישום המקרקעין, המפקח/ת על הבתים המשותפים, פקיד הסדר מקרקעין, רשויות מיסוי מקרקעין, בפני עורכי-דין, ובכלל בפני כל צד ג', הוצאה לפועל, עיריית ירושלים, על כל אנפיה ומחלקותיה, הועדה המקומית/מחוזית לתכנון ובניה, משרדי מיסוי מקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרדי מס רכוש ו/או כל הבנקים - לרבות אלו בהם רשומות/ירשמו לטובתנו משכנתאות ו/או הבנק המלווה שימונה לפרוייקט ו/או כל חברת ביטוח שתמונה לפרוייקט במסגרת מתן ליווי לפרוייקט וכן להופיע בפני בתי משפט מכל הדרגות לרבות ועדות ערר למיניהן, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, לרבות הצהרות ושומות מס, בקשות לפטור ו/או הנחה, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, בקשות לרישום הערת אזהרה (בגין עשיית עסקה ו/או הימנעות מעשיית עסקה), הסכמות, שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה 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 איזו שהיא פעולה הקשורה בנכס הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הנכס רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד ולבצע כל פעולות הקשורות בהערות, עיקולים, שעבדים ומשכנתאות המוטלים או שיוטלו על החלקה לרבות פדיון ולנהל הליכים מכל סוג ו/או מו"מ בקשר לכל אלו.

36. כל מעשה שיעשה מיופה הכוח או כל מה שייגרם על-ידו בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו (לרבות כונס נכסים ו/או כל בעל תפקיד) והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה ובלבד שנעשו בהתאם להוראות יפוי הכוח.

37. מורשינו יהיו רשאים לעשות כל דבר על פי יפוי כוח זה גם לזכות עצמם או מי מהם ו/או עם עצמם או מי מהם ו/או מורשינו האחרים, על פי יפוי כוח זה או כל יפוי כוח אחר שניתן ו/או יינתן על ידינו בקשר לנכס וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות את כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעסקה זו ומאשרים העברת יפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

לידי

יפוי

A<sup>8</sup>  
P

38. היות שמטרת ייפוי כח זה היא להבטיח זכויות צד שלישי, דהיינו השותפים, ייפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ולא תהיה לנו רשות לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, וכוחו יהא יפה ויחייב גם את כל מי שיבוא מכוחנו ו/או בשמנו ו/או במקומנו, לרבות מנהל עיזבון ו/או כונס נכסים ו/או נאמן ו/או מפרק וכי שימונו לנו, והוא יחייב את חליפיו ו/או כל הבאים מטעמנו מכל סוג שהוא ולא תהיה לנו ו/או למי מטעמנו רשות לבטלו.

39. אנו מסכימים כי מיופה הכוח לעיל רשאי לייצג את השותפים בקשר עם ההסכם והעסקה הנובעת ממנו, ובכל ענין הקשור ו/או הנובע מן ההסכם וכן בכל עניין אחר.

40. ביפוי כח זה:

40.1. סמכות לבצע מעשה או פעולה משמעותה גם הסמכות:

40.1.1. לבטל, למחוק, לתקן, לצמצם, לייחד, למדות, לשנות;

40.1.2. להסכים לביצוע הפעולה על ידי אחר או להתנגד לכך;

40.1.3. לבצע כל דבר בכפוף לפעולה ו/או למרות הפעולה;

40.1.4. לקבל בשמנו ועבורנו כל הודעה שאנו זכאי/ם לקבל על פי כל דין בקשר לאותה פעולה.

40.2. לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באנו על החתום, היום 11 בחודש יולי, שנת 2021

  
חתימה

מספר זהו לזיהוי בלבד

שם פרטי

0 5762757 7

כחן

יחידה פרדסי

3

96106

שושנה 5

ירושלים

0 5663317 5

נשיא

נעמי

ישראלית



05

כחן

יחידה פרדסי

מסר

כ. ס. גוליסן תשס"ז

25.04.2007

ישראל

16.08.2007

ירושלים

0 3. 1985 6

0 3. 1985 20

0 3. 1985 20

0 3. 1985 2

0 3. 1985 2

2

N

0173  
6.05.1985



بطاقة

الداخلية



0 5490504 7

העוסק

המפקד

המטה

שמי

03.07.1957

ישראל

הקצבה

ישראלים

ד. ברהמאן ונחמיה

17.11.2009

המשרד המרכזי לביטחון המדינה - משרד הביטחון וההגנה

המשרד המרכזי לביטחון המדינה - משרד הביטחון וההגנה

### אימות חתימה

אני החתומה מטה קרן זמיר אלמלך, נוטריון בעלת רישיון מספר 36923, מאשרת כי ביום 14/07/22 ניצבו לפני בירושלים,

מר מזרחי אודי יהודה חי אריה, ת"ז 038084232 שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 038084232 שהונפקה בתאריך 1.2.2017 ומר אוחנה שי שזהותו הוכחה לי על ידי תעודת זהות ישראלית מספר 060744604 שהונפקה בתאריך 27.1.2022 ושוכנעתי כי הניצבים בפני הבינו חבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם החופשי על המסמך המצורף המסומן באות A1-A8.

לראיה אני מאמתת את חתימתם של הי"ח מזרחי אודי יהודה חי אריה ואוחנה שי בחתימת ידי ובחותמי, חיום 14/7/22.

שכר נוטריון 236 שקלים חדשים בתוספת מע"מ.



  
חתימה



יפוי כח נטריוני בלתי חוזר

אנו תח"מ, מזרחי אודי יהודה חי אריה, ת"ז 038084232 ו/או שי אוחנה, ת"ז 060744604, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, הבעלים של המקרקעין המצויים ברחוב המור 5 בירושלים, והיועצים כותב חלקה 7 בחלקה 47 בגוש 28047 (להלן: "**חלקת המשנה**" ו"**הנכס**" בהתאמה), מטנים ומייפים בזה את כוחם של עו"ד קרן ומיר אלמלך ו/או דו"ר אוחיון ו/או מיקאל ומיר ו/או אלישיב כחן ו/או חברת נ.ש. תתחדשות עירונית בע"מ, ח"פ 516618956 (להלן: "**החברה**"), את כל אחד מהם לחוד, להופיע ולפעול בשמנו ובמקומנו את כל המעלות הנדרשות לשם הוצאתו לפועל של ההסכם לבצוע פרויקט מסוג התחדשות עירונית (להלן: "**ההסכם**") שנחתם בינינו לבין החברה בנוגע לנכס ו/או כל זיהוי אחר שיחיה לקרקע זו בעתיד כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או איחוד ו/או חלוקה או כתוצאה מכל פעולה אחרת, כדלקמן:

1. לבצע את כל פעולות הרישום והדרושות לצורך ביצוע פרויקט מסוג תמ"א 38 ו/או תב"ע ו/או כל פרויקט להתחדשות עירונית בקשר עם הנכס ו/או חלקת המשנה הנ"ל בהתאם לתוכנית (תב"ע) שתאושר בקשר עם הנ"ל (להלן: "**הפרויקט**"). והכל באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה נכס ו/או בכל חלקות המשנה בנכס ו/או ברכוש המשותף (קיים ו/או עתידי) בנכס, ביחד או בנפרד מחלקות אחרות שתחיינה כלולות בפרויקט, אם תחיינה, ולצורך כך לפעול בכל רשות או גוף מוסמכים.
2. למכור ו/או להעביר ו/או לקבל כל זכות שלנו בנכס ו/או בפרויקט ו/או לרשמה בשמנו ו/או בשם השותפים או בשם כל צד שלישי, לקבל ו/או לרשום בשמנו כל זכות בנכס ובכלל זה לחתום על חוזה מכר ו/או חכירה ולרשום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לקבל הקניית בעלות ללא תמורה; לרשום את הנכס ו/או להדש את רישומו ו/או להסדירו ו/או להפריש חלקים מהנכס לכל צורך שהוא ו/או לבצע איחוד ו/או חלוקה בין לבד ובין יחד עם נכסים אחרים, לרשום על הנכס משכנתאות, שעבודים, עיקולים, הערות, הערות אזהרה, זכויות קדימה, זיקות הנאה ולרבות כמקרקעין זכאים), שכירויות, הסכמי שיתוף וכל פעולת רישום אחרת לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") או כל דין אחר (להלן: "**פעולות רישום**").
3. להעביר את כל או חלק מהזכויות הקיימות לנו בנכס ו/או בפרויקט (בין אם אלו נרשמו כתתי חלקות נפרדות בבית משותף ובין אם טרם נרשמו כאמור) וכן להעביר חלקים מהנכס וכן לרשום הערות אזהרה לטובת השותפים ו/או לפקודתם ו/או לכל מי שהשותפים יורו ו/או לטובת צד די אשר ירכוש זכות כלשהי בפרויקט מהשותפים ו/או לטובת מוסד בנקא/פיננסי אשר יממן עבור השותפים ו/או מי שירכוש מהשותפים כאמור (צד ה') ו/או כל נעבריהם ו/או מי שיבוא במקומם, בבת אחת או מידי פעם בפעם בחלקים שונים, כולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה או כל פעולה אחרת בחלקה, בשלמות בחלקים או מדי פעם בפעם.
4. לרשום הערות אזהרה ו/או למשכן ו/או לשעבד במשכנתא ראשונה ו/או במשכון ו/או בשעבוד את כל או חלק מזכויותינו בנכס ו/או בכל חלקת משנה בו ו/או ברכוש המשותף בו, לרבות אך לא רק זכויות הבעלות שלנו ו/או כל זכות אחרת, לטובת השותפים ו/או לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור השותפים את הפרויקט שהוא יקים על הנכס ו/או בכל חלקת משנה בו ו/או לטובת צד די אשר ירכוש זכויות בפרויקט מאת השותפים ו/או לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד די את הרכישה כאמור (צד ה'), ולפדות ו/או לשחרר כל חוב אי משכנתא או עיקול הקיימים

A<sub>2</sub>  
ר

או שיהיו קיימים על הנכס ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל רישום ו/או שעבוד כאמור. בכלל זה, לוותר בשמו ובמקומו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, ו/או מכח סעיפים 38א ו-38ב ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, כך שאנו נחיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38ג לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, ו/או על פי סעיף 86א לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש), התש"ס-1980, הכל בהתאם להוראות הדין תרלונטי. הויתור בשמו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבוא בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לנו כי במקרה שהנכס שישועבד כאמור יהיה בית מגורים, הרי על אף כל הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית מגורים, יהיו באי כוחנו מוסמכים וזכאים לוותר בשמו על הגנת בית המגורים. אנו מאשרים בחתימתנו על יפוי כת זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל לוותר בשמו על הגנת בית המגורים כאשר אנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו, במקרה שהבנק ו/או חברת ביטוח ו/או צד שלישי הנ"ל יפעיל את זכויותיו לסימוש השעבוד, כי א/נשאר ללא כל זכויות קנייניות לגביו.

5. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין - בין בגין עשיית עסקה ובין בגין הימנעות מעשיית עסקה וכל הערה אחרת שיראו השותפים לנכון - לטובת השותפים ו/או לפקודתם ו/או לצד ד' אשר ירכוש מהשותפים זכויות בפרוייקט, ו/או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור השותפים את ביצוע הפרוייקט ו/או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' אשר ירכוש מהשותפים זירות חדשות, ולכל נעבריהם וחליפיהם, ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל הערת אזהרה כאמור ולרבות לבקש ו/או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין ו/או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכך זה כפי שכל אחד מבאי כוחנו ימצא לנכון.

6. לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית של בעלי דירות בבית המשותף ולהצביע בה.

7. לבצע כל פעולה לשם רישום הזכויות בנכס ו/או בחלקת המשנה, לפי הענין, על שמו ו/או לשם העברת זכויות בנכס לשותפים ו/או לפקודתם, בשלמות או בחלקים ולרבות מעת לעת, לפי קביעת באי כוחנו הנ"ל, וכן לחדש את הרישום בלשכת רישום המקרקעין בנוגע לנכס הנ"ל לרבות אך לא רק תיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף ו/או תיקון ו/או שינוי תקנון הבית המשותף, לרשום ירושה ביחס לנכס הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הנכס הנ"ל או חלק ממנו בשמו, לרשמו בתור בית משותף, לרשום ו/או לתקן תקנון מוסכם, ייחוד זירות, הצמדת שטחים משותפים ו/או ביסול הצמדת שטחים משותפים ו/או למחוק ולבטל את הבית המשותף הרישום על הנכס באופן שהזכויות בנכס תרשמה ע"ש בעלי כל חלקות המשנה בנכס, כי"א לכדי חלקו היחסי של יחידתו ברכוש המשותף או באופן יחסי לרבות רישום חלקם של השותפים במקרקעין על שם השותפים ו/או מי שיבוא בנעליהם, ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ותקנותיו, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכס הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה,

אנוניס פ

A<sub>5</sub>  
20

קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנסקציה, מישכון, ומשכנתא, ורישום בפנקסי רישום המקרקעין בנוגע לנכס או חלק ממנו, לרשום זיקת הנאה לטובת הנכס ו/או ליתר זיקת הנאה בנכס לצד ג' כפי שיראו לנכון השותפים.

8. לקבל ו/או להשיב בטוחה מכל מין סוג שהוא לרבות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של דוכשי דירות), תשל"ח-1974 (להלן: "בטוחה"), לבצע בשמנו ובעבורנו כל פעולה אחרת על פי החוק הנ"ל וכן לבקש להסב כל בטוחה או לבקש לרשום בטוחה לטובת צד שלישי.

9. לקבל מידע, לצלם ולעיון בכל חומר ומסמך הקשור לנכס, הנוצא בידי כל השותפים.

10. לחתום בשמנו ובמקומנו, ליזום, להכין, לתכנן, להגיש, לבקש ולקבל מסמכים לאישורה של תכנית תמ"א ו/או תב"ע חדשה ביחס לנכס בהגדרתו לעיל, בין אם תכנית בסמכות ועדה מקומית ובין אם תכנית בסמכות ועדה מחוזית, אשר תאפשר תוספת קומות ושטחים לבית המשותף הבנוי בנכס כאמור בהסכם. לרבות כל פעולה של פיצול החלקה בה מצוי הנכס למספר חלקות חדשות ו/או לאיחוד החלקות הנ"ל יחד עם חלקות סמוכות ולפיצולן מחדש ו/או להפרשה לצרכי ציבור וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מכת או מסמך אחר לצורך תכנון הנכס ו/או לצורך קבלת היתר בניה להריסה ו/או תוספת לנכס, לרבות אך לא רק בקשות להיתרים, לרבות היתרי חברה ודיפון ו/או לשיוויים/תיקונים בהיתרים, לרבות הרישיונות והאישורים הנדרשים לצורך ביצוע כל האמור ולרבות הקלות, מכל מין וסוג, תכניות פיתוח ו/או תכניות בינוי ו/או תכניות עיצוב ארכיטקטוני ו/או תכניות מים ו/או חשמל ותאורה ו/או תכניות תחבורה וחניה ו/או תכניות ביוב ו/או תכניות הנדסה, מדידות ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים ו/או תשריטים ו/או מפות ו/או כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או חוק הכיכי תכנון ובניה (הוראות שעה) ו/או פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) - 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות") ו/או כל חוק אחר המסדיר או שיסדיר תכנון בקשר לנכס - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבא"י כוחנו הנ"ל, לרבות בקשר לפרויקט מסוג תמ"א 38.

11. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח הנכס והחלקה ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על הנכס, וכתקשור עם כל גוף או רשות בקשר לכך.

12. לפעול בשמנו ובמקומנו אצל ספקי תשתית כגון חברת החשמל לישראל בע"מ, בזק - החברה הישראלית לתקשורת בע"מ, חברת המים וחברת הגז (להלן: "ספקי התשתית") בכל ענין הקשור לנכס, ובכלל זאת בכל הקשור לתכנון ולביצוע והפריקט וכן בכל הקשור לזקיפת זכויותינו הנובעות בין היתר מתשלומים ששולמו בעבר בגין הנכס, ולהסב כל זכות כזו לטובת השותפים, לשם ביצוע האמור בסעיף זה לחתום בשמנו ובמקומנו על דיווחים, בקשות ומסמכים אחרים, ולהגיש לכל הסבחה עם כל גורם בקשר לכך.

13. לפעול ולהזמין בפני פקוד היערות ו/או כל גורם מוסמך אחר ו/או גופה לחנשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, בריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים בנכס והטיפול בהם.

 אורן

A<sub>4</sub>  
e

14. לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לערור על כל שומה ו/או דרישת תשלום של רשויות התכנון ו/או של עיריית ירושלים ולנהל כל מו"מ בקשר לכך.
15. לחתום בשמנו ובמקומנו על מסמך טכני על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.
16. לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה ו/או להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, חפצה, אגרות בניה, אגרות פיתוח, שומת היטל השבחה, מיסים, תשלומים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, לנהל כל הליכים בעניינים הנוגעים לנכס, לבקש ולחשמש בכל פטור ו/או הקלה ו/או חזר שניתנים לנו על פי דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או אגרות ו/או תשלום שחובת התשלום בגינו חלה על השותפים.
17. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפקעה ו/או זיקת הנאה לטובת עיריית ירושלים, הרשויות המוסמכות ו/או כל צד כי אחר.
18. לפעול בשמנו ובמקומנו, ככל שיירדש, ביחס לבעלי זכויות אחרים בסיבבה ו/או כאזור בו מצוי הנכס ו/או בעלי זכויות בנכס, ככל שיהללו יעבדו ו/או ימנעו אותם שר ביצוע הפרויקט. לרבות הנשת תביעה בבית המשפט המוסמך לדון בעניין ע"פ חוראת חוק פינוי ובינו (פיצויים), התשי"ז-2006, ו/או סכח כל חוק ו/או דין אחר, ולחופיע בשמנו לשם כך בפני כל בתי המשפט ו/או בתי דין ו/או משרדי ההוצאה לפועל ו/או כל בורר או בוררים ו/או מוסדות ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או ציבוריים ו/או פרטיים.
19. לפדות ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על זכויותינו בנכס ועל המקרקעין ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבור או משכנתא מכל מין וסוג שהוא.
20. לפנות בשמנו ובמקומנו לבנק למשכנתאות אשר לטובתי רשומה משכנתא על זכויותינו בנכס, ככל ורשומה ולהלוך "הפנק", על מנת לנהל עמו מו"מ ו/או להגיע עמו לכל סיכום בקשר לכך ו/או לקבל את הסכמתי להסכם, ומבלי לגרוע מחאמור לעיל לפנות לבנק על מנת לקבל הסכמתו של הבנק להסרת/מחיקת המשכנתא או "גרירת" המשכנתא וכנגד זאת להעמדת בטוחה הלוואית לצורך הסרת המשכנתא כאמור ו/או להגיע עמו להסדר בדבר פירעון והחלואה הסובסחת במשכנתא ולבטל כל משכנתא או משכון הרשומים בקשר לנכס וכן להסב לטובת הבנק למשכנתאות בטוחות וכן לקבל כל מידע ו/או לעיין, ולקבל (מקור או העתק) מכל מסמך שיירדש בקשר עם האמור.
21. לעיין בכל התיקים ו/או המסמכים ו/או השומות ו/או כל עניין חנוגע לנכס, באופן ובתנאים נפז שבי"כ הנ"ל ימצא לנכון, בבת אחת או טורי פעם בפעם, בחלקים שונים, ולקבל לידיהם העתק כל מסמך ו/או תכנית ו/או בקשה כאמור וכל מידע הנדרש לצורך מימוש סמכויותיהם על פי יפוי כח זה בקשר לנכס.
22. לדווח בשמנו ובמקומנו על דריסתם לרשות המסים ולחתום על כל הבקשות ו/או המסמכים ו/או הטפסים הדרושים בקשר לכך ו/או לשם תשלום מקדמת ו/או הקטנת מקדמת ו/או לשם קבלת כל פטור, מלא

אלק.   
מנכ"ל

Ac  
78

או חלקי, ו/או הקלה ו/או הנחה להם או זכאים על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - פטור ממס שבח בגין מכירת דירה יחידה או פטור חלקי במסגרת "שיועז" מס מוטב" כקבוע בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תתשכ"ג-1963, לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לערער על כל שומת מיסים ו/או דרישת תשלום של רשויות המס ולנהל כל מו"מ בקשר לכך.

23. לקבל בשמנו ובמקומנו כל החזרי מס להם או זכאים (בגין סכומי מס ששולמו על ידי השותפים) בגין השומות שיצאו בקשר עם ההסכם וכן לתת כל פקודה ו/או חוראה בנושא, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

24. להופיע וליוצג מול רשויות המס השונות, כגון: מס הכנסה (לאזרחי, פלילי) מס שבח, מס הכנסה, מס ערך מוסף, בכל הדרגים והערכאות השונות.

25. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתי והן אחרים, לרבות מוסדות פיננסיים עד לדרגה אחרונה.

26. להתפשר בכל ענין הנוגע או חנו כע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כחנו ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

27. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחנו ימצא לנכון בכל ענין הנובע מחעניין הנ"ל.

28. לבקש ולקבל חוות דעת מומחים, ככל הדבר נוגע לעניין.

29. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הליך שיידרש, מול בעלי זכויות ברכוש הנ"ל המסרבים לחתום על הסכם עם השותפים לביצוע הפרויקט (להלן - "הסרבנים") בין בהתאם לסוגנון הקבוע בחוק המקרקעין (חיוך בתי מסוימים מפני דעידות אדמה), תשס"ח-2008, בין בהתאם לסוגנון הקבוע בחוק כפי שיאושר מעת לעת, וכן בכל תביעות, בקשות, הערעורים, ערעורים שכנגד, דיון מחדש, דיון נוסף, והתנגדויות ו/או משפט חוזר בענין זה, עם יכות ורשות לחתום ולהגיש בשמנו, כל מיני תביעות, עתירות, בקשות, לרבות בקשות לבית המשפט הגבוה לצדק, הזמנות, התראות התנגדויות, כתבי הגנה, תביעות נגדיות, כתבי ערעור וערעור נגדי, בכל הדרגות עד הדרגה האחרונה ועד בכלל, ולהופיע בשמנו לשם כך בפני כל בתי המשפט ו/או בתי דין ו/או טריבונלים שיפוטיים ו/או טריבונלים מעין שיפוטיים ו/או משרדי ההוצאה לפועל ו/או כל בורר ו/או מוסדות ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או ציבוריים ו/או פרטיים, לרבות בוררים ומגשרים, ובכלל זה - לדרוש גלוי ועיון מסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית-המשפט, לחתום בשמנו ובמקומנו, להזמין ולהשמיע עדים, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או ומנית כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, לבקש עקולים או חסרתם, להוציא לפועל כל פסק-דין, החלטה, וצו על-ידו או בעזרת לשכות ההוצאה לפועל או בכל דרך נאותה אחרת, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק או כינוס נכסים של כל גוף משפטי, ולנקוט ולחשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבאי-כוחנו הנ"ל, או איות מהם, בקשר לכל ענין מהעניינים לעיל. לחתום על ו/או לשלוח בשמנו התראות ו/או מכתבים ו/או פניות בקשר עם העניין הנ"ל, לנבות את הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמנו כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא בוחנו הנ"ל ימצא לנכון ולמתאים.

אורי  
ספ

A6  
re

לשם ביצוע המשימות הנ"ל - להוסיף בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
ו/או בפני הוועדה המחוזית לתכנון ובניה הרלבנטיות ו/או בפני כל ועדת  
משנה ורשומות הממשלה האזרחית שטוטוטיות ו/או בחי משפט מכל  
הדרגות ו/או בפני המועצה הארצית לתכנון ובניה ו/או רשות מקרקעי  
ישראל אצל רשומות המסד מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, המפקח  
על בתי משפטים, מפקד העורף, כיבוי אש, חבית החשמל, בוק,  
תאגיד המים, חברת הגז, חברת חבלים, מפקד העורף, כל מוסד  
ממשלתי, עירייה, מנהל, בנקים, מוסדות פיננסיים אחרים, משרד  
מיסוי מקרקעין, משרד הכנסה, משרד האוצר, משרד המים, רשם  
הירושה וכל מוסד אחר, בתוך מבקש, תובע, נחש, משרד, משיב,  
צד שלישי, פהקים, המנהל וכל צורה אחרת, והכל - בקשר לתכנון ו/או  
הגשת תביעה המסוימת לנכס וסביבתו ו/או הליכי איחוד ומלוכה ו/או  
פרצנים אשר מידת שיתוף עם חלקות אחרות ו/או במיד ו/או הגשת  
תובענה לשם איחוד ו/או לשם חלוקה ו/או סיפול בענייני הפקעה ו/או  
הגשת בקשה להחלף בגינה ו/או טופס 12 ו/או טופס 14 ו/או תביעה נמר  
ו/או כל הליך המבטי את שידורש בקשר לבנייה על הנכס, ולתוס  
בטמני המסוימת על כל סוגי הבקשות, הצהרות, תביעות, בקשות,  
התחייבויות, יחידים, תביעות, תכניות, מפות, גורם, התנגדויות,  
חוזים, הסכמים, סכמי חסות ערבויות וכל מסמך אחר אשר לשם  
הסתייגותו ו/או מחדש של המשכנתא הרשומה לסוכת הבנק, ועל  
כל מסמך המיועד לפרק הפעולות והמעשים המפורטים בישי כוח זה  
ו/או הסכמה, והכל כפי שבא כוחו חניל ימצא לתור ולמחיל.

למדי באופן המפורט בכל הקשור לכל היבטי המסוימת ולרבות מיסוי  
עירוני, ומימון האגרות הקשורים לנכס ולביצוע מדיניות מיסוי  
בנכס המבטי את המימוש בשמנו ובמקומנו בדמות לפסוק, הנהגה,  
הסדר, תכנית, תכנון, בקשות לחברות על חוסם למתחם מיסוי בינוי  
במסגרת המסוימת סעיף 49 לפקודת חוק מיסוי מקרקעין (צבא ורבישה),  
תוכנית המסוימת או חוק אחר הקיים חיום ו/או יחידה קיים במסגרת,  
ובכל זאת המסוימת בשמנו ובמקומנו על דיווחים, בקשות ומסמכים  
אחרים, יחידה לכל הסכמה עם כל גורם בקשר לכך.

לשם באופן המפורט ועל חשבוננו את כל החישובים, המימון,  
האגרות, המימון המסוימת ו/או משלומי חובה כמימון ועל הוצאה  
מכל מימון אחר המסוימת עליו ושירותיו לצורך הגשת כל אישור ו/או  
תביעה ו/או מסמך שידורש לצורך ביצוע ו/או יישום כל הפעולות  
המסוימת ו/או שידורש, אצל בטישורי ואצל המקרקעין, לשם  
הגשת תביעה המסוימת בנכס משמנו לשם השתתפות ו/או לפקודת,  
ו/או למסמכים מימון התחייבויותינו לנכס ההסכם עם השותפים.

החוסם המסוימת או בקשות, ו/או שירות כל שיתבסס ו/או שידורש למי  
כל מימון המסוימת לשם המקרקעין, המפקח על הבתי המשותפים,  
או כל מימון אחרים, לצורך רישום הבניי הרשם שידורש על הנכס  
בבית המשותף ו/או מקומות מיוחדים לנכס לבית המשותף לרבות על ידי  
יישום בית המשותף על מספר אנשים, ייחוד זכויות הבתים המשותפים  
של המסוימת ו/או בעלי כל הערות אזהרה, כל אחד משידור שניתוח  
סעיף המסוימת, מינוי נציגות ומניה, ובי ו/או לצורך רישום  
המסוימת, יישום זכות הנאה, מעבדים, יעודים למימון שונים של  
שטח או אחרים במימון רכוש משותף, לצורך זכויות של בעלים ו/או  
שותפים במימון הנזיל ו/או בבית המשותף שירשם, קביעת הסדרי  
שימוש המסוימת המבואת תאחזקה של הרכוש המשותף, הכללי או  
אחר, וכל שיתוף בכל שתבית המשותף שירשם וכלל מספר אנשים,

אשרי  
לוי

A7  
re

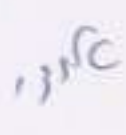
בחירת חברת ניהול ואחראים הממונים עליה, ובכלל ביצוע כל הכרוך, הקשור והנובע לאסדר תשלום, ליתום של הכנסות או בקשות לביטול או תיקון צו הרישום המסדיר, או כל רישום אחר של צו תביעת המשותף, של התקנון ואו של כל אבות אחרים באסדר תשלום.

34. בא כוחנו הנכיל והא דשאי למעביד האחרים אם ביצע מקצת או את כל הפעולות הנוכחות בימי סוף זה ולאסדר האחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנוכחות בו ובכלל כל חובות האו אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצלו מחדש.

35. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, למעביד נמסרה המסמכים כפי כל רשות ו/או נוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או פיקוח האו נכסיו האו אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האסדר תשלום קצבתי ו/או המסמכים, בלשכת רישום המקרקעין, המסמכים של הרישום הממשלתי, פקיד הסדר מקרקעין, רשויות מיסוי מקרקעין, במיד שיהיה להם, ובכלל בפני כל צד ג', הובאה לפועל, צויות ירושלים, על כל אבות המסמכים, הועדה המקומית/מחוזית להגנה ובניה, משרד מיסוי מקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד מיסוי האו כל המוסדות - לרבות אלו בהם רשומות/ירשמו למכתב משכנתאות האו חבוק הסלחה שימונה לפרוייקט ו/או כל חברת ביטוח שיתמנה להחליט בהסדרות מתן ליווי לפרוייקט וכו' להוסיף במיד שיהיה מספיק מכל החברות לרבות העדות ערר למוניהן, כל מוסד ממשלתי, עיריית, מתקנת/אגוד מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, סתירה, מתנגד ובכל צורה אחרת, ולעשות ו/או למעול ו/או ליתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, לרבות הצהרות השמות מס, בקשות לפטור ו/או הנחה, התחייבויות, הבטחות, שטרות, משרות, בקשות לרישום הערת אזהרה בבנין שיהיה נשקף האו היסטוריה מעשיות עסקה, הסכמות, שטרות עסקה ו/או חבוק האו רישום של מכר ו/או הכירה ו/או העברה שטרות ו/או חבוק האו כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או ערבויות ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות חנאה ו/או הערת אזהרה למיניין וכל תיקון האו שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל מעולה וחלווה על כל מסמך הדורש לביצוע אחר שיהיה פטולה הקשורה בנכס הנכיל, וכל דבר ומעולה שבעל הנכס רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהוסיף במיד כל מיסד ולבצע כל פעולה הקשורות בהערות, עיטולים, לעבודות ומעבדות המוסמכים או שישטלו כל החלקה לרבות פדיון ולנחל הליכים מכב סוג ו/או מידים בקשר לכל אלו.

36. כל מעשה שיעשה מיוזמת הקוח או כל מה שייגרם על-ידו בכל הנוגע לפעולות לפי יסוד כוח זה, וזרוב אחריו, את חליפית האו כל הבאים מכוחנו ולרבות כולם נכסים ו/או כל בעל תפקיד ו/או מוסמכים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנכיל שייכשו בתוקף יסוד כוח זה ובכלל שנעשו בהתאם להוראות יסוד הנכס.

37. מורשנו יהיו רשאים לעשות כל דבר על פי יסודי כח זה גם לזכות עצמם או מי מהם ו/או עם עצמם או מי מהם ו/או מורשינו האחרים, על פי יסודי כח זה או כל יסודי כח אחר שניתנו ו/או יינתנו על ידינו בקשר לנכס ונאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות את כל הפעולות הנכיל גם עם אחרים. כן אני מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנכיל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעסקה זו ומאשרים העברת יסודי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

אני,  

A8  
76

38. היות שמטרת ייפוי כח זה היא להבטיח זכויות צד שלישי, דהיינו השותפים, ייפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ולא תהיה לנו רשות לבטל ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, וכוחו יהא יפה ויחייב גם את כל מי שיבוא מכוחנו ו/או בשמנו ו/או במקומנו, לרבות מנהל עיזבון ו/או כונס נכסים ו/או נאמן ו/או מפרק וכו' שימוזנו לנו, והוא יחייב את חליפיו ו/או כל הבאים מטעמנו מכל סוג שהוא ולא תהיה לנו ו/או למי מטעמנו רשות לבטלו.

39. אנו מסכימים כי מיופה הכוח לעיל רשאי לייצג את השותפים בקשר עם ההסכם והעסקה הנובעת ממנו, ובכל ענין הקשור ו/או הנובע מן ההסכם וכן בכל עניין אחר.

40. ביפוי כח זה:

40.1. סמכות לבצע מעשה או פעולה משמעותה גם הסמכות:

40.1.1. לבטל, למחוק, לתקן, לעצמם, לייחד, לפדות, לשנות;

40.1.2. להסכים לביצוע הפעולה על ידי אחר או להתנגד לכך;

40.1.3. לבצע כל דבר בכפוף לפעולה ו/או למרות הפעולה;

40.1.4. לקבל בשמנו ועבורנו כל הודעה שאנו זכאים לקבל על פי כל דין בקשר לאותה פעולה.

40.2. לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון וקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באנו על דוחותם, היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_, שנת 2022.

 אלון יצחק  
חתימה



משרד הפנים  
وزارة الداخلية

מדינת ישראל  
دولة اسرائيل

רשמי  
Official

שם העדה: אריאל  
שם: אריאל  
תאריך ילידה: 04.11.1988  
מספר זהות: 03908423-2  
תאריך תוקף: 1.2.2017  
תאריך תחילת תוקף: 1.2.2017  
תאריך תחילת תוקף: 1.2.2017

03908423-2



### אימות חתימה

אני החתומה מטה קרן זמיר אלמלך, נטריון בעלת רישיון מספר 36923, מאשרת כי ביום 14/07/22 ניצבו לפני בירושלים,

מר ניסים בנבנישתי, שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 029325347 שהונפקה בתאריך 30.6.22 ומר אורנה שי שזהותו הוכחה לי על ידי תעודת זהות ישראלית מספר 060744604 שהונפקה בתאריך 27.1.2022.

ושוכנעתי כי הניצבים בפני הבינו הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם החופשי על המסמך המצורף המסומן באות A1-A8.

לראיה אני מאמתת את חתימתם של ה"ח ניסים בנבנישתי ואורנה שי בחתימת ידי ובחותמי, היום 14/7/22.

שכר נטריון 236 שקלים חדשים בתוספת מע"מ.



  
חתימה



1  
2

יפוי כח נטוריני בלתי חוזר

אנו הח"מ, נייסים בנכנישותי, ת"ז 029325347 ו/או שי אוהנה, ת"ז 060744604, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחד, הבעלים של המקרקעין המצויים ברחוב המור 5 בירושלים, והידועים כתת חלקה 8 בחלקה 47 בגוש 28047 (להלן: "חלקת המשנה" ו"הנכס" בהתאמה), ממנים ומיפיים בזה את כוחם של שני קרובי אדם ו/או חצי אחיו ו/או מיכאל זמיר ו/או אלישיב כהן ו/או חברת נש. התחדשות עירונית בע"מ, ח"פ 516618956 (להלן: "החברה"), את כל אחד מהם לחוד, להופיע ולפעול בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות הנדרשות לשם הוצאתו לפועל של ההסכם לביצוע פרויקט מסוג התחדשות עירונית (להלן: "ההסכם") שנחתם בינינו לבין החברה בנוגע לנכס ו/או כל זיהוי אחר שיזוהי לקרקע או בעתיד כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או איחוד ו/או חלוקה או כתוצאה מכל פעולה אחרת, כדלקמן:

1. לבצע את כל פעולות הרישום הנדרשות לצורך ביצוע פרויקט מסוג תמ"א 38 ו/או תב"ע ו/או כל פרויקט להתחדשות עירונית בקשר עם הנכס ו/או חלקת המשנה הנ"ל בהתאם לתוכנית (תב"ע) שתאושר בקשר עם הנ"ל (להלן: "הפרויקט"), ויחל באופן, ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבית אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה בנכס ו/או בכל חלקית המשנה בנכס ו/או ברכוש המשותף (קיים ו/או עתיד) בנכס, ביחד או בנפרד מחלקות אחרות שתהיינה כלולות בפרויקט, אם תהיינה, ולצורך כך לפעול בכל רשות או גוף מוסמכים.

2. למכור ו/או להעביר ו/או לקבל כל זכות שלנו בנכס ו/או בפרויקט ו/או לרושמה בשמנו ו/או בשם השותפים או בשם כל צד שלישי; לקבל ו/או לרשום בשמנו כל זכות בנכס ובכלל זה לחתום על חוזה מכר ו/או הכירה ולרשום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לקבל הקניית בעלות ללא תמורה; לרשום את הנכס ו/או להדש את רישומו ו/או להסדירו ו/או להפריש חלקים מהנכס לכל צורך שחוא ו/או לבצע איחוד ו/או חלוקה בין לבד ובין יחד עם נכסים אחרים, לרשום על הנכס משכנתאות, שעבודים, עיקולים, הערות, הערות אזהרה, זכויות קדימה, זיקות הנאה (לרבות כמקרקעין זכאים), שכירויות, הסכמי שיתוף וכל פעולת רישום אחרת לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") או כל דין אחר (להלן: "פעולות רישום").

3. להעביר את כל או חלק מהזכויות והקנימות לנו בנכס ו/או בפרויקט (בין אם אלו נרשמו כתבי חלקות נפרדות בבית משותף ובין אם טרם נרשמו כאמור) וכן להעביר חלקים מהנכס וכן לרשום הערות אזהרה לטובת השותפים ו/או לפקודתם ו/או לכל מי שהשותפים יורו ו/או לטובת צד די אשר ירכוש זכות כלשהי בפרויקט מהשותפים ו/או לטובת מוסד בנקאי/פיננסי אשר יממן עבור השותפים ו/או מי שירכוש מהשותפים כאמור (צד ה') ו/או כל נעבדיהם ו/או מי שיבוא במקומם, בבית אחת או מידי פעם בפעם בחלקים שונים, כולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה או כל פעולה אחרת בחלקה, בשלמות בחלקים או מדי פעם בפעם.

4. לרשום הערות אזהרה ו/או כמסכן ו/או לשעבד במשכנתא ראשונה ו/או במשכון ו/או בשעבוד את כל או חלק מזכויותינו בנכס ו/או בכל חלקת משנה בו ו/או ברכוש המשותף בו, לרבות אך לא רק זכויות הבעלות שלנו ו/או כל זכות אחרת, לטובת השותפים ו/או לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור השותפים את הפרויקט שהוא יקים על הנכס ו/או בכל חלקת משנה בו ו/או לטובת צד די אשר ירכוש זכויות בפרויקט מאת השותפים ו/או לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד די את הרכישה כאמור (צד ה'), ולפדות ו/או לשמור כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים



או שיהיו קיימים על הנכס ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל רישום ו/או שעבוד כאמור. בכלל זה, לוותר בשמנו ובמקומנו על כל הזכויות ו/או תחנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, ו/או מכח סעיפים 38א' ו-38ב' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, ו/או על פי סעיף 86א לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], התשי"ם-1940, הכל בהתאם להוראות הדין הרלוונטי. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה. מבלי לנרוע מהאמור לעיל, ידוע לנו כי במקרה שהנכס שיושעבד כאמור יהיה בית מגורינו, הרי על אף כל הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית מגורים, יהיו באי כוחנו מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו מאשרים בחתימתנו על יפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. כאשר אנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו, במקרה שתבנק ו/או חברת ביטוח ו/או צד שלישי הנ"ל יפעיל את זכויותיו למימוש השעבוד, כי אנו שאר קלא כל זכויות קנייניות לגביו.

לרשום הערות אזהרה כלשהן רישום המקרקעין - בין בגין עשיית עסקה ובין בגין הימנעות מעשיית עסקה וכל הערה אחרת שיראו השותפים לזכון - לטובה השותפים ו/או לפקודתם ו/או לצד די אשר ירכוש מהשותפים זכויות בפרויקט, ו/או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור השותפים את ביצוע הפרויקט ו/או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד די אשר ירכוש מהשותפים דירות חדשות, ולכל נעבריהם וחליפיהם, ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל הערת אזהרה כאמור ולרבות לבקש ו/או לחסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין ו/או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המסדרונות ו/או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כוחנו ימצא לנכון.

לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית של בעלי דירות בבית המשותף ולהצביע בה.

לבצע כל פעולה לשם רישום הזכויות הנכס ו/או בחלקת המשנה, לפי הענין, על שמנו ו/או לשם העברת זכויות הנכס לשותפים ו/או לפקודתם, בשלמות או בחלקים ולרבות נעת לעה, לפי קביעת באי כוחנו הנ"ל, וכן לחדש את הרישום כלשהו המוקרקעין בנוגע לנכס הנ"ל לרבות אך לא רק תיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף ו/או תיקון ו/או שינוי הקנון הבית המשותף, לרשום ירושה ביתס לנכס הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הנכס הנ"ל או חלק ממנו בשמנו, לרשמו בתור בית משותף, לרשום ו/או לתקן ותקנון מוסכס, ייחוד דירות, הצמדת שטחים משותפים ו/או ביטול הצמדת שטחים משותפים ו/או למחוק ולבטל את הבית המשותף הרישום על הנכס כאופן שהזכויות בנכס תרשמה ע"ש בעלי כל חלקות המשנה בנכס, כ"א לכדי חלקו היחסי של יחידתו ברכוש המשותף או באופן יחסי לרבות רישום חלקם של השותפים במקרקעין על שם השותפים ו/או מי שיבוא בנעליהם, ונעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ותקנותיו, לתקן כל מיון רישומים בנוגע לנכס הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה,

A<sub>3</sub>  
e

קומבינציה, איחוד וצורך כלל כל טרנסקציה, מישכון, ומשכנתא, ורישום בפנקסי רישום המקרקעין בנוגע לנכס או חלק ממנו, לרישום זיקת הנאה לטובת הנכס ו/או ליתן זיקת הנאה בנכס לצד ג' כפי שיראו לנכון השותפים.

8. לקבל ו/או להשיב בטוחה מכל מין סוג שהוא לרבות על פי חוק המכר (דירות) והבטחת השקעות של חוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "בטוחה"), לבצע בשמנו ובעבורנו כל פעולה אחרת על פי החוק הנ"ל וכן לבקש להסב כל בטוחה או לבקש לרישום בטוחה לטובת צד שלישי.

9. לקבל מידע, לצלם ולערוך בכל הדבר וטקסט הקשור לנכס, הנמצא בידו כל רשות וגוף.

10. לחתום בשמנו ובמקומנו, ליווה, לחכין, לתכנן, להגיש, לבקש ולקבל מסמכים לאישורה של תכנית תמ"א ו/או תב"ע חדשה ביחס לנכס כהגדרתו לל"ל, בין אם תכנית בסמכות ועדה מקומית ובין אם תכנית בסמכות ועדה מחוזית, אשר תאשר תוספת קומות ושטחים לבית המשותף הבנוי בנכס כאמור בהסכם, לרבות כל פעולה של פיצול החלקה בה מצוי הנכס למספר חלקות חדשות ו/או לאיחוד החלקות הנ"ל יחד עם חלקות סמוכות ולפיצולן מחדש ו/או להפרשה לצרכי ציבור וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לצורך תכנון הנכס ו/או לצורך קבלת היתר בניה להריסה ו/או תוספת לנכס, לרבות אך לא רק בקשות לחיתורים, לרבות חיתורי חפירה ודיפון ו/או לשינויים/תיקונים בחיתורים, לרבות הרישויות והאישורים הנדרשים לצורך ביצוע כל האמור ולרבות הקלות, מכל מין וסוג, תכניות פיתוח ו/או תכניות בינוי ו/או תכניות עיצוב ארכיטקטוני ו/או תכניות מים ו/או חשמל ותאורה ו/או תכניות תחבורה וחניה ו/או תכניות ביוב ו/או תכניות הנדסה, מדידות ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים ו/או תשתיות ו/או ספות ו/או כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) ו/או פקודת המקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) - 1943 (להלן: "פקודת המקרקעות") ו/או כל חוק אחר המסדיר או שיוסדיר תכנון בקשר לנכס - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבא"י כוחנו הנ"ל, לרבות בקשר למרוקט מסוג תמ"א 38.

11. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח הנכס והחלקה ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על הנכס, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.

12. לפעול בשמנו ובמקומנו אצל ספקי תשתית כגון חברת החשמל לישראל בע"מ, בזק - החברה הישראלית לתקשורת בע"מ, חברת המים וחברת הגז (להלן: "ספקי התשתית") בכל עניין הקשור לנכס, ובכלל זאת בכל הקשור לתכנון ולביצוע הפרויקט וכי בכל הקשור לזקיפת זכויותינו הגובעות בין היתר מתשלומים ששולמו בעבר בגין הנכס, ולהסב כל זכות כזו לטובת השותפים, לשם ביצוע האמור בסעיף זה לחתום בשמנו ובמקומנו על דיווחים, בקשות ומסמכים אחרים, ולהגיע לכל הסכמה עם כל גורם בקשר לכך.

13. לפעול ולהוציא בכדי לקוד היעדרות ו/או כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, תביעות וטיפול בבקשות להתקנות מיקוט עצים כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים בנכס והטיפול בהם.



A<sub>4</sub>  
e

14. לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לערור על כל שומה ו/או דרישת תשלום של רשויות התכנון ו/או של עיריית ירושלים ולנהל כל מו"מ בקשר לכך.
15. לחתום בשמנו ובמקומנו על מפרט טכני על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.
16. לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה ו/או להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, אגרות בניה, אגרות פיתוח, שומת היטל השבחה, מיסים, תשלומים וכל מינו תביעות ו/או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתמסר, לבוא לכל מיני הסכמים, לנהל כל הליכים בעניינים הנוגעים לנכס, לבקש ולהשתמש בכל פטור ו/או זקלה ו/או חחר שניתנים לנו על פי דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או אגרות ו/או תשלום שחובת התשלום בגינו חלה על השותפים.
17. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפקעה ו/או זיקת הנאה לטובת עיריית ירושלים, הרשויות המוסמכות ו/או כל צד ג' אחר.
18. לפעול בשמנו ובמקומנו, ככל שיירדש, ביחס לבעלי זכויות אחרים בקביבה ו/או באזור בו מצוי הנכס ו/או בעדי זכויות מובס, ככל שהללו יעברו ו/או ימנעו את המשך ביצוע הפרויקט, לרבות חגשת תביעה בבית המשפט המוסמך לדון בעניין ע"פ תוראת חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, ו/או מכת כל חוק ו/או דין אחר, ולתופיע בשמנו לשם כך בפני כל בתי המשפט ו/או בתי דין ו/או משרדי ההוצאה לפועל ו/או כל בורר או בוררים ו/או מוסדות משלתיים ו/או עירוניים ו/או ציבוריים ו/או פרטיים.
19. לפדות ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על זכויותינו בנכס ועל המקרקעין ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבור או משכנתא מכל מין וסוג שחוא.
20. לפנות בשמנו ובמקומנו למנהל למשכנתאות אשר לטובתו רשומה משכנתא על זכויותינו בנכס, ככל ורשומה (להלן: "רשומה"), על מנת לנהל עמו מו"מ ו/או להגיע עמו לכל סיכום בקשר לכך ו/או לקבל את הסכמתו להסכם, ומעלי לגרוע מהאמור לעיל לפנות לבנק על מנת לקבל הסכמתו של הבנק להסרת/סחיקת המשכנתא או "גרירת" המשכנתא וכנגד זאת להעמדת בטוחה חלופית לצורך חסרה המשכנתא כאמור ו/או להגיע עמו להסדר בדבר פירוקן החלואה המובטחת במשכנתא ולבטל כל משכנתא או משכון הרשומים בקשר לנכס וכן להסב לטובת הבנק למשכנתאות בטוחות וכן לקבל כל מידע ו/או לעיין, ולקבל (מקור או העתק) מכל מסמך שיירדש בקשר עם האמור.
21. לעיין בכל התקנים ו/או המסמכים ו/או חשומות ו/או כל עניין הנוגע לנכס, באופן ובתנאים כפי שביים הנ"ל ימצא לנכון, בבית אחת או מדי פעם בפעם, בחלקים שונים, ולקבל לידיהם העתק כל מסמך ו/או תכנית ו/או בקשה כאמור וכל מידע הנדרש לצורך מימוש סמכויותיהם על פי יפיו כה זה בקשר לנכס.
22. לדנות בשמנו ובמקומנו על ההסכם ברשות המסים ולחתום על כל הבקשות ו/או המסמכים ו/או המסמכים הדרושים בקשר לכך ו/או לשם תשלום מקדמה ו/או הקטנת מקדמה ו/או לשם סבלת כל פטור, שלא

705  
A  
או חלקי, ו/או חסלת ו/או תחתיה להם או זכאים על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - פטור ממס שבה בגין מכירת דירה יחידה או פטור חלקי במסגרת "שיועור מס מוטב" כקבוע בחוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישתה), התשכ"ג-1963, לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לערער על כל שומת מיסים ו/או דרישת תשלום של רשויות המס ולנהל כל מו"מ בקשר לכך.

23. לקבל בשמנו ובמקומנו כל החזרי מס להם או זכאים (בגין סכומי מס ששולמו על ידי השותפים) בגין השומות שיוצאו בקשר עם ההסכם וכן לתת כל פקודה ו/או הוראה בנושא, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

24. להופיע וליוצג מול רשויות המס השונות, כגון: מס הכנסה (אזרחי, פלילי) מס שבת, מס הרוש, מס ערך מוסף, בכל הדרגים והערבאות השיגור.

25. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתי והן אזרחי, לרבות מוסדות מיננסים עד לדרגה אחרונה.

26. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנוגע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כחו ולחתום על כשרה כזו בביהמ"ש או מחוזה לו, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

27. לוקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחו ימצא לנכון בכל עניין הנוגע מהעניין הנ"ל.

28. לבקש ולקבל חוות דעת מומחים, ככל הדבר נוגע לעניין.

29. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הליך שיידרש, מול בעלי זכויות ברכוש הנ"ל המסורים לחתום על הסכם עם השותפים לביצוע הפרויקט (להלן: "הסוביגים"), כיון בהתאם למנגנון הקבוע בחוק המקרקעין (חיווק בהיום משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, בין בהתאם למנגנון הקבוע בחוק כפי שיאושר מעת לעת, וכן בכל התביעות, בקשות, הערעורים, ערעורים שכנגד, דיון מחדש, דיון נוסף, והתנגדויות ו/או משפט חוזר בגנין זה, עם זכות ורישות לחתום ולהגיש בשמנו, כל מיני תביעות, עתירות, בקשות, לרבות בקשות לבית המשפט הגבוה לצדק, הוספות, התראות התנגדויות, כתבי הגנה, הביעות נגדיות, כתבי ערעור וערעור נגדי, בכל הדרגות עד הדרגה האחרונה ועד בכלל, ולהופיע בשמנו לטע כד בפני כל בתי המשפט ו/או בתי דין ו/או טריבונלים שיפוטיים ו/או טריבונלים מעין שיפוטיים ו/או משרדי החוצאה לפועל ו/או כל כורד ו/או מוסדות ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או ציבוריים ו/או פרטיים, לרבות בוררים ומגשרים, וככלל זה - לדרוש גלוי ועיון מסמכים, להציג שאכות בכתב ובאמצעות בית-המשפט, לחתום בשמנו ובמקומנו, להזמין ולהשמיע עדים, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, לבקש עקולים או הסרתם, להוציא לפועל כל פסק-דין, החלטה, וצו על-ידי או בעזרת לשכות הוצאות לפועל או בכל דרך נאותה אחרת, לדרוש הכרזת פשיטת דגב או פירוק או כנוס נכסים של כל גוף משפטי, ולקוט ולשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבאי-כוחנו הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לכל ענין מהעניינים לעיל, לחתום על ו/או לשלוח בשמנו התראות ו/או מכתבים ו/או מניות בקשר עם העניין הנ"ל, לגבות את הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמנו כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שגא כוחנו הנ"ל ימצא לנכון ולמתאים.

A<sub>6</sub>  
2

30

לשם ביצוע הפעולות הנ"ל - להופיע בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה הרלבנטיות ו/או בפני כל ועדת משנה רלוונטית לתכנון ו/או רשות סטטוטורית ו/או בתי משפט סביל הדרגות ו/או בפני הסוכנות הארצית לתכנון ובניה ו/או רשות מקרקעי ישראל, אנף רישום והסדר מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, המפקח על בתים משותפים, פיקוד העורף, כיבוי אש, חברת החשמל, בנק, תאגיד המים, חברת הגז, חברת הטלפון, פקיד היעילות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, בנקים, מוסדות פיננסיים אחרים, משרדי מיסוי מקרקעין, מס הכנסה, משרד האוצר, משרד הפנים, רשם הירושות ובכל מקום אחר, בתור ספק, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד וככל צורה אחרת, והכל - בקשר לתכנון ו/או הנגשת תכנית הסתייגות לנכס וסביבתו ו/או הליכי איתוד וחלוקה ו/או פרצלציה ו/או פרוק שיתוף עם חלקות אחרות ו/או בנפרד ו/או הנגשת תובענה לשם איחוד ו/או לשם חלוקה ו/או טיפול בענייני הפקעה ו/או הנגשת בקשות להיתרי בנייה ו/או טופס 2 ו/או טופס 14 ו/או תעודת נמר ו/או כל הליך תכנוני אחר שיידרש בקשר לבנייה על הנכס, ולחתום בשמו ובמקומו על כל סוגי הבקשות, הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, ויתורים, תביעות, תכניות, מפות, עררים, התנגדויות, חוזים, הסכמות, כתבי הסבה ורבויות וכל מסמך אחר לשם הסרת/גירמת/רשימתה מחדש של המשכנתא הרשומה לטובת הבנק, ועל כל מסמך הדרוש לצורך הפעולות והמעשים המפורטים בימיו כוח זה ו/או הכרוך בכך, והכל כפי שבא בידו הנ"ל ימצא לנכון ולמועיל.

31

לפעול בשמו ובמקומו בכל הקשור לכל היבטי המס (לרבות מיסוי עיבורי), ההיסטוריה והאגרות הקטגוריות לנכס ולביצוע פרויקט פינוי בינוי בנכס, ובכלל זאת להגיש ביומנו ובמקומו בקשות לפטור, הנחה, הקלה, וקיצה וקיצוץ, בקשות להכרה על הנכס כמתחם פינוי בינוי במסגרת מיסוי לפי סעיף 44א לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישתו), תשכ"ג-1963 או לפי כל חוק אחר חלים היום ו/או שיוחל קיים בעתיד, ובכלל זאת לחתום בשמו ובמקומו על רישומים, בקשות ומסמכים אחרים, ולהגיש לכל הסכמה עם כל גורם בקשר בכך.

32

לשלם בשמו ובמקומו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנוניות והיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל סוג שהוא החלים עליו ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביומנו כוח זה ו/או שיידרשו, אם במישורין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמו לשם השתכס ו/או לפקודתו, ו/או להבטחת מילוי התחייבויותיו לנכס ההשכס עם השותפים.

33

לחתום על קטעה או בקשה, ו/או שטרות בכל שיתבקש ו/או יידרש לפי כל דין, עפ"י זרישות רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, או כל גוף או רשות אחרים, לצורך רישום הבנין החדש שיוקם על הנכס בבית משותף, רישום תקנון מיוחד/מוסכם לבית המשותף לרבות על ידי רישום בית משותף בעל מספר אנשים, איחוד זכויות הבעלים הרשומים של המקרקעין ו/או בעלי כל הזכויות אחרות, כל אחד ליחידה שהיחיד לו על גביה, והיה סיני, נכונות ונכונות, ובין השאר לצורך רישום הבטחות, רישום זכויות הנחה, מעבדות, יצורים לשימושים שונים של שטח או סמלים במסגרת רכוש משותף, לצורך זכויות של בעלים ו/או משתמשים בדרך הרישום לבית המשותף שירשם קביעת הסדרי שימוש וחלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף, הכללי או האגף, ככל שיהיה לכך מחויבות יבטיחה שירשם יכלול מספר אנשים,

אשר לא י...  
אשר לא י...  
אשר לא י...

בחירת חברת ניהול ואחזקה והתקשרות עמה, ובכלל ביצוע כל הכרוך, הקשור והנובע לאמור לעיל, לחתום על בקשה או בקשות לביטול או תיקון צו הרישום המקורי, או כל רישום אחר של צו הבית המשותף, של התקנון ו/או של כל זכות אחרת כאמור לעיל.

34. בא כוחנו הנ"ל יחא רשאי להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל המעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש

35. לשם ביצוע המעולות הנ"ל, לרופע בשבד ובמקומנו בפני כל דשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכללות האסור לעיל בלשכת דשם המסכנות, בלשכת רישום המקרקעין, המפקחת על הבתים המשותפים, פקיד הסדר מקרקעין, רשויות מיסוי מקרקעין, בפני עורכי דין, ובכלל בפני כל צד צי, הוצאה לפועל, עיריית ירושלים, ענ ככ אנפיה ומחלקותיה, הועדה המקומית/מחוזית להכנון ובניה, משרדי מיסוי מקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרדי מס רכוש ו/או כל הבנקים - לרבות אלו בהם רשומות/ירשמו לטובתנו משכנתאות ו/או הבנק המלווה שימונה לפרוייקט ו/או כל חברת ביטוח שתמונה לפרוייקט במסגרת מתן ליווי לפרוייקט וכן להופיע בפני בתי משפט בכל הדרגות לרבות ועדות ערר למיניהן, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חווים, הצהרות, לרבות הצהרות ושומות מס, בקשות לפטור ו/או הנחת, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, בקשות לרישום הערת אזהרה ובכל עשיית עסקה ו/או תימנעות מעשיית עסקה, הסכמות, שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקת הנאה ו/או חנות אזהרה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או המעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע איוו שהיא פעולה הקשורה בנכס הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הנכס רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד ולבצע כל פעולות הקשורות בהערות, עיקולים, שעבדים ומשכנתאות המוטלים או שיוטלו על החלקה לרבות פדיון ולנהל חלוקים מכל סוג ו/או מו"מ בקשר לכל אלו.

36. כל מעשה שיעשה מיופה הכוח או כל מה שייגרם על-ידו בכל הנוגע לפעולות-לפני יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את הנוכחים ואת כל הבאים מכוחנו (לרבות כנוס ובסיום ו/או כל בעל תפקיד) והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי מהנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה ובלבד שנעשו בהתאם להוראות יפוי הכוח.

37. מורשינו ירדי רשאים לעשות כל דבר על פי יפוי כוח זה גם לזכות ונצבם או מי מהם ו/או עם עצמם או מי מהם ו/או מורשיהם האחרים, על פי יפוי כוח זה או כל יפוי כוח אחר שנתן ו/או ינתן על ידנו בקשר לנכס וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות את כל המעולות הנ"ל גם עם אחרים, כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את כלל המסמכים והמאשרים הנזכרים יפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי באחד או באחרים.



18  
re

38. היות שמטרת ויכוח כזה זה היא להבטיח זכויות צד שלישי, דהיינו השותפים, ייפוג כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ולא תהיה לנו רשות לבטל ו/או לשנות באיזה אופן שתוא, וכוחו יהא יפה ויהייב גם את כל מי שיבוא מכוחנו ו/או בשמנו ו/או במקומנו, לרבות מנהל עיכון ו/או כונס נכסים ו/או נאמן ו/או מפרק וכני שימונו לנו, והוא יחייב את חליפיו ו/או כל הבאים מטעמנו מכל סוג שהוא ולא תהיה לנו ו/או למי מטעמנו רשות לבטל.

39. אנו מסכימים כי טיפוח הכוח לעיל רשאי לייצג את השותפים בקשר עם ההסכם והעסקה הנובעת ממנו, ובכל ענין הקשור ו/או הנובע מן ההסכם וכן בכל ענין אחר.

40. ביכור כח זה

40.1. סמכות לבצע מעשה או מעשה משמעותה גם הסמכות:

40.1.1. לבטל, למחוק, לתקן, לצמצם, לייחד, למדוד, לשנות;

40.1.2. לחסכים לביצוע הפעולה על ידי אחר או לחתומי לכך;

40.1.3. לבצע כל דבר בכפוף לפעולה ו/או למדוד הפעולה;

40.1.4. לקבל בשמנו ובכוחנו כח הדיעה שאנו ובאידם לקבל על מי כל דין הקשור למחויב פעולה.

40.2. לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, ללא חילוק.

ולראיה באנו על יחדנו, היום 14 בחודש יולי, שנת 2022.

  
חתימה

משרד הפנים  
وزارة الداخلية



מדינת ישראל  
دولة اسرائيل

תעודת זהות  
بطاقة هوية



שם פרטי ושם משפחה  
الاسم الشخصي

שם הפרטי והשם המשפחתי  
שם



תאריך הלידה  
تاريخ الميلاد

י"ב בסיון תשס"ב

02.06.1982

תאריך הנפקה  
تاريخ النسخة

ב"ה בשבט התשפ"ג

27.1.2023

060744604

כתובת עד סגור המעטפת  
כתובת עד סגור המעטפת

י"ב בשבט תשפ"ג

25.01.2023

מספר הזהות  
رقم الهوية

0 6074460 4



七

מספר סידורי 0552/2022

טופס מס' 1

### אימות חתימה

אני החתום מטה ליאור שמיר נוטריון בעל רישיון מספר 219294 מאשר כי ביום 24.11.2022 ניצבה לפני  
במשרדי ברח' המסגר 42, תל אביב גב' כרמיל דגנית שרה

☐ המוכרת לי באופן אישי

☒ שותותה הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מס. 022787097 שהונפקה ביום 04.02.2014

ושוכנעתי כי הניצבת בפני הבינה הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתימה מרצונה החופשי על המסמך  
המצורף והמסומן באות א' 1 – א' 4

לראיה אני מאמת את חתימתה של גב' כרמיל דגנית שרה בחתימת ידי ובחותמי, היום 24.11.2022

שכר נוטריון 198 שקלים חדשים כולל מע"מ.



חותם הנוטריון

חתימה



### יסודות כח נוסטרינוני בלתי חוזר

אנו הח"מ, **כרמיל דגנית שרת ת"ז** 022787097, ממנה ומייפה בזה את כוחם של שוח' ד קרו ומיר אלמלך ו/או מיכאל ומיר ז' או רועי אוהיוף/ או ליאור שמית/או חברת נ.ש. התחדשות עירונית בעמ, ח"פ 516618956, את כל אחד מהם לחד להיות לב' כ החוקי של שלנו בקשר **למקרקעין הידועים בחלקה 47 בגוש 28047 בר"ח המור 5 בירושלים** (להלן: "**הנכס**" ו"**החלקה**" **בהתאמת** בהתאם להסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית/להלן: "**ההסכם**") שנחתם בינינו לבין חברת נ.ש. התחדשות עירונית בעמ, ח"פ 516618956 (להלן: "**החברה**"), להופיע/או לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הקשור לזכויותינו **בתת חלקה 1 בנכס** (להלן: "**חלקת המשנה**"), כדלקמן:

1. לקבל מידע, לצלם ולעייין בכל חומר ומסמך הקשור לנכס, הנמצא בידו כל רשות וגוף.
2. לחתום בשמנו ובמקומנו, ליוזם, להכין, לתכנן, להגיש, לבקש ולקבל מסמכים לאישורה של תכנית חדשה ביחס לנכס כהגדרתו לעיל, בין אם תכנית בסמכות ועדה מקומית ובין אם תכנית בסמכות ועדה מחוזית, לרבות אך לא רק תב"ע ו/או תמ"א 38, הכל כדי להוציא את ההסכם אל הפועל, לרבות אך לא רק: פעולה אשר תאפשר תוספת קומות בבניין בו מצוי הנכס, הריסת הנכס ובניית בניין חדש במקומו, בין על החלקה ובין על חלקה סמוכה, כאמור בהסכם, הוספת יחידה רישומית חדשה, ו/או תיקון ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפת צו רישום הבית המשותף ותקנון הבית המשותף ו/או כל פעולה רישומית אחרת שתידרש לשם הוצאת ההסכם אל הפועל ו/או שינוי ו/או תוספת החצמדות בנכס ו/או פיצול הנכס למספר חלקות חדשות ו/או לאיחוד החלקות הנ"ל ולפיצולן מחדש ו/או להפרשה לצרכי ציבור ו/או כל פעולה רישומית אחרת וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לצורך תכנון בנכס ו/או לצורך אישור תכנית (לרבות אך לא רק מסוג תב"ע בנכס ו/או קבלת היתר בניה לשם ביצוע תמ"א 38 בנכס, לרבות בקשות להיתרים, ולרבות היתרי חפירה ודיפון ו/או לשינויים ו/או תיקונים ו/או תוספות בהיתרים, לרבות הרישיונות והאישורים הנדרשים לצורך ביצוע כל האמור ולרבות הקלות, מכל מין וסוג, תכניות פיתוח ו/או תכניות בינוי ו/או תכניות עיצוב ארכיטקטוני ו/או תכניות מים ו/או חשמל ותאורה ו/או תכניות תחבורה וחניה ו/או תכניות ביוב ו/או תכניות הנדסה, מדידות ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים ו/או תשריטים ו/או מפות ו/או כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") ו/או חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) ו/או פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) - 1943 (להלן: "**פקודת הקרקעות**") ו/או כל חוק אחר המסדיר או שישדיר תכנון בקשר לנכס - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל, לרבות בקשר לפרויקט מסוג תמ"א 38 ו/או כל פרויקט להתחדשות עירונית, בין בנכס ובין בנכס ביחד עם חלקות אחרות.
3. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח הנכס והחלקה ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על הנכס, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.
4. לפעול ולהופיע בפני פקיד היעירות ו/או כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים בנכס והטיפול בהם.
5. לקבל ו/או להתנגד ו/או לחשיג ו/או לערור על כל שומה ו/או דרישת תשלום של רשויות התכנון ו/או של עיריית ירושלים ולנהל כל מו"מ בקשר לכך.
6. לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה ו/או להתנגד לחלוקה, למרצלציה, הפרדה, אגרות בניה, אגרות פיתוח, שומת היטל השבחה, מיסים, תשלומים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, לנהל כל הליכים בעניינים הנוגעים לנכס, לבקש ולהשתמש בכל פטור ו/או הקלה ו/או החזר שניתנים לנו על פי דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או אגרות ו/או תשלום שחובת התשלום בגינו חלה על החברה ו/או עלינו.
7. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הנדרשים לשם ביצוע הפקעה ו/או זיקת הנאה

ל טובת עיריית ירושלים, הרשויות המוסמכות וכל צד ג' אחר.

8. לפעול בשמנו ובמקומו, ככל שיידרש, ביחס לבעלי זכויות אחרים בסביבה ו/ או באזור בו מצוי הנכס ו/או בעלי זכויות בנכס, ככל שחללו יעכבו ו/או ימנעו את המשך ביצוע הפרויקט, לרבות הסכם למתן ו/ או קבלת זיקת הנאה ולרבות חגש תביעה בבית המשפט המוסמך לדון בעניין ע"פ חוראת החוק, ולחזופיע בשמנו לשם כך בפני כל בתי המשפט ו/או בתי דין ו/ או משרדי ההוצאה לפועל ו/או כל בורר או בוררים ו/או מוסדות ממשלתיים ו/או עירוניים ו/ או ציבוריים ו/או פרטיים.

9. לפדות ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על זכויותינו בנכס ועל המקרקעין ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/ או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא.

10. לרשום כל משכנתא לטובת גוף פיננסי על זכויותינו בנכס, לרבות כאמור בהסכם, ולרבות לשם הנפקת ערבות חוק מכר במסגרת החסכם.

11. להעביר את כל או חלק מהזכויות הקיימות לנו בנכס ו/או בפרוייקט (בין אם אלו נרשמו כתתי חלקות נפרדות בבית משותף ובין אם טרם נרשמו כאמור) וכן להעביר חלקים מהנכס וכן לרשום הערות אזהרה לטובת החברה ו/או לפקודתם ו/או לכל מי שהחברה יורה ו/ או לטובת צד ד' אשר ירכוש זכות כלשהי בפרוייקט מהחברה ו/או לטובת מוסד בנקא/ פיננסי אשר יממן עבור החברה ו/או מי שירכוש מהחברה כאמור (צד ה') ו/או כל מעבריהם ו/ או מי שיבוא במקומם, בבת אחת או מידי פעם בפעם בחלקים שונים, כולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה או כל פעולה אחרת בחלקה, בשלמות בחלקים או מדי פעם בפעם.

12. לרשום הערות אזהרה ו/או למשכן ו/או לשעבד במשכנתא ראשונה ו/או במשכון ו/ או בשעבוד את כל או חלק מזכויותינו בנכס ו/או בכל חלקת משנה בו ו/או ברכוש המשותף בו, לרבות אך לא רק זכויות הבעלות שלנו ו/או כל זכות אחרת, לטובת החברה ו/ או לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה את הפרוייקט שהוא יקים על הנכס ו/ או בכל חלקת משנה בו ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש זכויות בפרוייקט מאת החברה ו/או לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' את הרכישה כאמור (צד ה'), ולפדות ו/ או לשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על הנכס ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל רישום ו/או שעבוד כאמור. בכלל זה, לוותר בשמנו ובמקומו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, ו/או מכח סעיפים 38 ו-38ב' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, ו/ או על פי סעיף 86 לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], התש"ס-1980, הכל בהתאם להוראות הדין הרלוונטי. היותור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבוא בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לנו כי במקרה שהנכס שישועבד כאמור יהיה בית מגוריו, הרי על אף כל הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית מגורים, יהיו באי כוחנו מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו מאשרים בחתימתנו על יפוי כח זה כי הסמכו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כאשר אנו מבינים היטב את משמעות היותור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו, במקרה שהבנק ו/או חברת ביטוח ו/או צד שלישי הנ"ל יפעיל את זכויותיו למימוש השעבוד, כי א/ נשאר ללא כל זכויות קנייניות לגביו.

13. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין - בין בגין עשיית עסקה ובין בגין חימנעות מעשיית עסקה וכל הערה אחרת שיראו החברה לנכון - לטובת החברה ו/או לפקודתם ו/ או לצד ד' אשר ירכוש מהחברה זכויות בפרוייקט, ו/ או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה את ביצוע הפרוייקט ו/ או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' אשר ירכוש מהחברה דירות חדשות, ולכל נעבריהם וחליפיהם, ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל הערת אזהרה כאמור ולרבות לבקש ו/או להסכים לרישום בנקסי

3 א  
up

המקרקעין של עסקה במקרקעין ו/או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף לחצרת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כוחנו ימצא לנכון.

14. לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית של בעלי דירות בבית המשותף ולחצביע בה.

15. לפנות בשמנו ובמקומנו לבנק למשכנתאות אשר לטובתו רשומה משכנתא על זכויותינו בנכס, ככל ורשומה (להלן: "הבנק"), על מנת לנהל עמו מו"מ ו/או להגיע עמו לכל סיכום בקשר לכך ו/או לקבל את הסכמתו להסכם, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל לפנות לבנק על מנת לקבל הסכמתו של הבנק להסרת/מחיקת המשכנתא או "גרירת" המשכנתא וכנגד זאת להעמדת בטוחה חלופית לצורך חסרת המשכנתא כאמור ו/או להגיע עמו להסדר בדבר פירעון ההלוואה המובטחת במשכנתא ולבטל כל משכנתא או משכון הרשומים בקשר לנכס וכן להסב לטובת הבנק למשכנתאות בטוחות וכן לקבל כל מידע ו/או לעיין, ולקבל (מקור או השתק) מכל מסמך שיידרש בקשר עם האמור.

16. לעיין בכל התיקים ו/או המסמכים ו/או השומות ו/או כל עניין הנוגע לנכס, באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם, בחלקים שונים, ולקבל לידיהם השתק כל מסמך ו/או תכנית ו/או בקשה כאמור וכל מידע הנדרש לצורך מימוש סמכויותיהם על פי ייפוי כח זה בקשר לנכס.

17. לשלם בשמנו ועל חשבוננו את כל המסים, האגרות, החיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שהוא, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי ייפוי כוח זה ו/או החלים על הנכס ו/או הדרושים לצורך השגת כל האישורים, התעודות והמסמכים לצורך מימוש הסמכויות הניתנות ביפוי כוח זה ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס ו/או בהסכם שנחתם או ייחתם בינינו ובין החברה, לקבל כספים בקשר עם הנכס בשמנו ובמקומנו מאת עיריית ירושלים ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או מדינת ישראל ו/או מכל גוף ו/או אדם שהוא ולהשתמש בכספים אלה לשם מימוש ייפוי כוח זה.

18. לדווח בשמנו ובמקומנו על ההסכם לרשות המסים ולחתום על כל הבקשות ו/או המסמכים ו/או הטפסים הדרושים בקשר לכך ו/או לשם תשלום מקדמה ו/או הקטנת מקדמה ו/או לשם קבלת כל פטור, מלא או חלקי, ו/או הקלה ו/או הנחה להם או זכאים על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - פטור ממס שבח בגין מכירת דירה יחידה או פטור חלקי במסגרת "שיעור מס מוטב" כקבוע בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לערור על כל שומת מיסים ו/או דרישת תשלום של רשויות המס ולנהל כל מו"מ בקשר לכך.

19. לקבל בשמנו ובמקומנו כל החזרי מס להם או זכאים (בגין סכומי מס ששולמו על ידי החברה) בגין השומות שיצאו בקשר עם ההסכם וכן לתת כל פקודה ו/או חוראה בנושא, הכל בהתאם לחוראות ההסכם.

20. להופיע ולייצג מול רשויות המס השונות, כגון: מס הכנסה (אזרחי, פלילי) מס שבח, מס רכוש, מס ערך מוסף, בכל הדרגים והערכאות השונות.

21. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתי והן אחרים, לרבות מוסדות פיננסיים עד לדרגה אחרונה.

22. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של כל אחד מבין באי כוחנו ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו, הכל בהתאם לחוראות ההסכם.

23. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר כל אחד מבין באי כוחנו ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.

24. לבקש ולקבל חוות דעת מומחים, ככל הדבר נוגע לעניין.

25. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל – להופיע בפני כל רשות וגוף, לרבות אך לא רק להופיע בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה הרלבנטיות ו/או בפני כל ועדת משנה ורשויות התכנון ו/או רשות סטטוטורית ו/או בתי משפט מכל הדרגות ו/או בפני המועצה הארצית לתכנון ובניה ו/או רשות מקרקעי ישראל, הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, המפקח על בתים משותפים, פיקוד העורף, כיבוי אש, חברת החשמל, בוק, תאגיד המים, חברת הגז, חברת הכבלים, פקיד היערות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, בנקים, מוסדות פיננסיים אחרים, משרדי מיסוי מקרקעין, מס הכנסה, משרד האוצר, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, והכל - בקשר לתכנון ו/או הגשת תכנית המתייחסת לנכס וסביבתו ו/או הליכי איחוד וחלוקה ו/או פרצלציה ו/או פרוק שיתוף עם חלקות אחרות ו/או בנפרד ו/או הוספת / גריעת הצמדה ו/או הגשת תובענה לשם איחוד ו/או לשם חלוקה ו/או טיפול בענייני הפקעה ו/או הגשת בקשות להיתרי בנייה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר ו/או כל הליך תכנוני אחר שיידרש בקשר לבנייה על הנכס, ולחתום בשמו ובמקומו על כל סוגי הבקשות, הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, ויתורים, תביעות, תכניות, מפות, עררים, התנגדויות, חווים, הסכמות, כתבי הסבת ערבויות וכל מסמך אחר לשם הסרת/גריעת/רישומה מחדש של המשכנתא הרשומה לטובת הבנק, ועל כל מסמך הדרוש לצורך הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך, והכל כפי שבא כוחנו הנ"ל ימצא לנכון ולמטעיל.

26. היות ויפוי כוח זה ניתן לטובת החברה שהינה צד ג', ואשר זכויותיה עומדות ותלויות ביפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה ללא סייג, והוא יחייב גם את כל הבאים במקומו, לרבות את חליפיו, וכל בעל תפקיד ו/או כונס נכסים ו/או טאמן ו/או מפרק שימונה לנו, וכל חליף אחר ככל שיחיו.

27. מיופיו כוחנו יהיו רשאים לבצע את כל ו/או איזה מהפעולות שהם הוסמכו לבצע על פי יפוי כוח זה בפעם אחת או לשיעורין מדי פעם בפעם, והכל לפי שיקול דעתם הבלעדי.

28. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות ביפוי הכוח הזה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה על ידו כדלעיל ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי יפוי כוח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף יפוי כוח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל ובכפוף לכל דין, וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידינו.

29. אין במתן יפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות ביפוי כוח זה.

30. אנו מסכימים בזה במפורש כי חלק מבאי כוחנו הנ"ל (קרי - באי כוח החברה) מייצגים גם את החברה הנ"ל, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבינינו בכל דבר וענין הקשור להסכם על פיו, וכן כי באי כוחנו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברה הנ"ל מבלי שיגרע מתוקף יפוי כוח זה ו/או מסמכותם של באי כוחנו לפעול מכוחו.

31. במקרה שיפוי כוח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה.

32. יש לממש יפוי כוח זה על דרך ההרחבה ולא על דרך הצמצום, ובכל מקרה בו מדובר ביפוי כוח זה על מספר עניינים או פעולות מיומי כוחנו הנ"ל רשאים לבצע כל אחד מהם, חלקם או כולם, הכול לפי שיקול דעתם הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום, היום 24 בחודש אדר, שנת 2022.

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| _____ | _____ | _____ |
| חתימה | חתימה | חתימה |

### אימות חתימה

אני החתומה מטה קרן זמיר אלמלך, נוטריון בעלת רישיון מספר 36923, מאשרת כי ביום 01.11.22 ניצבו לפני בירושלים,

ח"ה הגב' נילי וקנין, שזכותה הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 023846934 שהונפקה בתאריך 18/10/21 ומר הרצל דוד וקנין, שזכותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 038084232 שהונפקה בתאריך 23/12/21

ושוכנעתי כי הניצבים בפני הבינו הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם החופשי על המסמך המצורף המסומן באות A4 – A1

לראיה אני מאמתת את חתימתם של ח"ה וקנין נילי והרצל דוד בחתימת ידי ובחותמי, היום 01.11.22.

שכר נוטריון - 236 ש"ח בתוספת מע"מ.



  
חתימה



יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ, וקנין תרצל דוד, ת"ז 022503056 ו/או וקנין נילי, ת"ז 023846934, שנינו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים ומייפים בזה את כוחם של עוה"ד קרן זמיר אלמלך ו/או מיכאל זמיר ו/או רועי אוחיון ו/או חברת נ.ש. התחדשות עירונית בע"מ, ח"פ 516618956, את כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקי שלה שלנו בקשר למקרקעין הידועים כחלקה 47 בנוש 28047 ברח' המור 5 בירושלים (להלן: "הנכס" ו"החלקה" בהתאמה) בהתאם להסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית (להלן: "ההסכם") שנחתם בינינו לבין חברת נ.ש. התחדשות עירונית בע"מ, ח"פ 516618956 (להלן: "החברה"), להופיע ו/או לפעול בשמנו ובמקומו בכל הקשור לזכויותינו בתת חלקה 5 בנכס (להלן: "חלקת המשנה"), כדלקמן:

1. לקבל מידע, לצלם ולעין בכל חומר ומסמך הקשור לנכס, הנמצא בידי כל רשות וגוף.
2. לחתום בשמנו ובמקומו, ליזום, להכין, לתכנן, להגיש, לבקש ולקבל מסמכים לאישורה של תכנית חדשה ביחס לנכס כהגדרתו לעיל, בין אם תכנית בסמכות ועדה מקומית ובין אם תכנית בסמכות ועדה מחוזית, לרבות אך לא רק תבי"ע ו/או תמ"א 38, הכל כדי להוציא את ההסכם אל הפועל, לרבות אך לא רק: פעולה אשר תאפשר תוספת קומות בבניין בו מצוי הנכס, הריסת הנכס ובניית בניין חדש במקומו, בין על החלקה ובין על חלקה סמוכה, כאמור בהסכם, תוספת יחידה רישומית חדשה, ו/או תיקון ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפת צו רישום הבית המשותף ותקנון הבית המשותף ו/או כל פעולה רישומית אחרת שתידרש לשם הוצאת ההסכם אל הפועל ו/או שינוי ו/או תוספת ההצמדות בנכס ו/או פיצול הנכס למספר חלקות חדשות ו/או לאיחוד החלקות הנ"ל ולפיצולן מחדש ו/או להפרשה לצרכי ציבור ו/או כל פעולה רישומית אחרת וכן לחתום בשמנו ובמקומו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לצורך תכנון בנכס ו/או לצורך אישור תכנית (לרבות אך לא רק מסוג תבי"ע) בנכס ו/או קבלת היתר בניה לשם ביצוע תמ"א 38 בנכס, לרבות בקשות להיתרים, ולרבות היתרי חפירה ודיפון ו/או לשינויים ו/או תיקונים ו/או תוספות בהיתרים, לרבות הרישיונות והאישורים הנדרשים לצורך ביצוע כל האמור ולרבות הקלות, מכל מין וסוג, תכניות פיתוח ו/או תכניות בינוי ו/או תכניות עיצוב ארכיטקטוני ו/או תכניות מים ו/או חשמל ותאורה ו/או תכניות תחבורה וחניה ו/או תכניות ביוב ו/או תכניות הנדסה, מדידות ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים ו/או תשריטים ו/או מפות ו/או כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) ו/או פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) - 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות") ו/או כל חוק אחר המסדיר או שישדיר תכנון בקשר לנכס - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל, לרבות בקשר לפרויקט מסוג תמ"א 38 ו/או כל פרויקט להתחדשות עירונית, בין בנכס ובין בנכס ביחד עם חלקות אחרות.
3. לפעול בשמנו ובמקומו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח הנכס והחלקה ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על הנכס, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.
4. לפעול ולהופיע בפני פקיד היערות ו/או כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים בנכס והטיפול בהם.
5. לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לערור על כל שומה ו/או דרישת תשלום של רשויות התכנון ו/או של עיריית ירושלים ולנהל כל מו"מ בקשר לכך.
6. לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה ו/או להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, תפרדה, אגרות בניה, אגרות פיתוח, שומת היטל השבחה, מיסים, תשלומים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, לנהל כל הליכים בעניינים הנוגעים לנכס. לבקש ולהשתמש בכל פטור ו/או הקלה ו/או חזר שניתנים לנו על פי דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או אגרות ו/או תשלום שחובת התשלום בגינו חלה על החברה ו/או עלינו.
7. לחתום בשמנו ובמקומו על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפקעה ו/או זיקת הנאה

מיוזמן

לטובת עיריית ירושלים, הרשויות המוסמכות וכל צד ג' אחר.

8. לפעול בשמנו ובמקומו, ככל שיידרש, ביחס לבעלי זכויות אחרים בסביבה ו/או באזור בו מצוי הנכס ו/או בעלי זכויות בנכס, ככל שהללו יעכבו ו/או ימנעו את המשך ביצוע הפרויקט, לרבות הסכם למתן ו/או קבלת זיקת הנאה ולרבות הגשת תביעה בבית המשפט המוסמך לדון בעניין ע"פ הוראת החוק, ולהופיע בשמנו לשם כך בפני כל בתי המשפט ו/או בתי דין ו/או משרדי החוצאה לפועל ו/או כל בורר או בוררים ו/או מוסדות ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או ציבוריים ו/או פרטיים.

9. לפזות ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על זכויותינו בנכס ועל המקרקעין ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא.

10. לרשום כל משכנתא לטובת גוף פיננסי על זכויותינו בנכס, לרבות כאמור בהסכם, ולרבות לשם הנפקת ערבות חוק מכר במסגרת ההסכם.

11. להעביר את כל או חלק מהזכויות הקיימות לנו בנכס ו/או בפרויקט (בין אם אלו נרשמו כתתי חלקות נפרדות בבית משותף ובין אם טרם נרשמו כאמור) וכן להעביר חלקים מהנכס וכן לרשום הערות אזהרה לטובת החברה ו/או לפקודתם ו/או לכל מי שהחברה יורו ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש זכות כלשהי בפרויקט מהחברה ו/או לטובת מוסד בנקא/פיננסי אשר יממן עבור החברה ו/או מי שירכוש מהחברה כאמור (צד ה') ו/או כל נעבריהם ו/או מי שיבוא במקומם, בבת אחת או מידי פעם בפעם בחלקים שונים, כולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה או כל פעולה אחרת בחלקה, בשלמות בחלקים או מדי פעם בפעם.

12. לרשום הערות אזהרה ו/או למשכן ו/או לשעבד במשכנתא ראשונה ו/או במשכון ו/או בשעבוד את כל או חלק מזכויותינו בנכס ו/או בכל חלקת משנה בו ו/או ברכוש המשותף בו, לרבות אך לא רק זכויות הבעלות שלנו ו/או כל זכות אחרת, לטובת החברה ו/או לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה את הפרויקט שהוא יקים על הנכס ו/או בכל חלקת משנה בו ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש זכויות בפרויקט מאת החברה ו/או לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' את הרכישה כאמור (צד ה'), ולפזות ו/או לשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על הנכס ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל רישום ו/או שעבוד כאמור. בכלל זה, לוותר בשמנו ובמקומו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, ו/או מכח סעיפים 38א' ו-38ב' ו/או 39 לחוק החוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 לחוק החוצאה לפועל תשכ"ז-1967, ו/או על פי סעיף 86 לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], התש"ס-1980, הכל בהתאם להוראות הדין הרלוונטי. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לנו כי במקרה שהנכס שישועבד כאמור יהיה בית מגורים, הרי על אף כל הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית מגורים, יהיו באי כוחנו מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו מאשרים בחתימתנו על יפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כאשר אנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו, במקרה שהבנק ו/או חברת ביטוח ו/או צד שלישי הנ"ל יפעיל את זכויותיו למימוש השעבוד, כי א/נשאר ללא כל זכויות קנייניות לגביו.

13. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין - בין בגין עשיית עסקה ובין בגין הימנעות מעשיית עסקה וכל הערה אחרת שיראו החברה לנכון - לטובת החברה ו/או לפקודתם ו/או לצד ד' אשר ירכוש מהחברה זכויות בפרויקט, ו/או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה את ביצוע הפרויקט ו/או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' אשר ירכוש מהחברה דירות חדשות, ולכל נעבריהם וחליפיהם, ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל הערת אזהרה כאמור ולרבות לבקש ו/או להסכים לרישום בפנקסי

10/10/17



המקרקעין של עסקה במקרקעין ו/או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כוחנו ימצא לנכון.

14. לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית של בעלי דירות בבית המשותף ולהצביע בה.

15. לפנות בשמנו ובמקומנו לבנק למשכנתאות אשר לטובתו רשומה משכנתא על זכויותינו בנכס, ככל ורשומה (להלן: "הבנק"), על מנת לנהל עמו מ"מ ו/או להגיע עמו לכל סיכום בקשר לכך ו/או לקבל את הסכמתו להסכם, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל לפנות לבנק על מנת לקבל הסכמתו של הבנק להסרת/מחיקת המשכנתא או "גרירת" המשכנתא וכנגד זאת להעמדת בטוחה חלופית לצורך הסרת המשכנתא כאמור ו/או להגיע עמו להסדר בדבר פירעון החלואה המובטחת במשכנתא ולבטל כל משכנתא או משכון הרשומים בקשר לנכס וכן להסב לטובת הבנק למשכנתאות בטוחות וכן לקבל כל מידע ו/או לעיין, ולקבל (מקור או העתק) מכל מסמך שיידרש בקשר עם האמור.

16. לעיין בכל התיקים ו/או המסמכים ו/או השומות ו/או כל עניין הנוגע לנכס, באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצא לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם, בחלקים שונים, ולקבל לידיהם העתק כל מסמך ו/או תכנית ו/או בקשה כאמור וכל מידע הנדרש לצורך מימוש סמכויותיהם על פי יפוי כח זה בקשר לנכס.

17. לשלם בשמנו ועל חשבוננו את כל המסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שהוא, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כוח זה ו/או החלים על הנכס ו/או הדרושים לצורך השגת כל האישורים, התעודות והמסמכים לצורך מימוש הסמכויות הניתנות ביפוי כוח זה ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס ו/או בהסכם שנחתם או ייחתם בינינו ובין החברה, לקבל כספים בקשר עם הנכס בשמנו ובמקומנו מאת עיריית ירושלים ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או מדינת ישראל ו/או מכל גוף ו/או אדם שהוא ולהשתמש בכספים אלה לשם מימוש יפוי כוח זה.

18. לדווח בשמנו ובמקומנו על ההסכם לרשות המסים ולחתום על כל הבקשות ו/או המסמכים ו/או הטפסים הדרושים בקשר לכך ו/או לשם תשלום מקדמה ו/או חקטנת מקדמה ו/או לשם קבלת כל פטור, מלא או חלקי, ו/או הקלה ו/או הנחה להם או זכאים על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - פטור ממס שבח בגין מכירת דירה יחידה או פטור חלקי במסגרת "שיעור מס מוטב" כקבוע בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לערור על כל שומת מיסים ו/או דרישת תשלום של רשויות המס ולנהל כל מ"מ בקשר לכך.

19. לקבל בשמנו ובמקומנו כל החזרי מס להם או זכאים (בגין סכומי מס ששולמו על ידי החברה) בגין השומות שיצאו בקשר עם ההסכם וכן לתת כל פקודה ו/או הוראה בנושא, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

20. להופיע ולייצג מול רשויות המס השונות, כגון: מס הכנסה (אזרחי, פלילי) מס שבח, מס רכוש, מס ערך מוסף, בכל הדרגים והערכאות השונות.

21. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתי והן אחרים, לרבות מוסדות פיננסיים עד לדרגה אחרונה.

22. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של כל אחד מבין באי כוחנו ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

23. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר כל אחד מבין באי כוחנו ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.

24. לבקש ולקבל חוות דעת מומחים, ככל הדבר נוגע לעניין.

25. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל – להופיע בפני כל רשות וגוף, לרבות אך לא רק להופיע בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה הרלבנטיות ו/או בפני כל ועדת משנה ורשויות התכנון ו/או רשות סטטוטורית ו/או בתי משפט מכל הדרגות ו/או בפני המועצה הארצית לתכנון ובניה ו/או רשות מקרקעי ישראל, הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, המפקח על בתים משותפים, פיקוד העורף, כיבוי אש, חברת החשמל, בוק, תאגיד המים, חברת הגז, חברת הכבלים, פקיד היערוות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, בנקים, מוסדות פיננסיים אחרים, משרדי מיסוי מקרקעין, מס הכנסה, משרד האוצר, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, והכל - בקשר לתכנון ו/או הגשת תכנית המתייחסת לנכס וסביבתו ו/או הליכי איחוד וחלוקה ו/או פרצלציה ו/או פרוק שיתוף עם חלקות אחרות ו/או בנפרד ו/או הוספת / גריעת הצמדה ו/או הגשת תובענה לשם איחוד ו/או לשם חלוקה ו/או טיפול בענייני הפקעה ו/או הגשת בקשות להיתרי בנייה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר ו/או כל הליך תכנוני אחר שיידרש בקשר לבנייה על הנכס, ולחתום בשמו ובמקומו על כל סוגי הבקשות, הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, ויתורים, תביעות, תכניות, מפות, עררים, התנגדויות, חוזים, הסכמות, כתבי תסבת ערבויות וכל מסמך אחר לשם חסרת/גרירת/רישומה מחדש של המשכנתא הרשומה לטובת הבנק, ועל כל מסמך הדרוש לצורך הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך, והכל כפי שבא כוחנו הנ"ל ימצא לנחוץ ולמועיל.

26. היות ויפוי כוח זה ניתן לטובת החברה שהינה צד ג', ואשר זכויותיה עומדות ותלויות ביפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה ללא סייג, והוא יחייב גם את כל הבאים במקומו, לרבות את חליפיו, וכל בעל תפקיד ו/או כונס נכסים ו/או טאמן ו/או מפרק שימונה לנו, וכל חליף אחר ככל שיהיו.

27. מיפוי כוחנו יהיו רשאים לבצע את כל ו/או איזה מהפעולות שהם חוסמכו לבצע על פי יפוי כוח זה בפעם אחת או לשיעורין מדי פעם בפעם, והכל לפי שיקול דעתם הבלעדי.

28. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות ביפוי הכוח הזה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה על ידו כדלעיל ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי יפוי כוח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף יפוי כוח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל ובכפוף לכל דין, וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו המעשה מעשה אישית על ידינו.

29. אין במתן יפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות ביפוי כוח זה.

30. אנו מסכימים בזה במפורש כי חלק מבאי כוחנו הנ"ל (קרי - באי כוח החברה) מייצגים גם את החברה הנ"ל, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבינינו בכל דבר וענין הקשור להסכם על פיו, וכן כי באי כוחנו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברה הנ"ל מבלי שיגרע מתוקף יפוי כוח זה ו/או מסמכותם של באי כוחנו לפעול מכוחו.

31. במקרה שיפוי כוח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה.

32. יש לפרש יפוי כוח זה על דרך ההרחבה ולא על דרך הצמצום, ובכל מקרה בו מדובר ביפוי כוח זה על מספר עניינים או פעולות מיפוי כוחנו הנ"ל רשאים לבצע כל אחד מהם, חלקם או כולם, הכול לפי שיקול דעתם הבלעדי.

והסאה באנו על החתום, היום 1 בחודש 11, שנת 2022.



חתימה

חתימה

חתימה

משרד הפנים  
הרשאת כניסה  
0 2384693 4

אברהם  
נשואה  
0 2250305 4  
וקנין  
הרצל דוד

משרד הפנים  
הרשאת כניסה  
0 2384693 4

קנין  
נולד  
ברוכי יחוסע  
24  
ירושלים  
13.10.2021  
ב' בחשוון תשס"ב

0 2384693 4  
משרד הפנים  
הרשאת כניסה

קנין  
טל  
נקבה  
2 0888810 7  
25.03.1997  
ט"ז באדר ב' תשנ"ז

0 2384693 4  
משרד הפנים  
הרשאת כניסה

קנין  
חוסר  
2 0164087 7  
01.06.1999  
כ"ז באייר תשס"ט

משרד הפנים  
הרשאת כניסה  
0 2384693 4

0 2384693 4  
משרד הפנים  
הרשאת כניסה

2 1657706 4  
04.04.2007  
ט"ז בניסן תשס"ז  
אחיות ישראליות

משרד הפנים  
הרשאת כניסה  
0 2384693 4  
משרד הפנים  
הרשאת כניסה  
0 2384693 4  
משרד הפנים  
הרשאת כניסה  
0 2384693 4

0 2250305 6

0 2250305 6

וקנין  
הרצל דוד  
ברוכי יהושע  
18  
ירושלים

0 2384693 4

נשוי

וקנין  
גילה

5

9385828

20.12.2021 ט"ז בטבת התשס"ב

0 2250305 6

0 2250305 6

וקנין

וקנין

טל

חומר

2 0888810 7

קבה

2 0164087 7

זכר

25.03.1997 ט"ז באדר ב' התשנ"ז

01.06.1989 כ"ז באייר התשמ"ט

0 2250305 6

וקנין

ידין

2 1657706 4

זכר

04.04.2007 ט"ז בניסן התשס"ז

השכסד: אורחא ישראלית



מספר סידורי 89  
טופס מס' 1

### אימות חתימה

אני החתומה מטה קרן זמיר אלמלך, נטריון בעלת רישיון מספר 36923, מאשרת כי ביום 11/07/22 ניצבו לפני בירושלים

מר כהן ירון מרדכי, שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 057427577 שהונפקה בירושלים ביום 16.08.2007, גבי תעסן סיכל, שזהותה הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 054905047 שהונפקה בירושלים ביום 17.11.2009 וכחן משה, שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 053369856 שהונפקה בירושלים ביום 06.04.1986.

ושוכנעתי כי הניצבים בפני הבינו חבגת מלאה את משמעות המעלה וחתימו מרצונם החופשי על המסמך המצורף המסומן כמות A1-A4.

לראית אני באמתות את חתימתם של היה כהן ירון מרדכי, תעסן סיכל וכחן משה בחתימת ידי ובחותמו, חיים 11/7/22.

שכר נטריון 370 שקלים חדשים בתוספת מע"מ.



  
חתימה



### יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ, **כהן דוד**, ת"ז 053369856, **כהן ירון מרדכי**, ת"ז 057427577, **תעסן מיכל**, ת"ז 054905047, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, מסמכים ומיפיים בזה את כוחם של עוה"ד קרן זמיר אלמלך ו/או מיכאל זמיר ו/או רועי אוחיון ו/או אלישיב כהן ו/או חברת נ.ש. התחדשות עירונית בע"מ, ח"פ 516618956, את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקי שלי/שלנו בקשר **למקרקעין הידועים כחלקה 47 בגוש 28047 ברח' המור 5 בירושלים** (להלן: "**הנכס**" ו"**החלקה**" **בהתאמה**) בהתאם להסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית (להלן: "**ההסכם**") שנחתם בינינו לבין חברת נ.ש. התחדשות עירונית בע"מ, ח"פ 516618956 (להלן: "**החברה**"), להופיע ו/או לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הקשור לזכויותינו **בתת חלקה 6 בנכס** (להלן: "**חלקת המשנה**"), כדלקמן:

1. לקבל מידע, לצלם ולעיון בכל חומר ומסמך הקשור לנכס, הנמצא בידי כל רשות וגוף.
2. לחתום בשמנו ובמקומנו, ליזום, להכין, לתכנן, להגיש, לבקש ולקבל מסמכים לאישורה של תכנית חדשה ביחס לנכס כהגדרתו לעיל, בין אם תכנית בסמכות ועדה מקומית ובין אם תכנית בסמכות ועדה מחוזית, לרבות אך לא רק תביע ו/או תמ"א 38, הכל כדי להוציא את ההסכם אל הפועל, לרבות אך לא רק: פעולה אשר תאפשר תוספת קומות בבניין בו מצוי הנכס, הריסת הנכס ובניית בניין חדש במקומו, בין על החלקה ובין על חלקה סמוכה, כאמור בהסכם, הוספת יחידה רישומית חדשה, ו/או תיקון ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפת צו רישום הבית המשותף ותקנון הבית המשותף ו/או כל פעולה רישומית אחרת שתידרש לשם הוצאת ההסכם אל הפועל ו/או שינוי ו/או תוספת ההצמדות בנכס ו/או פיצול הנכס למספר חלקות חדשות ו/או לאיחוד החלקות הנ"ל ולפיצולן מחדש ו/או להפרשה לצרכי ציבור ו/או כל פעולה רישומית אחרת וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לצורך תכנון בנכס ו/או לצורך אישור תכנית (לרבות אך לא רק מסוג תב"ט) בנכס ו/או קבלת היתר בניה לשם ביצוע תמ"א 38 בנכס, לרבות בקשות להיתרים, ולרבות היתרי חפירה ודיפון ו/או לשינויים ו/או תיקונים ו/או תוספות בהיתרים, לרבות הרישיונות והאישורים הנדרשים לצורך ביצוע כל האמור ולרבות הקלות, מכל מין וסוג, תכניות פיתוח ו/או תכניות בינוי ו/או תכניות עיצוב ארכיטקטוני ו/או תכניות מים ו/או חשמל ותאורה ו/או תכניות תחבורה וחניה ו/או תכניות ביוב ו/או תכניות הנדסה, מדידות ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים ו/או תשריטים ו/או מפות ו/או כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") ו/או חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) ו/או פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) - 1943 (להלן: "**פקודת הקרקעות**") ו/או כל חוק אחר המסדיר או שישדיר תכנון בקשר לנכס - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל, לרבות בקשר לפרויקט מסוג תמ"א 38 ו/או כל פרויקט להתחדשות עירונית, בין בנכס ובין בנכס ביחד עם חלקות אחרות.
3. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח הנכס והחלקה ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על הנכס, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.
4. לפעול ולהופיע בפני פקיד היערות ו/או כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים בנכס והטיפול בהם.
5. לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לערור על כל שומה ו/או דרישת תשלום של רשויות התכנון ו/או של עיריית ירושלים ולנהל כל מו"מ בקשר לכך.
6. לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה ו/או להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, אגרות בניה, אגרות פיתוח, שומת היטל השבחה, מיסים, תשלומים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, לנהל כל הליכים בעניינים הנוגעים לנכס. לבקש ולהשתמש בכל פטור ו/או הקלה ו/או החזר שניתנים לנו על פי דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או אגרות ו/או תשלום שחובת התשלום בנינו חלה על החברה ו/או עלינו.

יפוי כח  
דוד כהן

7. לחתום בשמנו ובמקומו על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפקעה ו/או זיקת הנאה לטובת עיריית ירושלים, הרשויות המוסמכות וכל צד נ"א אחר.

8. לפעול בשמנו ובמקומו, מכל שיידרש, ביחס לבעלי זכויות אחרים בסביבה ו/או באזור בו מצוי הנכס ו/או בעלי זכויות בנכס, ככל שהללו יעכבו ו/או ימנעו את המשך ביצוע הפרויקט, לרבות הסכם למתן ו/או קבלת זיקת הנאה ולרבות הגשת תביעה בבית המשפט המוסמך לדון בעניין ע"פ הוראת החוק, ולהופיע בשמנו לשם כך בפני כל בתי המשפט ו/או בתי דין ו/או משרדי ההוצאה לפועל ו/או כל בורר או בוררים ו/או מוסדות ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או ציבוריים ו/או פרטיים.

9. לפדות ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על זכויותינו בנכס ועל המקרקעין ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא.

10. לרשום כל משכנתא לטובת גוף פיננסי על זכויותינו בנכס, לרבות כאמור בהסכם, ולרבות לשם הנפקת ערבות חוק מכר במסגרת ההסכם.

11. להעביר את כל או חלק מהזכויות הקיימות לנו בנכס ו/או בפרויקט (בין אם אלו נרשמו כתתי חלקות ופרדות בבית משותף ובין אם טרם נרשמו כאמור) וכן להעביר חלקים מהנכס וכן לרשום הערות אזהרה לטובת החברה ו/או לפקודתם ו/או לכל מי שהחברה יורו ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש זכות כלשהי בפרויקט מהחברה ו/או לטובת מוסד בנקאי/פיננסי אשר יממן עבור החברה ו/או מי שירכוש מהחברה כאמור (צד ה') ו/או כל נעבריהם ו/או מי שיבוא במקומם, בבת אחת או מידי פעם בפעם בחלקים שונים, כולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה או כל פעולה אחרת בחלקה, בשלמות בחלקים או מדי פעם בפעם.

12. לרשום הערות אזהרה ו/או למשכן ו/או לשעבד במשכנתא ראשונה ו/או במשכון ו/או בשעבוד את כל או חלק מזכויותינו בנכס ו/או בכל חלקת משנה בו ו/או ברכוש המשותף בו, לרבות אך לא רק זכויות הבעלות שלנו ו/או כל זכות אחרת, לטובת החברה ו/או לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה את הפרויקט שהוא יקים על הנכס ו/או בכל חלקת משנה בו ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש זכויות בפרויקט מאת החברה ו/או לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' את הרכישה כאמור (צד ה'), ולפדות ו/או לשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על הנכס ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל רישום ו/או שעבוד כאמור. בכלל זה, לוותר בשמנו ובמקומו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, ו/או מכח סעיפים 38א' ו-38ב' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 33 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, ו/או על פי סעיף 86 לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש), התש"ם-1980, הכל בהתאם להוראות הדין הרלוונטי. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לנו כי במקרה שהנכס שישועבד כאמור יהיה בית מגוריו, הרי על אף כל הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית מגורים, יהיו באי כוחנו מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו מאשרים בחתימתנו על יפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כאשר אנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו, במקרה שהבנק ו/או חברת ביטוח ו/או צד שלישי הנ"ל יפעיל את זכויותיו למימוש השעבוד, כי אנשאר ללא כל זכויות קנייניות לגביו.

13. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין - בין בגין עשיית עסקה ובין בגין הימנעות מעשיית עסקה וכל הערה אחרת שיראו החברה לנכון - לטובת החברה ו/או לפקודתם ו/או לצד ד' אשר ירכוש מהחברה זכויות בפרויקט, ו/או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה את ביצוע הפרויקט ו/או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' אשר ירכוש מהחברה דירות חדשות, ולכל נעבריהם וחליפיהם, ולמחוק

האג 10  
ג.מ.מ.

ו/או לתקן ו/או ליחד כל הערת אזהרה כאמור ולרבות לבקש ו/או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין ו/או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כוחנו ימצא לנכון.

14. לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית של בעלי דירות בבית המשותף ולהצביע בה.

15. לפנות בשמנו ובמקומנו לבנק למשכנתאות אשר לטובתו רשומה משכנתא על זכויותינו בנכס, ככל ורשומה (להלן: "הבנק"), על מנת לנהל עמו מו"מ ו/או להגיע עמו לכל סיכום בקשר לכך ו/או לקבל את הסכמתו להסכם, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל לפנות לבנק על מנת לקבל הסכמתו של הבנק להסרת/מחיקת המשכנתא או "גרירת" המשכנתא וכנגד זאת להעמדת בטוחה חלופית לצורך הסרת המשכנתא כאמור ו/או להגיע עמו להסדר בדבר פירעון החלוואה המובטחת במשכנתא ולבטל כל משכנתא או משכון הרשומים בקשר לנכס וכן להסב לטובת הבנק למשכנתאות בטוחות וכן לקבל כל מידע ו/או לעיין, ולקבל (מקור או העתק) מכל מסמך שיידרש בקשר עם האמור.

16. לעיין בכל התיקים ו/או המסמכים ו/או השומות ו/או כל עניין הנוגע לנכס, באופן ובתנאים כפי שבי"ח הנ"ל ימצא לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם, בחלקים שונים, ולקבל לידיהם העתק כל מסמך ו/או תכנית ו/או בקשה כאמור וכל מידע הנדרש לצורך מימוש סמכויותיהם על פי ייפוי כח זה בקשר לנכס.

17. לשלם בשמנו ועל חשבוננו את כל המסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שהוא, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי ייפוי כוח זה ו/או החלים על הנכס ו/או הדרושים לצורך השגת כל האישורים, התעודות והמסמכים לצורך מימוש הסמכויות הניתנות ביפוי כוח זה ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס ו/או בהסכם שנחתם או ייחתם בינינו ובין החברה, לקבל כספים בקשר עם הנכס בשמנו ובמקומנו מאת עיריית ירושלים ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או מדינת ישראל ו/או מכל גוף ו/או אדם שהוא ולהשתמש בכספים אלה לשם מימוש ייפוי כוח זה.

18. לדווח בשמנו ובמקומנו על ההסכם לרשות המסים ולחתום על כל הבקשות ו/או המסמכים ו/או הטפסים הדרושים בקשר לכך ו/או לשם תשלום מקדמה ו/או הקטנת מקדמה ו/או לשם קבלת כל פטור, מלא או חלקי, ו/או הקלה ו/או הנחה להם או זכאים על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - פטור ממס שבח בגין מכירת דירה יחידה או פטור חלקי במסגרת "שיעור מס מוטב" כקבוע בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לערור על כל שומת מיסים ו/או דרישת תשלום של רשויות המס ולנהל כל מו"מ בקשר לכך.

19. לקבל בשמנו ובמקומנו כל החזרי מס להם או זכאים (בגין סכומי מס ששולמו על ידי החברה) בגין השומות שיצאו בקשר עם ההסכם וכן לתת כל פקודה ו/או הוראה בנושא, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

20. להופיע ולייצג מול רשויות המס השונות, כגון: מס הכנסה (אזרחי, פלילי) מס שבח, מס רכוש, מס ערך מוסף, בכל הדרגים והערכאות השונות.

21. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתי והן אחרים, לרבות מוסדות פיננסיים עד לדרגה אחרונה.

22. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של כל אחד מבין באי כוחנו ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

23. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר כל אחד מבין באי כוחנו ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהעניין הנ"ל.

יפוי כוח  
ל  
ה  
נ  
י  
ל

24. לבקש ולקבל חוות דעת מומחים, ככל הדבר נוגע לעניין.

25. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל – להופיע בפני כל רשות וגוף, לרבות אך לא רק להופיע בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה הרלבנטיות ו/או בפני כל ועדת משנה ורשויות התכנון ו/או רשות סטטוטורית ו/או בתי משפט מכל הדרגות ו/או בפני המועצה הארצית לתכנון ובניה ו/או רשות מקרקעי ישראל, הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, המפקח על בתים משותפים, פיקוד העורף, כיבוי אש, חברת החשמל, בזק, תאגיד המים, חברת הגז, חברת הכבלים, פקיד היעורות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, בנקים, מוסדות פיננסיים אחרים, משרדי מיסוי מקרקעין, מס הכנסה, משרד האוצר, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, והכל - בקשר לתכנון ו/או הגשת תכנית המתייחסת לנכס וסביבתו ו/או הליכי איחוד וחלוקה ו/או פרצלציה ו/או פרוק שיתוף עם חלקות אחרות ו/או בנפרד ו/או הוספת / גריעת הצמדה ו/או הגשת תובענה לשם איחוד ו/או לשם חלוקה ו/או טיפול בענייני הפקעה ו/או הגשת בקשות להיתרי בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר ו/או כל הליך תכנוני אחר שיידרש בקשר לבנייה על הנכס, ולחתום בשמו ובמקומו על כל סוגי הבקשות, הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, ויתורים, תביעות, תכניות, מפות, עררים, התנגדויות, חוזים, הסכמות, כתבי הסבת ערבויות וכל מסמך אחר לשם הסרת/גרירת/רישומה מחדש של המשכנתא הרשומה לטובת הבנק, ועל כל מסמך הדרוש לצורך הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך, והכל כפי שבא כוחנו הנ"ל ימצא לנחוץ ולמועיל.

26. היות ויפוי כוח זה ניתן לטובת החברה שהינה צד ג', ואשר זכויותיה עומדות ותלויות ביפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה ללא סייג, והוא יחייב גם את כל הבאים במקומו, לרבות את חליפיו, וכל בעל תפקיד ו/או כונס נכסים ו/או נאמן ו/או מפרק שימונה לנו, וכל חליף אחר ככל שיהיו.

27. מיופיו כוחנו יהיו רשאים לבצע את כל ו/או איזה מהפעולות שהם הוסמכו לבצע על פי יפוי כוח זה בפעם אחת או לשיעורין מדי פעם בפעם, והכל לפי שיקול דעתם הבלעדי.

28. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות ביפוי הכוח הזה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה על ידו כדלעיל ולמנות אחר ותחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי יפוי כוח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף יפוי כוח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל ובכפוף לכל דין, וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידינו.

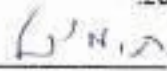
29. אין במתן יפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות ביפוי כוח זה.

30. אנו מסכימים בזה במפורש כי חלק מבאי כוחנו הנ"ל (קרי - באי כוח החברה) מייצגים גם את החברה הנ"ל, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבינינו בכל דבר וענין הקשור להסכם על פיו, וכן כי באי כוחנו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברה הנ"ל מבלי שיגרע מתוקף יפוי כוח זה ו/או מסמכותם של באי כוחנו לפעול מכוחו.

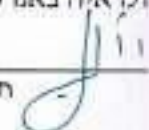
31. במקרה שיפוי כוח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה.

32. יש לפרש יפוי כוח זה על דרך ההרחבה ולא על דרך הצמצום, ובכל מקרה בו מדובר ביפוי כוח זה על מספר עניינים או פעולות מיופיו כוחנו הנ"ל רשאים לבצע כל אחד מהם, חלקם או כולם, הכול לפי שיקול דעתם הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום, היום 11 בחודש יולי, שנת 2022.

  
חתימה

  
חתימה

  
חתימה

מספר לוחית זיהוי

מספר זיהוי

0 5742757 7

כהן

ידון מרדכי

5  
96106

שושנה 5  
ירושלים

0 5663317 5

נשוי

נעמי

ישראלית



תעודת זהות

כהן  
ידון מרדכי  
משפחה

תאריך  
25.08.2007  
ישראל  
זכר  
ירושלים

מספר זיהוי  
ב.ב. כהן מרדכי  
.....  
16.08.2007 ב.ב. כהן מרדכי

بطاقة

الداخلية

054905047

העסן

מיכל

משה

שושנה

03.07.1957

ישראל

נקבה

ירושלים

17.11.2009

לי ציון דוד

למעט רישום "הלאום" - המצב האזרחי "יהודי" - ראה לראשונה

ק. מרסל האסלרסון. הדפוס - 1965. ע.ז. מ.ז. הדפוס שבתורה ו -

מס' 5336  
מס' 3927  
מס' 327  
מס' 26.05.1946



### אימות חתימה

אני החתומה מטה קרן זמיר אלמלך, נוטריון בעלת רישיון מספר 36923, מאשרת כי ביום 14/07/22 ניצבו לפני בירושלים,

מר מזרחי אודי יהודה חי אריה, ת"ז 038084232 שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 038084232 שהונפקה בתאריך 1.2.2017 ומר אוחנה שי שזהותו הוכחה לי על ידי תעודת זהות ישראלית מספר 060744604 שהונפקה בתאריך 27.1.2022 ושוכנעתי כי הניצבים בפני הבינו הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם החופשי על המסמך המצורף המסומן באות A1-A4.

לראיה אני מאמתת את חתימתם של ה"ת מזרחי אודי יהודה חי אריה ואוחנה שי בחתימת ידי ובחותמי, היום 14/7/22.

שכר נוטריון 236 שקלים חדשים בתוספת מע"מ.



  
חתימה



A,  
8

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ, מזרחי אודי יהודה חי אריה, ת"ז 038084232 ו/או שי אוחנה, ת"ז 060744604, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים ומיימים בזה את כוחם של עוה"ד קרן זמיר אלמלך ו/או מיכאל זמיר ו/או רועי אוחיון ו/או אלישיב כהן ו/או חברת ג.ש. התחדשות עירונית בע"מ, ח"פ 516618956, את כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקי של/שלנו בקשר למקרקעין הידועים כחלקה 47 בנחש 28047 בר"ח המור 5 בירושלים (להלן: "הנכס" ו"החלקה" בהתאמה) בהתאם להסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית (להלן: "ההסכם") שנחתם בינינו לבין חברת ג.ש. התחדשות עירונית בע"מ, ח"פ 516618956 (להלן: "החברה"), להופיע ו/או לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הקשור לזכויותינו בתת חלקה 7 בנכס (להלן: "חלקת המשנה"), כדלקמן.

1. לקבל מידע, לצלם ולעין בכל חומר ומסמך הקשור לנכס, הנמצא בידי כל רשות וגוף.
2. לחתום בשמנו ובמקומנו, ליוזם, להבין, לתכנן, להגיש, לבקש ולקבל מסמכים לאישורה של תכנית חדשה ביחס לנכס כהגדרתו לעיל, בין אם תכנית בסמכות ועדה מקומית ובין אם תכנית בסמכות ועדה מחוזית, לרבות אך לא רק תביע ו/או תמ"א 38, הכל כדי להוציא את ההסכם אל הפועל, לרבות אך לא רק: פעולה אשר תאפשר תוספת קומות בבניין בו מצוי הנכס, הריסת הנכס ובניית בניין חדש במקומו, בין על החלקה ובין על חלקה סמוכה, כאמור בהסכם, תוספת ותיקון רישומית חדשה, ו/או תיקון ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפת צו רישום הבית המשותף ותקנון הבית המשותף ו/או כל פעולה רישומית אחרת שתידרש לשם הוצאת ההסכם אל הפועל ו/או שינוי ו/או תוספת התצמידות בנכס ו/או פיצול הנכס למספר חלקות חדשות ו/או לאיחוד החלקות הנ"ל ולפיצולן מחדש ו/או להפרשה לצרכי ציבור ו/או כל פעולה רישומית אחרת וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפת או מסמך אחר לצורך תכנון בנכס ו/או לצורך אישור תכנית (לרבות אך לא רק מסוג תב"ע) בנכס ו/או קבלת היתר בניה לשם ביצוע תמ"א 38 בנכס, לרבות בקשות להיתרים, ולרבות היתרי תפירה ודיפון ו/או לשינויים ו/או תיקונים ו/או תוספות בחיתרים, לרבות הרישיונות והאישורים הנדרשים לצורך ביצוע כל האמור ולרבות הקלות, מכל מין וסוג, תכניות פיתוח ו/או תכניות בנייה ו/או תכניות עיצוב ארכיטקטוני ו/או תכניות מים ו/או חשמל ותאורה ו/או תכניות תחבורה וחניה ו/או תכניות ביוב ו/או תכניות הנדסה, מדידות ביוב, תישל, ניקוז, מים, כבישים ו/או תשריטים ו/או מפות ו/או כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או חוק הליכי תכנון ובניה (חוראות שעה) ו/או פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) - 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות") ו/או כל חוק אחר המסדיר או שישדיר תכנון בקשר לנכס - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל, לרבות בקשר לפרויקט מסוג תמ"א 38 ו/או כל פרויקט להתחדשות עירונית, בין בנכס ובין בנכס ביחד עם חלקות אחרות.
3. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל חנוגה, הקשור, הנובע והנזרש לשם פיתוח הנכס והחלקה ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על הנכס, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.
4. לפעול ולהופיע בפני פקיד הישרות ו/או כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים בנכס וטיפול בהם.
5. לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לערוך על כל שומה ו/או דרישת תשלום של רשויות התכנון ו/או של עיריית ירושלים ולנהל כל מוי"מ בקשר לכך.
6. לנהל מוי"מ ו/או להגיש לידו הסכמה ו/או להתנגד לחלוקה, לפיצול, הפרדה, אגרות בניה, אגרות פיתוח, שומת היטל השבחה, מיסים, תשלומים וכל מיני תביעות ו/או דרישות תנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, לנהל כל הליכים בעניינים הנוגעים לנכס. לבקש ולהשתמש בכל פטור ו/או הקלה ו/או החזר שניתנים לנו על פי דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או אגרות ו/או תשלום שחובת התשלום בגינו חלה על החברה ו/או עלינו.

אודי מזרחי

7. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפקעה ו/או זיקת הנאה לטובת עיריית ירושלים, חרשויות המוסמכות וכל צד ג' אחר.

8. לפעול בשמנו ובמקומנו, ככל שיידרש, ביחס לבעלי זכויות אחרים בסביבה ו/או באזור בו מצוי הנכס ו/או בעלי זכויות בנכס, ככל שהללו יעבדו ו/או ימנעו את המשך ביצוע הפרויקט, לרבות הסכם למתן ו/או קבלת זיקת הנאה ולרבות הגשת תביעה בבית המשפט המוסמך לדון בעניין עיף הוראת החוק, ולחופיע בשמנו לשם כך בפני כל בתי המשפט ו/או בתי דין ו/או משרדי ההוצאה לפועל ו/או כל בורר או בוררים ו/או מוסדות ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או ציבוריים ו/או פרטיים.

9. לפדות ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על זכויותינו בנכס ועל המקרקעין ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא.

10. לרשום כל משכנתא לטובת גוף מינסי על זכויותינו בנכס, לרבות כאמור בהסכם, ולרבות לשם הנפקת ערבות חוק מוכר במסגרת ההסכם.

11. להעביר את כל או חלק מהזכויות הקיימות לנו בנכס ו/או בפרויקט (בין אם אלו נרשמו כתתי חלקות נפרדות בבית משותף ובין אם טרם נרשמו כאמור) וכן להעביר חלקים מהנכס וכן לרשום הערות אזהרה לטובת החברה ו/או לפקודתם ו/או לכל מי שהחברה יורו ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש זכות כלשהי בפרויקט מהחברה ו/או לטובת מוסד בנקאי/פיננסי אשר יממן עבור החברה ו/או מי שירכוש מהחברה כאמור (צד ה') ו/או כל נעבריהם ו/או מי שיבוא במקומם, בבת אחת או מידי פעם בפעם בחלקים שונים, כולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה או כל פעולה אחרת בחלקה, בשלמות בחלקים או מדי פעם בפעם.

12. לרשום הערות אזהרה ו/או למשכן ו/או לשעבד במשכנתא ראשונה ו/או במשכון ו/או בשעבוד את כל או חלק מזכויותינו בנכס ו/או בכל חלקת משנה בו ו/או ברכוש המשותף בו, לרבות אך לא רק זכויות הבעלות שלנו ו/או כל זכות אחרת, לטובת החברה ו/או לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה את הפרויקט שהוא יקים על הנכס ו/או בכל חלקת משנה בו ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש זכויות בפרויקט מאת החברה ו/או לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' את הרכישה כאמור (צד ה'), ולפדות ו/או לשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על הנכס ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל רישום ו/או שעבוד כאמור. בכלל זה, לוותר בשמנו ובמקומנו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, ו/או מכח סעיפים 38א ו-38ב ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוקה לפי סעיף 38ב לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, ו/או על פי סעיף 86א לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש), התש"ס-1980, הכל בהתאם להוראות הדין הרלוונטי. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבוא בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לנו כי במקרה שהנכס שישועבד כאמור יהיה בית מגורים, הרי על אף כל הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית מגורים, יהיו באי כוחנו מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו מאשרים בהתימתנו על יפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כאשר אנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו, במקרה שהבנק ו/או חברת ביטוח ו/או צד שלישי הנ"ל יפעיל את זכויותיו למימוש השעבוד, כי א/נשאר ללא כל זכויות קנייניות לגביו.

13. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין - בין בגין עשיית עסקה ובין בגין הימנעות מעשיית עסקה וכל הערה אחרת שיראו החברה לבין - לטובת החברה ו/או לפקודתם ו/או לצד ד' אשר ירכוש מהחברה זכויות בפרויקט, ו/או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה את ביצוע הפרויקט ו/או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' אשר ירכוש מהחברה דירות חדשות, ולכל נעבריהם וחליפיהם, ולמחוק

אורי  
לוי

א<sub>3</sub>  
ו/או לתקן ו/או ליחד כל הערת אזהרה כאמור ולרבות לבקש ו/או להסכים לרישום בנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין ו/או של פעולה אחרת כל שחיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כוחנו ימצא לנכון.

14. ליוצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית של בעלי דירות בבית המשותף ולהצביע בה.

15. לפנות בשמנו ובמקומנו לבנק למשכנתאות אשר לטובתו רשומה משכנתא על זכויותינו בנכס, ככל ורשומה (להלן - "הבנק"), על מנת לנהל עמו מו"מ ו/או להגיע עמו לכל סיכום בקשר לכך ו/או לקבל את הסכמתו להסכם, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל לפנות לבנק על מנת לקבל הסכמתו של הבנק להסרת/מחיקת המשכנתא או "גרירה" המשכנתא וכנגד זאת להעמדת בטוחה חלופית לצורך הסרת המשכנתא כאמור ו/או להגיע עמו להסדר בדבר פירעון ההלוואה המובטחת במשכנתא ולבטל כל משכנתא או משכון הרשומים בקשר לנכס וכן להסב לטובת הבנק למשכנתאות בטוחות וכן לקבל כל מידע ו/או לעיין, ולקבל (מקור או העתק) מכל מסמך שיידרש בקשר עם האמור.

16. לעיין בכל התיקים ו/או המסמכים ו/או השומות ו/או כל עניין הנוגע לנכס, באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצא לנכון, בבת אחת או מדו פעם בפעם, בחלקים שונים, ולקבל לידיהם העתק כל מסמך ו/או תכנית ו/או בקשה כאמור וכל מידע הנדרש לצורך מימוש סמכויותיהם על פי יפוי כח זה בקשר לנכס.

17. לשלם בשמנו ועל חשבוננו את כל הכנסים, האגרות, החיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שהוא, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כוח זה ו/או החלים על הנכס ו/או הדרושים לצורך השגת כל האישורים, התעודות והמסמכים לצורך מימוש הסמכויות הניתנות ביפוי כוח זה ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס ו/או בהסכם שנחתם או ייחתם בינינו ובין החברה, לקבל כספים בקשר עם הנכס בשמנו ובמקומנו מזה עיריית ירושלים ו/או המעדה המקומית לתכנון ובניה ו/או מדינת ישראל ו/או מכל גוף ו/או אדם שהוא ולהשתמש בכספים אלה לשם מימוש יפוי כוח זה.

18. לדווח בשמנו ובמקומנו על ההסכם לרשות המסים ולחתום על כל הבקשות ו/או המסמכים ו/או הטפסים הדרושים בקשר לכך ו/או לשם תשלום מקדמה ו/או הקטנת מקדמה ו/או לשם קבלת כל פטור, מלא או חלקי, ו/או הקלה ו/או הנחה להם או זכאים על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - פטור ממס שבח בגין מכירת דירה יחידה או פטור חלקי במסגרת "שיעור מס מוטב" כקבוע בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לעיין על כל שומת מיסים ו/או דרישת השלום של רשויות המס ולנהל כל מו"מ בקשר לכך.

19. לקבל בשמנו ובמקומנו כל החזרי מס להם או זכאים (בגין סכומי מס ששולמו על ידי החברה) בגין השומות שיצאו בקשר עם ההסכם וכן לתת כל פקודה ו/או הוראה בנושא, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

20. לחופיע וליוצג מול רשויות המס השונות, כגון: מס הכנסה (אורח), פלילי) מס שבח, מס רכוש, מס ערך מוסף, בכל הדרגים ורערכאות השונות.

21. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתי והן אחרים, לרבות מוסדות פיננסיים עד לדרגה אחרונה.

22. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של כל אחד מבין באי כוחנו ולחתום על משרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

23. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר כל אחד מבין באי כוחנו ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.

אוריאל  
למ

24. לבקש ולקבל חוות דעת מומחים, ככל הדבר נוגע לעניין.

25. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל – לחופיע בפני כל רשות וגוף, לרבות אך לא רק לחופיע בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה הרלבנטיות ו/או בפני כל ועדת משנה ורשויות התכנון ו/או רשות סטטוטורית ו/או כתי משפט מכל הדרגות ו/או בפני המועצה הארצית לתכנון ובניה ו/או רשות מקרקעי ישראל, הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, המפקח על בתים משותפים, פיקוד העורף, כיבוי אש, חברת החשמל, בזק, תאגיד המים, חברת הגז, חברת הכבלים, פקיד היעור, כל מוסד ממשלתי, עירונ, מוניציפלי, בנקים, מוסדות פיננסיים אחרים, משרדי מיסוי מקרקעין, מס הכנסה, משרד האוצר, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, והכל - בקשר לתכנון ו/או הגשת תכנית המתייחסת לנכס וסביבתו ו/או הליכי איחוד וחלוקה ו/או פרצלציה ו/או פרוק שיתוף עם חלקות אחרות ו/או בנפרד ו/או הוספת / גריעת הצמדה ו/או הגשת תובענה לשם איחוד ו/או לשם חלוקה ו/או טיפול בענייני הפקעה ו/או הגשת בקשות להיתרי בנייה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר ו/או כל הליך תכנוני אחר שיידרש בקשר לבנייה על הנכס, ולחתום בשמנו ובמקומו על כל סוגי הבקשות, הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, ויתורים, תביעות, תכניות, מפות, עררים, התנגדויות, חוזים, הסכמות, כתבי הסבת ערבויות וכל מסמך אחר לשם הסרת/גרירת/רישומה מחדש של המשכנתא הרשומה לטובת הבנק, ועל כל מסמך הדרוש לצורך הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך, והכל כפי שבא כוחנו הנ"ל ימצא לנכון ולמועיל.

26. היות ויפוי כוח זה ניתן לטובת החברה שהינה צד ג', ואשר זכויותיה עומדות ותלויות ביפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גלא סייג, והוא יחייב גם את כל הבאים במקומו, לרבות את חליפיו, וכל בעל תפקיד ו/או כונס נכסים ו/או נאמן ו/או מפרק שימונה לנו, וכל חליף אחר ככל שיהיו.

27. מיפוי כוחנו יהיו רשאים לבצע את כל ו/או איזה מהפעולות שהם הוסמכו לבצע על פי יפוי כוח זה בפעם אחת או לשיעורין מדי פעם בפעם, והכל לפי שיקול דעתם הבלעדי.

28. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות ביפוי הכוח הזה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או למטר כל אדם שימונה על ידו כדלעיל ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי יפוי כוח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף יפוי כוח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כני"ל ובכפוף לכל דין, וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כני"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידנו.

29. אין במתן יפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות ביפוי כוח זה.

30. אנו מסכימים בזה במפורש כי חלק מבאי כוחנו הנ"ל (קרי - באי כוח החברה) מייצגים גם את החברה הנ"ל, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבינינו בכל דבר וענין חקשיר לחסכם על פיו, וכן כי באי כוחנו הנ"ל יוכלו ליצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברה הנ"ל מבלי שיגרע מתוקף יפוי כוח זה ו/או מסמכותם של באי כוחנו לפעול מכוחו.

31. במקרה שיפוי כוח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה.

32. יש לפרש יפוי כוח זה על דרך התרחבה ולא על דרך הצמצום, ובכל מקרה בו מדובר ביפוי כוח זה על מספר עניינים או פעולות מיפוי כוחנו הנ"ל רשאים לבצע כל אחד מהם, חלקם או כולם, הכול לפי שיקול דעתם הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום, היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_, שנת 2022

  
חתימה

חתימה

משרד הפנים  
وزارة الداخلية



מדינת ישראל  
دولة اسرائيل

תעודת זהות  
بطاقة هوية



שם דמישמחה אהרן אהרן  
אברהם

השם הפרטי האחרון של האדם  
שם



תאריך הלידה, תאריך הולדת

י"ב בסיון תשס"ב

02.06.1982

תאריך הפקת תאריך האישור

כ"ה בשבט התשפ"ב

27.1.2022

בתוקף עז' שארית המעורר

י"ב בשבט התשפ"ב

25.01.2022

מספר הזהות, עם הסימנים

0 6074460 4

0 6074460 4

משרד המבחן  
وزارة المבחنة

מדינת ישראל  
جمهورية العراق

רשמי  
Official

שם משפחה  
Family Name

שם פרטי  
First Name

תאריך ילידה  
Date of Birth

מספר זהות  
ID Number

06.11.1988

0-3806423-2

29.01.2027



### אימות חתימה

אני החתומה מטה קרן זמיר אלמלך, נוטריון בעלת רישיון מספר 36923, מאשרת כי ביום 14/07/22 ניצבו לפני בירושלים,

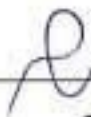
מר ניסים בנבנישתי, שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 029325347 שהונפקה בתאריך 30.6.22 ומר אורנה שי שזהותו הוכחה לי על ידי תעודת זהות ישראלית מספר 060744604 שהונפקה בתאריך 27.1.2022

ושוכנעתי כי הניצבים בפני הבינו הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם החופשי על המסמך המצורף המסומן באות A1-A4.

לראיה אני מאמתת את חתימתם של הייחודיים ניסים בנבנישתי ואורנה שי בחתימת ידי ובחותמי, היום 14/7/22.

שכר נוטריון 236 שקלים חדשים בתוספת מע"מ.



  
חתימה



יפוי כח נוסטרוני בלתי חוזר

אנו הח"מ, נוסים בנכניסתי, ת"ז 029325347 ו/או שי אוחנה, ת"ז 060744604, סילנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחד, ממנים ומיופים בזה את כוחם של עוה"ד קרן זמיר אלמלך ו/או מיכאל זמיר ו/או רועי אוחיון ו/או אלישיב כהן ו/או חברת נ"ש, תתחדשות עירונית בע"מ, ח"פ 516618956, את כל אחד מהם לחד, להיות לכ"כ החוקי שלישינו בקשר למקרקעין הידועים בחלקה 47 בגוש 28047 בר"ח המור 5 בירושלים (להלן: "הנכס" ו"החלקה" בהתאמה) בהתאם להסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית (להלן: "ההסכם") שנחתם בינינו לבין חברת נ"ש. התחדשות עירונית בע"מ, ח"פ 516618956 (להלן: "החברה"), להופיע ו/או לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הקשור לזכויותינו בתת חלקה 8 בנכס (להלן: "חלקת המשנה"), כדלקמן:

1. לקבל מידע, לצלם ולעין בכל תומר ופס"ד הקשור לנכס, הנמצא בידו כל רשות וגוף.
2. לחתום בשמנו ובמקומנו, ליוזם, להבין, לתכנן, להגיש, לבקש ולקבל מסמכים לאישורה של תכנית חדשה ביחס לנכס בהגדרתו לעיל, בין אם תכנית בסמכות ועדה מקומית ובין אם תכנית בסמכות ועדה מחוזית, לרבות אך לא רק תב"מ ו/או תמ"א 38, הכל כדי להוציא את ההסכם אל הפועל, לרבות אך לא רק: פעולה אשר תאפשר תוספת קומות בבניין בו מצוי הנכס, הריסת הנכס ובניית בניין חדש במקומו, בין על החלקה ובין על חלקה סמוכה, כאמור בהסכם, תוספת יחידה רישומית חדשה, ו/או תיקון ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפת צו רישום הבית המשותף ותקנון הבית המשותף ו/או כל פעולה רישומית אחרת שתידרש לשם הוצאת ההסכם אל הפועל ו/או שינוי ו/או תוספת ההצמדות בנכס ו/או פיצול הנכס למספר חלקות חדשות ו/או לאיחוד החלקות הנ"ל ולפיצולן מחדש ו/או התפצלות לצרכי ציבור ו/או כל פעולה רישומית אחרת וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לצורך תכנון בנכס ו/או לצורך אישור תכנית ולרבות אך לא רק מסוג תב"מ בנכס ו/או קבלת היתר בניה לשם ביצוע תמ"א 38 בנכס, לרבות בקשות להיתרים, ולרבות היתרי חפירה ודיפון ו/או לשינויים ו/או תיקונים ו/או תוספות בהיתרים, לרבות הרישומות והאישורים הנדרשים לצורך ביצוע כל האמור ולרבות היטלות, טבל מין וסוג, תכניות פיתוח ו/או תכניות בינוי ו/או תכניות עיצוב ארכיטקטוני ו/או תכניות מים ו/או השמל ותאורה ו/או תכניות תחבורה וחניה ו/או תכניות ביוב ו/או תכניות הנדסה, מדידות ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים ו/או תשריטים ו/או מפות ו/או כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) ו/או מסודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) - 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות") ו/או כל חוק אחר המסדיר או שוסדיר תכנון בקשר לנכס - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל ולרבות בקשר לפרויקט מסוג תמ"א 38 ו/או כל פרויקט לתתחדשות עירונית, בין בנכס ובין בנכס ביחד עם חלקות אחרות.
3. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הטענה, הקשור, הטבע והנדרש לשם פיתוח הנכס והחלקה ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבנות ופדנות פיתוח ובניה על הנכס, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.
4. לפעול ולהופיע בפני פקיד העיריה ו/או כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, ההגמת וטיפול בבקשות להענקות מיקום עצים, כריזות, שתיילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים בנכס והטיפול בהם.
5. לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לערער על כל שימושה ו/או דרישת תשלום של רשויות התכנון ו/או של עיריית ירושלים ונחל כל מ"ש בקשר לכך.
6. לנהל מו"מ ו/או להגיש לרדי הסכמה ו/או להתנגד לחלוקה, לפיצול, הפרדה, אגרות בניה, אגרות פיתוח, שומות היטל השנחה, מו"מ, תשלומים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, לנהל כל הליכים בעניינים הנוגעים לנכס, לבקש ולהשתמש בכל מעור ו/או חלקה ו/או חזר שניחנים לנו על פי דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או אגרות ו/או תשלום שחובות תשלום בינוי חל על החברה ו/או עליה.



A<sub>2</sub>  
78

7. לחתום בשמנו ובמקומו על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפקעה ו/או זיקת הנאה לטובת עיריית ירושלים, הרשויות המוסמכות וכל צד נוסף אחר.
8. לפעול בשמנו ובמקומו, ככל שידרש, ביחס לבעלי זכויות אחרים בסביבה ו/או באזור בו מצוי הנכס ו/או בעלי זכויות בנכס, ככל שחללו יעבדו ו/או ימנעו את המשך ביצוע הפרויקט, לרבות הסכם למתן ו/או קבלת זיקת הנאה ולרבות הנשט תביעה בבית המשפט המוסמך לדון בעניין ע"פ חוראת החוק, ולהוסיף בשמנו לשם כך בפני כל בתי המשפט ו/או בתי דין ו/או משרדי ההוצאה לפועל ו/או כל בורר או בוררים ו/או מוסדות ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או ציבוריים ו/או פרטיים.
9. לפדות ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על זכויותיו בנכס ועל המקרקעין ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא.
10. לרשום כל משכנתא לטובת גוף פיננסי על זכויותיו בנכס, לרבות כאמור בהסכם, ולרבות לשם הנפקת ערבות חוקי מכר במסגרת ההסכם.
11. להעביר את כל או חלק מהזכויות הקיימות לנו בנכס ו/או בפרויקט (בין אם אלו נרשמו כתבי חלקות נפרדות בבית משותף ובין אם טרם נרשמו כאמור) וכן להעביר חלקים מהנכס וכן לרשום הערות אזהרה לטובת החברה ו/או לפקודתם ו/או לכל מי שהחברה יורה ו/או לטובת צד די אשר ירכוש זכות כלשהי בפרויקט מהחברה ו/או לטובת מוסד בנקאי/פיננסי אשר יממן עבור החברה ו/או מי שירכוש מהחברה כאמור (צד ה') ו/או כל מנכריהם ו/או מי שיבוא במקומם, בבית אחת או מידו פעם בפעם בחלקים שונים, כולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה או כל פעולה אחרת בחלקה, בשלמות בחלקים או מדי פעם בפעם.
12. לרשום הערות אזהרה ו/או למשכן ו/או לשעבד במשכנתא ראשונה ו/או במשכון ו/או בשעבוד את כל או חלק מזכויותיו בנכס ו/או בכל חלקת משנה בו ו/או ברכוש המשותף בו, לרבות אך לא רק זכויות תבעות שלנו ו/או כל זכות אחרת, לטובת החברה ו/או לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה את הפרויקט שהוא יקים על הנכס ו/או בכל חלקת משנה בו ו/או לטובת צד די אשר ירכוש זכות כלשהי בפרויקט מאת החברה ו/או לטובת בנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד די את הרכישת כאמור (צד ה'), ולפדות ו/או לשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על הנכס ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא ולמחוק ו/או לתקן ו/או ליחד כל רישום ו/או שעבוד כאמור. בכלל זה, לוותר בשמנו ובמקומו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשכ"ז-1972, ו/או מכח סעיפים 38א ו-38ב ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוקה לפי סעיף 38ג לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, ו/או על פי סעיף 38א לפקודת פשיטת הרצל (נוסח חדש), התש"ס-1980, הכל בהתאם להוראות הדין הרלוונטי. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יודע לנו כי במקרה שהנכס שישועבד כאמור יהיה בית מגורים, הרי על אף כל הזכויות המוקנות לנו בדיון להגנת בית מגורים, יהיו באי כוחנו מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו מאשרים בהתימתנו על יפוי כח זה כי הסמכו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כאשר אנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו, במקרה שהבנק ו/או חברת ביטוח ו/או צד שלישי הנ"ל יפעיל את זכויותיו למימוש השעבוד, כי א/אנשאר ללא כל זכויות קנייניות לבנין.
13. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין - בין בנין עשיית עסקה ובין בנין הימנעות מעשיית עסקה וכל הערה אחרת שיראו החברה בנכון - לטובת החברה ו/או לפקודתם ו/או לצד די אשר ירכוש מהחברה זכויות בפרויקט, ו/או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה את ביצוע הפרויקט ו/או לבנק או חברת ביטוח או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד די אשר ירכוש מהחברה דירות חדשות, ולכל מנכריהם וחלפיהם, ולמחוק



A<sub>3</sub>  
P

ואו לתקן ואו לייחד כל הערת אזהרה כאמור ולרבות לבקש ואו להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין ואו של מעולה אחרת כל שחיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון וחבניה ואו לפי חוק המקרקעין ואו לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כוחנו יטען לנכון.

14. לייצגנו בפני נציגות בית משותף ואו באסיפת כללית של בעלי דירות בבית המשותף ולהצביע בה.

15. לפנות בשמנו ובמקומנו לבנק למשכנתאות אשר לטובתו רשומה משכנתא על זכויותינו בנכס, ככל ורשומה (להלן - "הבנק"), על מנת לנהל עמנו מו"מ ואו להגיע עמו לכל סיכום בקשר לכך ואו לקבל את חשבותנו להסכם, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל לפנות לבנק על מנת לקבל חשבותנו של הבנק להסרת/מחיקת המשכנתא או "הדירה" המשכנתא ונגד זאת להעמיד בטוחה חלופית לצורך הסרת המשכנתא כאמור ואו להגיע עמו להסדר בדבר פירעון החלואה המובטחת במשכנתא ולבטל כל משכנתא או משכך הראוים בקשר לנכס וכן להסב לטובת הבנק למשכנתאות בטוחות וכן לקבל כל מידע ואו לעיין, ולקבל (מקור או חעתק) מכל מסמך שיידרש בקשר עם האמור.

16. לעיין בכל התיקים ואו המסמכים ואו השומות ואו כל עניין הנוגע לנכס, באופן ובתנאים כפי שביכ הניל ימצא לנכון, גבת אחת או מו"מ פעם בפעם, בחלקים שונים, ולקבל ליוזיהם העתק כל מסמך ואו תכנית ואו בקשה כאמור וכל מידע הנדרש לצורך מימוש סמכויותיהם על פי יפוי כח זה בקשר לנכס.

17. לשלם בשמנו ועל השבוננו את כל המסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שחוא, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כוח זה ואו החלים על הנכס ואו הדרושים לצורך השגת כל האישורים, התעודות והמסמכים לצורך מימוש הסמכויות הניתנות ביפוי כוח זה ואו הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס ואו בהסכם שנחתם או יחתם בינינו ובין החברה, לקבל כספים בקשר עם הנכס בשמנו ובמקומנו מאת עיריית ירושלים ואו הזערה המקומית לתכנון ובניה ואו מדינת ישראל ואו מכל גוף ואו אדם שחוא ולחשתמש בכספים אלה לשם מימוש יפוי כוח זה.

18. לדווח בשמנו ובמקומנו על ההסכם לרשות המסים ולחתום על כל הבקשות ואו המסמכים ואו הסכמים הדרושים בקשר לכך ושי לשם תשלום מקדמה ואו הקטנת מקדמה ואו לשם קבלת כל פטור, מוא או חלקי, ואו וקלה ואו הנחה להס אנו זכאים על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - פטור ממס שבה בגין מכירת דירה יחידה או פטור חלקי במסגרת "שיעור מס מוטבי" קבוע בחוק מיסוי מקרקעין (שבה ורכישות), התשכ"ג-1963, לקבל ואו להתנדב ואו להטיג ואו לערוך על כל שומת מיסים ואו דרישת תשלום של רשויות המס ולנהל כל מו"מ בקשר לכך.

19. לקבל בשמנו ובמקומנו כל החזירי מס להס אנו זכאים (בגין סכומי מס ששולמו על ידי החברה) בגין חשומות שיעאו בקשר עם ההסכם וכן לתת כל פקודה ואו הוראה בנושא, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

20. להופיע ולייצג מול רשויות המס השונות, כגון: בוס חבנשה (הרחה), פלילי) מס שביר, מס רכוש, מס ערך מוסף, בכל הדרגות והערכאות השונות.

21. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות המיל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למינוהם או מוסדות אחרים הן ממשלתי והן אחרים, לרבות מוסדות פינוסיים עד לדרגה אחרונה.

22. להתפשר בכל ענין הנוגע או הירבע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של כל אחד מבין באי כוחנו ולחתום על משרה כזו בכיהמיוש או מתוצת לו, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

23. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלו יוצא מן הכלל אשר כל אחד מבין באי כוחנו ימצא לנכון ברל עניין חנוכו מהעניין הנ"ל.



A<sub>4</sub>  
e

24. לבקש ולקבל חוות דעת מומחים, ככל והדבר נוגע לעניין.

25. לשם ביצוע המטרות הנ"ל – להנפיק כספי כל רשות וגוף, לרבות אך לא רק להנפיק בפני הועדה המקומית לתכנון יבשה ואו בפני הועדה המחוזית לתכנון ובנייה הרלבנטיות ואו בפני כל ועדת משנה ורשויות הרבנות ואו רשות סטטוטורית ואו בתי משפט מכל הדרגות ואו בפני המועצה הארצית לתכנון ובניה ואו רשות מקרקעי ישראל, הרשות לרשום והסדר זכויות מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, הסוכנות על בתים משותפים, מיקוד העורף, כיכוי אש, חברת החשמל, בזק, תאגיד הים, חברת הגז, חברת הכבלים, מניד היערות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, בנקים, מוסדות פיננסיים אחרים, משרדי מיסוי מקרקעין, מס הכנסה, משרד האוצר, ובכל מקום אחר, בעד מבקש, תובע, נזבוע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלוע, מתנגד ובכל צורה אחרת, ובעל - בקשה לתכנון ואו הגשת תכנית המתייחסת לנכס וסביבתו ואו הליכי איחוד וחלוקה ואו פרצלציה ואו פרוק שיתוף עם חלקית אחרת ואו בנפרד ואו חוספת / גרסת תכנית ואו הגשת תובענה לשם איחוד ואו לשב חלוקה ואו טיפול בענייני הפקעה ואו הגשת בקשה להיתר בנייה ואו טופס 4 ואו תעודת גמר ואו כל הליך תכנוני אחר שיידרש בקשר לביהיה על הנכס, ולחתום בשמו ובמקומו על כל סוגי הבקשות, הצהרות, תעודות, בקשות, המתייחסות, ויתורים, תביעות, תכניות, מפות, עררים, ותנגודות, חוזים, הסכמות, סכמי חבט ורבותיה וכל מסמך אחר לשם הסרת גרירת רישומה מחדש של המשכנתא הרשומה לראשית הבנק, ועל כל מסמך הדרוש לצורך רעיונית והסגשים המפורטים ביפוי כוח זה ואו הכיר בכך, ובעל כפי שבא כוחו הנ"ל ימצא לנכון ולמתק.

26. חיות ויפוי כוח זה יחולו לטובת החברה שהינה צד ג', ואשר זכויותיה עומדות והליוות ביפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי יחיד, אנונימי לטו רשות לבטלו או לשנותו וכי יחול יהיה יפה ללא סייג, והוא יחויב גם את כל האדם במקומו, לרבות את חלוצו, וכל בעל המסד ואו כנס נכסים ואו נאמן ואו בעל שטח יחיד, וכל חלקי אחר בכל שיוצו.

27. מיומי כוחו יחולו רשאים כמבוא את כל האו איזה מונעולות שהם היסמכו לבצע על פי יפוי כוח זה במסגרת אחרת או להעניין כדי פעם בפעם, וחבל לפי שיקול דעתם הכללי.

28. כל אחד מבאי כוחו הנ"ל רשאי להעביר את המסמכים הנ"ל ביפוי כוח זה, כולן או מספרם, לאחר יפוי כוחו כל אדם שימונה על ידו כדיעול ולמנות אחר החברה ואנו מסכימים למעשים של כל אדם מבאי כוחו לפי יפוי כוח זה ואנו כל מי שחשבה על יום והסדר מתוקף יפוי כוח זה, ובעניינים אחרים אחרות אלויות חלוצו בקשר למעשים כדלעיל הנבוא לכל דין, וכל מעשה שיבוא בלא יפוי כוחו יחויב אותנו ואנו הבאים גם להסב את פותים הסכמתנו מראש לכל המעשים והאגדים מראש כל מעשה שיבוא כל אחד מבאי כוחו כאילו המעשה נעשה ואיננו כלל יחיד.

29. אין ביקש יפוי כוחו להעניין מעד חובתה למלא מעצמו את כל המעלות, או איזה מהן הנזכרות ביפוי כוח זה.

30. אם מבאי כוחו הנ"ל יחולו כל חלק מבאי כוחו הנ"ל יחולו - כאי זה הנבוא מייצגים גם את החברה הנ"ל, ויהיה ביניהם משפטים בין החברות לביטול כלל יפוי כוחו הנ"ל להסכם על פיו, וכן יבואו כוחו הנ"ל לכלל ליצור גם צד שלישי כלליה בדרך להצטרף הנ"ל מכלי שיגרע מפרקי יפוי כוחו הנ"ל מנכוחים של יפוי כוחו למעול סכ"י.

31. במקרה אשר יחולו אגדים כפי יחיד, הוא יקרא בלשון יחיד וישן ובר מוסמך גם לשון נקבה.

32. יש לפרש יפוי כוחו הנ"ל וההרחבה ולא על דרך הצמצום, ובכל מקרה בו מוזכר ביפוי כוח זה על מנת מייצג או מייצגת מיומי כוחו הנ"ל רשאים לבצע כל אשר נבוא, חלקם או כולם, וכל יפוי כוחו הנ"ל.

ולראשיתנו ונחתום יום 14 בחודש יולי, שנת 2011

החברה  
החברה



11/24

משרד הפנים  
وزارة الداخلية



מדינת ישראל  
دولة اسرائيل

תעודת זהות  
بطاقة هوية



שם המשפחה: אריה  
אוריאל

שם הפרטי: אריה  
אוריאל

תאריך הלידה: 02.06.1982

ל"ב בסיון תשס"ב

02.06.1982

תאריך תוקף: 27.1.2032

ל"ב בשבט התשפ"ב

27.1.2032

בתוקף עד סגור המעגל

ל"ב בשבט התשפ"ב

28.01.2032



מספר זהות: 4 6074460

0 6074460 4



נספח יז' - נוסח ערבות הביצוע – יושלם בהמשך לאחר ההתקשרות עם הגורם המממן



**נספח יט' - יפוי כח נוטריוני מאת היזם לטובת עיריית ירושלים למחיקת הערת אזהרה**

**יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר**

אנו הח"מ נ.ש. התחדשות עירונית בע"מ, ח"פ 516618956, ממנים בזה את \_\_\_\_\_ ו/או עו"ד קרן זמיר אלמלך ו/או עו"ד רועי אוחיון ו/או עו"ד מיכאל זמיר - את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקי שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל ולמחוק כל הערה ו/או את הערת האזהרה או הערות האזהרה (להלן: "**ההערות**") הרשומות ו/או שתהיינה רשומות לטובתנו על זכויותיה של עיריית ירושלים במקרקעין הידועים כגוש **28047 חלקה 47**; גוש **28047, חלקה 51**; גוש **28047, חלקה 52 - כולן ביחד ו/או כל אחת מהן לחוד** (להלן: "**המקרקעין**").
2. לחתום בשמנו ובמקומנו על בקשה לביטול הערת אזהרה 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 ביטולן של הערות אזהרה.
3. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו בלשכת רישום המקרקעין, רשם המשכונות, הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, לחתום על בקשות לביטול ההערות כהגדרתן לעיל.
4. ייפוי כוח זה מתייחס למקרקעין, כהגדרתם לעיל, גם אם מספרי החלקות ו/או הגושים ישתנו עקב פעולות תכנון כלשהן ו/או איחוד וחלוקה, ויש לראות את כל האמור בייפוי כוח זה כמתייחס גם למספרים ולסימונים החדשים של המקרקעין הנ"ל.
5. אנו מאשרים במפורש כי למרות יפוי כח זה, מיופי הכוח, שהינם באי כוח בעלי הזכויות, יהיו רשאים לייצג את בעלי הזכויות במקרקעין בכל מחלוקת ו/או סכסוך עימנו ואנו לא נטען כי הם מנועים מלעשות כן או כי הם מצויים בניגוד עניינים אך ורק כתוצאה מחתימת יפוי כח זה על ידינו.
6. היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' שזכויותיו תלויות ביפוי כח זה הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטלו וכוחו יהיה יפה גם לאחר פירוק החברה ו/או חיסולה.
7. ביפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

**ולראיה באנו על החתום היום**

נ.ש. התחדשות עירונית בע"מ, ח"פ 516618956

---





---

**רשימת נספחי ההסכם**

- <sup>א</sup> נסח רישום מקרקעין גוש 28047 חלקה 47 תת חלקה 2
- <sup>ב</sup> חוזה חכירה בין עיריית ירושלים לבין רשות מקרקעי ישראל, גוש 28047 חלקה 47/2, מתאריך 7.2.2024
- <sup>ג</sup> חוזה חכירה בין עיריית ירושלים לבין רשות מקרקעי ישראל, גוש 28047 חלקה 47/2, מיום 30.10.1986
- <sup>ד</sup> שטרי חכירה.
- <sup>ה</sup> נסח רישום מקרקעין גוש 28047, חלקות 51+52
- <sup>ו</sup> תשריט גוש 28047 חלקה 65, עם סימון בצהוב של החלק מתוך החלקה שיכלל בתחומי הקו הכחול של התב"ע החדשה
- <sup>ז</sup> מפרט מעטפת למסחר
- <sup>ח</sup> מפרט מעטפת לתעסוקה + גמר מבואות לתעסוקה
- <sup>ט</sup> מפרט גמר למגורים – יצורף בהמשך – מפרט גמר למגורים לדירות יזם שאינן דירות מיוחדות / משודרגות בתשלום
- <sup>י</sup> נספח הביטוח
- <sup>יא</sup> פרוטוקול היזם להתקשרות בהסכם זה
- <sup>יב</sup> אישור רו"ח מטעם היזם בדבר עמידת היזם בהוראות חוק התקשרות גופים ציבוריים.
- <sup>יג</sup> תצהיר יזם לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- <sup>יד</sup> עקרונות תכנון אדריכליים / מצגת של המתכנן
- <sup>טו</sup> יפוי כח רוכשי יחידות היזם
- <sup>טז</sup> אישור הרוכשים לעירייה
- <sup>יז</sup> נוסח ערבות הביצוע – יושלם בהמשך לאחר ההתקשרות עם הגורם המממן
- <sup>יח</sup> נוסח ערבות בדק – יושלם בהמשך לאחר ההתקשרות עם הגורם המממן
- <sup>יט</sup> יפוי כח נוטריוני מאת היזם לטובת עיריית ירושלים למחיקת הערת אזהרה
- <sup>כ</sup> יפוי כח נוטריוני מאת העירייה ליזם לרישום הזכויות בממכר ע"ש היזם
- <sup>כא</sup> יפוי כח נוטריוני מאת העירייה ליזם לרישום הבית המשותף
- <sup>כב</sup> נספח ביטוח