



עזכירות מועצת העיר

כ"ב בשבט, תשפ"ו
9 בפברואר, 2026
סימוכין : 2026-0103-68

**דו"ח משיבת מועצה מס' 30 (ישיבה מן המניין לחודש ינואר)
שהתקיימה ביום חמישי, י"א בשבט תשפ"ו (29.01.2026)**

השתתפו :	מר משה ליאון	ראש העיר
	מר אליעזר צבי ראוכברגר	סגן ומ"מ ראש העיר (לא נכח בפתיחה)
	מר צביקה כהן	סגן ומ"מ ראש העיר (לא נכח בפתיחה)
	מר שמעון ישראל קלרמן	סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר חיים מאיר כהן	סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר אדיר שוורץ	סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר יוסף חביליו	סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)
	גבי חגית משה	סגנית ראש העיר (לא נכחה בפתיחה)
	מר אריה יצחק קינג	סגן ראש העיר (לא נכח בפתיחה)
	מר אלחנן מנחם גרוסבוים	משנה לראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר שמואל מרציאנו	משנה לראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר יצחק מאיר ברים	משנה לראש העיר (נכח בפתיחה)
	גבי יעל ענתבי	משנה לראש העיר (נכחה בפתיחה)
	מר משה יעקב גורא	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר אהרון דוד בלומנשטוק	חבר הנהלה (לא נכח בפתיחה)
	מר צביקה אסולין	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר אריאל יקותיאל גולן	חבר הנהלה (לא נכח בפתיחה)
	מר יוחנן ויצמן	חבר הנהלה (לא נכח בפתיחה)
	גבי מרים סלע	חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)
	מר אריאל בזיז	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	גבי יעל ביטון דה לנגה	חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)
	גבי לורה ורטון	חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)
	מר יונתן פלג פולק	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	גבי רונית אחדות חודז'ייב הכהן	חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)
	מר יהודה אלכסנדר דה פרוידגר	חבר הנהלה (לא נכח בפתיחה)
	מר דור יצחק לוי	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר חיים אפשטין	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
לא השתתפו :	מר יוסף חיים מועלם	חבר הנהלה
	מר מיכאל הלברשטאם	חבר הנהלה
	מר דוד זוהר	חבר הנהלה
	מר אלדד ישעיהו רבינוביץ	חבר המועצה



מזכירות מועצת העיר

נכחו :

גבי אריאלה רג'ואן
מר משה מרגליות
מר אמיר בן דוד
מר ליאור ישראלי

מנכ"לית העירייה
ראש הסגל
סמנכ"ל וראש מינהל תפעול
סמנכ"ל וראש מינהל משאבי אנוש והמינהל העירוני

עו"ד חיים נרגסי
אד' יואל אבן
מר אריק וירצבורגר
גבי אורית דולב
מר עידו רוזנברג
מר אוריה מאיר
מר אבנר סעדון
מר שיקו חזן
מר פנחס ארליך
מר איתן בוק
מר רון ירקוני
מר עופר איובי
מר אלעד גונן
מר אופיר ברוך
מר אפיק חולי
מר שמעון ברייטקופף
גבי מיה אזולאי
מר מאיר גרשוני
מר חן עבודי
מר משה שבתאי
מר איתי בורנשטיין
מר ערן בן יהודה
גבי נטע ניסים

היועץ המשפטי לעירייה
מהנדס העיר וראש מינהל תכנון ותשתיות
ראש מינהל חינוך
ראשת מינהל תרבות, חברה וספורט
מזכיר מועצת העיר
סגן הגזבר ומנהל אגף התקציבים
מנהל אגף מדיניות ותכנון אסטרטגי
מנהל אגף לוגיסטיקה
מנהל אגף תרבות תורנית
מנהל אגף תאגידים וחברות עירוניות
דובר ראש העיר
יועץ בכיר לראש העיר
ממונה על תועלות ציבוריות
ממונה על שירותי מחשוב לוגיסטיים
קצין ביטחון קריית העירייה
יועץ ראש העיר לתקשורת
עוזרת מקצועית לראש הסגל
עוזר לסגן ראש העיר, ישראל קלרמן
עוזר לחבר הנהלה, דור לוי
עוזר לסגן ומ"מ ראש העיר, צביקה כהן
עוזר לסגן ראש העיר, אדיר שוורץ
עוזר לסגן ראש העיר, יוסי חביליו
הרל"י

כותבת הפרוטוקול : ליאת זכאי



מזכירות מועצת העיר

ישיבה מס' 30 נפתחה בשעה: 18:10.

ראש העיר וחברי מועצת העיר השתתפו בצערה של משפחת לופוליאנסקי, עם פטירתו של אורי לופוליאנסקי ז"ל, ראש עיריית ירושלים לשעבר ומייסד "יד שרה".

ראש העיר וחברי מועצת העיר השתתפו בצערה של משפחת ברקאי, עם פטירתו של ד"ר גבריאל ברקאי ז"ל, יקיר ירושלים.

ראש העיר וחברי מועצת העיר השתתפו בצערה של משפחת אביחיל, עם פטירתה של רבקה אביחיל ז"ל, יקירת ירושלים.

ראש העיר וחברי המועצה השתתפו בצערם של עובדי העיריה שנפטרו יקיריהם מדרגה ראשונה:

- טל גואלי, עם פטירת אביה – מינהל חינוך
- מרגלית לוי, עם פטירת אביה – מינהל חינוך
- אביגיל הלל, עם פטירת אביה – מינהל חינוך
- רחל שיפמן, עם פטירת אחיה – מינהל חינוך
- אביגיל זרביב, עם פטירת אמה – מינהל חינוך
- רבקה כהן, עם פטירת אמה – מינהל חינוך
- חיה אליאד, עם פטירת אמה – מינהל חינוך
- חנית בללתי, עם פטירת אביה – מינהל חינוך
- חגית בן לולו, עם פטירת אמה – מינהל חינוך
- רויטל כהן, עם פטירת אביה – מינהל חינוך
- רבקי יצחקי, עם פטירת אחיה – מינהל שרותי קהילה
- לאה לוי, עם פטירת אחיה – מינהל שרותי קהילה
- דניאל חדד, עם פטירת אביו – מינהל היועץ המשפטי
- אורטל מאיו, עם פטירת אביה – מינהל משאבי אנוש והמינהל העירוני
- יגאל שם טוב, עם פטירת אמו – מינהל כספי
- רזיאל שם טוב, עם פטירת אמו – מינהל תפעול
- אהוד נתנאלי, עם פטירת אביו – מינהל תכנון
- אלי פרץ, עם פטירת אמו – מינהל תרבות, חברה וספורט
- אהובה בן שטרית, עם פטירת אחיה – מינהל תרבות, חברה וספורט



מזכירות מועצת העיר

דבר ראש העיר, משה ליאון

ראש העיר פתח את ישיבה מס' 30, ישיבה מן המניין לחודש ינואר, וברך את הנוכחים.

בתחום הפיתוח העירוני, ציין ראש העיר כי העירייה הגיעה לשיא היסטורי במתן היתרי בנייה של למעלה מ-8,400 יחידות דיור, כשיותר מ-4,000 מתוכן הן במסגרת התחדשות עירונית. במהלך חמש השנים האחרונות הוצאו היתרים לבניית למעלה מ-35 אלף יחידות דיור חדשות, מה שמבסס את מעמד ירושלים כמובילה ארצית במהפכת הבנייה וההתחדשות העירונית. עוד הוסיף ראש העיר, כי נעשה שימוש מינימלי בקרקעות מינהל מקרקעי ישראל והקרקעות הירוקות. בנוסף, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אישרה עשר תוכניות התחדשות עירונית ובנייה חדשה, בהיקף כולל של יותר מ-80 אלף יחידות דיור, הכוללות מבני ציבור, שטחי מסחר ותעסוקה במרחבים ציבוריים פתוחים. ראש העיר הודה למר אליעזר ראובברגר, סגן ומ"מ ראש העיר, ולחברי הוועדה על עבודתם המקצועית והמסורה לפיתוח העיר לאורך השנה.

בתחום התחבורה והתשתיות, ציין ראש העיר כי נפתח חניון "חנה וסע" חדש בצומת אורה, בסמוך לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה, כחלק מהאסטרטגיה להפחתת עומסי תנועה בכניסות לעיר ולעידוד השימוש בתחבורה הציבורית.

בנוסף, העירייה יזמה מבצע נטיעות רחב לשתילת מאות עצים בערוגות העירוניות, כהשלמה למבצעי הנטיעות של שנת 2025, כך שמספר הנטיעות המצטבר עומד על כ-3,000 עצים חדשים ברחבי העיר. במקביל, פעלה העירייה לשיקום ערוגות, חידוש מערכות השקיה, טיפול בעצים ותיקים, הרחבת הצללה ושדרוג גנים ופארקים שכונתיים, כולל חידוש מתקנים וריהוט גן, לקידום הליכתיות בעיר.

בתחום החינוך, ציין ראש העיר כי הושקה תוכנית הזנה חדשה בעשרות גני ילדים, הכוללת ארוחות בוקר מזינות ומותאמות לגיל הרך, בשיתוף ההורים ובהתאם לכללי תזונה מוקפדים. כמו כן, התקיים שבוע החלל במרכז פריזמה שבקרית יובל, עם סדרת פעילויות חווייתיות המשלבות בין עולם החלל ליזמות וחשיבה מדעית-טכנולוגית.

בתחום השירות לתושב, בסיומה של שנת 2025, נרשם גידול מתמשך בשימוש באתרי העירייה, המשקף מעבר הולך וגדל בשירותים הדיגיטליים העירוניים. העירייה חיזקה את יישום חוק חופש המידע והנגישה מידע ציבורי באופן יזום ושקוף, מתוך מחויבות לשקיפות, נגישות ואחריות כלפי כלל התושבים.

ראש העיר ציין כי הנהלת העירייה נערכה מבעוד מועד למערכות הגשמים הקיצוניות שפקדו את העיר, ופעלה למענה מהיר ויעיל בשטח. במערכת הגשמים האחרונה נמדדו כ-100 מ"מ גשם, נתון שיא, והעירייה טיפלה בנזקים בזמן אמת. ראש העיר הודה למנכ"לית העירייה ולסמנכ"ל העירייה וראש מינהל תפעול ועובדיו, על פעילותם המקצועית והיעילה.

בתחום הקהילה והחברה, התקיימו אירועי שבוע צה"ל בסינמה סיטי, המחברים את המתגייסים הירושלמים ליחידות הצבא השונות. בנוסף, עמותת מרום סיכמה את השנה כשנת שיא בפעילות ובתרומה החברתית, במענה אלפני תושבים בתחומי חוסן קהילתי, רווחה, בריאות ותמיכה במשפחות.

בתחום הספורט, נמשכת ההרשמה למרתון ירושלים הבינלאומי ה-15 שיתקיים ב-27 במרץ 2026, תוך מתן הנחיות ייעודיות למשתתפי מילואים וכוחות הביטחון. ראש העיר קרא לתושבים ולמשפחותיהם להירשם ולהשתתף באירוע הספורט הבינלאומי המושך אליו אלפים רבים מהארץ ומהעולם.

בסיום דבריו, בירך ראש העיר את מר ניצן חן שנבחר לתפקיד מנהל אגף דוברות והסברה, שמביא עימו ניסיון מקצועי רב שנים בעיתונות, בניהול מערכי תקשורת והסברה בשגרה ובחירום, והיכרות מעמיקה עם הזירה הציבורית והתקשורתית. בנוסף, בירך ראש העיר את עו"ד מורן רביבו שמונתה לתובעת העירונית וסגנית בכירה ליועץ המשפטי. לבסוף, בירך ראש העיר גם את פרופ' צפירה גרבלסקי ליכטמן שנבחרה ליו"ר עמותת הורה, והביע בטחונו בהצלחתה להוביל את העמותה להמשך עשייה מבורכת.

עם סיום דבריו הודה ראש העיר בשמו ובשם תושבי ירושלים לממלאי מקום ראש העיר מר אליעזר ראובברגר, ומר צביקה כהן, סגני ראש העיר, המשנים לראש העיר, חברות וחברי מועצת העיר, עובדות ועובדי עיריית ירושלים, על עבודתם המסורה ושיתוף הפעולה.



מזכירות מועצת העיר

סדר היום

ישיבה מס' 30 (ישיבה מן המניין לחודש ינואר)

1. אישור סעיפים ברוב קולות

1.1. אישור הסכמי רשות שימוש והסכמי חכירה

דברי הסבר

בהתאם לנהלי משרד הפנים, מועצת העירייה מתבקשת לאשר ברוב קולות חברי המועצה (16 חברים לפחות) את הסכמי רשות השימוש והסכמי החכירה כמפורט להלן:

נכס	כתובת	פרטי עמותה	שימוש	הערות
7199-15	כ"ט בנובמבר 10 קטמון הישנה	סטודיו משלך מרכז לנשים אומניות יוצרות ע"ר 580546927	סטודיו לאומנות	רשות שימוש לתקופה של חמש שנים עם אפשרות הארכה בחמש נשים נוספות
9452-1	אברהם רביץ, נווה יעקב מגרש 3 לפי תב"ע א6513	בית כנסת חניכי הישיבות זכרון יעקב בנווה יעקב החדשה ירושלים ע"ר 580613172	בית כנסת	חכירה לתקופה של 25 שנים עם אפשרות הארכה בשתי תקופות של 10 שנים
2874-12	אבא אחימאיר 12, נווה יעקב	בית הכנסת מקדש יעקב ירושלים ע"ר 580619658	בית כנסת	רשות שימוש במבנה לתקופה של 10 שנים
2048-11	האדמו"ר מרוז'ין 15 הר נוף	בית הכנסת צעירי הר נוף ע"ר 580081289	בית כנסת	הרחבה בית הכנסת הקיים רשות השימוש מיום 1.1.21 ועד ליום 26.2.30
5505-11	מעגלות הרב פרדס 58, נווה יעקב	ביהכ"נ שערי עזרא בנווה יעקב ע"ש עזרא נאצר בן בוליסה ז"ל ע"ר 580072908	בית כנסת	רשות שימוש במבנה לתקופה של 10 שנים
6254-13	נחום שדמי 2, ארמון הנציב	תנועת הצופים העבריים בישראל ע"ר 580028454	תנועת נוער	רשות שימוש במבנה לתקופה של 10 שנים

מצ"ב חוות דעת משפטית לעניין ההקצאות וההסכמים.

החלטה

מועצת העירייה החליטה ברוב קולות חברי המועצה (21 חברים בעד, ו-6 נמנעים), לאשר את הסכמי רשות השימוש והסכמי החכירה המצ"ב.



מזכירות מועצת העיר

1.2. אישור דוח ועדה מייעצת להקצאות ברוב קולות

החלטה

מועצת העירייה החליטה ברוב קולות חברי המועצה (21 חברים בעד, ו- 6 נמנעים), לאשר את דוח ועדה מייעצת להקצאות מס' 4 שהתקיימה ביום שלישי, ט' בשבט תשפ"ו (27.01.2026).

1.3. אישור בקשות ברוב קולות שנדונו בוועדות כספים

החלטה

מועצת העירייה החליטה ברוב קולות חברי המועצה (21 חברים בעד, ו- 6 נמנעים), לאשר את הבקשות הבאות:

1.3.1. בקשות שנדונו בוועדת כספים מישיבה מס' 22 מיום 26.01.26

- בקשה מס' 2026-79-002, בנושא: "אישור חתימה על הסכם מסגרת לסיוע במימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית במסגרת קול קורא מס' 13/202".
- בקשה מס' 2026-80-034, בנושא: "אישור לרישום משכנתא ומישכון על קרקע המיועדת לבניית ביי"ס על יסודי לבנים בשכונת המושבה הגרמנית".
- בקשה מס' 2026-80-035, בנושא: "אישור לרישום משכנתא ומישכון על קרקע המיועדת לבניית ביי"ס על יסודי לבנות בשכונת המושבה הגרמנית".
- בקשה מס' 2026-93-219, בנושא: "חתימה על הסכם דיירים בפרויקט פינוי בינוי לגבי דירה בבעלות העירייה ברחוב יצחק שדה תב"ע 1002054 (נכס 1655)".

מצ"ב הסכמים וחוו"ד משפטיות.

1.3.2. בקשה שנדונה בוועדת כספים מישיבה מס' 19 מיום 24.11.25

מס' בקשה 2025-93-191, בנושא: "חתימה על הסכם דיירים בפרויקט פינוי בינוי לגבי דירה בבעלות העירייה ברחוב האפרסמון – מבוא הקנה תב"ע 403428 (נכס 8257)".

מצ"ב הסכם וחוו"ד משפטית.

1.3.3. בקשה שנדונה בוועדת כספים מישיבה מס' 17 מיום 11.9.25

מס' בקשה 2025-93-172, בנושא: "חתימה על הסכם דיירים בפרויקט פינוי בינוי לגבי דירה בבעלות העירייה ברחוב הקצין סילבר – דרך חברון תב"ע 928176 (נכס 6969)".

מצ"ב הסכם וחוו"ד משפטית.

השתתפו בדיון: משה ליאון, חיים מאיר כהן ולורה ורטון.



מזכירות פועצת העיר

2. דו"חות העירייה, חוק עזר, מקבלי עיטור יקר/ת ירושלים ועדכון

2.1. דוחות המובאים לאישור המועצה

החלטה

מועצת העירייה החליטה (23 חברים בעד, 3 נמנעים ו-1 נכח ולא הצביע) לאשר את דוחות הוועדות להלן:

2.1.1 דו"ח ועדת כספים משיבה מס' 22 שהתקיימה ביום שני, ח' בשבט תשפ"ו (26.01.2026).

2.1.2 דו"ח ועדת מנגנון משיבה מס' 14 שהתקיימה ביום חמישי, ד' בשבט תשפ"ו (22.01.2026).

2.1.3 דו"ח ועדה להנחות מארנונה משיבה מס' 12 שהתקיימה ביום חמישי, ד' בשבט תשפ"ו (22.01.2026).

2.1.4 דו"ח ועדת חובות משיבה מס' 1/2026 שהתקיימה ביום חמישי כ"ו בטבת תשפ"ו (15.01.2026).

2.2. דוחות המובאים לידיעת המועצה

2.2.1 דו"ח ועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 40 שהתקיימה ביום רביעי, י"ח בטבת תשפ"ו (07.01.2026).

2.2.2 דו"ח ועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 41 שהתקיימה ביום שני, א' בשבט תשפ"ו (19.01.2026).

2.2.3 דו"ח ועדת בטיחות בדרכים משיבה מס' 8 שהתקיימה ביום ראשון, ח' בטבת תשפ"ו (28.12.2025).

2.2.4 דו"ח ועדת לתיירות משיבה מס' 5 שהתקיימה ביום ראשון, ח' בטבת תשפ"ו (28.12.2025).

2.2.5 דו"ח ועדה לפיתוח כלכלי ותעסוקה משיבה מס' 7 שהתקיימה ביום ראשון, ט"ו בטבת תשפ"ו (04.01.2026).

2.2.6 דו"ח ועדת ביקורת משיבה מס' 36 שהתקיימה ביום שלישי, י"ט בכסלו תשפ"ו (09.12.2025).

2.2.7 דו"ח ועדת ביקורת משיבה מס' 37 שהתקיימה ביום ראשון, ח' בטבת תשפ"ו (28.12.2025).

2.2.8 דו"ח ועדת ביקורת משיבה מס' 38 שהתקיימה ביום ראשון, ח' בטבת תשפ"ו (28.12.2025) וביום חמישי, כ"ו בטבת תשפ"ו (15.01.2026).



מזכירות מועצת העיר

2.3. דו"ח לשנת 2024 על מצב התאגידים העירוניים

דברי הסבר

הוגש למועצת העירייה דין וחשבון לשנת 2024 על מצב התאגידים העירוניים בהתאם לסעיף 57(ג) לתוספת השנייה לפקודת העיריות [נוסח חדש] ולסעיף 5 לצו העיריות (הקמת תאגידים) התש"ס-1980, כמפורט בדוח ועדת כספים משיבה מס' 22 שהתקיימה ביום שני, ח' בשבט תשפ"ו (26.01.2026), מס' בקשה 001-61-2026.



עזכירות מועצת העיר

2.4. הצעת חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (הוראת שעה) (תיקון), התשפ"ו – 2026 [הארכת הוראת השעה לפינוי אשפה במוצאי שבת ומועדי ישראל ובליל חגי המוסלמים והרמדאן עד ליום 28.2.2028 או עד מועד אחר בהתאם לאישור השרה להגנת הסביבה]

דברי הסבר

לאור כמויות האשפה הגדולות המצטברות בירושלים בשבתות, במועדי ישראל, בליל חגי המוסלמים והרמדאן; והמפגעים התברואתיים והתחבורתיים שנגרמו כתוצאה מכך, וצמצום מפגע זיהום האוויר בכך שמשאיות האשפה מפנות את האשפה במוצאי שבת ולא ביום ראשון בבוקר, הוסדרה בשנת 2020, בהתאם לסיכום עם פרופסור סטיליאן גלברג, ראש אגף הרעש במשרד להגנת הסביבה, הוראת שעה לפינוי אשפה במוצאי שבת ומועדי ישראל וליל חגי המוסלמים והרמדאן כדלהלן:

- במוצאי שבת ומועדי ישראל - עד 5 שעות מצאת השבת ומועדי ישראל בירושלים ולכל המאוחר עד השעה 1:00 בלילה;
- בליל חגי המוסלמים והרמדאן - משעתיים לאחר שקיעת החמה בירושלים ועד ארבע שעות ממועד זה ולכל המאוחר עד השעה 1:00 בלילה.

בשלוש השנים האחרונות אישרה השרה להגנת הסביבה, גב' עידית סילמן, להאריך את הוראת השעה הנ"ל בכל פעם בשנה, וההארכה האחרונה מסתיימת בתאריך 28.2.2026.

פינוי האשפה במוצאי שבת מונע מפגעי תברואה ותחבורה, מצמצם זיהום אוויר ותורם רבות לניקיון העיר, לבריאות הציבור ולתנועת כלי הרכב ביום ראשון בבוקר, ותושבי ירושלים מרוצים מהסדר זה.

לכן עיריית ירושלים מבקשת להסדיר את פינוי האשפה במוצאי שבת ומועדי ישראל ובליל חגי המוסלמים והרמדאן בהתאם להסדר הנ"ל, ולקבוע סעיף קבוע בהתאם להסדר זה, או לפחות להאריך את הוראת השעה בשנתיים - עד יום א' באדר התשפ"ח (28 בפברואר 2028) או עד מועד אחר בהתאם לאישור השרה להגנת הסביבה.

החלטה

מועצת עיריית ירושלים החליטה (23 חברים בעד, 3 נמנעים ו-1 נכח ולא הצביע), בהתאם לסמכותה לפי סעיף 250 לפקודת העיריות וסעיף 6 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961 ובכפוף לאישור השרה להגנת הסביבה; להתקין את חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (הוראת שעה) (תיקון), התשפ"ו – 2026 להאריך את הוראת השעה בשנתיים - עד יום א' באדר התשפ"ח (28 בפברואר 2028) בהתאם לנוסח המצורף כנספח לסעיף זה, או עד מועד אחר בהתאם לאישור השרה להגנת הסביבה.



מזכירות מועצת העיר

2.5. אישור מקבלי עיטור "יקיר/ת ירושלים" לשנת תשפ"ו - 2026

דברי הסבר

לאחר פרסומים נרחבים בכל ערוצי התקשורת, הוגשו השנה 229 המלצות להענקת עיטור "יקיר/ת ירושלים" לשנת תשפ"ו – 2026. לאחר שעברו סינון ראשוני ע"י מזכירות הוועדה, עלו אלה שעמדו בתנאי הסף ע"פ תקנון העיטור, לדיון בוועדה המקצועית. המלצת הוועדה המקצועית הועברה לדיון בוועדה הציבורית בראשותו של כבוד השופט דוד חשין, נשיא בית המשפט המחוזי בירושלים (בדימוס), יו"ר הוועדה. לאחר דיון מקיף, ממליצה הוועדה בפני המועצה על 12 היקירים לשנת תשפ"ו – 2026.

להלן רשימת מומלצי מקבלי העיטור (מסודרים לפי הא'-ב') :

- מר אברהם ברדריאן
- עו"ד אליאס (דאוד) חורי
- מר אליהו עבוד לוי
- מר בן ציון (ריצ'רד) הוכשטיין
- ד"ר דוד זכות
- פרופ' חיים לוטן
- מר יעקב אפרתי
- ד"ר מרים קדרון
- מר משה גרטל
- ד"ר נילי ינאי
- גב' שמחה סיאני
- גב' שרה מונדרר

רצ"ב החלטת הוועדה הציבורית.

החלטה

מועצת העירייה החליטה (23 חברים בעד, 3 נמנעים ו-1 נכח ולא הצביע), לאשר את המלצת הוועדה הציבורית להענקת עיטור "יקיר/ת ירושלים" בראשות כבוד השופט דוד חשין, נשיא בית המשפט המחוזי בירושלים (בדימוס) למתן העיטור לשנת תשפ"ו – 2026, ל-12 המועמדים אשר נבחרו ע"י ועדות השיפוט כמפורט בדברי ההסבר.



מזכירות מועצת העיר

2.6. עדכון מועדי ישיבות המועצה לחודשים אפריל ומאי 2026

דברי הסבר

הובא לידיעת חברי מועצת העיר עדכון על מועדי ישיבות המועצה לחודשים אפריל ומאי לשנת 2026 :

חודש	יום בשבוע	תאריך עברי	תאריך לועזי
אפריל	ראשון	ב' באייר תשפ"ו	19.4.2026
מאי	שלישי	ג' בסיוון תשפ"ו	19.5.2026

הישיבות תתקיימנה באולם מועצת העיר, בכיכר ספרא בנין 1, קומה 6, ותתחלנה בשעה 18:00.



מזכירות מועצת העיר

3. הסמכות ומינויים

3.1 אישור המועצה לאצילת סמכויות ראש העירייה בעניין התראה ונזיפה למנהלים

דברי הסבר

סעיף 15 לחוק הרשויות המקומיות (משמעת), התשל"ח – 1978 מסמיך את ראש הרשות המקומית להתרות ולנוף בעובד על מעשה או מחדל שיש בו משום עבירת משמעת.

מבוקש כי מועצת העירייה תאשר לראש העירייה לאצול את הסמכות להתרות או לנוף בעובדים כאמור למנהלים, כל עוד הם משמשים בתפקידם להלן בעיריית ירושלים:

- עו"ד מורן רביבו – סגנית בכירה ליועץ המשפטי לעירייה לעניינים פליליים וראש התביעה העירונית.
- גב' שירה אבני – מנהלת הרשות העירונית לתעסוקה.
- מר ניצן חן – מנהל אגף דוברות והסברה.

החלטה

מועצת עיריית ירושלים החליטה (24 חברים בעד, ו-3 נכחו ולא הצביעו), בהתאם לסמכותה לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות, סגניו וכהונתם), התשל"ה – 1975, לאשר לראש העירייה, מר משה ליאון, לאצול את סמכותו לפי סעיף 15 לחוק הרשויות המקומיות (משמעת), התשל"ח – 1978 למנהלים דלעיל, להתרות או לנוף בעובדים הכפופים להם על מעשה או מחדל שיש בו משום עבירת משמעת, כל עוד הם משמשים בתפקידם לעיל בעיריית ירושלים.



מזכירות מועצת העיר

3.2 מינויים ושינויים בוועדות העירייה

3.2.1 מינוי יו"ר ועדת ערר לארנונה לכהונה ראשונה ומינוי חברי ועדת ארנונה לכהונה נוספת

דברי הסבר

מועצת עיריית ירושלים החליטה בישיבתה ביום כ"ז בחשון התשפ"ה (28.11.2024), בהתאם להמלצת הוועדה המקצועית לייעוץ במינוי חברים ויושבי ראש לוועדת ערר לארנונה, לאשר את מינויו של עו"ד סער כהן לשמש ככשיר 1 בתפקיד יו"ר או חבר ועדת ערר לארנונה, ולהכניסו למאגר ממנו יבחרו בהמשך יו"ר וחברים לוועדת ערר, במידה ויהיה צורך.

יו"ר הרכב ה' של ועדת ערר לארנונה, עו"ד אמיר שושני, עתיד לסיים את תפקידו בתאריך 26.04.2026, ובהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים לא ניתן למנותו לכהונה נוספת. חברי הוועדה בהרכב של עו"ד שושני, עו"ד מארק איסמעילוף ועו"ד צבי רוטנברג, ישלימו את כהונתם הראשונה בתאריך 22.02.2026.

לפיכך, מבוקש למנות את עו"ד סער כהן ליו"ר ועדת ערר לארנונה במקומו של עו"ד שושני, לאחר שכאמור הנ"ל אושר לשמש ככשיר 1 בהתאם להחלטת המועצה.

בנוסף, מבוקש להאריך את כהונתם של עו"ד מארק איסמעילוף ועו"ד צבי רוטנברג לכהונה נוספת של 4 שנים בהרכב הוועדה תחת עו"ד סער כהן.

בהתאם לחוות דעת היועץ המשפטי לעירייה, עו"ד חיים נרגסי, מיום 26.1.26, לאחר שעיין בשאלונים וקורות החיים העדכניים והתצהירים העדכניים שהעבירו עו"ד סער כהן ועורכי הדין מארק איסמעילוף וצבי רוטנברג, לפיהם הם אינם עלולים להימצא במצב של חשש לניגוד עניינים כאמור בסעיפים 5א ו-5ב לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2012, חוות דעתו היא שהם אינם עלולים להימצא במצב של ניגוד עניינים כאמור בסעיף 5 (א) ו-5 (ב) לחוזר המנכ"ל וניתן למנותם.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים החליטה (24 חברים בעד, ו-3 נכחו ולא הצביעו), בהתאם לסמכותה לפי סעיף 5 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976, חוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2012, ובהתאם לחו"ד היועץ המשפטי לעירייה, עו"ד חיים נרגסי, בעניין היעדר ניגוד עניינים של עו"ד סער כהן יושב ראש ועדת הערר לארנונה, ועורכי הדין מארק איסמעילוף וצבי רוטנברג כחברי ועדת ערר לארנונה:

1. למנות את עו"ד סער כהן, שמועצת העירייה החליטה ביום 28.11.2024 שהוא כשיר 1 ליושב ראש ועדת ערר לארנונה, כיושב ראש ועדת ערר לארנונה.
2. למנות את עו"ד מארק איסמעילוף ועו"ד צבי רוטנברג לכהונה נוספת של ארבע שנים כחברי ועדת ערר לארנונה.
3. להלן הרכב ה' של ועדת הערר לארנונה:
עו"ד סער כהן – יו"ר
עו"ד מארק איסמעילוף – חבר
עו"ד צבי רוטנברג – חבר

תחילת הכהונה של הרכב ה' של ועדת הערר לארנונה יהיה ביום י"ב אדר התשפ"ו (1.3.2026).



מזכירות מועצת העיר

3.3 מינוי נציגים מקרב עובדי העירייה בתאגידים העירוניים

החלטה

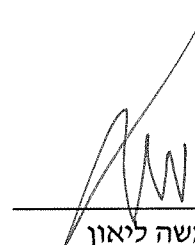
מועצת העירייה החליטה (24 חברים בעד, ו-3 נכחו ולא הצביעו), מתוקף סמכותה לפי פקודת העיריות [נוסח חדש] ותקנות העיריות (נציגי העירייה בתאגיד עירוני), התשס"ו – 2006 (להלן – "התקנות"), ובכפוף לאישור הוועדה לבדיקת כשירותם והתאמתם של מועמדים לכהונה מטעם עירייה בגוף המנהל של תאגיד עירוני (להלן – ועדת מינויים) בדבר כשירות המועמדים לשמש בתפקיד דירקטור לעניין נציגי העירייה מקרב עובדיה ומקרב הציבור; למנות את נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה בגוף המנהל של התאגידים כדלהלן:

- הרשות לפיתוח ירושלים
למנות את מר ניצן חן, מנהל אגף דוברות והסברה, כנציג העירייה מקרב עובדיה בגוף המנהל של הרשות לפיתוח ירושלים, במקומו של מר ישראל טל סרנגה שפרש.
 - עדן – החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
למנות את מר כפיר ניימן, מנהל אגף קידום עסקים, כנציג העירייה מקרב עובדיה בגוף המנהל של החברה, במקומו של מר ישראל טל סרנגה שפרש.
- מצ"ב חו"ד המשפטית של עו"ד חיים נרגסי, היועץ המשפטי לעירייה, בדבר קיום ייצוג הולם לבני שני המינים בתאגיד מתאריך 29.1.2026 שהונח על שולחן המועצה.

הישיבה נסגרה בשעה 18:22.

תמליל הישיבה מצ"ב והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדוח.


עידו רוזנברג
מזכיר מועצת העיר


משה ליאון
ראש העיר

י"ב תמוז, תשפ"ה

8 יולי, 2025

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 7199 משתמש 15)

1. בהתאם למידע שנמסר מאגף הנכסים, עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות של המבנה הידוע כ"בית ליטבינובסקי" המצוי ברחוב כ"ט בנובמבר 10, שכונת קטמון, ירושלים המהווה חלק מחלקה 173 בגוש 30009 (להלן: "המבנה").
2. ביום 24.09.2019 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית ליתן לעמותת סטודיו משלך - מרכז לנשים אמניות יוצרות (ע"ר) (להלן: "העמותה") רשות שימוש במבנה לצורך הפעלת סטודיו לעידוד וקידום אמניות יוצרות בירושלים, בכפוף לפינוי המקלט ברחוב דב הוז על ידי העמותה והעברת פעילות העמותה בו אל המבנה ובכפוף לכך שהעמותה תאפשר לציבור לבקר במבנה ולצפות ביצירותיו של פנחס ליטבינובסקי.
3. תקופת רשות השימוש שאושרה הינה למשך 5 שנים (להלן: "תקופת רשות השימוש"). כאשר עם תום תקופת רשות השימוש וככל שהעמותה ביצעה במבנה עבודות שיפוץ בעלות כוללת של 1,000,000 ₪ בקירוב, תהא לעמותה זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת רשות השימוש ב- 5 שנים נוספות. אישור הבקשה על ידי העירייה יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי.
4. ביום 26.9.2019 אישרה מועצת העירייה את המלצת וועדת ההקצאות המקצועית כאמור.
5. אגף הנכסים אישר את הארכת החוזה למשתמש למשך תקופת רשות השימוש המוארכת. החוזה להארכת רשות שימוש מסדיר את תקופת השימוש לתקופה שמיום 29.7.2024 ועד ליום 26.9.2029.
6. בהסתמך על האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

רחל ברנשטיין, עו"ד
עוזר ראשי ליועץ המשפטי

מונהל היועץ הנושפטי לעירייה | אגף ייעוץ והקיקה

ביכר ספרא 8, ח.ד. 775, ירושלים 100707, טלפון: 02-6298482 / 02-6297587, פקס: 02-6297125

אתר אינטרנט: Website: www.jerusalem.muni.il

טלפקס: 02-6298482, פקס: 02-6297587, Tel: 02-6297587, Jerusalem 100707, P.O.B. 775, Safra square

1-7199-15-

חווה להארכת רשות שימוש בנכס עירוני

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס: 7199

משתמש: 15

בין: עיריית ירושלים

קריית העירייה, כיכר ספרא 1

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין: עמותת "סטודיו משלך - מרכז לנשים אמניות יוצרות (ע"ר)"

ע.ר. 580546927

מצד שני

(להלן: "המשתמש")

והואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות במבנה אשר כתובתו ברחוב כ"ט בנובמבר 10, שכונת קטמון, ירושלים, הידוע כ-"בית ליטבינובסקי" המצוי בגוש 30009 חלק מחלקה 173 (להלן: "המבנה" ו/או "הנכס").

והואיל: והמשתמש מודע לכך שככל והנכס אינו רשום ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראייה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: והמשתמש מעוניין להשתמש במבנה, לצורך הפעלת סטודיו לעידוד וקידום אמניות יוצרות בירושלים (להלן: "המטרה").

והואיל: וועדת ההקצאות המקצועית בישיבתה מיום 24.09.2019 המליצה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה לצורך קיום המטרה כאמור, בכפוף לפינוי המקלט ברחוב דב הוז על ידי המשתמש והעברת פעילות המשתמש בו אל המבנה ובכפוף לכך שהמשתמש יאפשר לציבור לבקר במבנה ולצפות ביצירותיו של מנחם ליטבינובסקי.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 26.09.2019 החליטה לאשר את המלצת הוועדה המקצועית להקצאות וליתן למשתמש רשות שימוש במבנה כאמור.

והואיל: ובין הצדדים נחתם חווה לרשות שימוש לתקופה של 5 שנים שתחילתן ביום 27.9.2019 (להלן: "החווה המקורי").

והואיל: ובהתאם לסעיף 3 לחווה המקורי, למשתמש הזכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את החווה לתקופה נוספת האמורה בסעיף 3 (ב) לחווה המקורי (להלן: "תקופת רשות השימוש המוארכת") וזאת בין היתר בתנאי שהמשתמש ביצע בנכס עבודות שיפוץ בעלות כוללת של כ- 1 מלש"ח.

סטודיו משלך (ע"ר)
580546927

2-7199-15-

והואיל: והמשתמש מצהיר בזה כי ביצע בנכס עבודות שיפוץ בעלות כוללת של 1,000,000 ₪ בקירוב.

והואיל: וידוע למשתמש כי תוקף מימוש תקופת האופציה שבחווה המקורי ותוקפו של חוזה זה כפופים לאישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

והואיל: והמשתמש מצהיר כי הוא עומד ויעמוד בתנאים המיוחדים ובתנחנים הכלליים שקבעה העירייה בקשר להקצאות.

והואיל: וברצון המשתמש לקבל מן העירייה רשות שימוש במבנה למשך תקופת השימוש המוארכת וברצון העירייה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה כאמור, הכול בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו להלן:

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מ ב א

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. רשות השימוש ומטרתה

א. העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה והמשתמש מתחייב לקבל מן העירייה רשות שימוש במבנה, בהתאם לחוזה זה והוראותיו.

ב. מטרת רשות השימוש היא לצורך הפעלת סטודיו לעידוד וקידום אמנויות יוצרות בירושלים ולא לשום מטרה אחרת שהיא, וכן שלא לעשיית רווחים.

ג. למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה במבנה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית למטרות רווח.

ד. המשתמש מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין. וכן מתחייב כי כל פעילות שתתקיים במבנה תהיה בהתאם לחוקים, לתקנות, להוראות ולדין.

ה. המשתמש מתחייב שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

ו. רשות השימוש וחווה זה כפופים לכך שהמקלט ברחוב דב הוז פונה על ידי המשתמש והפעילות שעושה בו המשתמש הועברה אל המבנה ולכך שהמשתמש יאפשר לציבור לבקר במבנה ולצפות ביצירותיו של פנחס ליטבינובסקי במשך כל תקופת רשות השימוש ולרבות בתקופת רשות השימוש המוארכת ככל והיא תמומש, כהגדרתן להלן.

סטודיו משלך (ע"ר)
580546927

3-7199-15-

ז. למען הסר ספק-

1. רשות שימוש בחוזה זה כמשמעותה בסעיף 31 לחוק השכירות והשאלה התשל"א-1971.

2. ידוע למשתמש והוא מסכים לכך כי המבנה נמסר לשימוש במצבו כפי שהוא וכי העירייה לא תהיה חייבת לבצע כל עבודת תיקון, שיפוץ וכיו"ב אף בגין בלאי סביר בין לפני תחילת תקופת השימוש ובין במהלכה. כל עבודה כאמור לרבות זיפות, תיקון נזילות וכי יבוצעו על ידי המשתמש בלבד ועל חשבונו ואחריותו.

3. מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי במידה שייקבע כי בין הצדדים לחוזה זה קיים קשר של שכירות- חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ואו כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על השכירות, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולתו של חוק הגנת הדייר.

3. תקופת רשות השימוש

א. תקופת רשות השימוש תהא ל-5 שנים, שתחילתה ביום 27.09.2024 וסיומה ביום 26.09.2029 (להלן: "תקופת רשות השימוש").

ב. למרות האמור בס"ק א' לעיל תהא העירייה רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ואו תנאי הסכם רשות השימוש ואו מכל סיבה אחרת. במקרה כזה יחולו הוראות סעיף 4 להלן.

4. החזרת המבנה בתום תקופת רשות השימוש

א. עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 3 לעיל, או עם הפסקת רשות השימוש מכול סיבה שהיא, יפנה המשתמש את המבנה ויחזירו לעירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ למעט כל דבר השייך לעירייה ולמעט הבנוי והמחובר למבנה דרך קבע ובמצב שקובלו מהעירייה, למעט בלאי סביר.

ב. לא פינה המשתמש את המבנה בתום תקופת רשות השימוש יחולו הוראות סעיף 12 ב' 12-ה' להלן.

5. דמי שימוש

דמי השימוש יהיו על פי התעריף שבתוקף ביום התשלום שישולמו מראש לכל תקופת רשות השימוש בסך של 28,600 ₪, הכוללים הפרשי הצמדה לפי המדד הידוע בפועל ביום התשלום בפועל.

טודיו משלך (ע"ר)
580546927

3 N Fe

4-7199-15-

6. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים וכו'

א. המשתמש מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמש אינו פטור על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

ב. אם המשתמש לא ישלם תשלום כלשהו במועד, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים, הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמש ולגבותם מהמשתמש.

ג. כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמש לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה באי תשלום החוב.

ד. במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמש חייב בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמש על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גבייה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

ה. מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמש וישולם על ידו.

ו. מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמש וישולם על ידה.

7. השימוש בנכס

א. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 2 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמש לא יהיה רשאי להשתמש במבנה או בחלק ממנו למטרה אחרת.

ב. 1. המשתמש לא יהא רשאי לבנות ו/או להוסיף מבנה ו/או להגדיל את המבנה ו/או לשנותו (להלן: "תוספת בנייה") אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבנייה תהיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 ותואמת לתכנית בניין עיר התקפה לגבי אותו אזור באותה שעה וכול תקנה על פיה. בכול מקרה התוספת תהיה בבעלות העירייה. למען הסדר ספק מובהר כי כל הגדלה של שטחי הנכס טעונה הגשת בקשה מתאימה בהתאם לנוהל. כמו כן לא יהא רשאי המשתמש להרוס חלק כלשהו מהמבנה או לבצע שינוי כלשהו במבנה, לרבות התקנת מזגנים וכיו"ב, או לבצע שינוי במתקן ממתקני המבנה או במערכת ממערכותיו, ללא הסכמת הממונה על הנכסים בעירייה מראש ובכתב. ככול שמדובר במבנה לשימור, נדרשת גם הסכמת מהנדס העיר לביצוע כל שינוי או תוספת כאמור לעיל.

סטודיו משלך (ע"ו)
580546927

בנה המשתמש תוספת במבנה ללא הסכמת העירייה ולא סילק את התוספת ו/או החזיר את המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת לבצע פעולות אלו ולחייב את המשתמש בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י הסכם זה או עפ"י דין. 2. למען הסר ספק- אם ישקיע המשתמש השקעות כלשהן במבנה או בתוספת בנייה, הם יהיו על חשבון המשתמש בלבד ועל אחריותו ולא יחשבו כתשלום דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין המבנה ו/או התוספת. למשתמש לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי העירייה.

ג. המשתמש מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת המבנה, השימוש בו, תיקונו וכול הכרוך בו, לרבות אלה החלות על העירייה, והמשתמש מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי נילוי כל חוק פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

ד. המשתמש מתחייב להגיש את המבנה ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

ה. המשתמש מתחייב לשמור על ניקיון המבנה וסביבתו, לחשתמש בו באופן זהיר והוגן ולהחזיקו במצב תקין, וכן הנו מתחייב לתקן מיד על חשבון כל נזק או קלקול שייגרם למבנה וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תיקן.

ו. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה באופן שלא תופרע מנוחת השכנים ובאופן שלא ייגרם מטרד כלשהו.

ז. המשתמש לא יהא רשאי להציב כל שלט במבנה או בסמוך אליו, אלא באישור העירייה ותוך נילוי הוראות כל דין בדבר הצבת שלטים ותשלום כל אגרה או תשלום, במידה שחל, בגין הצבת שלט כאמור.

ח. המשתמש מתחייב להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונות שתקבע ע"י העירייה.

ט. העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס למבנה בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמש.

י. במסגרת ביקורה בנכס כאמור לעיל, תהא רשאית העירייה לעניין בספרי החשבונות של המשתמש.

1.3

6

6-7199-15-

יא. המשתמש מתחייב לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

יב. המשתמש מתחייב להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייב המשתמש לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם

יג. המשתמש מתחייב ליתן הסכמתו לשימוש העירייה במבנה בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בהן פעילות ע"י המשתמש.

8. העברת זכויות

א. חוזה זה הינו אישי עם המשתמש בלבד ורשות השימוש המוקנית בו היא למשתמש בלבד ולמטרה המפורטת בסעיף 2 לעיל. אסור למשתמש להעביר, למשכן, להחכיר, לשעבד כל זכות מהזכויות הניתנות לו בחוזה זה במלואה או בחלקה או להרשות לזולתו שימוש במבנה והכול בין באופן קבוע ובין באופן זמני בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

ב. ככל שבמבנה יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמש ו/או מי מטעמו יהיה מנוע מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

9. שמירת זכויות

א. המשתמש מוותר לעירייה על כל זכות שלא הוקנתה לו בחוזה זה וממחה לעירייה כל זכות שיש לו או עשויה להיות לו כמשתמש, על פי או על פי חוזה, ואשר לא ניתנה לו במפורש בחוזה זה.

ב. למען הסר ספק מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן ג' להלן העירייה תהא רשאית לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם במגרש למעט המבנה או בקשר אליו ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמש, וחתימתו על הסכם זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור מקום שזו תידרש על ידי אדם ו/או גוף כלשהו.

ג. 1. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל המבנה ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בנייה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבנייה כנהג בעלים.

2. הזכויות בגין תוספת הבנייה ירשמו על שם העירייה בדרך שתבחר העירייה, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") בהתאם לשיקול דעת העירייה.

סטודיו משלך (ע"י)
580546927

7-7199-15-

ד. להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמש כידי העירייה יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ב' שיסמך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

10. אחריות המשתמש

א. ביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות המשתמש על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב המשתמש לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו על פי שיקול דעתו הבלעדי ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים כאמור והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים וכאמור להלן:

2. ככל ובמועד חתימת אישור הביטוח, יחולו על אישור הביטוח הוראות עדכניות מטעם המפקח על הביטוח, העירייה רשאית לעדכן את אישור הביטוח, בהתאם להנחיות העדכניות ולפי שיקול דעתה הבלעדי. **ביטוחים בתקופת עבודות התאמה ו/או השיפוץ במבנה ו/או במרכז ו/או במקרקעין - ככל ויבוצעו עבודות כאמור ובהתאם לקבל היתר מראש מהעירייה.**

טרם ביצע עבודות התאמה וכתנאי לביצוע, ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב המשתמש להמציא לידי העירייה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות במבנה ו/או במקרקעין, את טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה, **נספח א'1**, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה"), כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המשתמש ו/או הקבלן מטעמו.

על אף האמור לעיל, ככול ויבוצעו עבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של המבנה ו/או המקרקעין שלא יעלו על 200,000 ₪ אזי ניתן יהיה לכלול את העבודות בסכומים כאמור במסגרת אישור הביטוח המפורט להלן ב"אישור עריכת המשתמש" ובלבד כי יומצא אישור הביטוח ותיכלל הרחבה בפוליסת צד ג כאמור "הביטוח כולל כיסוי לאחריות בקשר לעבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של המבנה ו/או המרכז ו/או המקרקעין והכיסוי לא יפחת מנוסח פוליסת "ביט" הנהוגה בחברה כלל במועד עריכת הביטוח והעבודות".

ביטוחים שוטפים בתקופת הרשות/ההרשאה:

3. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב המשתמש להמציא לידי העירייה לא יאוחר מיום החתימה על ההסכם ו/או תחילת השימוש במבנה ו/או במקרקעין ו/או ממועד קבלת המבנה ו/או המקרקעין כבר רשות לצורך ביצוע עבודות ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על עריכת ביטוחי המשתמש. **נספח א'2** המהווה חלק בלתי נפרד: "טופס האישור על עריכת ביטוחי המשתמש", כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו המורשה בישראל. המשתמש ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו במבנה ו/או במקרקעין ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או תקופת הארכה ו/או הוצאת הרכוש ו/או הציוד מהנ"ל (ככול ותהיה) – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי המשתמש כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המשתמש, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהעירייה.

סטודיו משלך (ע"ו)
580546927

4. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או תכולה ו/או צמודות ו/או מערכות בנכס ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או בניהול ו/או בפיקוחו ו/או שיפורי דיור מכל סוג בין אם נערכו ע"י המשתמש ו/או העירייה ו/או ע"י מי מטעם הנ"ל ו/או המשתמש לצורך מטרת השימוש ו/או הפעילות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל ו/או כנדרש באישור הביטוח במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.
5. 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 המשתמש על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.
6. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
7. המשתמש לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של המשתמש ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו נשולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי המשתמש יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות. המשתמש פוטר את העירייה ו/או הפועלים מטעמה מאחריות לכל נזק ו/או אובדן כאמור למעט אם גרמו לנזק בזדון.
8. המשתמש 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 מעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.
9. הפר המשתמש את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה, יהיה משתמש אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
10. על המשתמש לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הון בביטוח עובדים על ידי מעבידים.

סטודיו משלך (ע"ו)
580546927

9-7199-15-

11. המצאת טופסי אישור על קיום ביטוחים תקינים כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.
12. סעיף הביטוחים הינו תנאי עיקרי בחוזה והפרתו מהווה הפרה יסודית.
13. העירייה רשאית להגדיל או להקטין את היקף הביטוחים הנדרשים בכל מטרות שימוש. כשים לב למטרת השימוש, מהות הסיכונים ועוד.
14. המשתמש מתחייב לכלול בביטוחיו את הסעיפים הבאים:
- (1) שם "המבוטח" בפוליסות הינו - המשתמש ואו העירייה:
"העירייה" לענין הכיסוי הביטוחי: עיריית ירושלים ואו תאגידים עירוניים ואו חברות בת ואו עובדים של הנ"ל.
 - (2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות העירייה ועובדיה בגין ואו בקשר עם מעשה או מחדל של המשתמש ומי מטעמו בקשר עם ההתקשרות.
 - (3) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את העירייה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה לנזקים בגין תאונת עבודה ואו מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי המשתמש בקשר עם ההתקשרות.
 - (4) סכום השתתפות עצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪.
 - (5) ביטול זכות השיבוב ואו התחלוף כלפי העירייה ואו עובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
 - (6) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ואו לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לעירייה הודעה בכתב, ע"י המשתמש ואו חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ואו השינוי המבוקש.
 - (7) חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל
 - (8) לגבי העירייה הפוליסות הן "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה לחברת הביטוח של המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א - 1981, ולמען הסר ספק המשתמש וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
 - (9) היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
 - (10) ככל ופעילות המשתמש כוללת עבודות פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק - ביטוחי המשתמש יכסו את אחריותו בין היתר גם האמור לעיל.
 - (11) העירייה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהמשתמש להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת העירייה והמשתמש מתחייב לבצע כל שינוי ואו תיקון ואו התאמה שתדרוש העירייה.

סטודיו משלך (ע"י)
580546927

43 / 6

ב. אחריות לנזקים

1. המשתמש בלבד יהיה אחראי במשך כל תקופת רשות השימוש לעבירה כלשהי שתעשה במבנה ו/או בסביבתו, או לנזק כלשהו שייגרם למבנה או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמש או מאופן החזקת המבנה וסביבתו והשימוש בהם או בקשר לכול עבודה ו/או פעילות שתעשה בהם. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.

2. המשתמש מתחייב לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצוי בקשר עם נזק כאמור בס"ק (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייב המשתמש לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהני"ל והמשתמש ישלם סכום זה לעירייה בצרוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכול מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמש ותאפשר לו להגן על האינטרסים שלו בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

11. הפרת החוזה

א. הפרת הוראות סעיפים 2, 7, 8, 10 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה תשל"א-1970).

ב. הפר המשתמש חוזה זה הפרה יסודית או הפסיק השימוש במבנה לתקופה העולה על שישה חודשים או ששינה מטרותיו באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ו/או סעד על פי כל דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי המבנה או כל חלק ממנו לפי שיקול דעתה.

ג. הפר המשתמש את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין, לבטל את החוזה, אם לאחר שתשלח למשתמש דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר הוראות מפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא המשתמש אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

סטודיו משלך (ע"ר)
580546927

11-7199-15-

ד. בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 3 ב' לעיל ומוזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמש, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

- (1) נעשה במבנה שימוש שלא עפ"י מטרות ההקצאה כאמור בסעיף 2 לעיל.
- (2) היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתבצעת במבנה ע"י המשתמש ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המבנה למשתמש.
- (3) הפעילות מתבצעת במבנה אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/ האזור/ העיר, בהתאם לשימוש שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה.
- (4) הפעילות המתבצעת במבנה כרוכה בקבלת רישיון מגופ שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
- (5) למשתמש אין אישור ניהול תקין בעל תוקף.
- (6) המבנה שהוקצה דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמש הודעה של 90 יום מראש.
- (7) לא מולאו תנאי החוק והנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בנוגע לביצוע בדיקות אסבסט במבנה או בנוגע להסרתו.
- (8) נעשה שימוש בנכס או בנייה ללא היתר כדין.
- (9) המשתמש לא הנגיש את המבנה בהתאם להוראות החוק והתקנות.
- (10) כל מקרה אחר של הפרת ההסכם על ידי המשתמש ו/או כל פגם בחליף ההקצאה, אשר על פי הדין מקנים עילת ביטול.

ה. בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מוזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמש את ההוצאות, הנוקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

12. תוצאות ביטול החוזה

במקרה של ביטול החוזה על ידי העירייה כאמור לעיל יחולו ההוראות כדלקמן:

א. המשתמש יהא חייב לפנות את המבנה ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.

ב. העירייה תהיה רשאית להשתמש במבנה כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמש לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר לתוספת בנייה במבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

סטודיו משלך (ע"ר)
580546927

נ.3

1c

ג. לא קיים המשתמש התחייבותו האמורה בס"ק א' לעיל, תהא העירייה רשאית להיכנס למבנה, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכול הפעולות למימוש זכויותיה והמשתמש יישא בכול ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

ד. לא פינה המשתמש את המבנה במועד ובתנאים הקבועים בחוזה זה ונדרשה העירייה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה המשתמש את העירייה בנין כל הוצאה שתגרום לה כתוצאה מאי פינוי כאמור.

ה. מכלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 11 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמש דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועכירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

13. פרוק התאגיד

במקרה של מינוי מפרק לתאגיד שהמשתמש מואגד בו (להלן: "התאגיד") או פרוק התאגיד מרצון או שלא מרצון או חדלותו או הפסקת פעילותו מכול נימוק או סיבה שהיא תפקע רשות השימוש והחזקה במבנה וזכות השימוש בהם תחזור לידי העירייה, לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 12 לעיל בשנויים במחויבים.

14. ויתורים

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה, לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

15. מקום שימוש

מוסכם על ידי הצדדים, כי לבתי המשפט בירושלים, לפי העניין, תהא סמכות ייחודית לדון בכול תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכול הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

16. תנאי לתוקף החוזה

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוח.

3

lc

סטודיו משלך (ע"ר)
580546927

נספח א' 1 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור לביצוע עבודות התאמה, הרחבה, שיפוץ וכי - עד 1,000,000 ₪

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		תאריך הנפקת האישור:	
אישור ביטוח זה מיועד למימוש אחריות הביטוח של מכלול ביטוחי המבנה, בהתאם לטקסט המפורט בלוח המידע המצורף באישור זה. אישור זה כולל את כל תנאי הפוליסה וחברות הביטוח. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שפורסמו באישור זה לבין התנאים המפורטים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבוטח	מנע העסק המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
שם הקבלן: ואו קבלני משנה	שם המבוטח: ואו קבלני משנה	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של במקרקעין ברח' _____	☐ מומינת העבודות ☐ החברה המנהלת ☒ בעלי הנכס ☐ אחר _____
ת.ד. 5002300880	ת.ד. 5002300880		
מיקום	מיקום		
כינוי המבנה / יחידה			
כיסויים			
מקור הפוליסה	מספר הפוליסה	טעם ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
הפוליסה חסכה לפי גבולות אחריות או סכמי ביטוח	מספר הפוליסה	טעם ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
כל הסיכונים	מספר הפוליסה	טעם ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
עבודות קבלניות	מספר הפוליסה	טעם ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
רכוש עליו עובדים	מספר הפוליסה	טעם ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
רכוש סמוך	מספר הפוליסה	טעם ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
מינוי הריסות	מספר הפוליסה	טעם ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
הקומות תחזוקה בת 24 חודשים וחקופת הרצה בת 30 יום	מספר הפוליסה	טעם ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
בד"י	מספר הפוליסה	טעם ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
אחריות מעבדים	מספר הפוליסה	טעם ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
מדידת השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')	מספר הפוליסה	טעם ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
009 (גניחה) / עבודות קבלניות גדולות	מספר הפוליסה	טעם ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
062 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה)	מספר הפוליסה	טעם ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
074 שיפוצים	מספר הפוליסה	טעם ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
ביטוח/שינוי הפוליסה	מספר הפוליסה	טעם ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
אישור לדעת חברה האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייבטל לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול	מספר הפוליסה	טעם ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
חתימת האישור	מספר הפוליסה	טעם ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
המבטח	מספר הפוליסה	טעם ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה

סטודיו משלך (ע"ר)
580546927

אישור לביצוע עבודות התאמה, הרחבה, שימושים וכו' – בשווי מ- 1,000,000 ₪ עד 5,000,000 ₪

[illegible]

סטודיו משלך (ע"מ)
580546927

580546927

[illegible]

17-7199-15-

נספח א'1 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור לביצוע עבודות התאמה, הרחבה, שיפוטים וכו' - בשווי מ- 20,000,000 ₪ עד 100,000,000 ₪

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		תאריך הנפקת האישור:	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה והריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שפוטרים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבטח	מען הנכס המבטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
שם הקבלן: ואו קבלני משנה ת.ז.מ.פ. מען	שם הקבלן: ואו קבלני משנה ת.ז.מ.פ. מען	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של במקרקעין כרחי	מזמינת העבודות החברה המנהלת בעלי הנכס אחר
מספר הפוליסה ת.ז.מ.פ. מען			
פרקי הפוליסה הפוליסה כפי נכללת אחריות או סכומי ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות רכוש עובדים רכוש סמור פנימי הרכוש הכנסת תחלוקה בת 24 חודשים ותקופת הרצה בת 30 יום			
מספר	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום
ביט	ביט		
16,000,000			
20,000,000			
פרק 1: נכס / שירותים המפורטים בתוך האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'. 009 (בנייה) / עבודות קבלניות גדולות 062 (עבודות חשמל / איסוף / אינסטלציה) 074 שיפוטים			
ביטוח / שינוי המליצה שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.			
חתימת האישור המבטח:			

טודיו משלך (ע"ר)
580546927

נספח ב' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "סטודיו משלך - מרכז לנשים אמניות יוצרות", ע"ר 580546927 ירושלים

מייפס בואת את כוחה של עיריית ירושלים ואת כ"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כחלקה 173 בנוש 30009 המצויח ברחוב כ"ט בנובמבר 10, שכונת קטמון, ירושלים (להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום וכויות/הערות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערות, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנוכח בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל מטלה שהעניינה הוסמכה לעשותה בחוזה בנינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 7199). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

לחופי בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשם בשמנו ובמקומנו כל חוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברשאי לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ה האדמה ו/או קטעים ממנה/הן שבגוש/ים המפורטים ברשאי לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ה האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי וחמחובר אליהם וראו שייבנה ויחבר אליהם.

מינופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ייפוי כוח זה יחיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו והאיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

סטודיו משלך (ע"ר)

580546927

חתימת העמותה

בן-ציון ליפשיץ, עו"ד
מ.ר. 12129

רח' חשיננסון 1, ירושלים 9101001 מאשר בזה כי ח"ה:

א"י 219778, סקט. 02-6229778 ת.ד. 583

05829778 ת.ד. 583

הינם מנהלי העמותה ורשאים על פי תוכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם העמותה וכי חתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה לכול דבר תעניין.

בן-ציון ליפשיץ, עו"ד
מ.ר. 12129
רח' חשיננסון 1, ירושלים 9101001 מאשר בזה כי ח"ה:
א"י 219778, סקט. 02-6229778 ת.ד. 583

מספר סידורי 07-2025

טופס מס' 2

אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד או בשם אדם אחר

אני החתומה מטה, הדסה פריבס-קאהן, נוטריון בעלת רישיון מספר 217386 מאשרת כי ביום 07.08.2025, ניצבו לפני במשרדי שברחוב ושינגטון 19, בירושלים

גב' אילת ליבר

☐ המוכרת לי באופן אישי

☒ שזהותה הוכחה לי על פי תעודת זהות מספר 058829086 שהונפקה ביום 17.08.2023

גב' צפורה מזרחי

☐ המוכרת לי באופן אישי

☒ שזהותה הוכחה לי על פי תעודת זהות מספר 022435747 שהונפקה ביום 25.06.2023

ושוכנעתי כי הניצבות בפני חבינו הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונן החופשי על המסמך המצורף והמסומן באות **A**.

☒ בשם עמותת סטודיו משלך- מרכז לנשים אמניות יוצרות, ע.ר. 580546927

אני מאשרת שהוגש לי פרוטוקול חתום ומאושר כדין, מיום 20.06.2023, כראיה בכתב, להנחת דעתי לשם הוכחת רשות הניצבות לפני, לחתום כאמור.

לראיה אני מאמתת את חתימותיהן של גב' אילת ליבר וגב' צפורה מזרחי, בחתימת ידי ובחותמי, היום 07.08.2025

שכר נוטריון שולם



חתימה

2A

19-7199-16

נספח ב' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "סטודיו משלך" מרכז לנשים אמניות יוצרות, ע"ר 580546927 ירושלים

מיופיים בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת כ"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שתוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ואנו כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לזכו הנכס הידוע כחלקה 173 בגוש 30009 המצויה ברחוב כ"ט בנובמבר 10, שכונת קטמון, ירושלים (להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/העדרות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/העדרות, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, כולן או מקצתן; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנוגד בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברשות המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל מעילה שהעירייה הוסמכה לעשותה ברווחה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 7199). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להוציא בשמנו ובמקומו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים וסא היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" ימונה ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקות/האדמה ואו קטע/ים ממנו/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ואו כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב מיצול כל חלקי/האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות/חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ואו שייבנו ויחובר אליהם.

מיופה כוחו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויהייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

סטודיו משלך
א.א. 580546927
חתימת העמותה
בן-ציון ליפשיץ, עו"ד
מ.ר. 12129
ד"ר ויטלברג, יו"ר
ירושלים 12129
מס' 02-6229778
ת.ד. 9418701
מס' 02-6229778
ת.ד. 9418701
מס' 02-6229778
ת.ד. 9418701

הינם מנהלי העמותה ורשאים על פי תוכניה ואו תקנותיה ואו על פי דין לחתום בשם העמותה וכי חתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה לכול דבר ועניין.

בן-ציון ליפשיץ, עו"ד
מ.ר. 12129
ד"ר ויטלברג, יו"ר
ירושלים 12129
מס' 02-6229778
ת.ד. 9418701
מס' 02-6229778
ת.ד. 9418701

פרוטוקול אסיפה כללית סטודיו משלך-מרכז לנשים אמניות יוצרות ע"ר 580546927

שהתקיימה ביום 20.06.2023 א'תמוז תשפ"ג

מכחים יהודית שילת אילת ליבר רונית שטינברג-חברות ועד מנהל

עו"ד אלישבע אנסבכר, נאווה רוזנבלום חברות עמותה

ציפי מזרחי מנהלת אמנותית, איתן ארנטל מנהל פרויקטים

הוחלט לחדש את המינויים להלן:

חברי הועד המנהל:

אילת ליבר יו"ר ת.ז. 058829086

מיכל שגיא ת.ז. 029491297

רונית שטינברג ת.ז. 057758328

חברי ועדת ביקורת:

יעל רוטנברג ת.ז. 1405034

נאווה רוזנבלום ת.ז. 25534488

מורשות חתימה:

אילת ליבר יו"ר ת.ז. 058829086

רונית שטינברג ת.ז. 057758328

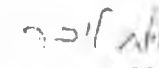
ציפי מזרחי ת.ז. 022435747

שתי חתימות ביחד עם חותמת העמותה יחייבו את העמותה לכל דבר ועניין.



שם וחתימה

חברת ועד



שם וחתימה

חברת ועד

ציפי מזרחי

ציפי מזרחי

13-7199-15-

17. כתובות והודעות

כל כתב שישלח לאחד הצדדים ברואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר

העירייה: עיריית ירושלים, באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה
קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמש: עמותת "סטודיו נושך - מרכז לנשים אמניות יוצרות (ע"ר)"
כתובת: בני נין/מלבי, חלק י-ירושלים

לואיה באו הצדדים על החתום:

נזכר העירייה	ראש העירייה	המשתמש	תאריך
		סטודיו נושך (ע"ר) 58054927	

עיריית ירושלים

בן-ציון ליפשיץ, עו"ד מאשר בזה כי הי"ח
מ. ר. 12129
רח' חשמונאי, ירושלים 9415701
פס. 02-429775

בן-ציון ליפשיץ
מ. ר. 12129
ת.י. 02-429775

אליהו ארז
מ. ר. 8229163
ת.י. 02-429775

אשר חתמו בפניי על תווה זה ביום _____ הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין להתווסף בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכל דבר ועניין.

בן-ציון ליפשיץ, עו"ד
מ. ר. 12129
רח' חשמונאי, ירושלים 9415701
פס. 02-429775

אישור השר
תאריך 14.5.25

כ"ה כסלו, תשפ"ו

15 דצמבר, 2025

חוות דעת משפטית לעניין חוזה חכירה (נכס 9452 משתמש 1)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת זכויות במקרקעין הידועים כמגרש 3 לפי תב"ע 6513א, הידוע גם כחלקה 34 בגוש 30643, אשר מצוי ברחוב הרב אברהם רביץ, בשכונת נווה יעקב, ירושלים (להלן: "המקרקעין").

2. ביום 6.3.18 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית על הקצאת גג מבנה גני הילדים/מעון העתיד להיבנות במקרקעין לעמותת "בית כנסת חניכי הישיבות" זיכרון יעקב" בנווה יעקב החדשה בירושלים" (להלן: "העמותה") לשם הקמת בית כנסת וניהולו. תקופת החכירה הינה ל-25 שנים שתחל ביום השלמת הבניה למפרע למועד החלטת מועצת העירייה בעניין ובכפוף להשלמת הבנייה, עם אפשרות הארכה לשתי תקופות נוספות שלא תעלה על 10 שנים כל אחת. תוקף ההקצאה לשלוש שנים.

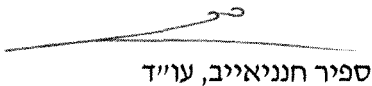
3. ביום 20.3.18 אישרה הוועדה המייעצת להקצאות את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור לעיל.

4. ביום 22.3.18 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור לעיל.

5. ביום 9.7.2025 אישרה ועדת ההקצאות המקצועית את הארכת תוקף ההקצאה לעמותה בשנתיים נוספות, ההחלטה כאמור אושרה בוועדה המייעצת ביום 29.7.2025 ובמועצת העירייה ביום 31.7.2025.

1. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם, בכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,


 ספיר חנניאייב, עו"ד

עוזרת ראשית ליועמ"ש – צוות נכסים

חווה חכירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום 12 בחודש יולי בשנת 2018

נכס 9452

משתמש 1

עיריית ירושלים

בין:

מכיר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

עמותת: "בית כנסת חניכי הישיבות 'זיכרון יעקב' בנווה יעקב החדשה

לבין:

בירושלים

ע.ר. 580613172

(להלן: "החוכרת")

מצד שני

והעירייה הינה בעלת הזכויות במגרש 3 לפי תב"ע 6513א, הידוע גם כחלקה 34 בגוש

הואיל:

30643, אשר מצוי ברחוב הרב אברהם רביץ, בשכונת נווה יעקב, ירושלים (להלן:

"המקרקעין") ושל מבנה גני הילדים/מעון העתיד להיבנות עליו (להלן: "מבנה גני

הילדים").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

והחוכרת מודעת לכך שככל והנכס אינו רשום ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר

הואיל:

הפנים או מי שהסמיכו, כל ראיה לרישום עתידי כאמור.

ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.3.18 החליטה על הקצאת גג מבנה גני הילדים

הואיל:

לחוכרת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "המבנה") וניהולו (להלן: "מטרת החכירה").

וברצון החוכרת לחכור מהעירייה את גג מבנה גני הילדים לצורך הקמת המבנה וברצון

הואיל:

העירייה להחכיר לחוכרת את גג מבנה גני הילדים לצורך כאמור, והכל בהתאם

להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

ותכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס

הואיל:

עירוני המצורף כנספח ה' לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע הפעילות במבנה גני הילדים,

בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם

להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנח"י, מנהלת מבני דת ו/או מנהל קהילה

ובאישורם.

בית כנסת
חניכי הישיבות "זיכרון יעקב"
בנווה יעקב החדשה בירושלים (ע"ר)
עמותת "מטרת החכירה"
580613172

והואיל: והחוכרת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס ואו במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: מממוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של החוכרת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: והחוכרת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: וידוע לחוכרת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הגדרות:

"המקרקעין" - מגרש 3 לפי תב"ע 6513א, הידוע גם כחלקה 34 בגוש 30643, אשר מצוי ברחוב הרב אברהם רביץ, בשכונת נווה יעקב, ירושלים, כמסומן בתשריט המצורף **כנסת א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"הנכס" - גג מבנה גני הילדים והמבנה העתיד להיבנות עליו.

"המנהלת" - מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ואו את חוזה החכירה.

3. החכירה ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחוכרת, והחוכרת מתחייבת לחכור מהעירייה את המבנה והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. החכירה תחול על גג מבנה גני הילדים ועל המבנה העתיד להיבנות עליו (להלן: **"המוחכר"**).

בית כנסת
היחיד הישיבות "זיכרון יעקב"
בנווה יעקב, החדשה בירושלים (ע"ד)
עמותה מס' 580613172

(ב) מטרת החכירה היא אך ורק לצורך הקמת בית כנסת וניהולו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ד) החוכרת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ה) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה להחכרת המבנה והמקרקעין פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ו) החוכרת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את המוכר ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

4. ההקצאה, תקופתה וביטולה:

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 23.3.18, על החוכרת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 22.3.21 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה החוכרת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת החוכרת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח לחוכרת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה לחוכרת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ד) לא השלימה החוכרת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

בית כנסת
חנ"צ הישיבות "זיכרון יעקב"
חנ"צ יעקב חדשה בירושלים (ע"ר)
בנוה יעקב חדשה
עמותה מס' 580613172

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על החוכרת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא לחוכרת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. תקופת החכירה:

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו- (ה) להלן, תקופת החכירה הינה ל- 25 שנה שתחילתה ביום 23.3.18 וסיומה ביום 22.3.43 (להלן: "**תקופת החכירה**").

(ב) עם תום תקופת החכירה, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה ב- 10 שנים (להלן: "**תקופת החכירה המוארכת**") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

(ג) בתום תקופת החכירה מוארכת, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה המוארכת ב- 10 שנים נוספות (להלן: "**תקופת החכירה המוארכת הנוספת**") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

(ד) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה לחוכרת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. החכירה תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ה) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו לחוכרת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), יתקצרו תקופת החכירה ותקופת הארכת החכירה כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם לנספח ד' לחוזה זה.

6. הארכת תקופת החכירה:

ככל שהחוכרת תחליט לממש את זכויותיה לפי סעיפים 5 (ב) ו/או 5 (ג), יהיה עליה להגיש בקשה לעירייה להארכת תקופת החכירה או תקופת החכירה המוארכת, עד 12 חודשים טרם לסיום אותה תקופה. אישור הבקשה על ידי העירייה יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים אותה עת בעירייה לגבי חוזים מסוג זה, לרבות לעניין דמי החכירה.

בית כנסת
הישיבה "זיכרון יעקב"
בנוש יעקב החושש בירושלים (ע"ד)
עמותה מס' 580613/72

7. החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:

עם תום תקופת החכירה האמורה בסעיף 5 (א) לעיל או עם תום תקופת החכירה המוארכת ו/או הנוספת כאמור בסעיף 6 לעיל ו/או עם הפסקת החכירה כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה החוכרת את הנכס ותשיבו לעירייה לשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן בשינויים המחויבים.

8. דמי חכירה:

דמי החכירה בסך של 7,193 ₪ (במילים: שבעת אלפים מאה תשעים ושלושה שקלים) בתוספת מע"מ כחוק, למשך כל תקופת החכירה וישולמו מראש לכל התקופה.

9. הבניה:

(א) החוכרת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור, מנהלת מבני דת ומנח"י ו/או מנהל קהילה. יובהר כי ההקצאה והחזרה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) החוכרת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת החכירה כאמור.

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על החוכרת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה לחוכרת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, החוכרת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידי חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו לחוכרת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי החוכרת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה החוכרת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי החוכרת או לא

בית כנסת
התכנון והשינויים "זיכרון יעקב"
בנווה יעקב-החדשה בירושלים (ע"ד)
עמותה מס' 580613172

לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל החוכרת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) החוכרת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 22.3.21 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על החוכרת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבניה.

(י) החוכרת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבניה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם החוכרת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקס או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). החוכרת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. החוכרת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון החוכרת כאמור.

(יא) החוכרת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "המבנה") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "תוספת הבניה"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(יב) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבניה יחולו גם על תוספות בניה בשינויים המחויבים.

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 14 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) תכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבניה מעל נכס עירוני המצורף כנספח ה' לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע הפעילות במבנה גני הילדים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל

בית כנסת *
חניכי הישיבה "זיכרון יעקב"
בנווה יעקב החדשה מרושלים (ע"ד)
עמותה מס' 580613172

בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנח"י, מנהלת מבני דת ו/או מנהל קהילה ובאישורם.

10. השימוש בנכסים והחזקתם:

(א) החוכרת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת החכירה המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. החוכרת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) מובהר כי בשטח בית הכנסת המתוכנן תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום.

(ג) החוכרת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת החוכרת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהחוכרת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.

עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:

סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תוש"ה תתכן כביש גישה למקרקעין. החוכרת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה?

(ו) החוכרת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ז) החוכרת מתחייבת לשמור על מקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק

או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ח) החוכרת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והחוכרת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכרת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של החוכרת.

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוג' ואו תיעול ואו ניקוז ואו צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או טלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. החוכרת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות החוכרת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת החכירה.

(יא) החוכרת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת החכירה בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י החוכרת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן שימוש זה לא ינגוד את תקנות החוכרת ולא יפגע בפעילות החוכרת בנכס.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החוכרת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ואו לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(יג) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי

החוכרת, לרבות בדיקת קיומם של מפגעים בנכס. בתום הבדיקה וככל שידרש הדבר, יועברו לחוכרת הנחיות לתיקון מפגעים שנמצאו (להלן: "הנחיות העירייה").

(יד) החוכרת מתחייבת לפעול בהתאם להנחיות העירייה לאלתר ולא יאוחר מ-14 ימים מיום מתן ההנחיות.

(טו) החוכרת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טז) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה.

11. מיסים ותשלומים:

(א) החוכרת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והחוכרת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שילמה החוכרת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון החוכרת ולגבותם מהחוכרת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות לחוכרת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת החוכרת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהחוכרת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהחוכרת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

12. העברת זכויות:

(א) חוזה זה הינו אישי עם החוכרת בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכרת בלבד וחל איסור על החוכרת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות

בית כנסת
האכי הישיבות "זיכרון יעקב"
בנווה יעקב החדשה בירושלים (ע"ו)
עמותה מס' 580613172

לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החוכרת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת החכירה של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על החוכרת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

13. שמירת זכויות:

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות לחוכרת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך החוכרת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כחוכרת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי החוכרת לא תהיה זכאית ליוזם; ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שהחכירה חלה על חלק מהמקרקעין תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה, ללא צורך בקבלת הסכמה מאת החוכרת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכרת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבניה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות החוכרת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד החוכרת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ג' שיסמך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

בית כנסת
חמ"י הישיבות / זיכרון יעקב
בית אקב החברה ביחשלים (ע"ר)
עמותה מס' 58061372

14. אחריות החוכרת:**(א) ביטוח נכס:**

הוראות הביטוח שיחולו על החוכרת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה כנספח ב' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) אחריות לנזקים:

(1) החוכרת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת החכירה כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי החוכרת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו.

(2) החוכרת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה, שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת החוכרת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנזל והחוכרת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך לחוכרת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

15. הפרת החוזה וביטולו:

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 7, 9 עד 12, 14 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה החוכרת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה החוכרת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח לחוכרת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא החוכרת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

בית כנסת
המכי השיבות "זכרון יעקב"
בנווה יעקב החדשה בירושלים (ע"ר)
עמותה מס' 580613172

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד החוכרת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.
 2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.
 3. הפעילות המחבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
 4. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.
 5. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן לחוכרת הודעה של 90 יום מראש.
 6. החוכרת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 22.3.21 ולא קיבלה ארכה.
 7. החוכרת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
 8. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.
- (ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת החוכרת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

16. תוצאות ביטול החוזה:

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 15 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) העירייה תבטל את זכות החכירה שנרשמה לטובת החוכרת בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 17 להלן והחוכרת תהיה חייבת להופיע בלשכת רישום המקרקעין בכל עת שתוזמן לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם את כל ההוצאות, האגרות והמיסים בגין כך, ובכל מקרה חתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה מצידה לביטול רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שהעירייה הודיעה לחוכרת על כוונתה זו לפחות 60 יום מראש.

בית כנסת
המנהל הרושמי "זיכרון יעקב"
בנווה יעקב החדשה בירושלים (ע"ר)
עמותה מס' 580613172

(ב) החוכרת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ג) לא קיימה החוכרת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (ב) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והחוכרת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

(ד) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

17. רישום החכירה:

(א) החוכרת מתחייבת לרשום את החכירה בלשכת רישום המקרקעין תוך 6 חודשים מיום שהדבר יתאפשר מבחינת הדין. העירייה תסייע לחוכרת לרשום את החכירה במידה ולא תהיה מניעה חוקית לכך.

(ב) החוכרת תכין את התיקים הדרושים לשם רישום החכירה אך אם לא תעשה כן תוך המועד האמור תהא העירייה רשאית, לפי בחירתה, להכין בעצמה את התיקים כאמור ולחייב את החוכרת בשכר טרחת עו"ד בגין כך.

(ג) כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק ואשר יחולו על הקרקע והכנתו והכנת הניירות והמפות הדרושים וכן כל ההוצאות האחרות בגין רישום הקרקע או חידוש רישום, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, ובגין מדידות ומפות חלוקה לצורכי רישום וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר חכירה המשתלמות בלשכת רישום המקרקעין וכן הוצאות ביטול שטרי חכירה, הביטחונות והמסמכים הקשורים בחתימתו וביצועו, יחולו על החוכרת וישולמו על ידה מיד לפי דרישת העירייה.

(ד) החוכרת מתחייבת להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או לפני עו"ד בכל עת שהדבר ידרש על ידי העירייה ולחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום החכירה.

18. פרוק התאגיד:

במקרה שהחוכרת תודל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע החכירה והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת

בית כנסת
חניכי הישיבות "זיכרון יעקב"
במחוז יעקב חדרה/בירושלים (ע"ר)
580613172
עמותת מס' 580613172

הקיימת לחוכרת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 16 לעיל בשינויים המחויבים.

19. ויתורים:

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

20. מקום שיפוט:

מוסכם על ידי הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

21. תנאי לתוקף החוזה:

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוח.

22. כתובות והודעות:

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: עיריית ירושלים

מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

החוכרת: " בית כנסת חניכי הישיבות "זיכרון יעקב" בנווה יעקב החדשה בירושלים
(ע"ר)"

כתובת: אצל מר' אהרן אהרן, רח' חתם אהרן רח' 40/5 (נה יעקב) ירושלים.

בית כנסת
חניכי הישיבות "זיכרון יעקב"
בנווה יעקב החדשה בירושלים (ע"ר)
עמותה מס' 58061372

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בית כנסת
חניכי הישיבות "זיכרון יעקב"
במחנה יעקב החדשה בירושלים (ע"ד)
עמותה מס' 580613172

Handwritten signature
החוכרת

גזבר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

אני הח"מ ניסנקרן דניאל עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

סוכנות שלום מש"ה ת.ז. 013777909

שלום בן אברהם ת.ז. 029501004
יזם

הינם מנהלי החוכרת ורשאים על פי תזכירה ואו תקנותיה ואו על פי דין לחתום בשם החוכרת
וכי חתימתם בצירוף חותמת החוכרת מחייבת את החוכרת לכול דבר ועניין.

ניסנקרן דניאל, עו"ד
מס' רשיון 15894
רח' ויקטור ויליז' 381/8
ירושלים 97482
ט.פ. 02-5890239 (07-777702)
עו"ד

אישור השר

תאריך

נספח ב' – נספח הביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות החוכרת על-פי הסכם זה או על-פי דין, על החוכרת לערוך ולקיים, בין בעצמה ובין באמצעות קבלן מטעמה, בחברת ביטוח מורשית כדין, החל מיום התחלת ביצוע העבודות או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופת ביצוע העבודות ועד המסירה הסופית שלהן, למשך כל תקופה נוספת בה עשויה לחול על החוכרת אחריות על פי דין (לעניין ביטוח אחריות מקצועית וחבות מוצר, למשך 3 שנים נוספות לאחר סיום העבודות לרבות תקופת העבודות והבדק), פוליסות ביטוח כמפורט באישור עריכת ביטוחי החוכרת המצורף **נספח ב' 1** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ("אישור עריכת ביטוח עבודות החוכרת") ויחד עם הביטוחים המפורטים בסעיפים 3.1 ו- 3.2 להלן: "ביטוחי החוכרת", בהתאמה.

העירייה הינו המוטב לקבלת תגמולי ביטוח על פי הפוליסה, אולם תגמולי ביטוח עד לסך 500,000 ₪ ישולמו ישירות לחוכרת.

2. על החוכרת להמציא לידי העירייה, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים ממועד החתימה על הסכם זה, ובכל מקרה טרם כניסת החוכרת לאתר העבודה, את אישור עריכת הביטוח חתום על ידי מבטחת החוכרת. לדרישת העירייה, על החוכרת למסור העתק מן הפוליסה בגין ביטוח עבודות קבלניות.

כמו כן, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים טרם מועד תום תקופת ביטוחי החוכרת, על החוכרת להפקיד בידי העירייה, אישור עריכת ביטוחים כאמור לעיל בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם (או למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט בנספח זה).

3. בנוסף, על החוכרת לערוך את הביטוחים הבאים:

3.1 **ביטוח חובה** כנדרש על-פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב, וכן **ביטוח אחריות בגין רכוש של צד שלישי** עקב השימוש בכלי רכב עד לסך 400,000 ₪ בגין נזק אחד.

לחוכרת הזכות שלא לערוך ביטוח צד שלישי כאמור אולם יראו בכך "ביטוח עצמי" בסך של 400,000 ₪ כאילו נערך ביטוח צד ג' כאמור. ככל שתוגש תביעה מצד שלישי כנגד העירייה או מי מטעם העירייה, בגין נזק אשר היה מכוסים לו נערך ביטוח כאמור, על החוכרת לשפות המפורטים לעיל בגין נזק או הוצאה כאמור.

3.2 **ביטוח מקיף**, לכל כלי הרכב אשר בבעלות ו/או בשימוש החוכרת ו/או מי מטעמה במסגרת העבודות. על אף האמור לעיל, לחוכרת הזכות שלא לערוך ביטוח מקיף, כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, ובלבד שיחול האמור בסעיף 13 להלן.

3.3 **ביטוח תקופת השימוש** - כמו כן, מתחייבת החוכרת לערוך ולקיים, על חשבונה, החל ממועד תחילת השימוש, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה **נספח ב' 2** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "אישור עריכת ביטוחי החוכרת"), אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל ובעלת מוניטין וזאת למשך כל תקופת ההתקשרות על-פי ההסכם.

3.4 לא יאוחר מ-7 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי החוכרת, מתחייבת החוכרת להפקיד בידי העירייה, אישור עריכת ביטוחים כאמור לעיל (נספח ב' 2) בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם.

4. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט בנספח זה, לרבות אישורי עריכת הביטוח הנה בבחינת דרישה מזעריה המוטלת על החוכרת, שאינה פוטרת את החוכרת ממלוא חבותה לפי הסכם זה ו/או לפי הדין. לחוכרת לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוח שהוצא על ידי החוכרת.

5. ביטוחי הרכוש של החוכרת יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו של המבטח לתחלוף כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה, המפקח למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

6. על החוכרת האחריות הבלעדית לשאת בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי החוכרת המפורטים בנספח זה. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי העירייה מכל סכום שיגיע לחוכרת על פי הסכם זה.

בית כנסת
חניכי חשיבות "זיכרון יעקב"
בנות יעקב חדרשה ביהושלים (ע"ר)
עמותת מק" 580613172

Handwritten signature

7. על החוכרת לקיים את כל תנאי ביטוחי החוכרת, להאריך את פוליסות הביטוח שעל החוכרת לערוך לפי הסכם זה, מדי פעם בפעם לפי הצורך, כך שתהיינה תקפות במשך כל תקופת ההתקשרות, ובמהלך כל תקופת החכירה ו/או התיקונים והאפוקה על פי אחריות החוכרת הקבועה בהסכם זה, ולמשך כל תקופה בה עשויה לחול אחריות על החוכרת על פי הוראות הסכם זה או על פי כל דין.
8. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת 'ביטוחי החוכרת', בהמצאתם או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה או לצמצם את אחריות החוכרת על-פי הסכם זה או על פי כל דין. במקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח או בהעסקי ביטוחי החוכרת לבין האמור בהסכם זה, על החוכרת לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.
9. ככל שלדעת החוכרת קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות ו/או היקף ביטוחי החוכרת או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים, על החוכרת לערוך הביטוח הנוסף או המשלים כאמור, על חשבון החוכרת. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך, ייכלל וייתור על תחלופ כלפי העירייה ומי מטעם העירייה, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
10. על החוכרת לגרום לכך כי הוראות פרק הביטוח לעיל יובאו לידיעת מנהלי, עובדי וקבלני המשנה של החוכרת.
11. במידה ויועסקו על ידי החוכרת קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, על החוכרת לוודא כתנאי לתחילת העסקתם כי הינם אוחזים בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום או היעדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני משנה מוטלת על החוכרת.
12. על החוכרת והבאים מטעם החוכרת לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, אבדן או נזק לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף בקשר עם ביצוע העבודות, ובמיוחד לקיים סדרי עבודה לעבודות בחום. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, על החוכרת למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים לעיל ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדי ושליחי החוכרת יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים לעיל.
13. החוכרת פוטרת במפורש את העירייה ואת כל הבאים מטעם העירייה, המפקח מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש המובא על ידי החוכרת או מטעם או עבור החוכרת (לרבות כלי רכב כלים ומנופים) לאתר העבודות ובמסגרת ביצוע העבודות, וכן לנזק אשר לחוכרת הזכות לשיפוי בגינו על פי ביטוח רכוש והאובדן התוצאתי הנערכים על ידי החוכרת, או שלחוכרת הייתה הזכות לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח, ולחוכרת לא תהא כל טענה או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- מובהר בזאת כי לחוכרת הזכות שלא לערוך את הביטוחים המפורטים בסעיפים 2-3 לאישור עריכת ביטוח העבודות, וכן את הביטוח המפורט בסעיף 4 לאישור עריכת ביטוחי החוכרת, במלואם או בחלקם, אך הפטור המפורט בסעיף זה יחול כאילו נערך הביטוח בגינו במלואו.
14. למען הסר ספק מוסכם בזאת במפורש כי תשלום או אי תשלום תגמולי ביטוח על ידי המבטח לא ישחרר את החוכרת מן האחריות המוטלת על החוכרת על פי הסכם זה או על פי כל דין, לרבות במקרה שהביטוח אינו מכסה את העילה לתביעה או במקרה שתגמולי הביטוח אינם מספיקים לכסוי הפגיעה או הנזק שנגרם, נתבע, נפסק או כל מקרה אחר. לחוכרת לא תהא שום טענה או תביעה כלפי העירייה והבאים מטעם העירייה לגבי גובה תגמולי הביטוח (ככל שיהיו).
15. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יתקבלו דמי ביטוח בגין קימום כל חלק של הפרויקט וכל מה שעליו, יהיו דמי הביטוח כאמור מיועדים אך ורק לצורכי קימום ושיקום אותו נזק שבגינו שולמו.
16. במידה שלא נערכו או קימו ביטוחי החוכרת במועד, בחלקם או במלואם, יחולו ההוראות הבאות:
- 16.1. לעירייה תהא הזכות, לאחר שניתנה לחוכרת התראה של 15 (חמישה עשר) ימים, להתקשר בביטוח עבודות קבלניות תחת החוכרת, או לשלם דמי ביטוח, לרבות דמים, ריבית והפרשי הצמדה, לפי חוזי הביטוח.
- 16.2. כל הנציגים העירייה על פי האמור פסקה 16.1 לעיל יחולו על החוכרת.

בית הדין לעירייה
חניכי הישיבות "זיכרון יעקב"
מנהל הישיבות בירושלים (ע"ר)
עמותה מס' 580613172

איל

16.3. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכרת המפורטות בפרק זה, או כדי להטיל על העירייה חבות כשלה.

17. היה ובמהלך תקופת הביטוח יחולו שינויים בערכו של הפרויקט מכל סיבה שהיא, על החוכרת חלה החובה לעדכן את סכום הביטוח בפוליסה מידית, ולשלוח לעירייה את אישור המבטח על ביצוע העדכון האמור.

18. בכל מקרה במקרה בו תופסקנה העבודות על ידי החוכרת טרם השלמתן מכל סיבה שהיא, על החוכרת להמציא אישור ממבטחת החוכרת על המשך עריכת פוליסת ביטוח עבודות קבלניות כאמור בסעיף לעיל, בידי העירייה ו/או כל גוף אחר שהעירייה יורו עליו, וזאת כתנאי מוקדם לעריכת חשבון סופי לחוכרת.

19. לדרישת העירייה, על החוכרת לכלול במסגרת ביטוח עבודות קבלניות שנערך על ידי החוכרת כאמור בסעיף 1, כל גורם או בעל זכויות שלעירייה קיימת התחייבות כלפיו להיכלל בשם המבוטח טרם קרות מקרה הביטוח, כמבוטח או כמוטב לתגמולי הביטוח.

20. **נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.** על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור הביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית אלא אם חלפו 10 יום ממועד בקשתו של העירייה בכתב להמצאת אישור כאמור.

בית כנסת
חניכי הישיבות "זיכרון יעקב"
בנווה יעקב חדרשה בירושלים (ע"ר)
עמותה מס' 580613122

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

Handwritten notes and stamps on the document include:

- Top right: "NISE" and "1/6".
- Top center: "מחלקת משפט" (Prosecution Department).
- Top left: "התביעה" (Prosecution).
- Center: "התביעה" (Prosecution).
- Bottom left: "5806131/2".
- Bottom center: "התביעה" (Prosecution).

ניסן ק"ו, תש"ל
15894
ר' ח' ח' ח'
301/6
97482
טל. 5850229 (972) 02-5850229

אני הח"מ, ישראל קורן, עו"ד מאשר, ישראל קורן
נושא ת.ז. 13777989 ו 13777989 ישראל קורן
נושא ת.ז. 029501004 חתמו בפני על יפוי כוח זה.

ניסןקרן דניאל, עו"ד
מס' רשיון 15894
רח' ויקטור וילניוס 301/6
ירושלים 97482
ט.ס. 5850229-02 (972-19)

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה החכירה

להלן הנוסחה לקיצור תקופת החכירה ותקופת החכירה המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח, לתשתית ולבניה במגרש A -
2. סכום השתתפות כספי ציבור B -
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה $(B/A) = C$ -
4. תקופת חכירה מופחתת $25 - (25 \times C) = D$ -

דוגמא:

1. ההוצאה הצפויה = A 3,000,000 ש"ח
2. ההשתתפות = B 1,000,000 ש"ח
3. יחסיות החכירה = C $1 / 3 = 0.33$
4. תקופת החכירה = D $25 - (25 \times 0.33) = 25 - 8.25 = 16.75$

דהיינו: תקופת החכירה תהיה 16 שנים ו-9 חודשים. יצוין כי גם תקופת החכירה המוארכת וגם תקופת החכירה המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה/נספח לחוזה חכירה חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה

בית כנסת
חניכי הישיבות "זיכרון יעקב"
בנווה יעקב החדשה בירושלים (ע"מ)
עמותה מס' 580613172

נספח ה' לחוקה החכירה



עודיות ירושלים
האגף למבני עיבוד
بلدية اورشليم القدس
قسم مبانى الجمهور

הדרישות/ המגבלות בבינוי מעל נכס עירוני:

1. דרישות בטיחות משתמשים/שמירת שימוש קיים (נדרשו ע"י מנח"י, מנח"ח, רווחה, נכסים)
 - איסור שהיית תלמידים ומשתמשים אחרים מתחת אתר בנייה ובסביבתו.
 - הסדרת מקום פעילות אלטרנטיבי לשימוש במבנה הקיים עד להשלמת הקמת התוספת ע"פ דרישת אגפי החינוך ואגפים אחרים.
(הערה: עמידה על דרישה זו מייצגת למעשה חלק גדול מהדרישות)
 - מניעת ואו הגבלת השימוש במבנה קיים בשל הצורך בבדיקות פיזיות מוקדמות ואו חיזוק המבנה הקיים במהלך הבנייה.
 - הסדרים לחלוקת השימוש והאחריות בתשתיות משותפות (כגון מעברית משותפים, כירוב, חנייה, הארכת יסודות) במהלך הבנייה ובסיומה.
 - דרישת משרד החינוך למיגון חצרות גני ילדים מתחת לכל פתח, רמפה ומהלך מדרגות במערכת גגווי בטיחות קבועה למניעת נפילת חפצים וחלקי בנין מהתוספת אל חצר גן הילדים גם לאחר סיום הבנייה.
 - דרישה לקשירת האבן במבנה הקיים ובתוספת הבנייה ע"מ להבטיח מנערת נשירה.
 - תיאום וטיפול במכשירי בטיחות הנובעים מההלך הבנייה.
 - תיאום וטיפול במכשירי בטיחות העלולים להיווצר לאחר השלמת הבנייה.
 - בדיקת התאמת השימוש המוצע בתוספת לשימוש הקיים בנכס העירוני.
 - מפגעי רעש אבק ופסולת בזמן הבנייה.
 - שעות פעילות מותרות לעבודות הקמת התוספת.
 - הגדרה והתחייבות למשך הבנייה בהינף אחד ובזמן קצוב.
 - פגיעה באיטום גג המבנה הקיים והדירת מים בחישי החורף.
 - חסימת מעברים ופתחי חירום במהלך העבודות.
 - הגדרת שטחי התארגנון וגישת לבניית התוספת.

26-11-2018

מכתב ספדא 1, ירושלים מיקוד 91007
טלפון: 02-6296678 פקס: 02-6297047

בית כנסת
חגיגי הישיבות "זיכרון יעקב"
בית יעקב החדשה בירושלים (ע"ר)
עמותה מס' 580613172



עיריית ירושלים
האגף לטכני ציבור
بلدية اورشليم القدس
قسم مبانى الجمهور

• החזרת המצב לקדמותו.

2. דרישות תכנוניות והנדסיות (אגף מבני ציבור, רישוי ופיקוח)

- בדיקות מוקדמות לקביעת למידות המבנה הקיים והתאמתו להקמת התוספת כולל בדיקות העמסה, בדיקות בטונים במעבדה ובדיקות אלמנטים בשטח.
- דרישות תמ"א 38 ותקן 413 לחיזוק המבנה והתוספת לעומסי רעידת אדמה.
- שמירת חזות ארכיטקטונית של המבנה המקורי והתוספת.
- מניעת בינוי על גבי מבנה מקורי מפלפל.
- קבלת אחריות הנדסית מלאה של מתכנן שלד התוספת על כל המבנה השלם.
- מינוי מהנדס / מפקח מטעם העירייה שיאשר את התאמת המבנה הקיים לתוספת העומסים המוצעת, יבדוק ויאשר את תוכניות העבודה המפורטות ויפקח על התאמת הביצוע.
- ביצוע ע"י קבלן רשום בפיקוח מפקח צמוד.
- הגדרת נפח תוספת הבנייה לרבות תיאום ארכיטקטוני והגבלת בליטות התוספת מעבר לקונטור המבנה הקיים.
- פגיעה בתיפקוד המבנה הקיים מבחינת שטחי חצר, חסימת תאורה טיבעית, חסימת כעברים פתחי חירום ועוד - לאחר השלמת התוספת.

3. דרישות כלליות

- תיאום סיווג פועלים מורשים עם דרישות הבטחון עפ"י צרכי המוסד הפעיל במבנה הקיים.
- אחריות לטיפול בנוקש שנגרם למבנה הקיים או למערכות בתום העבודות ואו במהלכן.
- אחריות לחריגות בנייה שמוגעות בתפקוד המבנה המקורי.
- נזקים ופגיעה בצד ג' במהלך הבנייה או לאחריה.

27

כיכר ספרא 1, ירושלים מיקוד 91007
טלפון: 02-6296678 פקס: 02-6297047

בית כנסת
החלוצי היסטורית "זיכרון יעקב"
בנווה יעקב תל אביב בירושלים (ע"ה)
עמותה מס' 580613172



כ"א חשוון, תשפ"ו

12 נובמבר, 2025

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 2874 משתמש 12)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות בחלקה 23 בגוש 30642 המצויה ברחוב אבא אחימאיר 12, שכונת נווה יעקב, ירושלים (להלן: "המקרקעין") ושל המבנה המצוי עליה (להלן: "המבנה" ו/או "הנכס").
2. מועצת העירייה בישיבתה מיום 2.5.2976 אישרה הקצאת המקרקעין למועצה הדתית לשם הקמתו וניהולו של בית כנסת שישמש את המשתמש עמותת בית הכנסת מקדש יעקב ירושלים. תקופת ההקצאה אושרה ונקבעה ל-25 שנה מיום חתימת הסכם החכירה החל ביום 15.8.1977 ועד ליום 14.8.2002. מבנה בית הכנסת נבנה ותקופת החכירה הסתיימה זה מכבר כאמור.
3. ביום 4.11.20 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית ליתן לעמותת **בית הכנסת מקדש יעקב ירושלים** ע"ר **580619658** (להלן: "העמותה") רשות שימוש במבנה לתקופה של 10 שנים, לצורך המשך הפעלת בית כנסת (להלן: "המטרה").
4. ביום 27.12.20 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות ליתן לעמותה רשות שימוש בנכס כאמור.
5. ביום 31.12.20 אישרה מועצת העירייה את החלטת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.
6. הסכם רשות השימוש מסדיר את תקופת רשות השימוש שתחילתה ביום 1.1.2021 וסיומה ביום 31.12.2031.
7. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,


ספיר חנניאייב, עו"ד
עוזרת ראשית ליועמ"ש – צוות נכסים

חוזה רשות שימוש בנכס עירוני

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס: 2874

משתמש: 12

בין: עיריית ירושלים

קריית העירייה, כיכר ספרא 1

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין: עמותת "בית הכנסת מקדש יעקב ירושלים"

ע.ר. 580619658

מצד שני

(להלן: "המשתמש")

והואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות בחלקה 23 בגוש 30642 המצויה ברחוב אבא אחימאיר 12, שכונת נוה יעקב, ירושלים (להלן: "המקרקעין") ושל המבנה המצוי עליה (להלן: "המבנה" ו/או "הנכס").

והואיל: ועל פי התכנית החלה במקרקעין ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

והואיל: והמשתמש מודע לכך שכלל והמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראייה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 2.5.1976 אישרה הקצאת המקרקעין למועצה הדתית לשם הקמתו וניהולו של בית כנסת שישמש את המשתמש עמותת בית הכנסת מקדש יעקב ירושלים. תקופת ההקצאה אושרה ונקבעה ל25 שנה מיום חתימת הסכם החכירה החל ביום 15.8.1977 ועד ליום 14.8.2002.

והואיל: ומבנה בית הכנסת נבנה ותקופת החכירה הסתיימה זה מכבר כאמור לעיל.

והואיל: והמשתמש מעוניין להשתמש במבנה, לצורך המשך הפעלת בית כנסת (להלן: "המטרה").

והואיל: וועדת ההקצאות המקצועית בישיבתה מיום 4.11.2020 המליצה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה לצורך קיום המטרה כאמור.

והואיל: והוועדה המייעצת להקצאות בישיבתה מיום 27.12.2020 המליצה לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית וליתן למשתמש רשות שימוש במבנה כאמור.

חתימת המשתמש



והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 31.12.2020 החליטה לאשר את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות וליתן למשתמש רשות שימוש במבנה כאמור.

והואיל: והמשתמש מצהיר כי הוא עומד ויעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: והמשתמש מצהיר כי אין מניעה שבדין לחתימתו על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: ותוקף רשות השימוש וחוזה זה כפוף לאישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

והואיל: וברצון המשתמש לקבל מן העירייה רשות שימוש במבנה וברצון העירייה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה, הכול בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו להלן:

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מ ב ו א

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. רשות השימוש ומטרתה

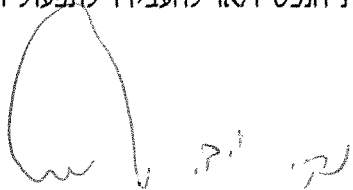
א. העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה והמשתמש מתחייב לקבל מן העירייה רשות שימוש במבנה, בהתאם לחוזה זה והוראותיו.

(א) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הפעלת בית כנסת ולא לשום מטרה אחרת שהיא, וכן שלא לעשיית רווחים, או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

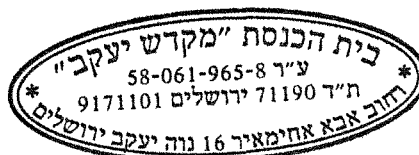
ב. למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה במבנה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית למטרות רווח.

ג. המשתמש מתחייב שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

ד. המשתמש מתחייב שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.



חתימת המשתמש



ה. למען הסר ספק-

1. מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה ליתן רשות שימוש במבנה פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

2. רשות שימוש בחוזה זה כמשמעותה בסעיף 31 לחוק השכירות והשאלה התשל"א-1971.

3. ידוע למשתמש והוא מסכים לכך כי המבנה נמסר לשימושו במצבו כפי שהוא וכי העירייה לא תהיה חייבת לבצע כל עבודת תיקון, שיפוץ וכיו"ב אף בגין בלאי סביר בין לפני תחילת תקופת השימוש ובין במהלכה. כל עבודה כאמור לרבות זיפות, תיקון נזילות וכו' יבוצעו על ידי המשתמש בלבד ועל חשבונו ואחריותו.

3. תקופת רשות השימוש

א. תקופת רשות השימוש תהא ל-10 שנים, שתחילתה ביום 1.1.2021 וסיומה ביום 31.12.2031 (להלן: "תקופת רשות השימוש").

ב. למרות האמור בס"ק א' לעיל תהא העירייה רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת. במקרה כזה יחולו הוראות סעיף 4 להלן.

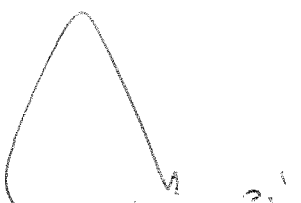
4. החזרת המבנה בתום תקופת רשות השימוש

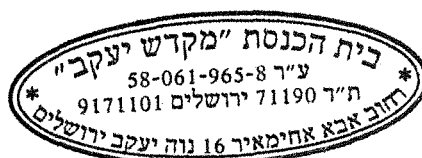
א. עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 3 לעיל, או עם הפסקת רשות השימוש מכול סיבה שהיא, יפנה המשתמש את המבנה ויחזירו לעירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ למעט כל דבר השייך לעירייה ולמעט הבנוי והמחובר למבנה דרך קבע ובמצב שקיבלו מהעירייה, למעט בלאי סביר.

ב. לא פינה המשתמש את המבנה כאמור לעיל יחולו הוראות סעיף 12 ב'ה' להלן.

5. דמי שימוש

דמי השימוש יהיו על פי התעריף שבתוקף ביום התשלום שישולמו מראש לכל תקופת רשות השימוש בסך של 7193 ₪, הכוללים הפרשי הצמדה לפי המדד הידוע ביום החתימה על חוזה זה.


חתימת המשתמש



6. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים וכו'

א. המשתמש מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמש אינו פטור על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

ב. אם המשתמש לא ישלם תשלום כלשהו במועד, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים, הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמש ולגבותם מהמשתמש.

ג. כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמש לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה באי תשלום החוב.

ד. במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמש חייב בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמש על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גבייה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

ה. מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמש וישולם על ידו.

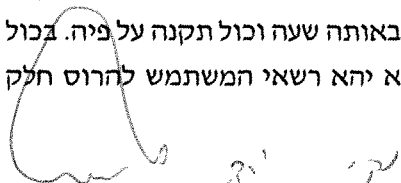
ו. מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמש וישולם על ידה.

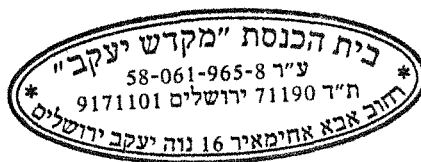
7. השימוש בנכס

א. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 2 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמש לא יהיה רשאי להשתמש במבנה או בחלק ממנו למטרה אחרת.

ב. מובהר כי בשטח בית הכנסת יותר שימוש בחדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום - למעט חימום על גבי פלטה חשמלית של מזון מוכן מראש (כגון: קוגל ומאפים).

ג. 1. המשתמש לא יהא רשאי לבנות ו/או להוסיף מבנה ו/או להגדיל את המבנה ו/או לשנותו (להלן: "תוספת בנייה") אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבנייה תהיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 ותואמת לתכנית בניין עיר התקפה לגבי אותו אזור באותה שעה וכול תקנה על פיה. בכול מקרה התוספת תהיה בבעלות העירייה. כמו כן לא יהא רשאי המשתמש להרוס חלק


חתימת המשתמש



כלשהו מהמבנה או לבצע שינוי כלשהו במבנה, לרבות התקנת מזגנים וכיו"ב, או לבצע שינוי במתקן ממתקני המבנה או במערכת ממערכותיו, ללא הסכמת מנהלת אגף הנכסים בעירייה מראש ובכתב. ככול שמדובר במבנה לשימור, נדרשת גם הסכמת מהנדס העיר לביצוע כל שינוי או תוספת כאמור לעיל.

בנה המשתמש תוספת במבנה ללא הסכמת העירייה ולא סילק את התוספת ו/או החזיר את המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת לבצע פעולות אלו ולחייב את המשתמש בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י הסכם זה או עפ"י דין. 2. למען הסר ספק- אם ישקיע המשתמש השקעות כלשהן במבנה או בתוספת בנייה, הם יהיו על חשבון המשתמש בלבד ועל אחריותו ולא יחשבו כתשלום דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין המבנה ו/או התוספת. למשתמש לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי העירייה.

ד. המשתמש מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם שיפוץ המבנה, החזקת המבנה, השימוש בו, תיקונו וכול הכרוך בו, לרבות אלה החלות על העירייה, והמשתמש מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

ה. המשתמש מתחייב להנגיש את המבנה ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

ו. המשתמש מתחייב לשמור על ניקיון המבנה וסביבתו, להשתמש בו באופן זהיר והוגן ולהחזיקו במצב תקין, וכן הנו מתחייב לתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרם למבנה וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תיקן.

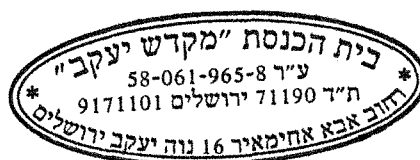
ז. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה באופן שלא תופרע מנוחת השכנים ובאופן שלא ייגרם מטרד כלשהו.

ח. המשתמש לא יהא רשאי להציב כל שלט במבנה או בסמוך אליו, אלא באישור העירייה ותוך מילוי הוראות כל דין בדבר הצבת שלטים ותשלום כל אגרה או תשלום, במידה שחל, בגין הצבת שלט כאמור.

ט. המשתמש מתחייב להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

י. העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס למבנה בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמש.


חתימת המשתמש



יא. במסגרת ביקורה בנכס כאמור לעיל, תהא רשאית העירייה לעניין בספרי החשבונות של המשתמש.

יב. המשתמש מתחייב לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

יג. המשתמש מתחייב להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייב המשתמש לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

יד. המשתמש מתחייב ליתן הסכמתו לשימוש העירייה במבנה בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימת בהן פעילות ע"י המשתמש.

8. העברת זכויות

א. חוזה זה הינו אישי עם המשתמש בלבד ורשות השימוש המוקנית בו היא למשתמש בלבד ולמטרה המפורטת בסעיף 2 לעיל. אסור למשתמש להעביר, למשכן, להחכיר, לשעבד כל זכות מהזכויות הניתנות לו בחוזה זה במלואה או בחלקה או להרשות לזולתו שימוש במבנה והכול בין באופן קבוע ובין באופן זמני בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם ידרשו על ידי העירייה ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

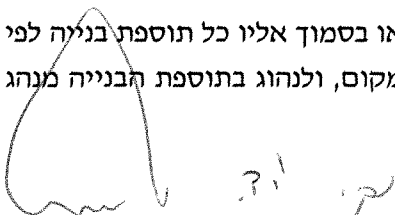
ב. ככל שבמבנה יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמש ו/או מי מטעמו יהיה מנוע מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

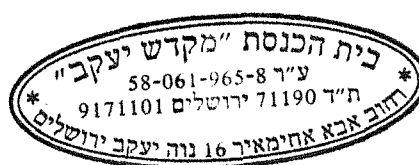
9. שמירת זכויות

א. המשתמש מוותר לעירייה על כל זכות שלא הוקנתה לו בחוזה זה וממחה לעירייה כל זכות שיש לו או עשויה להיות לו כמשתמש, על פי או על פי חוזה, ואשר לא ניתנה לו במפורש בחוזה זה.

ב. למען הסר ספק מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן ג' להלן העירייה תהא רשאית לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם במקרקעין למעט המבנה או בקשר אליו ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמש, וחתימתו על הסכם זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור מקום שזו תידרש על ידי אדם ו/או גוף כלשהו.

ג. 1. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל המבנה ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בנייה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבנייה מנהג בעלים.


חתימת המשתמש



2. הזכויות בגין תוספת הבנייה ירשמו על שם העירייה בדרך שתבחר העירייה, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") בהתאם לשיקול דעת העירייה.

ד. להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ב' שיסמך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

10. אחריות המשתמש

א. ביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות המשתמש על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב המשתמש לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו על פי שיקול דעתו הבלעדי ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים כאמור והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים וכאמור להלן:

2. ככל ובמועד חתימת אישור הביטוח, יחולו על אישור הביטוח הוראות עדכניות מטעם המפקח על הביטוח, העירייה רשאית לעדכן את אישור הביטוח, בהתאם להנחיות העדכניות ולפי שיקול דעתה הבלעדי. **ביטוחים בתקופת עבודות התאמה ו/או השיפוץ במבנה ו/או במרכז ו/או במקרקעין - ככל ויבוצעו עבודות כאמור ובהתאם לקבל היתר מראש מהעירייה.**

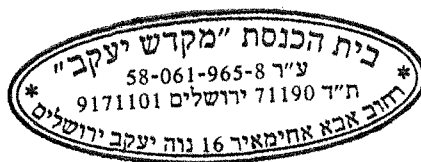
טרם ביצע עבודות התאמה וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב המשתמש להמציא לידי העירייה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות במבנה ו/או במקרקעין, את טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה, **נספח א'1**, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה"), כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המשתמש ו/או הקבלן מטעמו.

על אף האמור לעיל, ככול ויבוצעו עבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של המבנה ו/או המקרקעין שלא יעלו על 200,000 ₪ אזי ניתן יהיה לכלול את העבודות בסכומים כאמור במסגרת אישור הביטוח המפורט להלן ב"אישור עריכת ביטוחי המשתמש" ובלבד כי יומצא אישור הביטוח ותיכלל הרחבה בפוליסת צד ג כאמור "הביטוח כולל כיסוי לאחריות בקשר לעבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של המבנה ו/או המרכז ו/או המקרקעין והכיסוי לא יפחת מנוסח פוליסת "ביט" הנהוגה בחברה כלל במועד עריכת הביטוח והעבודות".

ביטוחים שוטפים בתקופת הרשות/ההרשאה:

3. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב המשתמש להמציא לידי העירייה לא יאוחר מיום החתימה על ההסכם ו/או תחילת השימוש במבנה ו/או במקרקעין ו/או ממועד קבלת המבנה ו/או המקרקעין כבר רשות לצורך ביצוע עבודות ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים - את טופס האישור על עריכת

חתימת המשתמש



ביטוחי המשתמש, **נספח א'2** המהווה חלק בלתי נפרד: **"טופס האישור על עריכת ביטוחי המשתמש"**, כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו המורשה בישראל. המשתמש ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו במבנה ו/או במקרקעין ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או תקופת הארכה ו/או הוצאת הרכוש ו/או הציוד מהנ"ל (ככול ותהיה) – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי המשתמש כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המשתמש, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהעירייה.

4. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או תכולה ו/או צמודות ו/או מערכות בנכס ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או בניהול ו/או בפיקוחו ו/או שיפורי דיור מכל סוג בין אם נערכו ע"י המשתמש ו/או העירייה ו/או ע"י מי מטעם הנ"ל ו/או המשתמש לצורך מטרת השימוש ו/או הפעילות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל ו/או כנדרש באישור הביטוח במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

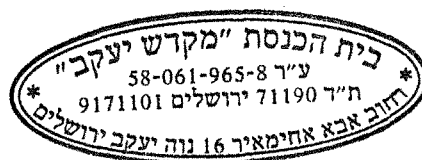
5. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהיו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של המשתמש על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

6. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

7. המשתמש לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של המשתמש 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 המשתמש יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות. המשתמש פוטר את העירייה ו/או הפועלים מטעמה מאחריות לכל נזק ו/או אובדן כאמור למעט אם גרמו לנזק בזדון.

8. המשתמש מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות

חתימת המשתמש

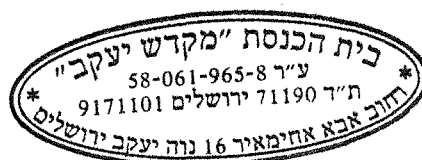


בפוליסות הביטוח. ולדרישת העירייה לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.

9. הפר המשתמש את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה, יהיה משתמש אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
10. על המשתמש לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הון בביטוח עובדים על ידי מעבידים.
11. המצאת טופסי אישור על קיום ביטוחים תקינים כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.
12. סעיף הביטוחים הינו תנאי עיקרי בחוזה והפרתו מהווה הפרה יסודית.
13. העירייה רשאית להגדיל או להקטין את היקף הביטוחים הנדרשים בכל מטרת שימוש. בשים לב למטרת השימוש, מהות הסיכונים ועוד.
14. המשתמש מתחייב לכלול בביטוחיו את הסעיפים הבאים:

- (1) שם "המבוטח" בפוליסות הינו – המשתמש ו/או העירייה:
"העירייה" לעניין הכיסוי הביטוחי: עיריית ירושלים ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות בת ו/או עובדים של הנ"ל.
- (2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות העירייה ועובדיה בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של המשתמש ומי מטעמו בקשר עם ההתקשרות.
- (3) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את העירייה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה לנזקים בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי המשתמש בקשר עם ההתקשרות.
- (4) סכום השתתפות עצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪.
- (5) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה ו/או עובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- (6) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לעירייה הודעה בכתב, ע"י המשתמש ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- (7) חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל.


חתימת המשתמש



- (8) לגבי העירייה הפוליסות הן "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה לחברת הביטוח של המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק המשתמש וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
- (9) היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
- (10) ככל ופעילות המשתמש כוללת עבודות פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק – ביטוחי המשתמש יכסו את אחריותו בין היתר גם האמור לעיל.
- (11) העירייה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהמשתמש להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת העירייה והמשתמש מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש העירייה.

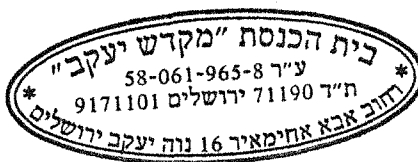
ב. אחריות לנזקים

1. המשתמש בלבד יהיה אחראי במשך כל תקופת רשות השימוש לעבירה כלשהי שתעשה במבנה ו/או בסביבתו, או לנזק כלשהו שייגרם למבנה או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמש או מאופן החזקת המבנה וסביבתו והשימוש בהם או בקשר לכול עבודה ו/או פעילות שתעשה בהם. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.
2. המשתמש מתחייב לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצוי בקשר עם נזק כאמור בס"ק (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייב המשתמש לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמש ישלם סכום זה לעירייה בצרף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכול מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמש ותאפשר לו להגן על האינטרסים שלו בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

11. הפרת החוזה

- א. הפרת הוראות סעיפים 2, 7, 8, 10 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה תשל"א-1970).
- ב. הפר המשתמש חוזה זה הפרה יסודית או הפסיק השימוש במבנה לתקופה העולה על שישה חודשים או ששינה מטרותיו באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ו/או סעד על פי כל דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי המבנה או כל חלק ממנו לפי שיקול דעתה.

חתימת המשתמש



ג. הפר המשתמש את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין, לבטל את החוזה, אם לאחר שתשלח למשתמש דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא את הוראות מפורטות בדרישה תוך התקופה אשר

ד. תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא המשתמש את דרישה זו תוך התקופה האמורה.

ה. בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 3 ב' לעיל ומזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמש, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

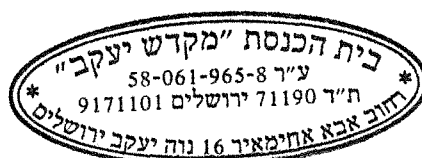
- (1) נעשה במבנה שימוש שלא עפ"י מטרות ההקצאה כאמור בסעיף 2 לעיל.
- (2) היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתבצעת במבנה ע"י המשתמש ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המבנה למשתמש.
- (3) ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת בנכס, יוחזר הנכס לעירייה והחוזה יבוטל.
- (4) הפעילות מתבצעת במבנה אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/ האזור/העיר, בהתאם לשימוש שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה.
- (5) הפעילות המתבצעת במבנה כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
- (6) למשתמש אין אישור ניהול תקין בעל תוקף.
- (7) המבנה שהוקצה דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמש הודעה של 90 יום מראש.
- (8) לא מולאו תנאי החוק והנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בנוגע לביצוע בדיקות אסבסט במבנה או בנוגע להסרתו.
- (9) נעשה שימוש בנכס או בנייה ללא היתר כדין.
- (10) המשתמש לא הנגיש את המבנה בהתאם להוראות החוק והתקנות.
- (11) כל מקרה אחר של הפרת ההסכם על ידי המשתמש ו/או כל פגם בהליך ההקצאה, אשר על פי הדין מקנים עילת ביטול.

ו. בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמש את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

12. תוצאות ביטול החוזה

במקרה של ביטול החוזה על ידי העירייה כאמור לעיל יחולו ההוראות כדלקמן:


חתימת המשתמש



א. המשתמש יהא חייב לפנות את המבנה ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.

ב. העירייה תהיה רשאית להשתמש במבנה כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמש לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר לתוספת בנייה במבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

ג. לא קיים המשתמש התחייבותו האמורה בס"ק א' לעיל, תהא העירייה רשאית להיכנס למבנה, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכול הפעולות למימוש זכויותיה והמשתמש יישא בכול ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

ד. לא פינה המשתמש את המבנה במועד ובתנאים הקבועים בחוזה זה ונדרשה העירייה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה המשתמש את העירייה בגין כל הוצאה שתגרום לה כתוצאה מאי פינוי כאמור.

ה. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 11 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמש דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

13. פרוק התאגיד

במקרה של מינוי מפרק לתאגיד שהמשתמש מואגד בו (להלן: "התאגיד") או פרוק התאגיד מרצון או שלא מרצון או חדלותו או הפסקת פעילותו מכול נימוק או סיבה שהיא תפקע רשות השימוש והחזקה במבנה וזכות השימוש בהם תחזור לידי העירייה, לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 12 לעיל בשנויים במחויבים.

14. ויתורים

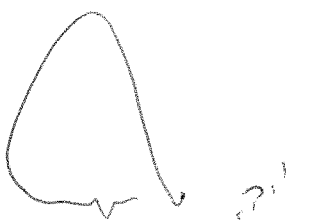
שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה, לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

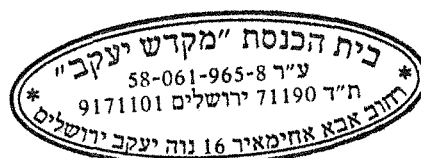
15. מקום שיפוט

מוסכם על ידי הצדדים, כי לבתי המשפט בירושלים, לפי העניין, תהא סמכות ייחודית לדון בכול תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכול הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

16. תנאי לתוקף החוזה

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוחו.


חתימת המשתמש



אימות חתימה

אני הח"מ יצחק אלה, עו"ד ונוטריון מרחוב בן יהודה 34 ירושלים 94624 בעל רישיון נוטריון מס' 2042978, מאשר בזאת כי ביום 8.8.24 חתמו בפני במשרדי:

מר בביב יעקב שזהותו/ה הוכחה לי על פי תעודת זהות ביומטרית מס' 040077455 שהונפקה בישראל ביום 1.2.22

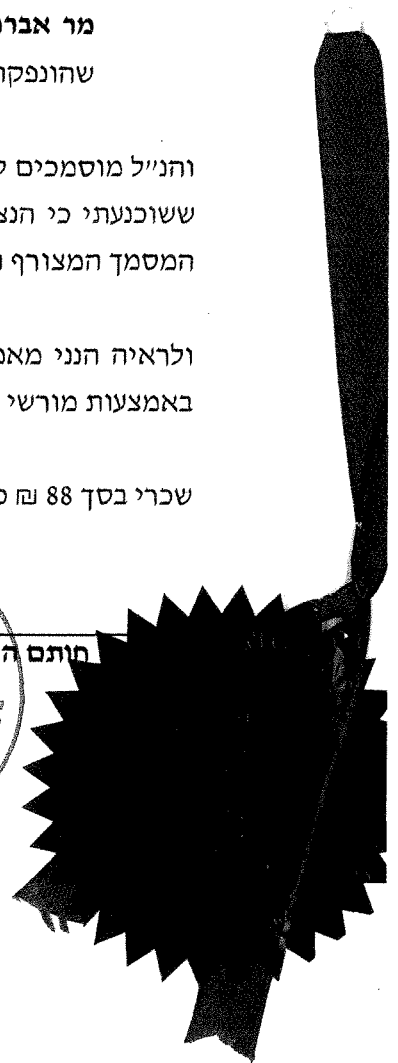
מר אברמוב אבנר שזהותו/ה הוכחה לי על פי תעודת זהות ביומטרית מס' 016348328 שהונפקה בישראל ביום 24.6.21

מר אברמוב אבנר שזהותו/ה הוכחה לי על פי תעודת זהות ביומטרית מס' 016348328 שהונפקה בישראל ביום 24.6.21

והנ"ל מוסמכים לחתום בשם **עמותת בית הכנסת מקדש יעקב ירושלים** (ע"ר) 580619658 ולאחר ששוכנעתי כי הנצב/ים בפני הבינו הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם החפשי על המסמך המצורף והמסומן **באות א'**.

ולראיה הנני מאמת את חתימתם **עמותת בית הכנסת מקדש יעקב ירושלים** (ע"ר) 580619658 באמצעות מורשי החתימה מטעמה בחתימת ידי ובחותמתי היום 8.8.24.

שכרי בסך 88 ₪ כולל מע"מ שולם.



נספח ב' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "בית הכנסת מקדש יעקב ירושלים (ע"ר)", ע"ר 580619658, ירושלים

מייפים בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כחלקה 23 בגוש 30642 המצויה ברחוב אבא אחימאיר 12, שכונת נוה יעקב, ירושלים (להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/הערוות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערוות, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 2874). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

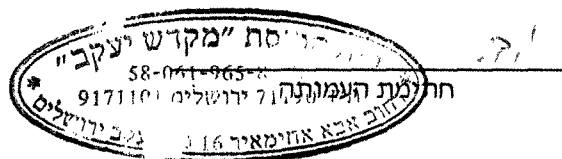
להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.



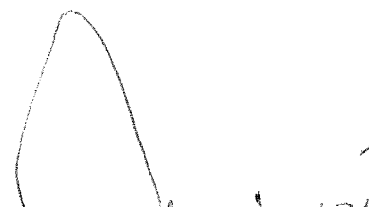
אנו הח"מ יצחק אלה עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

040077455 ת.ז. יצחק אלה

016346328 ת.ז. אברהם אברהם

203029111 ת.ז. עמרם יעקב

הינם מנהלי העמותה ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם העמותה וכי חתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה לכול דבר ועניין.


חתימת המשתמש



13/2874-12

17. כתובות והודעות

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה : עיריית ירושלים, באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה
קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמש: עמותת "בית הכנסת מקדש יעקב ירושלים"

כתובת: גומב זאבא אלמזאיר 16 אליה יעקב ירושלים

לראיה באו הצדדים על החתום:

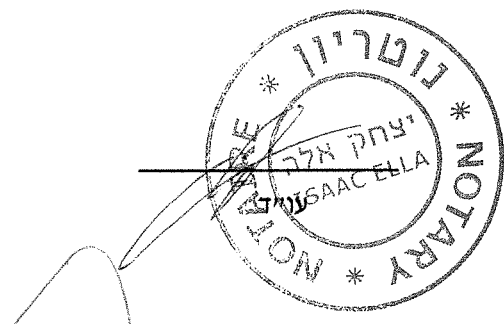
_____	_____	_____	_____
תאריך	המשתמש	ראש העירייה	גזבר העירייה

עיריית ירושלים

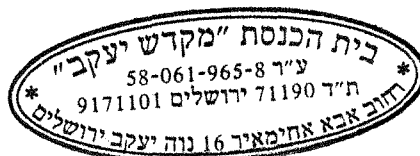
אני הח"מ יצחק אלה עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

040077455 ת.ז. אלק קקיל
016348328 ת.ז. אברהם אברהם

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 2.8.24 הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכול דבר ועניין.



אישור השר

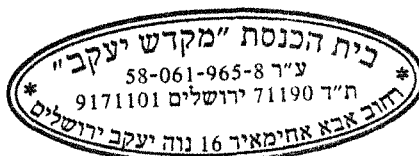


נספח א'1 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור לביצוע עבודות התאמה, הרחבה, שיפוצים וכו' – בשווי מ- 1,000,000 ₪ עד 5,000,000 ₪

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בחקמה		תאריך הנפקת האישור:	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
סיוות יפואלים (להלן: "המזמינה") ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל	שם הקבלן: ו/או קבלני משנה	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של _____ במקרקעין ברח' _____	☐ מזמינת העבודות ☐ החברה המנהלת ☒ בעלי הנכס ☐ אחר _____
ת.ז.ח.פ. 500230080	ת.ז.ח.פ.		
מען	מען		
כ"ב כסליו 1 יפואלים			
כיסויים			
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
כל הסיכונים עבודות קבלניות רכוש עליו עובדים רכוש סמוך פינוי הריסות תקופת תחזוקה בת 24 חודשים ותקופת הרצה בת 30 יום צד ג'	ביט		
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור	10% מסכום הביטוח מיני 500,000 ₪ 10% מסכום הביטוח מיני 500,000 ₪ 10% מסכום הביטוח מיני 500,000 ₪ כלול	גבול האחריות למקרה ולתקופה/ סכום ביטוח / שווי העבודה סכום מט בע	302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ח 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג' 304 הרחב שימושי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה יחשב כמעבידים 328 ראשוניות
אחריות מעבידים	ביט	20,000,000	
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג': 009 (בנייה) / עבודות קבלניות גדולות 062 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה) 074 שיפוצים ביטול/שינוי הפוליסה שנינו לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול. חתימת האישור המבטח:			

חתימת המשתמש

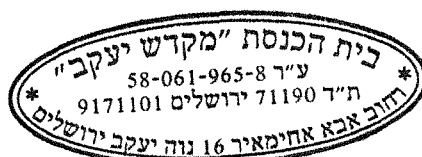


נספח א' 1 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור לביצוע עבודות התאמה, הרחבה, שיפוצים וכו' - בשווי מ- 5,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪

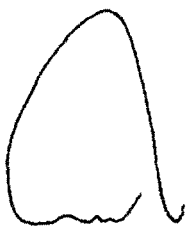
אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		תאריך הנפקת האישור: _____		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור	
סיווג ייפוליס (להלן: "המזמינה") / או חברות בנות ועובדים של הנ"ל ת.ז.ח.פ. 500230080 מען כיכר סופר 1 יפוליס	שם הקבלן: /או קבלני משנה ת.ז.ח.פ. מען	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של _____ במקרקעין ברח' _____ ☐ מזמינת העבודות ☐ החברה המנהלת ☒ בעלי הנכס ☐ אחר _____	מעמד מבקש האישור	
כיסויים				
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	
כל הסיכונים עבודות קבלניות רכוש עליו עובדים רכוש סמוך פינוי הריסות תקופת תחזוקה בת 24 חודשים ותקופת הרצה בת 30 יום צד ג'	ביט	10% מסכום הביטוח מיני 750,000 ₪ 10% מסכום הביטוח מיני 750,000 ₪ 10% מסכום הביטוח מיני 750,000 ₪ כלול	תאריך סיום	
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 324 מוטב לתגמולי הביטוח - מבקש האישור	10,000,000	20,000,000	302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ה 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג' 304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה יחשב כמעבידים 328 ראשוניות	20,000,000
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')				
009 (בנייה) / עבודות קבלניות גדולות 062 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה) 074 שיפוצים				
ביטול/שינוי הפוליסה: שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.				
חתימת האישור המבטח:				

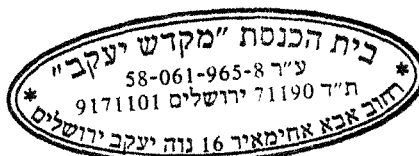
חתימת המשתמש



נספח א' 2 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

תאריך הנפקת האישור: 6/2/24		אישור קיום ביטוחים	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור
819101/מ (המזמינה ואו תאגידים עירוניים ועובדים של ה"ל) ת.ד. 500230080 מען כנרת 8000 ו יוסלים	שם: הנס מ"מ: 819101 ת.ד. ח.פ. 580619658 מען אס"ל	☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☐ אחזקה ☒ אחר הרשאת שימוש בנכס עירוני לפעילות בית כנסת ואו פעילויות נלוות	☐ בעל חוזה (מזמינת שירותים/מוצרים) ☒ אחר - הרשאת שימוש
כיסויים			
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה
חלוקה לפי נבולות אחריות או סכומי ביטוח צד ג'	539072 37503	1/5/24 30/4/24	תאריך סיום -
אחריות מעבידים	-	-	-
ביטוח רכוש	-	-	-
אחריות מעבידים 20,000,000	-	-	-
ביטוח רכוש 100,000 רכוש מלא ע"ד פינוי אובדן תוצאות - 12 חודשים	-	-	-
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):			
096 שבירות והשכרות ביטול/שינוי הפוליסה			
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.			
חתימת האישור המבטח:			


 חתימת המשתמש



ח' טבת, תשפ"ו

28 דצמבר, 2025

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (להרחבת מבנה)

נכס 2048 משתמש 11

1. העירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות בחלקה 82 בגוש 30256 (להלן: "המקרקעין"), אשר כתובתו ברחוב חי טייב 17 (האדמו"ר מרוזין 15), שכונת הר נוף, ירושלים.
2. ביום 13.1.2020 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית ליתן לעמותת בית כנסת צעירי הר נוף, ירושלים ע"ר 580081289 (להלן: "העמותה"), רשות שימוש למשך תקופה של 10 שנים בחלק מהנכס – מבנה בית הכנסת המצוי על גג מבנה גן ילדים (להלן: "המבנה"), לצורך הפעלת בית כנסת (להלן: "המטרה"). המלצת הועדה המקצועית כאמור אושרה בוועדה המייעצת ביום 24.2.2020 ובמועצת העירייה ביום 27.2.2020.
3. ביום 14.3.2022 נחתם חוזה רשות שימוש להסדרת ההקצאה כאמור בסעיף 2 לעיל, וניתן אישור עשייה במקרקעין לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ממשרד הפנים (בכפוף לקיום התנאים אשר פורטו באישור). חוזה רשות השימוש שנחתם מסדיר את תקופת רשות השימוש במבנה שתחילתה ביום 28.2.2020 וסיומה ביום 27.2.2030.
4. ביום 17.11.2020 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית לאשר לעמותה רשות להרחבת המבנה לצורך המשך קיום המטרה כאמור, אשר תכלול בניית תוספת של גן ילדים ברמת מעטפת (להלן: "הרחבת המבנה"), בכפוף לתנאים כפי שיפורטו להלן:
 - א. רשות השימוש להרחבת המבנה תהיה למשך תקופה החופפת לתקופת רשות השימוש שאושרה לעמותה כאמור בסעיף 3 לעיל, ובהתאם לנוסח ההסכם תחילה ביום 1.1.2021 וסיומה ביום 26.2.2030 (להלן: "תקופת רשות השימוש").
 - ב. תוקף ההקצאה הינו ל3 שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.
5. ביום 27.12.2020 המליצה הועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.
6. ביום 31.12.2020 אישרה מועצת העירייה את המלצת הועדה המייעצת להקצאות כאמור.

7. ביום 31.7.2025 אישרה מועצת העירייה את הארכת תוקף ההקצאה בשנתיים נוספות.

8. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור הסכם רשות השימוש נושא חוות דעת זו, בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

ספיר חנניאייב, עו"ד

עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה

צוות נכסים – ייעוץ וחקיקה

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____
 נכס 2048
 משתמש 11

- בין :** עיריית ירושלים
 מכיכר ספרא 1, ירושלים
 (להלן: "העירייה")
- מצד אחד**
- לבין :** עמותת: "בית הכנסת צעירי הר נוף"
 ע.ר. 580081289
 (להלן: "המשתמשת")
- מצד שני**
- והואיל:** והעירייה הינה בעלת הזכויות /או זכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 544 לפי תכנית מספר 3028 (להלן: "התכנית"), הידוע כחלקה 82 בגוש 30256 (להלן: "המקרקעין")
- והואיל:** ועל גבי המקרקעין מצוי גן ילדים עירוני שעל גוו הוקמו שני בתי כנסת, אחד מהם על ידי המשתמשת (להלן: "המבנה הקיים"). גן הילדים ובתי הכנסת הנ"ל מצויים ברחוב האדמו"ר מרוזין 15, בשכונת הר נוף, ירושלים יקראו להלן: "המבנה".
- והואיל:** ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבורי.
- והואיל:** והמשתמשת מודעת לכך שככל והמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר חפנים או מי שהסמיכו, כל ראייה לרישום עתידי כאמור.
- והואיל:** ומועצת העירייה בישיבתה מיום 27/02/2020 החליטה ליתן למשתמשת הארכת רשות שימוש במבנה הקיים לצורך המשך הפעלת בית כנסת, (להלן: "המטרה"), למשך תקופה של 10 שנים ובכפוף לתנאים.
- והואיל:** והמשתמשת מעוניינת להרחיב את המבנה הקיים לצורך המטרה כאמור (להלן: "הרחבת המבנה").
- והואיל:** וועדת החקצאות המקצועית בישיבתה מיום 17/11/2020 המליצה ליתן למשתמשת רשות להרחבת המבנה לצורך המטרה כאמור, למשך תקופה החופפת לתקופת רשות השימוש שאושרה למשתמשת במבנה, בכפוף לתנאים כפי שיפורט להלן, לרבות בניית תוספת לגן הילדים ברמת מעטפת.

חתימת המשתמשת

צעירי הר נוף

- והואיל:** והוועדה המייעצת להקצאות בישיבתה מיום 27/12/2020 המליצה לאשר את המלצת וועדת ההקצאות המקצועית וליתן למשתמשת רשות להרחבת המבנה לצורך המטרה כאמור.
- והואיל:** ומועצת העירייה בישיבתה מיום 31/12/2020 החליטה לאשר את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות וליתן למשתמשת רשות להרחבת המבנה כאמור (להלן: "החלטת המועצה").
- והואיל:** וברצון המשתמשת לקבל רשות שימוש מחירייה לצורך הרחבת המבנה וברצון העירייה ליתן למשתמשת רשות שימוש לצורך הרחבת המבנה כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.
- והואיל:** והמשתמשת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכלליים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.
- והואיל:** ותכנון הרחבת המבנה יבוצע בתיאום עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.
- והואיל:** ומימוש החקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובתאם לדרישות אגף העירייה.
- והואיל:** ומובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס ו/או במבנה ו/או בהרחבת המבנה בניגוד למטרות החקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה והחקצאה.
- והואיל:** ותוקף ההסכם כפוף להוכחות יכולת כלכלית של המשתמשת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
- והואיל:** והמשתמשת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין תוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).
- והואיל:** וידוע למשתמשת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר המנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

לפיכך הותנה, הותנה והוסכם בין הצדדים בדלקמו:

1. **מבוא:**
המבוא לחוזה זה מחווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. **הגדרות:**
"המקרקעין" – מגרש 544 לפי תכנית מספר 3028, הידוע כחלק 82 בגוש 30256


חתימת המשתמשת

צעירי הר נוף

"המבנה" – המבנה הבנוי במקרקעין שכולל את גני הילדים העירוניים ואת שני בתי הכנסת שמצויים במקרקעין במועד חתימת הסכם זה, ואשר מצוי ברחוב האדמו"ר מרוזין 15, בשכונת הר נוף, ירושלים.

"הגג" – השטח עליו תיבנה תרחבה המבנה. השטח ייקבע בהתאם להחלטת המועצה ואישור מנהל האגף למבני ציבור ומנהל מינהלת מבני דת, ולא יחרוג מהשטח המותר על פי הוראות התב"ע העדכנית.

"הנכס" ו/או "הרחבת המבנה" – התוספת שתיבנה בגג על ידי המשתמשת בהתאם לאישור מנהל מינהלת מבני דת ומנהל האגף למבני ציבור.

"המנהלת" – מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את החקצאה ו/או את חוזה זה.

3. רשות השימוש ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמשת, והמשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה את רשות השימוש בגג ובתרחבת המבנה (ככל שתיבנה) והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על הגג ועל הרחבת המבנה על ידי המשתמשת (להלן: "הנכס").

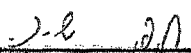
(ב) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הרחבת מבנה בית הכנסת וניהולו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) למען חסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ד) המשתמשת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ה) למען חסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו וחתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק וחתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה ליתן רשות שימוש בנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ו) המשתמשת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.


חתימת המשתמשת

צעירי הר נוף

4. הקצאה תקופת ביטול:

(א) תוקף ההקצאה הוא שלוש שנים מיום 01/01/2021, על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הרחבת המבנה עד ליום 31/12/2023 (להלן: "תקופת מימוש ההקצאה"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה המשתמשת טרם השלימה את הרחבת המבנה וברצונה להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת המשתמשת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות וחודעה על כך תשלח למשתמשת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמשת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ד) לא השלימה המשתמשת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ואו לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל חודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על המשתמשת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בתחילת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל חודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא למשתמשת כל זרישה ואו טענה ואו תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להרחבת המבנה ואו פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. תקופת רשות השימוש:

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) להלן, תקופת רשות השימוש תהא למשך תקופה החופפת לתקופת רשות השימוש שאושרה למשתמשת במבנה ותחילתה ביום 01/01/2021 וסיומה ביום 26/02/2030 (להלן: "תקופת רשות השימוש").

(ב) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת הרחבת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "מועד השלמת הבנייה") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה למשתמשת לעלות על המקרקעין ולהרחיב את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. רשות השימוש תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

2.0
חתימת המשתמשת

עיריית היר נוף

(ג) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו למשתמשת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הרחבת המבנה (להלן: "מימון העירייה"), תתקצר תקופת רשות השימוש בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהרחבת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם לנוסח ד' לחוזה זה.

6. תחזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:

עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 5 (א) לעיל ו/או עם הפסקת רשות השימוש כדין ו/או עפ"י תוראות חוזה זה, תפנה המשתמשת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 16 לחלן בשינויים המחויבים.

7. דמי רשות שימוש:

דמי רשות השימוש בסך של 7193 ₪ (במילים: שבע אלף ואלף תש"ל) (להלן: "דמי רשות השימוש") יישאו הכסף למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

8. הבנייה:

(א) המשתמשת מתחייבת לכלול בתכנון את הרחבת גן הילדים ולבנות בעצמה את התוספת לגן הילדים ותכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור ומינהל החינוך העירוני.

(ב) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאשר עם האגף למבני ציבור ומנהל מבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרשויות בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ג) המשתמשת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש כאמור.

(ד) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ה) על המשתמשת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ו) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידי חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו למשתמשת.

חתימת המשתמשת

עיריית הר נוף

(ז) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמשת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה המשתמשת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בחתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ח) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינוי של התכנית, כולל או מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ט) המשתמשת מתחייבת לסיים את החרבת המבנה לא יאוחר מיום 31/12/2023. במידה ולא תעשה כן, ובשים לב לחוראות סעיף 4 תבטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו חוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרשה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להחרבת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(י) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות והחיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבניה.

(יא) המשתמשת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבניה, תציג שלט על חשבונה הנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתאום עם המשתמשת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמשת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. המשתמשת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמשת כאמור.

(יב) המשתמשת לא תהיה רשאית להרחיב את המבנה שהרחבתו במקרקעין תאושר בהתאם לחוראות סעיף זה (להלן: "המבנה") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "תוספת הבניה"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(יג) חוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבניה יחולו גם על תוספות בניה בשינויים המחויבים.


חתימת המשתמשת

עיריית הר נוף

(יד) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 14 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב תבניה.

(טו) תכנון חרבתת המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

9. השימוש בנכס והחזקתו:

(א) המשתמשת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובחתיאם לתוראות חוזה זה. המשתמשת לא תחא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) המשתמשת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ג) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע לחן מהמשתמשת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.

עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:

סלילה והרחבתה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גיטון, תחנות רשתות חשמל ועמודי טרנסמורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיות ושאר מפעלי השבחה.

(ד) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושבייה תתכן כביש גישה למקרקעין. המשתמשת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בחתיאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(ה) המשתמשת מתחייבת להגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בחתיאם לתוראות החוק והתקנות.

(ו) המשתמשת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו חקרוכה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.


חתימת המשתמשת

עירי הר נוף

(ז) המשתמשת מתחייבת כי הרחבת המבנה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, החוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, חוראה או דרישה כאמור.

(ח) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של חוראות חוזה זה על ידי המשתמשת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמשת.

(ט) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. המשתמשת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את חכיסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקת תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיחא הצורך מדי פעם ופעם.

במקרה של מימוש זכותה לפי טעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמשת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

(י) המשתמשת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י המשתמשת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגד את תקנות המשתמשת ולא יפגע בפעילות המשתמשת בנכס.

(יא) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת המשתמשת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר להרחבת המבנה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(יב) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של חוראות חוזה זה על ידי המשתמשת.

(יג) המשתמשת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ו/או בנכס ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

 
חתימת המשתמשת

עיריית הר נוף

(יד) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה ו/או בנכס אחת לשנה. כן מתחייבת המשתמשת לפעול לתיקון מפגעים חדושים תיקון בהתאם לדו"ח ולחנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

10. מיסים ותשלומים:

(א) המשתמשת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, החיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה וחיטלי חרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוזר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמשת אינה פטורה על פי כל דין מחתשלומים האמורים.

(ב) לא שילמה המשתמשת תשלום מחתשלומים חנ"ל, תחא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, החיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמשת ולגבותם מהמשתמשת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמשת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמשת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר לחפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמשת חייבת בו לפי חוזה זה, יחא כל סכום שייגבה מהמשתמשת על חשבון הפיגור האמור נוקף לפי חסדר חבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

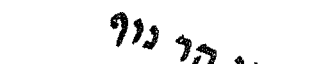
(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

11. העברת זכויות:

(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמשת בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא למשתמשת בלבד וחל איסור על המשתמשת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או לחרשות לזולתה שימוש בנכס, וחכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפופות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.


חתימת המשתמשת


עיריית הר נוף

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של המשתמשת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בחתאם למטרות רשות השימוש של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על המשתמשת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

(ג) ככל שהרתבת המבנה שייבנה על ידי המשתמשת יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמשת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

12. שמירת זכויות:

(א) מוצחר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות למשתמשת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך המשתמשת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כמשתמשת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצחר ומוסכם במפורש כי המשתמשת לא תהיה זכאית ליוזם, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצחר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין תחא העירייה רשאית מבלי לפגוע בחוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמשת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש המשתמשת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצחר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבניה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמשת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בחתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ג' שיסמך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

13. אחריות המשתמשת:

(א) ביטוח נכס:

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמשת הינן בחתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה כנספח ב' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.


חתימת המשתמשת

עיריית תל אביב

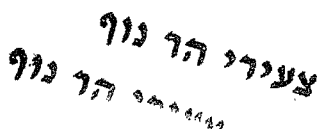
(ב) אחריות לנזקים:

- (1) המשתמשת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת רשות השימוש כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמשת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסדר ספק, מובחר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.
- (2) המשתמשת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת המשתמשת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנזק והמשתמשת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמשת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.
- (3) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

14. הפרת החוזה וביטולו:

- (א) הפרת חוראות סעיפים 3, 4, 7, 9 עד 12, 14 לחוזה כולן או חלקן תחווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
- (ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינן תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.
- (ג) הפרה המשתמשת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתשלם למשתמשת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא המשתמשת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.
- (ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמשת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:
- שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות התקצאה.
 - היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.
 - הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
 - הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.


חתימת המשתמשת


צעדי הר נוי

5. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש.
6. המשתמשת לא השלימה את הרחבת המבנה עד ליום 31/12/2023 ולא קיבלה ארכה.
7. המשתמשת לא חגשה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
8. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך החקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנזקים והחפסדים שנגרמו לה עקב החפרה.

15. תוצאות ביטול החוזה:

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 15 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

- (א) המשתמשת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבטי והמחזר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר לחקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.
- (ב) לא קיימה המשתמשת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (ב) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והמשתמשת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.
- (ג) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.
- (ד) מבלי לגרוע מחזקת סעיף זה וסעיף 15 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמשת דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

16. מרוק התאגיד:

במקרה שהמשתמשת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 16 לעיל בשינויים המחויבים.

17. ויתורים:

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פיגוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.


חתימת המשתמשת

עיריית הר נוף

18. מקום שיפוט:

מוסכם על ידי הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

19. תנאי לתוסף החוזה:

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוח.

20. כתובות והודעות:

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: עיריית ירושלים, מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

המשתמשת: "בית כנסת צעירי הר נוף, ירושלים"

כתובת:

לראיה באו הצדדים על התחום:

הר נוף
צעירי הר נוף
המשתמשת

גזבר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

אני הח"מ _____ ע"ד מאשר בזה כי הי"ח:

ש/ק בנימין ת.ז. 333823581 למל, חס, כס ת.ז. 453673832

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 12.09.23 לאחר שהבהרתי להם את המשמעויות הנובעות מכך, הינם מנהלי המשתמשת ורשאים על פי תזכירה ואו תקנותיה ואו על פי דין לחתום בשם המשתמשת וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמשת מחייבת את המשתמשת לכול דבר ועניין.

אברהם יהודה רוטנר, ע"ד
מ.ר. 83094
טלי 052-7618963

אישור חשר

תאריך

ל.ר.
חתימת המשתמשת

צעירי הר נוף

14/2048-11

נספח א' תשריט

ל.ר.ח.ג.

חתימת המשתמשת

צעירי הר נוף

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

א. להבטחת אחריותו של המשתמשת על פי תנאי הסכם זה תערוך המשתמשת ותחזיק בידה במשך כל תקופת רשות השימוש ביטוחים על פי שיקול דעתה הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

(1) ביטוח עבודות קבלנות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייבת המשתמשת לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

(2) ביטוחי סבע - טרם קבלת חמבנה ו/או המקרקעין מתחייבת המשתמשת לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של חמבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידו בקשר עם מטרת רשות השימוש במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתה הבלעדי של המשתמשת ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2.

המשתמשת לבדה אחראית כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שחובא על ידה ו/או על ידי מי מטעמה ו/או שבאחריותה ו/או חמשמש לצורך מטרת רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם החתקשרות. המשתמשת רשאית שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמשת פוטרת, בשמה ובשם הבאים מטעמה, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם החתקשרות.

3.

בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, ויכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לענין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או ועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמשת יכללו סעיף ויתור על תחלופ כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

2.2
חותמת המשתמשת

עיריית הר נוף

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח הותקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמשת כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי המשתמשת זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמשת מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תחא רשאית לדרוש מהמשתמשת בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמשת תדאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיה פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ואו כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיה על פי דין.

6. 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 כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותה של המשתמשת על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

7. המשתמשת לבדה אחראית על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן תשא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

8. מובהר בזאת כי אין בחובתה של המשתמשת לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותה בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את המשתמשת מכל אחריות מכה כל דין הסכם או מנהג.

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמשת מאחריותו כאמור. המשתמשת תחא חייבת בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה תחא חייבת בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הביטוח את העירייה.

10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הביטוח, תחא חייבת המשתמשת לחזלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

2.0

התימת המשתמשת

עיריית הר נוף

אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד

אני החתום מטה יוסף שחור, נוטריון בעל רישיון מספר 2084473, מרחוב כנפי נשרים 13, ירושלים, מאשר כי ביום 18.9.2023 ניצבו לפני במשרדי:

מר פרידמן חנוך הרווי ליונל שזהותו הוכחה לי על פי ת.ז. מס' 333823581 שהונפקה ביום 24.1.2011. ומר כהן שמעון חיים שזהותו הוכחה לי על פי ת.ז. מס' 053617031 שהונפקה ביום 6.2.2005.

וחתמו מרצונם החופשי על המסמך המצ"ב המסומן באות א' בשם בית הכנסת צעירי הר נוף ירושלים עמותה רשומה בישראל לפי ע"ר 58-008-128-9.

ואני מאשר כי להוכחת רשותם של הנ"ל לחתום בשם בית הכנסת צעירי הר נוף ירושלים הנ"ל, הוצגו בפני:

תעודה לרישום העמותה מיום 14.11.1984 חתומה ומאושרת ע"י רשם העמותות בישראל ואישור מורשי חתימה של העמותה מיום 18.9.2023 חתום ומאומת ע"י עו"ד אברהם יהודה רוטנר.

ולראיה הנני מאשר את חתימתם של מר פרידמן חנוך הרווי ליונל ומר כהן שמעון חיים הנ"ל בחתימת ידי ובחותמי,

היום: 18.9.2023.

שכרי בסך 318 ש"ח בתוספת מע"מ שולם.



חתימת הנוטריון

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "בית כנסת צעירי הר נוף, ירושלים" (ע"ר), ע"ר 580081289, ירושלים

מייפנים בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצת המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ואו כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע בחלקה 82 בגוש 30256 ושל המבנה המצוי עליה אשר כתובתו ברחוב חי טייב 17 (האדמו"ר מרוזין 15), שכונת הר נוף, ירושלים (להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/הערות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערות, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות האלו, כולן או מקצתן; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 2048). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

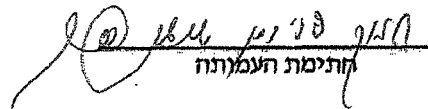
לחופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ואו חיתרים וכיצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברשא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקות/האדמה ואו קטעים ממנה/מהן שבגושים המפורטים ברשא לייפוי כוח זה ואו כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקות/האדמה שבגושים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ואו שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשנו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.


חתימת העמותה

אני עוזר אברהם יהודה רוטנר ע"ד מאשר בזה כי ח"ה :

333823587 ת.ז. רוטנר עוזר
055617037 ת.ז. עוזר רוטנר

הינם מנהלי העמותה ורשאים על פי תזכירה ואו תקנותיה ואו על פי דין לחתום בשם העמותה וכי חתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה לכול דבר ועניין.

אברהם יהודה רוטנר, ע"ד

בע"מ 8309410

טל' 052-7619963


חתימת המשותמשות

צעירי הר נוף

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזת רשות השימוש

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש ותקופת רשות השימוש המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח, $A =$ לתשתית ולבניה במגרש
2. סכום השתתפות כספי ציבור $B =$ בפיתוח, תשתית ובניה במגרש
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה $(B/A) = C$
4. תקופת רשות שימוש מופחתת $25 - (25 \times C) = D$

דוגמא:

1. ההוצאה הצפויה $A =$ 3,000,000 ש"ח
2. ההשתתפות $B =$ 1,000,000 ש"ח
3. יחסיות רשות השימוש $C = 1 / 3 = 0.33$
4. תקופת רשות השימוש $D = 25 - (25 \times 0.33) = 25 - 8.25 = 16.75$

דחינו: תקופת רשות השימוש תהיה 16 שנים ו-9 חודשים. יצוין כי גם תקופת רשות השימוש המוארכת וגם תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה / נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה

20 20
חתימת המשתמשת

צעירי הר נוף



כ"ב חשון, תשפ"ו
13 נובמבר, 2025

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 5505 משתמש 11)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת זכויות ואו הזכאית להירשם כבעלת הזכויות בחלק מחלקות 44 ו-47 בגוש 30644, אשר מצויות ברחוב מעגלות הרב פרדס 54, שכונת נוה יעקב, ירושלים (להלן: **"המקרקעין"**).
 2. מועצת העירייה הקצתה בשנת 1992 חלק מהמקרקעין למועצה הדתית למשך תקופה של 25 שנים, לצורך הקמת בית כנסת עבור עמותת **"ביהכ"נ שערי עזרא בנוה יעקב ע"ש עזרא נאצר בן בוליסה ז"ל (ע"ר)"** (להלן: **"העמותה"**) והעמותה נתנה על גבי חלק מהמקרקעין מבנה (להלן: **"המבנה"**), תוך חריגה/סטייה מהיתר הבנייה ע"י בניית קומת מרתף ושימוש בה (להלן: **"המרתף"**).
 3. תקופת החכירה של המועצה הדתית במקרקעין הסתיימה בשנת 2017 והעמותה מעוניינת לקבל רשות שימוש במבנה, לרבות המרתף.
 4. ועדת ההקצאות המקצועית בישיבותיה מיום 19.9.2019 ומיום 19.5.2020 המליצה להקצות לעמותה את המבנה והמרתף לצורך הפעלת בית כנסת. רשות השימוש תהא למשך תקופה של 10 שנים. על אף האמור, לגבי המרתף תחל תקופת רשות השימוש במועד הוצאת היתר בנייה וכל אישורי האכלוס הנדרשים על פי דין, למפרע למועד החלטת מועצת העירייה בעניין (25.6.2020), והכל בכפוף לתנאים שיפורטו להלן:
 - א. תוקף ההקצאה וחווה רשות השימוש ביחס למרתף כפופים להוצאת היתר בנייה וכל אישורי האכלוס הנדרשים על פי כל דין בהתאם להוראות החווה והעמותה לא תאכלס את המרתף עד להוצאת טופס 4 והאישורים הנ"ל.
 - ב. העמותה תפנה את השצ"פ הסמוך למבנה לאלתר והכל בהתאם להנחיית אגף הנכסים והאגף למבני ציבור.
- תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 26.6.2020, על העמותה לממש את ההקצאה על ידי קבלת היתר בנייה וכל אישורי האכלוס הנדרשים על פי כל דין לגבי המרתף עד ליום 25.6.2023 ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.



5. הוועדה המייעצת להקצאות בישיבותיה מיום 26.11.2019 ומיום 22.6.2020 המליצה לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.
6. מועצת העירייה בישיבותיה מיום 28.11.2019 ומיום 25.6.2020 אישרה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.
7. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

ספיר חנניאייב, עו"ד

עוזרת ראשית ליועמ"ש – צוות נכסים

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום 3 בחודש 4 בשנת 2025
 נכס 5505
 משתמש 11

בין: עיריית ירושלים
 מכיכר ספרא 1, ירושלים
 (להלן: "העירייה")
מצד אחד

לבין: עמותת: "ביהכ"נ שערי עזרא בנוה יעקב ע"ש עזרא נאצר בן בוליסה ז"ל (ע"ר)"
 ע.ר. 580072908
 (להלן: "המשתמשת")
מצד שני

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ואו הזכאית להירשם כבעלת הזכויות בחלק מחלקות 44 ו-47 בגוש 30644, אשר מצויות ברחוב מעגלות הרב פרדס 54, שכונת נוה יעקב, ירושלים (להלן: "המקרקעין").

והואיל: ועל פי התכנית החלה במקרקעין ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

והואיל: והמשתמשת מודעת לכך שככל והמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראייה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה הקצתה בשנת 1992 חלק מהמקרקעין למועצה הדתית למשך תקופה של 25 שנים, לצורך הקמת בית כנסת עבור המשתמשת.

והואיל: והמשתמשת בנתה על גבי חלק מהמקרקעין מבנה (להלן: "המבנה"), תוך חריגה/סטייה מהיתר הבנייה ע"י בניית קומת מרתף ושימוש בה (להלן: "המרתף").

והואיל: ותקופת החכירה של המועצה הדתית במקרקעין הסתיימה בשנת 2017 והמשתמשת מעוניינת לקבל רשות שימוש במבנה, לרבות המרתף.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבותיה מיום 28.11.2019 ומיום 25.6.2020 החליטה ליתן למשתמשת רשות שימוש במבנה ובמרתף (להלן המבנה והמרתף יקראו יחד: "הנכס") לשם הפעלת בית כנסת וניהולו (להלן: "מטרת רשות השימוש"), בכפוף לתנאים כפי שיפורט להלן.

והואיל: וברצון המשתמשת לקבל רשות שימוש מהעירייה בנכס לצורך מטרת רשות השימוש וברצון העירייה ליתן למשתמשת רשות שימוש בנכס לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.



והואיל: והמשתמשת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ותוקף ההקצאה וחווה זה ביחס למרתף כפופים להוצאת היתר בנייה וכל אישורי האכלוס הנדרשים על פי כל דין בהתאם להוראות חוזה זה והמשתמשת לא תאכלס את המרתף עד להוצאת טופס 4 והאישורים הנ"ל.

והואיל: והמשתמשת מתחייבת לפנות את השצ"פ הסמוך למבנה לאלתר והכל בהתאם להנחיית אגף הנכסים והאגף למבני ציבור.

והואיל: והתכנון יתואם עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של המשתמשת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: וידוע למשתמשת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הגדרות:

"**המקרקעין**"- חלק מחלקות 44 ו-47 בגוש 30644, אשר מצויות ברחוב מעגלות הרב פרדס 54, שכונת נוה יעקב, ירושלים.

"**הנכס**"- חלק מהמקרקעין לרבות המבנה והמרתף, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"**המנהלת**"- מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה זה.



3. רשות השימוש ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמשת, והמשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה את רשות השימוש בחלק מהמקרקעין והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על חלק מהמקרקעין ועל המבנה לרבות המרתף (להלן: "**הנכס**").

(ב) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הפעלת בית כנסת וניהולו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ד) המשתמשת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ה) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה ליתן רשות שימוש בנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ו) המשתמשת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

4. הקצאה, תקופתה וביטולה:

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 26.6.2020, על המשתמשת לממש את ההקצאה על ידי קבלת היתר בנייה וכל אישורי האכלוס הנדרשים על פי כל דין לגבי המרתף עד ליום 25.6.2023 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה טרם התקבלו היתר הבנייה וכל אישורי האכלוס הנדרשים על פי כל דין לגבי המרתף וברצון המשתמשת להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת המשתמשת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות



והודעה על כך תשלח למשתמשת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמשת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ד) לא התקבלו היתר הבנייה וכל אישורי האכלוס הנדרשים על פי כל דין לגבי המרתף כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על המשתמשת לממש את ההקצאה על ידי קבלת היתר בנייה וכל אישורי האכלוס הנדרשים על פי כל דין לגבי המרתף תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא למשתמשת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה, לרבות המרתף, ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. תקופת רשות השימוש:

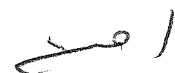
(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו-(ה) להלן, תקופת רשות השימוש במבנה, לרבות המרתף, הינה ל- 10 שנה שתחילתה ביום 26.6.2020 וסיומה ביום 25.6.2030 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

(ב) באשר למרתף, למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד לקבלת היתר בנייה וכל אישורי האכלוס הנדרשים על פי כל דין לגבי המרתף (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה למשתמשת לפעול לצורך הוצאת היתר בנייה וקבלת כל אישורי האכלוס הנדרשים לגבי המרתף, בהתאם להוראות חוזה זה. רשות השימוש תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ג) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו למשתמשת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), יתקצרו תקופת רשות השימוש ו/או תקופת רשות השימוש המוארכת ו/או תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

6. בוטל.





7. החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:

עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 5 (א) לעיל ו/או עם הפסקת רשות השימוש כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה המשתמשת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן בשינויים המחויבים.

8. דמי רשות שימוש:

דמי רשות השימוש בסך של 7,193 ₪ (במילים: שבעת אלפים מאה תשעים ושלושה שקלים) בתוספת מע"מ כחוק, למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

9. הבניה:

(א) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) המשתמשת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש כאמור.

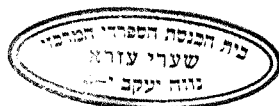
(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על המשתמשת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו למשתמשת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמשת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה המשתמשת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או



מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) המשתמשת מתחייבת לממש את ההקצאה על ידי קבלת היתר בנייה וכל אישורי האכלוס הנדרשים על פי כל דין לגבי המרתף, לא יאוחר מיום 25.6.2023. במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין והנכס יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה, לרבות המרתף, ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(י) המשתמשת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם המשתמשת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקס או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמשת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. המשתמשת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמשת כאמור.

(יא) המשתמשת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(יב) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בנייה בשינויים המחויבים.

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 14 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) התכנון יבוצע בתיאום עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.



10. השימוש בנכס והחזקתו:

(א) המשתמשת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמשת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) מובהר כי בשטח בית הכנסת והנכס תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר בנכס לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום.

(ג) המשתמשת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבוןן וקביעתן מגיע להן מהמשתמשת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.

עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:

סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושי"ה תתכן כביש גישה למקרקעין. המשתמשת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(ו) המשתמשת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ז) המשתמשת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.



(ח) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות ע"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמשת.

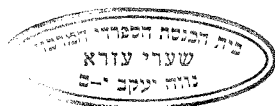
(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. המשתמשת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם. במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמשת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

(יא) המשתמשת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י המשתמשת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות המשתמשת ולא יפגע בפעילות המשתמשת בנכס.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת המשתמשת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(יג) המשתמשת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות בנכס ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(יד) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים בנכס אחת לשנה. כן מתחייב המשתמש לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.



11. מיסים ותשלומים:

(א) המשתמשת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמשת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שילמה המשתמשת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמשת ולגבותם מהמשתמשת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמשת ואפשרה לה לשלם תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמשת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמשת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמשת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

12. העברת זכויות:

(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמשת בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא למשתמשת בלבד וחל איסור על המשתמשת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של המשתמשת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על המשתמשת ותבוצע בפקוחה ו/או באחריותה.





(ג) ככל שבנכס יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמשת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

13. שמירת זכויות:

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות למשתמשת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך המשתמשת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כמשתמשת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמשת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמשת וחתירתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש המשתמשת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבניה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמשת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ג'** שיסמך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

14. אחריות המשתמשת:

(א) ביטוח נכס:

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמשת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.



(ב) אחריות לנזקים:

(1) המשתמשת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת רשות השימוש כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמשת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.

(2) המשתמשת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת המשתמשת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנזק והמשתמשת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמשת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

15. הפרת החוזה וביטול:

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 7, 9 עד 12, 14 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה המשתמשת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח למשתמשת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא את ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא המשתמשת את דרישה זו תוך התקופה האמורה.

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמשת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:





1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.
2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.
3. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
4. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.
5. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש.
6. המשתמשת לא מימשה את ההקצאה על ידי קבלת היתר בנייה וכל אישורי האכלוס הנדרשים על פי כל דין לגבי המרתף עד ליום 25.6.2023 ולא קיבלה ארכה.
7. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחווה יבוטל.
8. המשתמשת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
9. כל מקרה אחר של הפרת החווה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החווה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

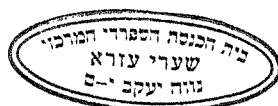
16. תוצאות ביטול החווה:

בוטל החווה ע"י העירייה כאמור בסעיף 15 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) המשתמשת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ב) לא קיימה המשתמשת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (ב) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והמשתמשת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

(ג) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.



17. פרוק התאגיד:

במקרה שהמשתמשת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 16 לעיל בשינויים המחויבים.

18. ויתורים:

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

19. מקום שיפוט:

מוסכם על ידי הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

20. תנאי לתוקף החוזה:

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוח.

21. כתובות והודעות:

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: עיריית ירושלים

מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

המשתמשת: עמותת "ביהכ"נ שערי עזרא בנוה יעקב ע"ש עזרא נאצר בן בוליסה ז"ל (ע"ר)"

כתובת: רח' הרבנים 58 אבן חיים ירושלים 409/7

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשתמשת

גזבר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

לימוד גלנטי, עו"ד
מ.ר. 54704

076+32222 ת.ז. חתום על ידי

5800729 ס"א חתום על ידי

כח/אגסון ת.ז. 011 56366 חתום על ידי
שם בנות/אגסון חתום על ידי

אשר חתמו בפניי על חוזה זה הינם מנהלי המשתמשת ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי
דין לחתום בשם המשתמשת וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמשת מחייבת את המשתמשת לכול דבר
ועניין.

לימוד גלנטי, עו"ד
מ.ר. 54704

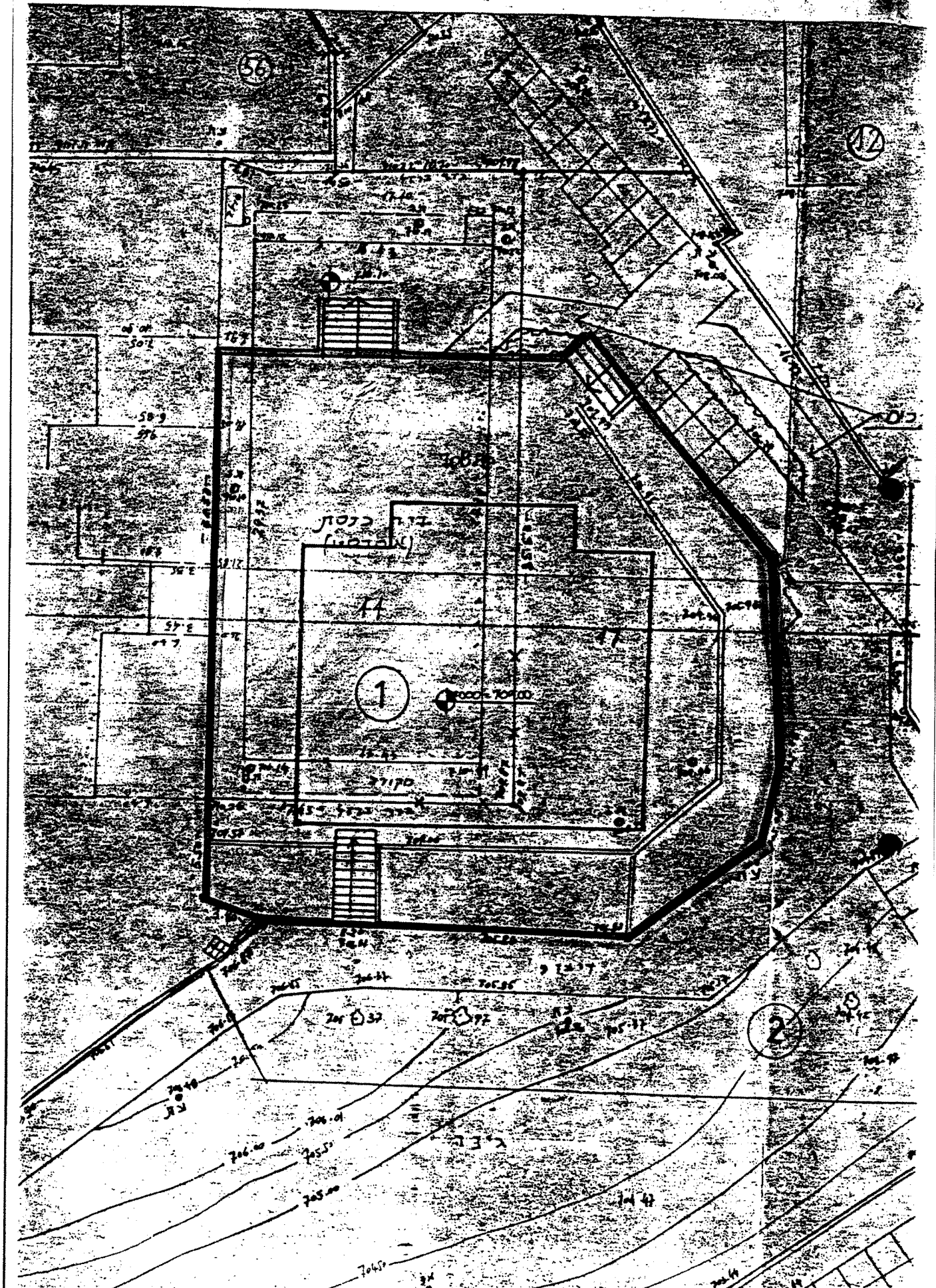
אישור השר _____

תאריך _____

לע

תחום אחת המצודה המקורית (י.י.)

5805-11



נספח א' תשריט

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a cursive script.

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

א. להבטחת אחריותו של המשתמש על פי תנאי הסכם זה יערוך המשתמש ויחזיק בידיו במשך כל תקופת רשות השימוש ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

(1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייב המשתמש לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

(2) ביטוחי קבע - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייב המשתמש לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידו בקשר עם מטרת רשות השימוש במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמש ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך מטרת רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לעניין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמש יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.



3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמש כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמש מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמש בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמש ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ואו כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיו על פי דין.

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של המשתמש על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

7. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

8. מובהר בזאת כי אין בחובתו של המשתמש לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותו בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את המשתמש מכל אחריות מכח כל דין הסכם או מנהג.

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמש מאחריותו כאמור. המשתמש יהא חייב בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה יהא חייב בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הביטוח את העירייה.

10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הביטוח, יהיה חייב המשתמש להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.



מספר סידורי 13/2025

טופס מס' 2

אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד או בשם אדם אחר

אני החתום מטה לימור גלנטי נוטריון בעל רישיון מספר 221195 מאשר כי ביום 3.4.25 ניצב/ה לפני במשרדי בכתובת יצחק טוניק 18, ירושלים מר/ת

עטיה עמוס יהושוע, שזהות/ה הוכחה לי על פי תעודת זהות שמספרה 026732222 שהונפקה ביום 19.3.24.

כהן אהרן, שזהות/ה הוכחה לי על פי תעודת זהות שמספרה 011563665 שהונפקה ביום 30.11.2000.

ושוכנעתי כי הניצב/ת בפני הבין/ה הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתם/ה מרצונו/ה החופשי על המסמך המצורף והמסומן באות / מספר א'1

☐ בשם העמותה ביהכ"נ שערי עזרא בנוה יעקב ע"ש עזרא נאצר בן בוליסה ז"ל, ע.ר. מס'

580072908

אני מאשר שהוגש לי המסמך אישור מורשה חתימה מאת רו"ח א. הדאיה, מיום 18.3.25 (י"ח אדר תשפ"ה) כראיה בכתב, להנחת דעתי, לשם הוכחת רשות/ה לחתום כאמור, ואשר מצ"ב, מסומן א'2.

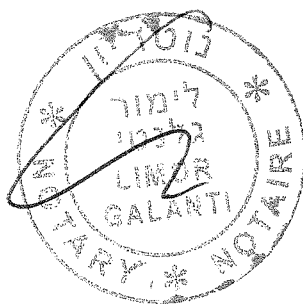
לראיה אני מאמת את חתימתם של

עטיה עמוס יהושוע, ת.ז. 026732222

כהן אהרן, ת.ז. 011563665

בחתימת ידי ובחותמי, היום 3.4.25

וכר נוטריון 400 שקלים חדשים



חותם הנוטריון





א'1

18

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

ביהכ"נ שערי עזרא בנוה יעקב ע"ש עזרא נאצר בן בוליסה ז"ל, ע.ר. מס' 580072908
אנו הח"מ, _____ ייפוי כוח _____ ירושלים

מייפם בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כחלק מחלקות 44 ו-47 בגוש 30644, אשר מצויות ברחוב מעגלות הרב פרדס 54, שכונת נוה יעקב, ירושלים (להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/הערות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערות, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שחעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 5505). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.



לחופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מכסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

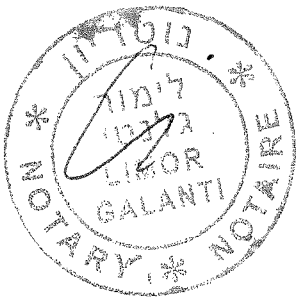
"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקות/האדמה ו/או קטעים ממנה/מהן שבגושים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקות/האדמה שבגושים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר וחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דחינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

חתימת העמותה





א'2

אביגדור הדאיה

רואה חשבון

ירושלים, רחוב הסורג 2, ת"ד 1830 מיקוד 91015, טלפון 02-6222391, פקס 02-6222392

בע"ה, ירושלים, י"ח אדר תשפ"ה

לכבוד

הנהלת העמותה

ביהכ"נ שערי עזרא בנוה יעקב ע"ש עזרא בן בוליסה ז"ל (מ"ר 580072908)

ירושלים

שלום רב,

הנני לחוות דעתי כי מורשי החתימה מטעם העמותה הינם מר עמוס עטיה ת.ז. 26732222

ומר אהרון כהן ת.ז. 1156365

שתי חתימותיהם בצירוף חותמת יחייבו את העמותה.

בברכה

א.הדאיה

רואה חשבון.

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה רשות השימוש

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש ותקופת רשות השימוש המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח, לתשתית ולבניה במגרש
A -
2. סכום השתתפות כספי ציבור בפיתוח, תשתית ובניה במגרש
B -
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה
 $(B/A) = C$ -
4. תקופת רשות שימוש מופחתת
 $10 - (10 \times C) = D$ -

דוגמא:

1. ההוצאה הצפויה = A 3,000,000 ש"ח
2. ההשתתפות = B 1,000,000 ש"ח
3. יחסיות רשות השימוש = C $1 / 3 = 0.33$
4. תקופת רשות השימוש = D $10 - (10 \times 0.33) = 10 - 3.3 = 6.7$

דהיינו: תקופת רשות השימוש תהיה 6 שנים ו-9 חודשים. יצוין כי גם תקופת רשות השימוש המוארכת וגם תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה / נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ח' טבת, תשפ"ו
 28 דצמבר, 2025

חוות דעת משפטית לעניין חוזה רשות שימוש - המרה מחכירה
(נכס 6254 משתמש 13)

1. העירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות בחלקה 92 בגוש 30114 אשר כתובתה ברחוב נחום שדמי 2, שכונת תלפיות, ירושלים (להלן: "המקרקעין").
2. מועצת העירייה בישיבתה מיום 26.01.1992 החליטה על החכרת חלק מהמקרקעין לעמותה "תנועת הצופים העבריים בישראל (ע"ר)" לצורך הקמת מועדון נוער לשבט צופי "להבות" (להלן: "מטרת החכירה") וביום 29.01.1992 נחתם חוזה חכירה בין העירייה לבין העמותה (להלן: "חוזה החכירה"), למשך תקופה שתחילתה ביום חתימת חוזה החכירה וסיומה ביום 28.01.2015 (להלן: "תקופת החכירה"), עם אופציה להארכתה ב- 25 שנים נוספות (להלן: "תקופת האופציה").
3. העמותה בנתה מבנה במקרקעין לצורך מטרת החכירה (להלן: "המבנה") והעמותה מעוניינת לשפץ את המבנה במימון מפעל הפיס (להלן המקרקעין והמבנה יקראו יחד: "הנכס").
4. העמותה מבקשת להמיר את ההקצאה שאושרה לה על ידי מועצת העירייה בזכות רשות שימוש.
5. ועדת ההקצאות המקצועית בישיבתה מיום 13.01.2020 המליצה להמיר את זכות החכירה של העמותה לרשות שימוש במבנה, לצורך קיום מטרת החכירה כאמור, למשך תקופה של 10 שנים. מובהר כי רשות השימוש ניתנת במבנה הקיים בלבד וכי ככל שברצון העמותה להרחיב את המבנה, עליה להגיש בקשה מתאימה שתידון בהתאם ובכפוף לנהלים ולקריטריונים הרלוונטיים.
6. הוועדה המייעצת להקצאות בישיבתה מיום 24.02.2020 המליצה לאשר את המלצת וועדת ההקצאות המקצועית ולהמיר את זכות החכירה של העמותה לרשות שימוש במבנה, כאמור.
7. מועצת העירייה בישיבתה מיום 27.02.2020 החליטה לאשר את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות ולהמיר את זכות החכירה של העמותה לרשות שימוש במבנה כאמור.

8. החוזה המצ"ב לחוות דעת זו מסדיר את תקופת רשות השימוש שתחילה ביום 28.02.2020
 וסיומה ביום 27.02.2030.

9. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם, בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת
 המועצה כאמור ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

ספיר חנניאייב, עו"ד

עוזרת ראשית ליועמ"ש

צוות נכסים

חוזה רשות שימוש בנכס

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס: 6254

משתמש: 13

בין: עיריית ירושלים

קריית העירייה, כיכר ספרא 1

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין: עמותת "תנועת הצופים העבריים בישראל (ע"ר)"

ע.ר. 580028454

מצד שני

(להלן: "המשתמש")

והואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות בחלקה 92 בגוש 30114 אשר כתובתה ברחוב נחום שדמי 2, שכונת תלפיות, ירושלים (להלן: "המקרקעין").

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 26.01.1992 החליטה על החכרת חלק מהמקרקעין למשתמש, לצורך הקמת מועדון נוער לשבט צופי "להבות" (להלן: "מטרת החכירה") וביום 29.01.1992 נחתם חוזה חכירה בין הצדדים (להלן: "חוזה החכירה"), למשך תקופה שתחילתה ביום חתימת חוזה החכירה וסיומה ביום 28.01.2015 (להלן: "תקופת החכירה"), עם אופציה להארכתה ב- 25 שנים נוספות (להלן: "תקופת האופציה").

והואיל: והמשתמש בנה מבנה במקרקעין לצורך מטרת החכירה (להלן: "המבנה") והמשתמש מעוניין לשפץ את המבנה במימון מפעל הפיס (להלן המקרקעין והמבנה יקראו יחד: "הנכס").

והואיל: והמשתמש מבקש להמיר את ההקצאה שאושרה לו על ידי מועצת העירייה בזכות רשות שימוש.

והואיל: וועדת החקצאות המקצועית בישיבתה מיום 13.01.2020 המליצה להמיר את זכות החכירה של המשתמש לרשות שימוש במבנה, לצורך קיום מטרת החכירה כאמור.

והואיל: והוועדה המייעצת להקצאות בישיבתה מיום 24.02.2020 המליצה לאשר את המלצת וועדת החקצאות המקצועית ולהמיר את זכות החכירה של המשתמש לרשות שימוש במבנה, כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 27.02.2020 החליטה לאשר את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות ולהמיר את זכות החכירה של המשתמש לרשות שימוש במבנה כאמור.

והואיל: והמשתמש מוותר וויתור מלא ומוחלט על כל זכות שהוקנתה לו בנכס על פי חוזה החכירה, למעט הזכות המוגדרת בהסכם זה.

והואיל: והמשתמש מודע לכך שככל והנכס אינו רשום ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראייה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ותוקף רשות השימוש וחוזו זה כפוף לאישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

והואיל: והמשתמש מצהיר כי הוא עומד ויעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכלליים שקבעה העירייה בקשר לחקצאות.

והואיל: וברצון המשתמש לקבל מן העירייה רשות שימוש במבנה וברצון העירייה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה, הכול בהתאם לחוראות חוזה זה ותנאיו להלן:

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

חמבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. רשות השימוש ומטרתה

א. העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה והמשתמש מתחייב לקבל מן העירייה רשות שימוש במבנה, בהתאם לחוזה זה וחוראותיו.

ב. מטרת רשות השימוש היא לצורך הפעלת מועדון נוער לשבט צופי "להבות" ולא לשום מטרה אחרת שהיא, וכן שלא לעשיית רווחים (להלן: "מטרת רשות השימוש").

ג. חוזה זה יבוא במקומו של חוזה החכירה ובכל מקרה של סתירה בין חוראות חוזה החכירה לבין חוראות חוזה זה, יגברו חוראות חוזה זה.

ד. המשתמש מתחייב בזאת לבטל את רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין, תוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, ככל שהחכירה אכן נרשמה.

ה. למען הסר ספק מובהר כי רשות השימוש ניתנת במבנה הקיים בלבד וכי ככל שברצון המשתמש להרחיב את המבנה, עליו להגיש בקשה מתאימה שתידון בהתאם ובכפוף לנהלים ולקריטריונים הרלוונטיים.

ו. תוקף ההקצאה וחוזו זה כפופים לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

ז. למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה במבנה כל פעילות פוליטית מפלגתית ואו עסקית ואו מסחרית למטרות רווח.

13. פרוק התאגיד

במקרה של מינוי מפרק לתאגיד שהמשתמש מואגד בו (להלן: "התאגיד") או פרוק התאגיד מרצון או שלא מרצון או חדלותו או הפסקת פעילותו מכול נימוק או סיבה שהיא תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בהם תחזור לידי העירייה, לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 12 לעיל בשנויים במחויבים.

14. ויתורים

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועצה או ארכה מצד העירייה, לא ייחשבו כויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

15. מקום שיפוט

מוסכם על ידי הצדדים, כי לבתי המשפט בירושלים, לפי העניין, תחא סמכות ייחודית לדון בכול תובענה אשר תוגלע בין הצדדים בכול הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

16. תנאי לתוקף החוזה

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוחו.

17. כתובות והודעות

כל כתב שישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתועדתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: עיריית ירושלים

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, י-ם 91007

המשתמש: עמותת "תנועת הצופים העבריים בישראל (ע"ר)"

כתובת: _____

לראיה באו הצדדים על החתום:

08/03/22

תאריך



המשתמש

ראש העירייה

גזבר העירייה

עיריית ירושלים

ח. המשתמשת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

ט. למען הסר ספק-

1. רשות שימוש בחוזה זה כמשמעותה בסעיף 31 לחוק השכירות והשאלה התשל"א-1971.
2. ידוע למשתמש והוא מסכים לכך כי המבנה נמסר לשימוש במצבו כפי שהוא וכי העירייה לא תהיה חייבת לבצע כל עבודות תיקון, שיפוץ וכיו"ב אף בגין בלאי סביר בין לפני תחילת תקופת השימוש ובין במהלכה. כל עבודה כאמור לרבות זיפות, תיקון נזילות וכו' יבוצעו על ידי המשתמש בלבד ועל חשבונו ואחריותו.
3. מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי במידה שייקבע כי בין הצדדים לחוזה זה קיים קשר של שכירות- חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ואו כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על השכירות, למעט החוראות הקובעות את אי תחולתו של חוק הגנת הדייר.

3. תקופת רשות השימוש

- א. תקופת רשות השימוש תהא ל-10 שנים, שתחילתה ביום 28.02.2020 וסיומה ביום 27.02.2030 (להלן: "תקופת רשות השימוש").
 - ב. למרות האמור בס"ק אי לעיל תהא העירייה רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי החקצאה ואו תנאי הסכם רשות השימוש ואו מכל סיבה אחרת. במקרה כזה יחולו הוראות סעיף 4 להלן.
- ### 4. החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש
- א. עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 3 לעיל, או עם הפסקת רשות השימוש מכול סיבה שהיא, יפנה המשתמש את הנכס ויחזירו לעירייה כשהוא פנוי מכול אדם ואף למעט כל דבר השייך לעירייה ולמעט הבנוי והמחובר למבנה דרך קבע ובמצב שקיבלו מחעירייה, למעט בלאי סביר.
 - ב. לא פינה המשתמש את הנכס בתום תקופת רשות השימוש יחולו הוראות סעיף 12 ב', ג' ו-ד' להלן.

5. דמי שימוש

- א. דמי השימוש יהיו על פי התעריף שבתוקף ביום התשלום שישולמו מראש לכל תקופת רשות השימוש בסך של 7,193 ₪, הכוללים הפרשי הצמדה לפי המדד הידוע בפועל ביום החתימה על חוזה זה.

6. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים וכו'

- א. המשתמש מתחייב לשלם את כל התשלומים החלים על מחזיק מבנה לרבות ההיטלים, המיסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה, וכן תשלומים לוועד הבית ותשלומים בעד

צריכה שוטפת של חשמל, מים, גז, טלפון החלים או יחולו על המבנה או בקשר אליו בגין תקופת החוזה: וזאת במידה שהמשתמש אינו פטור על פי כל דין מהתשלומים האמורים. אם המשתמש לא ישלם תשלום כלשהו במועד, תהא רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים, הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמש ולגבותם מהמשתמש.

ב. כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמש לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה באי תשלום החוב.

ג. במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמש חייב בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמש על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גבייה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

ד. מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמש וישולם על ידו.

7. השימוש בנכס

א. המשתמש מתחייב להשתמש בנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת בסעיף 2 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמש יהיה רשאי להשתמש בנכס או בחלק ממנו למטרה אחרת, רק אם יקבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב לכך מאת העירייה ובכפוף לתנאי החרשאה. למען הסק ספק מובהר בזאת, כי אין במתן חיתר בנייה משום הסכמה כאמור. הסכמה מפורשת כאמור הינה על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

ב. 1. המשתמש לא יהא רשאי לבנות ו/או להוסיף מבנה ו/או להגדיל את המבנה ו/או לשנותו (להלן: "תוספת בנייה") אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבנייה תהיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 ותואמת לתכנית בניין עיר התקפה לגבי אותו אזור באותה שעה ובתקנה על פיה. בכול מקרה התוספת תהיה בבעלות העירייה. כמו כן לא יהא רשאי המשתמש להרוס חלק כלשהו מהמבנה או לבצע שינוי כלשהו במבנה, לרבות התקנת מוגנים וכיו"ב, או לבצע שינוי במתקן ממתקני המבנה או במערכת ממערכותיו, ללא הסכמת מנהלת אגף הנכסים בעירייה מראש ובכתב. ככול שמדובר במבנה לשימור, נדרשת גם הסכמת מהנדס העיר לביצוע כל שינוי או תוספת כאמור לעיל.

בנה המשתמש תוספת במבנה ללא הסכמת העירייה ולא סילק את התוספת ו/או החזיר את המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת לבצע פעולות אלו ולחייב את המשתמש בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י הסכם זה או עפ"י דין. 2. למען הסר ספק- אם ישקיע המשתמש השקעות כלשהן במבנה או בתוספת בנייה, הם יהיו על חשבון המשתמש בלבד ועל אחריותו ולא יחשבו כתשלום דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין המבנה ו/או התוספת. למשתמש לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי העירייה.

ג. המשתמש מתחייב למלא אחר כל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות חמוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם ביצוע עבודות ו/או שיפוץ המבנה, החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלים על העירייה, והמשתמש מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור תוצאות אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

ד. העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמש או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל המשתמש לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנו על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

ה. כל החוצאות הכרוכות בשיפוץ לרבות תכנונו, הוצאת חיתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות והחיטולים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על המשתמש בלבד וישולמו על ידו והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם שיפוץ המבנה.

ו. העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל ותאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. המשתמש מתחייב לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדורף ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם. במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שחדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמשת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

ז. המשתמש מתחייב להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

ח. המשתמש מתחייב לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו, להשתמש בו באופן זהיר וחוגן ולחזיקו במצב תקין, וכן הנו מתחייב לתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרם לנכס וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תיקן.

ט. המשתמש מתחייב להשתמש בנכס באופן שלא תופרע מנוחת השכנים ובאופן שלא ייגרם מטרד כלשהו.

י. המשתמש לא יהא רשאי להציב כל שלט בנכס או בסמוך אליו, אלא באישור העירייה ותוך מילוי חוראות כל דין בדבר הצבת שלטים ותשלום כל אגרת או תשלום, במידה שחל, בגין הצבת שלט כאמור.

יא. המשתמש מתחייב להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

יב. העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של חוראות חוזה זה על ידי המשתמש, לרבות בדיקת קיומם של מפגעים במבנה. בתום הבדיקה וכלל שידרש הדבר, יועברו למשתמש הנחיות לתיקון מפגעים שנמצאו ולחלף: "הנחיות העירייה".

יג. במסגרת ביקורה בנכס כאמור לעיל, תהא רשאית העירייה לעניין בספרי החשבונות של המשתמש.

יד. המשתמש מתחייב לפעול בהתאם להנחיות העירייה לאלתר ולא יאוחר מ-14 ימים מיום מתן ההנחיות.

טו. המשתמש מתחייב לבצע אחת לשנה סקר בטיחות בנכס ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

טז. המשתמש מתחייב להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים בנכס אחת לשנה. כן מתחייב המשתמש לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

יז. המשתמש מתחייב ליתן הסכמתו לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימת בהן פעילות ע"י המשתמש.

8. העברת זכויות

חוזה זה הינו אישי עם המשתמש בלבד ורשות השימוש המוקנית בו היא למשתמש בלבד ולמטרת המפורטת בסעיף 2 לעיל. אסור למשתמש להעביר, למשכן, להחכיר, לשעבד כל זכות מהזכויות הניתנות לו בחוזה זה במלואה או בחלקה או להרשות לזולתו שימוש בנכס והכול בין באופן קבוע ובין באופן זמני בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם ידרשו על ידי העירייה ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

9. שמירת זכויות

א. המשתמש מוותר לעירייה על כל זכות שלא הוקנתה לו בחוזה זה וממנה לעירייה כל זכות שיש לו או עשויה להיות לו כמשתמש, על פי או על פי חוזה, ואשר לא ניתנה לו במפורש בחוזה זה.

ב. למען הסר ספק מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן ג' לחלן העירייה תהא רשאית לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם במגרש למעט המבנה או בקשר אליו ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמש, וחתמתו על הסכם זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור מקום שזו תידרש על ידי אדם ו/או גוף כלשהו.

- ג. 1. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל המבנה ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בנייה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבנייה מנהג בעלים.
2. הזכויות בגין תוספת הבנייה ירשמו על שם העירייה בדרך שתבחר העירייה, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") בהתאם לשיקול דעת העירייה.

10. אחריות המשתמש

א. ביטוח נכסים

1. מבלי לגרוע מאחריות המשתמש על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב המשתמש לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו על פי שיקול דעתו הבלעדי של העירייה ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים כאמור וחמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים וכאמור להלן:
2. ביטוחים בתקופת עבודות התאמה ו/או השיפוץ במבנה ו/או בנכס- ככל ויבוצעו עבודות כאמור ובהתאם לקבל היתר מראש מהעירייה:
- טרם ביצע עבודות התאמה וכתנאי לביצוע, ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב המשתמש להמציא לידי העירייה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות במבנה ו/או בנכס, את טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה, נספח א' 1, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה"), כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המשתמש ו/או הקבלן מטעמו.
- על אף האמור לעיל, ככול ויבוצעו עבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של המבנה ו/או הנכס שלא יעלו על 200,000 ₪ אזי ניתן יהיה לכלול את העבודות בסכומים כאמור במסגרת אישור הביטוח המפורט להלן ב"אישור עריכת ביטוחי משתמש" ובלבד כי יומצא אישור הביטוח ותיכלל הרחבה בפוליסת צד ג' כאמור "הביטוח כולל כיסוי לאחריות בקשר לעבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של המבנה ו/או הנכס והכיסוי לא יפחת מנוסח פוליסת "ביט" הנחוגה בחברה כלל במועד עריכת הביטוח והעבודות".

ביטוחים שוטפים בתקופת רשות השימוש:

3. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב המשתמש להמציא לידי העירייה לא יאוחר מיום החתימה על ההסכם ו/או תחילת השימוש במבנה ו/או בנכס ו/או ממועד קבלת המבנה ו/או הנכס כבר רשות לצורך ביצוע עבודות ו/או ממועד

הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על עריכת ביטוחי המשתמש המצורף כנספת א'2 המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה (להלן: "טופס האישור על עריכת ביטוחי המשתמש"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו המורשה בישראל. המשתמש ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו במבנה ו/או בנכס ו/או משך חלותו של החוזה זה ו/או תקופת הארכה ו/או הוצאת תרכוש ו/או הציוד מהני"ל (ככול ותהיה) – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי המשתמש כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המורשה, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהעירייה.

4. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך מטרת השימוש ו/או הפעילות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. הקבלן רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל ו/או כנדרש באישור הביטוח במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.
5. 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 המשתמש על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.
6. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הני"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
7. המשתמש לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של המשתמש 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 המשתמש יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שחם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות. המשתמש פוטר את העירייה ו/או הפועלים מטעמה מאחריות לכל נזק ו/או אובדן כאמור למעט אם גרמו לנזק בזדון.
8. המשתמש 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.
9. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הני"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
10. הפר המשתמש את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה, יהיה משתמש אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
11. על המשתמש לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הון בביטוח עובדים על ידי מעבידים.

12. המצאת טופס אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

ב. אחריות לנזקים

1. המשתמש בלבד יהיה אחראי במשך כל תקופת רשות השימוש לעבירה כלשהי שתעשה במבנה ו/או בסביבתו, או לנזק כלשהו שייגרם למבנה או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמש או מאופן החזקת המבנה וסביבתו והשימוש בהם או בקשר לכול עבודה ו/או פעילות שתעשה בהם.

2. המשתמש מתחייב לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצוי בקשר עם נזק כאמור בס"ק (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייב המשתמש לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנזק והמשתמש ישלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכול מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמש ותאפשר לו להגן על האינטרסים שלו בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

11. הפרת החוזה

א. הפרת הוראות סעיפים 2, 7, 8, 10 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה תשלי"א - 1970).

ב. הפר המשתמש חוזה זה הפרה יסודית או הפסיק השימוש בנכס לתקופה העולה על שישה חודשים או ששינה מטרותיו באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ו/או סעד על פי כל דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו לפי שיקול דעתה.

ג. הפר המשתמש את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין, לבטל את החוזה, אם לאחר שתישלח למשתמש דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא את הוראות מפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא המשתמש את דרישה זו תוך התקופה האמורה.

ד. בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 3 ב' לעיל ומזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמש, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

- (1) נעשה בנכס שימוש שלא עפ"י מטרות ההקצאה כאמור בסעיף 2 לעיל.
- (2) היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתבצעת בנכס ע"י המשתמש ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את הנכס למשתמש.
- (3) ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת בנכס, יוחזר הנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

- (4) הפעילות מתבצעת בנכס אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/ האזור/ העיר, בהתאם לשימוש שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה.
- (5) הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ואו נשלל.
- (6) למשתמש אין אישור ניהול תקין בעל תוקף.
- (7) הנכס שהוקצה דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמש הודעה של 90 יום מראש.
- (8) לא מולאו תנאי החוק וההנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בנוגע לביצוע בדיקות אסבסט בנכס או בנוגע להסרתו.
- (9) נעשה שימוש בנכס או בניה ללא היתר כדין.
- (10) המשתמש לא הנגיש את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
- (11) כל מקרה אחר של הפרת ההסכם על ידי המשתמש ואו כל פגם בהליך ההקצאה, אשר על פי הדין מקנים עילת ביטול.

ה. תיפסק הרשות כאמור בסעיף זה לעיל, לא יהיו למשתמש כל טענות, מענות או דרישות מכול סוג שהוא כלפי העירייה ובכלל זה טענות בדבר כספים שהושקעו על ידו בנכס, והעירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס לפי שיקול דעתה ואו להרוס את הנכס.

ו. בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מוכוונתיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמש את החוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

12. תוצאות ביטול החוזה

במקרה של ביטול החוזה על ידי העירייה כאמור לעיל יחולו החוראות כדלקמן:

א. המשתמש יחא חייב לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.

ב. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמש לא תהא כל דרישה ואו טענה ואו תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר לתוספת בנייה במבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

ג. לא קיים המשתמש התחייבותו האמורה בס"ק א' לעיל, תהא העירייה רשאית להיכנס למבנה, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכול הפעולות למימוש זכויותיה והמשתמש יישא בכול ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

ד. לא פינה המשתמש את הנכס במועד ובתנאים הקבועים בחוזה זה ונדרשה העירייה לנקוט כנגדו בחליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה המשתמש את העירייה בגין כל הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מאי פינוי כאמור.

אני הח"מ ר. א. י. ג. עו"ד מאשר בזה כי הי"ח:

02/2064448 ת.ז. ר. א. י. ג.

305459091 ת.ז. גל רביב

הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמש
וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכול דבר ועניין.

ר. א. י. ג.
ROTEM REVIVI Adv.
רשעין מס' 34463
עו"ד

אישור חשר

תאריך

נספח א'

תאריך הנפקת האישור 3.12.2024		אישור קיום ביטוחים/אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**		
באישור קיום ביטוחים תבוא הפיסקה הבאה: אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי הביטוח שבו תנאי הפיסקה הבאה: אישור זה מהווה אסמכתא לכך שהמועמד לביטוח קיבל הצעת ביטוח, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי ההצעה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בהצעה יגבר האמור בהצעה למעט במקרה שבו תנאי האישור זה מטיב עם מבקש האישור. אישור זה אינו מהווה אישור על קיומה של פוליסה תקפה.				
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*
שם עיריית ירושלים	שם ו/או תאגידים עירוניים ועובדים של הני"ל	שם תנועת הצופים העבריים בישראל	אופי העסקה: ☒ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☒ אחר: שכירות	☐ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר: נותן רשות שימוש
ת.ז.פ. 5002790008	ת.ז.פ. 580028454	ת.ז.פ. 580028454	העיסוק המבוטח: רשות שימוש בנכס עירוני לפעילות של שבט להבות-הנהגת ירושלים . בכתובת: נחום שדמי 2 ירושלים ו/או פעילויות נילוות.	
מען כיכר ספרא 1 ירושלים	מען	מען רחוב לוחמי גליפולי 49, תל אביב		
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברות בנות				

כיסויים								
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה**	נוסח ומהדורת הפוליסה***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		הש תת פות עצמ ית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע
					לתקופה	למקרה*		
צד ג'	191000114324	שלמה ביט 2019	1.12.24	30.4.26	4,000,000	4,000,000	נח	307 304 302 322 315 309 336 328 (נזקי גוף)
אחריות מעבידים	191000114324	שלמה ביט 2019	1.12.24	30.4.26	20,000,000	20,000,000	נח	328 319 309
אחריות מקצועית							נח	304 302 301 327 325 309 332 328 חודשים 6
רכוש מבנה	191000114324	שלמה ביט 2019	1.12.24	30.4.26	1,250,000	1,250,000	נח	328 309

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):

096

ביטול/שינוי הפוליסה * שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.
חתימת האישור המבוטח:

ש. שלמה חברת הביטוח בע"מ
ח.פ. 513879189

* באישור ביטוח כללי ואישור על הסכמה לעריכת ביטוח ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

** שדות אלה יופיעו באישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד.

*** שדות אלה לא יופיעו באישור על הסכמה לעריכת ביטוח.

**** יש לציין קוד כיסוי בהתאם לרשימה הסגורה המנויה בנספח ד' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. במקרה של קודי כיסוי הכוללים נתון הנדרש למלא, יש להציג בנוסף את המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה.

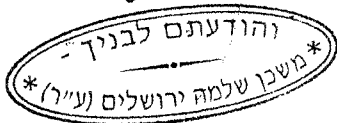
(ב) על העמותה להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך לעמותה ויחולו הוראות סעיף 15 להסכם המקורי.

(ג) . עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא לעמותה כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

7. מובהר כי אין שינוי בתקופת החכירה כהגדרתה בהסכם המקורי.
8. מובהר ומוסכם כי הביטוחים (כהגדרתם בהסכם המקורי) יבוצעו בהתאם לאמור בהוראות ההסכם המקורי.
9. יתר הוראות ההסכם המקורי תיוותרנה ללא כל שינוי ותחולנה בהתאמה ביחס לתקופת מימוש ההקצאה המוארכת.
10. תוספת זו כפופה לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ס. מילר
המשתמשת



גזבר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

אני הח"מ רס"מ מילר עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

ת.ז. 51736705 - מיכל אש וינוגר ת.ז. 09178705

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 22.12.2017 לאחר שהבהרתי להם את המשמעות הנובעת מכך, הינם מנהלי העמותה ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם העמותה וכי חתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה לכול דבר ועניין.

רחלי מילר, עו"ד
RACHEL MULA, ADV.
מ.ר. 23132
עו"ד

אישור השר

תאריך

התחדשות עירונית גילה

חוזה

בין אשדר חברה לבניה בע"מ

לבין בעלי הזכויות

ברחוב האפרסמון 46, הקנה 44,45 הלוט 41,42,43

ירושלים

24/12/2014

חוזה

שנתם ביום _____ בחודש _____ בשנת 2014

אשדר חברה לבניה בע"מ מספר חברה 510609761

בין:

מרחוב יגאל אלון 57 תל אביב

ע"י המוסמכים לחתום ולהתחייב בשמה

(להלן: "היזם")

מצד אחד:

בעלי הזכויות בדירות שבבניינים

לבין:

ברח' אפרסמון 46, ברח' הקנה 45, 44 וברח' הלוי 42, 41

בהתאם לנסח רישום המקרקעין, המצורף **כנספת "א"** לחוזה זה.

הקנה 44
חלקה 9 בגוש 28047

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בן זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
1.	כאמל אלפרד	034864819		1			
2.	כאמל גיולית	040416851		1			
3.	כהן דוד	000910315		2		23/3/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
4.	כהן פני	050515899		2	פני כהן	23/3/15	
5.	פיטל הרצל	057385858		3			
6.	פיטל רויטל	059176263		3			
7.	חדוק אביה שמריה	026546358		4		23/03/2015	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
8.	חדוק יעל	021674007		4		23/3/15	
9.	גזולי עזרא	56062243		5			
10.	גזולי ליאורה	59832659		5			
11.	זקן דוד	5704825		6		1/2/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
12.	בן יצחק יצחק	058461229		7			
13.	בן יצחק סימונה	014426944		7			
14.	סלע תמר	025188491		8		5.5.15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
15.	ביטון רויטל	028646164		9		23/3/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932

אשדר חברה לבניה בע"מ

יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932	יוסי רוטשילד	11	—	10	—	000236596	ירקוני שלמה	16
		1/2/15	הרדס	10		2678493	ירקוני פרלח	17
				11		056521099	גבע אסתר	18
יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932	1/2/15	ווס	12		074435249	דרביש יוסף	19
		"	הרדס	12		046010641	דרביש שושנה	20
				13		075701912	מרדכי יחזקאל	21
				13		075793612	מרדכי חנה	22
יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932	23/3/15	הרדס	14		4290878	קלימי גבריאלי	23
		23/3/15	הרדס	14		47146832	קלימי מרים	24
		23/3/15	הרדס	15		5141764	משה משה	25
יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932	23/3/15	הרדס	15		5435065	משה יפה	26
		13/3/15	הרדס	16		059143263	תמם שלמה	27

43 C 5
חלקה 10 בגוש 28047

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בן זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
1.	צירין שרון	28050706		1			
2.	רוברמן מוסיח	310393657		2		12/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
3.	פז אלעד	039891841		3			
4.	פז אודיה אסתר	039881487		3			
5.	גדולד משה שמעון	308489558		4			
6.	הורביץ אביגיל	313775470		4			
7.	צירין אמציה	059257501		5			
8.	צירין שרון	028050706		5			
9.	ליאון מרק	303619233		6		18/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
10.	ליאון אולינה מילה	303619241		6		18/1/15	
11.	גור ארז	27701564		7			
12.	~~שם מחוקק~~	~~מס' מחוקק~~		~~8~~			
13.	סימקוב אולגה	322022484		8		02/01/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
14.	מדינת ישראל	מס' 139519		9		18/1/15	
15.	צבע מרדכי	139519		10			
16.	צבע ליליאן	1819135		10			
17.	טאובר גבראל	43441930		11			
18.	טאובר (פרנק) יהודית	021681770		11			
19.	קרייצמן מרינה	310183793		12		18/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
20.	אלטמן חיים	300956778		13			
21.	אלטמן חדזה	201611266		13			
22.	פילטקין מריאנה	311864268		14		18/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
23.	מדינת ישראל			15			
24.	חכמוב משה	039800479		16		10/2/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
25.	חכמוב שרה	039332291		16		10/2/15	

תקנה 45
חלקה 13 בגוש 28047

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בו זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
1.	פרידמן יצחק	5829743		1			
2.	פרידמן יהודית	24944019		1			
3.	גרובר לאה	054905484		2			
4.	נפתלי חגית	058030354		3			
5.	וולוך רות	03673605		4	יוסא אומיד	11/2/15	יוסא אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
6.	וולוך משה	64737257		4	משה	11/2/15	
7.	מזרחי עודד	032769564		5			
8.	מזרחי חגית	031501513		5			
9.	מדינת ישראל			6			
10.	ציונוב תמרה	01659447		7	יוסא אומיד	11/2/15	יוסא אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
11.	ויצמן שרה	11779493		8			
12.	ויצמן שלום	11779436		8			
13.	שמאי ליליאן	314191545		9			
14.	כולל יד אשר בית מדרש לתורה והוראה	מס' עמותה 580058717		10	כולל יד אשר בית מדרש לתורה והוראה מ.ר. 580058717	16.9.2015	יוסא אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
15.	מלניק מיכאל	016580680		11			
16.	צדוק דוד	5449962		12			
17.	צדוק דליה	5362433		12			
18.	עירית ירושלים			13			
19.	שנפלד אסתר	1455456		14			
20.	מדינת ישראל			15			
21.	דהאן דניאל	334059102		16			
22.	דהאן אסתר נדין	313063893		16			

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בו זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
1.	זרובבלי יעקב	011904075		1		11/2/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
2.	טולר זאב ולנטין	011351970		2	Bauer	25/2/15	
3.	אליהו אהרון	052890274		3			
4.	אליהו בת שבע	053457842		3			
5.	רוסו יעקב	44506749		4	רוסו יעקב	18/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
6.	רוסו זילפה	46661658		4	רוסו יעקב	18/1/15	
7.	דיין משה	043447531		5			
8.	דיין חן נינט	204102636		5			
9.	לוי אברהם	31721357		6			
10.	לוי סימה	31721359		6			
11.	פסטינגר ליאור זאב	025769605		7		18/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
12.	קנר מרדכי יהושע	021983481		8			
13.	וורצל תמר	201580628		8			
14.	כהן דוד	000062596		9		19/4/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
15.	כהן ציונה	000621383		9	כהן ציונה	19/4/15	
16.	כהן צבי	15700461		10	כהן צבי	19/4/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
17.	כהן ימית	039251665		10	כהן ימית	19/4/15	
18.	אסולין רפאל	6218341		11			
19.	אסולין אסתר	2675237		11			
20.	כהן זאב נציר	4679155	4334090	12	כהן זאב נציר	1/2/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
21.	דיקן שאול	1606992 30		13			
22.	דיקן אורה	304877640		13			
23.	איזדורפר יעקב	038114427		14			
24.	איזדורפר רחלי יעל	039560941		14			
25.	סמן טוב נפתלי	0059017		15	סמן טוב נפתלי	18/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
26.	מרה	034343251		16	מרה	24/9/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
27.							
28.	אופולנסקי יבגני	314529264		17		18/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בן זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
29.	אופולניסקי אולגה	314529298		17		18/1/15	
30.	חדאד שלמה	4272489		18		18/1/15	
31.	כהן אליהו	4948821		19			
32.	כהן זהבה	4948822		19			
33.	וינטר שרה	051910503		20		26/5/15	
34.	ראמינפר יהושע	303629307		21			
35.	ראמינפר אסתר	303629323		21			
36.	לוי יעקב	026535963		22		18/1/15	
37.	לוי אלגרה	200052009		22		18/1/15	
38.	גרודינסקי יוסף	308604230		23		18/01/2015	
39.	גרודינסקי בלה	308604271		23		18.01.2015	
40.	לוי חנה ציפה	308604529		23	13 ידוסה	11	
41.	שטיבלמן פייגה	308604602		23	13 ידוסה	11	
42.	בן אבו משה	6877691		24		16/9/15	
43.	בן אבו לאה	6877692		24		16/9/15	
44.	כנפי יעקב	6300961		25			
45.	כנפי זיולי	6300962		25			
46.	סיטון ניב	052323714		26			
47.	סיטון בתיה	052818358		26			
48.	בלומין ולרי	317102333		27			
49.	סינליקוב ראיסה	317102366		27			
50.	אמויאל סלומון	68386580		28			
51.	אמויאל אסתר	68386598		28			
52.	לוסקין נינה	017916974		29			
53.	עזרן מיכאל	059710178		30			
54.	עזרן רוזה	024617102		30			
55.	סומפולינסקי חיים יצחק	034611822		31			
56.	סומפולינסקי אלישבע	300077161		31			

יוסי אומיד, עורך דין ונוט
רוטשילד 35 ראשון לציון
מ.ר. 15932

יוסי אומיד, עורך דין ונוט
רוטשילד 35 ראשון לציון
מ.ר. 15932

יוסי אומיד, עורך דין ונוט
רוטשילד 35 ראשון לציון
מ.ר. 15932

יוסי אומיד, עורך דין ונוט
רוטשילד 35 ראשון לציון
מ.ר. 15932

יוסי אומיד, עורך דין ונוט
רוטשילד 35 ראשון לציון
מ.ר. 15932

יוסי אומיד, עורך דין ונוט
רוטשילד 35 ראשון לציון
מ.ר. 15932

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בן זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
.57	צוקר יהונתן ישראל	201563780		32			
.58	צוקר רחל אלישבע	203343793		32			
.59	טהרני אליהו	301018099		33			
.60	טהרני רחל	021895834		33			
.61	קורולפניק אירינה	309381580		34			
.62	חוטוריאנסקי דמיטרי	310504626		34			
.63	חוטוריאנסקי פניה	310504642		34			
.64	מעלומי ילנה	323284653		35			
.65	מעלומי אלון	027432962		35			
.66	אלקריף מרים	000910570		36			

יוסי אומיד, נוכח דין ונוטריון
רוטשילד 35 ראשון לציון
יוסי אומיד, נוכח דין ונוטריון
רוטשילד 35 ראשון לציון
מ.ר. 15932

5/5/15
5/5/15
5/5/15
5/5/15

הס"כ 42
חלקה 15 בגוש 28047

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בן זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
1.	בנולו מרדכי	042142117		1			
2.	בן לולו חמה	073695033		1			יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רשמי 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
3.	בן עטר חיים	043267459		2		22/4/15	
4.	מזל אלכסנדר	309042174		3			
5.	מזל ויקטוריה	309042216		3			
6.	אהרונ דוד	066403056		4		22/3/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רשמי 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
7.	לניאדו אלברט	6414232		5		13/4/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רשמי 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
8.	לניאדו גאולה	6805996		5			
9.	שוקרון שמעון	050622893		6		13/4/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רשמי 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
10.	שוקרון כרמלה	6304597		6		13/4/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רשמי 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
11.	אמזלג תמרה	1679691		7		5/4/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רשמי 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
12.	אמזלג אברהם	5335722		7		5/4/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רשמי 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
13.	פופלינגר גילה (מלקו)	012470589		8			
14.	פופלינגר ריצ'רד אליס	011188364		8			
15.	מלכה עיש	042107680		9			
16.	מלכה ברכה ברכוסה	076608942		9			
17.	וייסמן סמיון	308941392		10			יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רשמי 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
18.	לוי סלמן גדעון	057360380		11		10/2/15	
19.	כהן יצחק	311953095		12			
20.	נסים אריאל	050632405		13		1/2/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רשמי 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
21.	ביסי יצחק	010892369		14			
22.	פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ	520024175		15			
23.	ורגס ישעלם שרה	011294055		16		5/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רשמי 35 ראשון לציון מ.ר. 15932

העוסק 41
חלקה 17 בגוש 28047

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בן זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
1.	עגם משה	054857909		1			יוסי אומיד, עורך דין ונוכח רוטשילד 35 ראשון לצ מ.ר. 15932
2.	מרת שמואל מרת מרת	58886482		2	מרת מרת	29.6.15	יוסי אומיד, עורך דין ונוכח רוטשילד 35 ראשון לצ מ.ר. 15932
3.	שפירא מרדכי	300662160		3	שפירא מרדכי	8/3/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוכח רוטשילד 35 ראשון לצ מ.ר. 15932
4.	שפירא חיה	301877023		3	שפירא חיה	8/3/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוכח רוטשילד 35 ראשון לצ מ.ר. 15932
5.	רפאל טלי	025000720		4	רפאל טלי	5/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוכח רוטשילד 35 ראשון לצ מ.ר. 15932
6.	רפאל ששון	059803924		4	רפאל ששון	5/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוכח רוטשילד 35 ראשון לצ מ.ר. 15932
7.	זקן אברהם	54341938		5	זקן אברהם	11/2/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוכח רוטשילד 35 ראשון לצ מ.ר. 15932
8.	שוימר אלישבע	302124201		6			
9.	שוימר אהרון	300117546		6			
10.	דודרב רגינה	314391103		7	רגינה	5/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוכח רוטשילד 35 ראשון לצ מ.ר. 15932
11.	טובול עליזה	05263473		8			
12.	מדינת ישראל			9			
13.	ניסני מתתיהו	214031		10	מתתיהו	13/4/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוכח רוטשילד 35 ראשון לצ מ.ר. 15932
14.	דרוקרופ סנסון	1154567		11			
15.	דרוקרופ לידיה	1154568		11			
16.	אמסלם יחיא	001479260		12	יחיא	13/4/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוכח רוטשילד 35 ראשון לצ מ.ר. 15932
17.	זסלבסקי יורי	310832431		13			
18.	זסלבסקי רימה	310832472		13			
19.	לפין נינה	309130979		14			
20.	דהאן משה	302909775		15			
21.	סטי רחל	52142023		16			

שכתובתם לצורך חוזה זה אצל -

עוה"ד יוסי אומיד

מרח' רוטשילד 35, ראשון לציון

(להלן: "הדיירים")

מצד שני;

- הואיל** וכל אחד מיחידה הדיירים מצהיר כי הינו הבעלים הרשום ו/או החוכר הרשום ו/או הזכאי להירשם כחוכר או כבעלים של דירת מגורים/יחידה אחרת הנמצאת באחד הבניינים/המבנים הבנויים בחלקות 9, 10, 13, 14, 15 ו-17 בגוש 28047 ברח' האפרסמון, ברח' הקנה וברח' הלז בירושלים כמפורט בנסחי רישום המצ"ב נספח א', ובסה"כ כוללים הבניינים 116 יחידות (כל אחת מיחידות הדיירים כמפורט לעיל תקרא להלן: "היחידה הנוכחית");
- והואיל** וחלק מן היחידות הנוכחיות רשומות בבעלות מדינת ישראל ומנוהלות עברה באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ומוחכרות לדיירים הכל כמפורט בנסחי רישום המקרקעין נספח א';
- והואיל** וכל אחד מיחידה הדיירים מצהיר כי הינו בעל החזקה הבלעדית ביחידה הנוכחית ו/או הזכאי להחזיק ביחידה הנוכחית, בין בעצמו ובין באמצעות שוכר לפי חוזה שכירות בלתי מוגנת, וכי זכויותיו ביחידה הנוכחית חופשיות מכל שיעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או זכויות צד ג' כלשהוא למעט אלו המפורטים בנסחי רישום המצורפים נספח א' לחוזה זה;
- והואיל** והיזם הציע לדיירים להתקשר עמו בעסקה מסוג בינוי – פינוי ו/או פינוי בינוי (בכפוף להוראות חוזה זה להלן) – לפיה היזם יפעל לאישורה של תכנית בנין עיר שתחול על החלקות שהגדרתן להלן וכן יהיה היזם רשאי לכלול במסגרת התוכנית חלקות נוספות ובמסגרתה יתווספו זכויות בניה לחלקות בכפוף להוראות חוזה זה. במסגרת העסקה יבנה היזם בניינים חדשים ללא פינוי והריסה תחילה של היחידות הנוכחיות, ועם סיום הקמת הבניינים החדשים כל אחד מהדיירים, שבבעלותו דירה נוכחית אחת קיימת, מתפנה מדירתו הנוכחית ומקבל דירה חדשה שהגדרתה להלן ובסה"כ 116 דירות חדשות, והדיירים מוותרים על כל הזכויות הנובעות ו/או הקשורות ביחידות הנוכחיות, קיימות או עתידיות לרבות על כל זכויות הבניה העתידיות שיתווספו לחלקות לאחר אישורה של התב"ע החדשה, בכפוף לקבלת הדירות החדשות, ולא יתנגדו להעברתן ליזם ו/או לפקודתו, הכל בכפוף לאמור בחוזה זה להלן;
- והואיל** והדיירים מעוניינים להתקשר עם היזם בעסקה כאמור, בתנאים כמפורט בחוזה זה להלן.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות:

- בחוזה זה יהיו למונחים הבאים המשמעות כמופיע לצידם:
- 1.1. "החלקות" – חלקות 9, 10, 13, 14, 15 ו-17 בגוש 28047 ברח' האפרסמון, ברח' הקנה וברח' הלז בירושלים, ששטחן הרשום הכולל הוא כ- 7,967 מ"ר ועל חלקן בנויים כיום בתי מגורים ברח' אפרסמון 46, ברח' הקנה 44, 45 וברח' הלז 41, 42, 43 בירושלים.
 - 1.2. "הבניינים הקיימים" – 6 בנייני מגורים מתוכם 5 בניינים בני 4 קומות כולל קומת קרקע כ"א ובניין אחד בן 5 קומות כולל קומת קרקע ובהם 116 יחידות מגורים סה"כ.
 - 1.3. "היחידות הנוכחיות" או "הדירות הנוכחיות" – 116 יחידות הדיור הקיימות בבניינים הקיימים.
 - 1.4. "הדיירים" – כל בעלי הזכויות ביחידות הנוכחיות כמפורט בנספח א'.
 - 1.5. "העירייה" – עיריית ירושלים.

- 1.6. "הועדה המקומית" – הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
- 1.7. "הועדה המחוזית" – הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים.
- 1.8. "התב"ע החדשה" – תכנית מתאר מפורטת לבינוי פינוי ו/או פינוי בינוי (בהתאם להוראות חוזה זה להלן) אשר תכלול איחוד וחלוקה של החלקות והגדלת זכויות הבניה לשם בניה של בניינים על החלקות, וכן יכול ותכלול חלקות נוספות בהתאם לשיקול דעת היזם, ואשר תקבע זכויות לבניה, בגין החלקות, של 464 יחידות דיור בשטח עיקרי ממוצע ליחידה שיהיה לשביעות רצון היזם וכן בתוספת של מרפסת שמש בשטח של 10-12 מ"ר כולל הדירות החדשות כהגדרתן להלן בבניינים שייבנו וכן חניות שמספרן יהיה לשביעות רצון היזם, מחסנים, שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, מעברים, זיקות הנאה, זכויות מעבר ושימוש, הכל בהתאם לתכנון שיגובש על ידי היזם ובכפוף לדרישות ותנאים של הרשויות המוסמכות והוראות חוזה זה.
- 1.9. "המפרט הטכני" – המפרט הטכני על פיו ייבנו הדירות החדשות, יהיה זהה ברמתו למפרט הטכני לפיו ייבנו הדירות הסטנדרטיות כהגדרתן להלן, באותם בניינים אשר יוצעו למכירה במסגרת אותו שלב של הפרויקט, למעט שינויים ו/או תוספות שיוזמנו בתשלום ע"י רוכשי דירות של היזם ויבוצעו ע"י היזם ו/או מי מטעמו, ולמעט שינויים בדירות היזם במסגרת מבצעי שיווק שיערוך היזם, ובלבד שאם המבצעים יחולו על למעלה מ- 25% מדירות היזם הדומות לדירות החדשות בכל אותם בניינים אשר יוצאו למכירה במסגרת אותו שלב, אזי התוספות שיתנו במבצעים אלה יתווספו גם למפרט הדירות החדשות. בכל מקרה המפרט הטכני לא יפחת ברמתו מן המפרט הטכני המצ"ב **כנספת ב'**. עם תחילת מכירת דירות היזם, ימסור היזם לב"כ הדיירים את המפרט הטכני שלפיו הוא מבצע את מכירת הדירות הסטנדרטיות.
- 1.10. "הדירות הסטנדרטיות" – דירות היזם אשר דומות לדירות הדיירים ואשר אינן דירות גן, דופלקסים, מיני פנטהאוזים 5 חדרים ודירות פנטהאוז.
- 1.11. "הדירות החדשות" – הדירות החדשות שיבנה היזם במסגרת הפרויקט עבור הדיירים, כששטח הדירות החדשות יהיה כמפורט להלן:
- 1.11.1. כל בעלי הזכויות בדירה נוכחית אחת ששטח דירתו/ם על פי מדידה שנעשתה לפי תשריט הבית המשותף הרשום בלשכת רישום המקרקעין וחושבה בהתאם להגדרת השטח בצו המכר דירות, כהגדרתו להלן, הינו בין 58 מ"ר ל-59 מ"ר בקירוב, יקבלו דירה חדשה ששטחה, בהתאם להגדרת שטח הדירה החדשה להלן, 70 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של בין 10-12 מ"ר.
- 1.11.2. כל בעלי הזכויות בדירה נוכחית אחת ששטח דירתו/ם על פי מדידה שנעשתה לפי תשריט הבית המשותף הרשום בלשכת רישום המקרקעין וחושבה בהתאם להגדרת השטח בצו המכר דירות, כהגדרתו להלן, הינו בין 70 מ"ר ל-74 מ"ר בקירוב, יקבלו דירה חדשה ששטחה, בהתאם להגדרת שטח הדירה החדשה להלן, 82 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של בין 10-12 מ"ר.
- 1.11.3. כל בעלי הזכויות בדירה נוכחית אחת ששטח דירתו/ם על פי מדידה שנעשתה לפי תשריט הבית המשותף הרשום בלשכת רישום המקרקעין וחושבה בהתאם להגדרת השטח בצו המכר דירות, כהגדרתו להלן, הינו בין 79 מ"ר ל-81 מ"ר בקירוב יקבלו דירה חדשה ששטחה, בהתאם להגדרת שטח הדירה החדשה להלן, 89 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של בין 10-12 מ"ר.

1.11.4. כל בעלי הזכויות בדירה נוכחית אחת ששטח דירתו/ם על פי מדידה שנעשתה לפי תשריט הבית המשותף הרשום בלשכת רישום המקרקעין וחושבה בהתאם להגדרת השטח בצו המכר דירות, כהגדרתו להלן, הינו בין 83 ל-86 מ"ר בקירוב יקבלו דירה חדשה ששטחה, בהתאם להגדרת שטח הדירה החדשה להלן, 94 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של בין 10-12 מ"ר.

1.11.5. כל בעלי הזכויות בדירה נוכחית אחת ששטח דירתו/ם על פי מדידה שנעשתה לפי תשריט הבית המשותף הרשום בלשכת רישום המקרקעין וחושבה בהתאם להגדרת השטח בצו המכר דירות, כהגדרתו להלן, הינו בין 89 ל-90 מ"ר בקירוב, יקבלו דירה חדשה ששטחה, בהתאם להגדרת שטח הדירה החדשה להלן, 98 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של בין 10-12 מ"ר.

1.11.6. כל בעלי הזכויות בדירה נוכחית אחת ששטח דירתו/ם על פי מדידה שנעשתה לפי תשריט הבית המשותף הרשום בלשכת רישום המקרקעין וחושבה בהתאם להגדרת השטח בצו המכר דירות, כהגדרתו להלן, הינו בין 95 מ"ר ל-101 מ"ר בקירוב יקבלו דירה חדשה ששטחה, בהתאם להגדרת שטח הדירה החדשה להלן, 107 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של בין 10-12 מ"ר.

שטח הדירות לפי מדידת תשריט הבית המשותף ביחס לשטח הדירות הנוכחיות על פי נסחי לשכת רישום המקרקעין המצ"ב **כנספת "א"**:

שטח דירות נוכחיות על פי נסחי לשכת רישום המקרקעין	שטח הדירות הנוכחיות כולל קירות לפי מדידת תשריט הבית המשותף
בין 54 מ"ר ל-54.4 מ"ר	בין 58 מ"ר ל-59 מ"ר בקירוב
בין 64.9 מ"ר ל-69.2 מ"ר	בין 70 מ"ר ל-74 מ"ר בקירוב
בין 73.5 מ"ר ל-73.9 מ"ר	בין 79 מ"ר ל-81 מ"ר בקירוב
בין 77.6 מ"ר ל-79.8 מ"ר	בין 83 מ"ר ל-86 מ"ר בקירוב
בין 83.1 מ"ר ל-83.6 מ"ר	בין 89 מ"ר ל-90 מ"ר בקירוב
בין 89 מ"ר ל-94.4 מ"ר	בין 95 מ"ר ל-101 מ"ר בקירוב

במקרה של מחלוקת בנושא שטח הדירה הנוכחית שנקבע על פי מדידה לפי תשריט הבית המשותף כאמור לעיל, יגיש הדייר לזום בקשה מנומקת לבצע מדידה בפועל בדירה הנוכחית לא יאוחר מ-6 חודשים מהמועד הקובע כהגדרתו להלן. ככל והחליט הזום להיעתר לבקשת הדייר, תבוצע המדידה בפועל בהתאם לצו המכר דירות כהגדרתו להלן ובהתייחס לשטחי הדירה הנוכחית על פי היתר בניה אשר בנייתם הסתיימה עד ליום 24.12.2014 ועל פי כל דין.

שטח הדירה החדשה משמעותו: בהתאם לצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח – 2008 (לעיל ולהלן: **"צו המכר דירות"**).

בנוסף לדירה בשטח לעיל התמורה תכלול מקום חניה אחד תקני, וחלקים מהרכוש המשותף, בהתאם לחלק היחסי של כל דירה חדשה ביחס לכלל הדירות בבית המשותף החדש, כפי שיירשם. מובהר כי החניה תרשם כהצמדה לדירה החדשה ו/או כחכירה ו/או תהווה חלק מתניון אשר ייבנה מתחת לשטחים ציבוריים ויכיל את כל מספר החניות הנדרש בהתאם להוראות הסכם זה ודרישות רשויות התכנון אולם מבלי שיהיה שיוך של חניה ספציפית לדירה.

- 1.12. "דירות היזם" – כל הדירות שייבנו בפרויקט, למעט הדירות החדשות. לדירות היזם יוצמדו חניות, מחסנים, חצרות, גגות, מרפסות וחלקים מהרכוש המשותף.
- 1.13. "הפרויקט" – פרויקט בניה מסוג בינוי-פינוי ו/או פינוי-בינוי (בכפוף להוראות חוזה זה להלן) במסגרתו יבנה היזם בניינים חדשים בהתאם לתב"ע החדשה, ועם סיום הקמת הבניינים החדשים כל אחד מבעלי הזכויות, שבבעלותו דירה נוכחית אחת קיימת, מקבל דירה חדשה בפרויקט בהתאם להגדרת הדירות החדשות לעיל, בתמורה לזכויותיו במקרקעין ודירות היזם תמכרנה על ידי היזם לצדדים שלישיים.
- 1.14. "התנאים המתלים" – כל התנאים המתלים כמפורט בסעיף 5 להלן.
- 1.15. "המועד הקובע" – המועד בו ייחתם חוזה זה על ידי בעלי זכויות ב-80% מהיחידות הנוכחיות והעתקי החוזים החתומים נמסרו ליזם.
- 1.16. "נציגות הדיירים" – כפי שירשמו אצל ב"כ הדיירים
- 1.17. "השמאי" – שמאי המקרקעין אשר זהותו תקבע בהסכמת היזם וב"כ הדיירים, ובהעדר הסכמה יקבע על ידי יו"ר לשכת השמאים. שכרו של השמאי ישולם על ידי היזם, בשיעור כפי שיסוכם בין השמאי ליזם.
- 1.18. "הקבלן המבצע" – כל קבלן שיבחר ע"י היזם לבצע את עבודות הבניה, ובלבד שיהא בסיווג מתאים על פי הדין לביצוע הפרויקט.
- 1.19. "חוק המכר דירות" – חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973.
- 1.20. "חוק המכר הבטחת השקעות" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974
- 1.21. "עורכי הדין של הדיירים" או "ב"כ הדיירים" – יוסי אומיד, עורכי דין.
- 1.22. "עורכי הדין של היזם" או "ב"כ היזם" – מ.פירון ושות', עורכי דין.

2. כללי:

- 2.1. המבוא והנספחים לחוזה זה, מהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה, ומחייבים כגופו.
- 2.2. כותרות הסעיפים ניתנו לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה ככלי לפרשנות החוזה.

3. הצהרות והתחייבויות הדיירים:

הדיירים מצהירים, מאשרים ומתחייבים כדלקמן:

- 3.1. כל אחד מיחיד הדיירים (להלן גם: "הדייר") מצהיר כי הינו חוכר ו/או בעלים הזכאי להירשם כחוכר ו/או בעלים של היחידה הנוכחית כמפורט בנספח "א". כמו כן מצהיר כל אחד מיחיד הדיירים כי נכון ליום חתימת חוזה זה דירתו נקיייה מכל חוב, שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול או זכויות צד ג' כלשהו, למעט משכנתא לטובת בנק או חברת ביטוח או עיקול או הערה אחרת אם קיימים הכל כמפורט בנסחי הרישום של החלקות, נספח "א" לחוזה זה. חוכרים או בעלים שדירתם אינה רשומה בספרי המקרקעין, מתחייבים לגרום לרישומה במועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון (סעיף 5.1 להלן), בכפוף לעיכובים שאינם תלויים בהם.

- 3.2. ככל שישנן דירות שדרושה הסכמת אפוסטרופוס ו/או בית משפט להתקשרות על פי חוזה זה בגין, יהיה חוזה זה כפוף לאישור האפוסטרופוס או בית המשפט בהתאם והדיירים מתחייבים להשיג הסכמה כאמור במסגרת המועדים הקובעים בסעיף 5.1 להלן, בכפוף לעיכובים שאינם תלויים בהם.
- 3.3. כל אחד מיחיד הדיירים מתחייב כי החל מיום חתימת חוזה זה ואילך לא ישעבד ו/או ימשכן את הדירה הנוכחית ו/או את זכויותיו בחלקות בשלמות ו/או בחלק, או זכות מזכויותיו על פי חוזה זה אלא למוסד בנקא/פיננסי מוכר ואלא אם בעל השעבוד יאשר בכתב כי ידוע לו והוא מסכים לכך שנחתם חוזה זה ושהוא יקבל על עצמו לפעול בהתאם להוראות חוזה זה, ולמעט שעבוד לבנק המלווה כהגדרתו להלן, ולא יעשה עסקה הנוגדת זכות מזכויותיו של היזם לפי חוזה זה. לאחר חתימה על מסמכי השעבוד של הבנק המלווה לא יהיו רשאים הדיירים לשעבד ו/או למשכן את היחידה הנוכחית ו/או זכויותיהם בדירה החדשה ו/או בחלקה, בכפוף לאמור בסעיף 17.5 להלן.
- 3.4. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר כי הרישום כמופיע ב**נספח "א"** הינו נכון, וכי אין לאף אדם ו/או גוף כל זכות ביחידה הנוכחית, ולמעט שוכר בשכירות בלתי מוגנת, משכנתא, עיקול והערות ככל שישנן, הכל כמפורט בנסחי הרישום הנספחים לחוזה זה.
- 3.5. כל אחד מיחיד הדיירים מתחייב, כי אם ישכיר את יחידתו הנוכחית לאחר שחתם על חוזה זה, יחתום הוא על חוזה לשכירות בלתי מוגנת, ובחוזה השכירות יצהיר כלפי השוכר כי הוא חתם על חוזה זה ותיכלל התחייבות של השוכר ליחיד הדיירים לפנות את היחידה הנוכחית במהלך תקופת הפינוי כהגדרתה להלן, על אף המועדים שנקבעו בחוזה השכירות הבלתי מוגנת, כך שלא יגרמו כל מניעה ועיכוב בביצוע חוזה זה. יחיד דיירים שדירתו הנוכחית הושכרה לפני חתימתו על חוזה זה, מתחייב לאחר החתימה על חוזה זה, להודיע לשוכר כי הוא חתם על חוזה זה ולגרום לפינויה על ידי השוכר עד לתום תקופת הפינוי.
- 3.6. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, מאשר ומתחייב כי הוא משלם בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו באופן שוטף את כל חובותיו לכל רשות שלטונית בגין היחידה הנוכחית, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור: מיסים, ארנונות, היטלים ותשלומים אחרים החלים עליו על פי דין, והוא מתחייב כי הצהרה זו תישאר נכונה עד ליום פינוי היחידה הנוכחית על ידו לפי חוזה זה, ככל שהדין מחייב, ובכפוף לתנאי, והוא מתחייב לעשות כן בנוגע לדירה החדשה מיום קבלת דירתו החדשה לחזקתו, למעט התחייבויות שלקח על עצמו היזם כאמור בסעיף 14 להלן. כן מתחייב כל אחד מיחיד הדיירים להמציא ליזם אישור עיריה על היעדר חובות לרשות המקומית, לתאגיד המים ולחברת החשמל, הן עובר למועד חתימתו על מסמכי השעבוד (בהתאם לדרישת לשכת רישום המקרקעין לצורך רישום משכנתא) והן עובר למועד פינוי דירתו בפועל. כל עיכוב בהמצאת אישור העיריה, תאגיד המים וחברת החשמל כאמור יעכב בהתאמה את המועדים הקבועים בחוזה זה.
- 3.7. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר כי הוא מעוניין מרצונו החופשי להתקשר בעסקה זו עם היזם, וכי הוא מצא את העסקה נשוא חוזה זה מתאימה לצרכיו.
- 3.8. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר ומתחייב כי אין כל מניעה על פי דין ו/או חוזה, להתקשרותו בחוזה זה עם היזם וכי אין לו כל התקשרות או התחייבות למסור את הקמת הפרויקט ו/או חלק ממנו לצד שלישי כלשהו, וכן אין עליו חובה ו/או התחייבות כלשהי להעסיק אדם ו/או גוף כלשהם בקשר לכך.
- 3.9. כל אחד מיחיד הדיירים, אשר זכויותיו ביחידה הנוכחית ממושכנות, מתחייב לפעול לשם קבלת הסכמת הבנק ו/או החברה לביטוח, הרשומים לטובתה משכון ו/או משכנתא על היחידה הנוכחית, באופן שלא תהיה מניעה לביצועו של החוזה ולרבות שעבוד החלקות לטובת הבנק המלווה, הכל בתנאים המפורטים בסעיף 17.5 להלן.

- 3.10. כל אחד מיחיד דיירים, אשר על זכויותיו ביחידה הנוכחית רשומה הערה לטובת צד שלישי (למעט משכנתא לטובת בנק או חברת ביטוח אם קיימת כמפורט בנסח הרלוונטי לאותו יחיד דיירים שצורף לחוזה זה, אשר עליה יחול האמור בסעיף 17.5 להלן), מתחייב לפעול למחיקת הערה זו ו/או לקבל את הסכמת המוטב על פי ההערה לחתימת חוזה זה, באופן שלא תהיה מניעה ו/או עיכוב לביצועו של חוזה זה, וזאת בהתאם למועדים הקבועים בסעיף 5.1 להלן, ולשאת בכל העלויות הכספיות למחיקת הערות אלו.
- 3.11. כל אחד מיחיד דיירים מצהיר, מאשר ומתחייב כי יחתום על כל מסמך ויבצע כל פעולה לצורך קיום התחייבויותיו על פי חוזה זה, לרבות ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, חתימה על הסכמי שיתוף, התחייבויות לבנק המלווה, מסמכים שיידרשו ע"י הבנק המלווה, הכל בכפוף להוראות סעיפים 17 ו-18 להלן, חתימה על בקשה/ות לרישום הערת אזהרה לטובת היזם, חתימה על בקשות לשינוי תוכנית בנין עיר, לקבלת כל ההיתרים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט לפי חוזה זה, וחתימה על כל המסמכים הנדרשים לביטול רישום הבית המשותף הקיים ולרישום בית משותף חדש ולביצוע כל פעולה אחרת המתחייבת לשם קיום הוראות חוזה זה, ובתנאי שלא תוטל על הדיירים כל חבות כספית בקשר עם כך, למעט חבות שהוטלה עליהם במפורש בחוזה זה ותישמרנה זכויותיהם על פי חוזה זה. להבטחת התחייבויות אלו והתחייבויות נוספות כמפורט בהסכם זה, יחתום כל אחד מיחיד דיירים על יפוי כוח כמפורט בסעיף 19 להלן. אין בחתימתם על יפוי הכח כאמור כדי לגרוע מהתחייבותם של הדיירים לפעול בהתאם לאמור בסעיף קטן זה לעיל.
- 3.12. הדיירים מצהירים ומאשרים כי ידוע להם כי במקרה בו בתקופה של 24 חודשים לפני מועד התקיימות התנאים המתלים שבחוזה זה, קיבלו את הזכויות בדירתם הנוכחית מ"קרוב" בפטור ממס ו/או דירתם לא תשמש למגורים למעלה משנתיים רצופות לפני המועד בו יתקיים התנאי המתלה השני שבסעיף 5.2 להלן, לא יחול עליהם הפטור ממס הקבוע בפרק חמישי מס' ארבע לחוק מיסוי מקרקעין, ובמקרה כאמור הם מתחייבים לשלם את כל המיסים שהדין מחיל עליהם בגין העסקה נשוא חוזה זה.
- 3.13. הדיירים מצהירים ומתחייבים כי הדירה הנוכחית אינה מהווה מלאי עסקי עבורם, וכי זו דירתם היחידה בבניינים הקיימים. במידה ויתברר כי הצהרת יחיד דיירים כלשהו בעניין זה איננה נכונה, יישא יחיד הדיירים הרלבנטי במס שיחול במקרה כאמור.
- 3.14. הדיירים מצהירים ומתחייבים כי לא תהיה להם כל דרישה ו/או טענה כלפי היזם בשל אי ביצועו של חוזה זה, היה ואי הביצוע נובע מכך שלא כל יחיד דיירים חתמו על חוזה זה ו/או לא ביצעו את התחייבויותיהם באופן המונע את ביצועו, וכן במקרה שהתנאים המתלים, המפורטים בסעיף 5 להלן, לא התקיימו, ובלבד שהיזם פעל ועשה ככל שסביר לעשות לשם התקיימות התנאים המתלים המפורטים להלן.
- 3.15. כל אחד מיחיד דיירים מצהיר בזאת כי בכל הקשור לזכויותיו במקרקעין, הוא מסר את כל המידע שבידיו אשר עלולה או עשויה להיות לו השלכה מסוג כלשהו על הפרויקט, וכן מצהיר כל אחד מיחיד דיירים כי מסר את המידע המצוי בידיעתו ואשר יש בו כדי להשליך על זכויותיו במקרקעין.
- 3.16. כל אחד מיחיד דיירים אחראי באופן אישי בנפרד לקיום התחייבויותיו.
- 3.17. כל אחד מיחיד דיירים מצהיר בזאת כי ידוע לו שכל הפרה של הוראה מהוראות חוזה זה עלולה לגרום לנזקים לשאר יחיד דיירים ו/או ליזם, וכי הוא עלול להיתבע ולשלם את נזקיהם של הצדדים הנפגעים כתוצאה מההפרה.

3.18. אם יתברר, בשלב כלשהוא בפרויקט, ולאחר שחוזה זה ייחתם ע"י הרוב הדרוש כאמור בחוק פינוי בינוי (פיצויים) תשס"ו-2006, כי בין בעלי הזכויות שלא חתמו על החוזה קיים "דייר סרבן" או "בעל יחידה מסרב" כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (פיצויים) תשס"ו-2006, שסירב סירוב בלתי סביר לחתום על חוזה זה או יסרב לפנות את יחידתו לאחר חתימה על חוזה זה, הדיירים שחתמו על החוזה מתחייבים לשתף פעולה עם היזם ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מיצוי ההליכים המשפטיים המתבקשים לצורך ביצוע הפרויקט, והכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היזם. הוחלט על ידי היזם לנקוט בהליכים משפטיים כאמור, ישא היזם בכל ההוצאות ו/או התשלומים הנובעים בגינם ויהיה זכאי להחזר הוצאותיו ולכל סכום שייפסק ו/או יושג במסגרת הסכם פשרה לטובת התובעים. בכל מקרה, על הדיירים התובעים לא תחול כל הוצאה מכל סוג שהוא בקשר עם כך. לצרכי האמור בסעיף זה חותמים הדיירים במועד חתימת חוזה זה על ייפוי כח בנוסח המצ"ב כנספח ה-1 להסכם זה, במסגרתו מסמיכים הדיירים את ב"כ הצדדים (או כל עו"ד שימונה על ידי היזם לצורך כך) ואת היזם להגיש בשמם ומטעמם הליכים משפטיים כנגד דיירים סרבנים כאמור.

4. הצהרות היזם:

היזם מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת, כדלקמן:

- 4.1. כי ראה ובדק את החלקות, את הבניינים הנוכחיים, את הדירות הנוכחיות ואת סביבתם, את הנתונים הטכניים והמשפטיים של החלקות וכל תוכניות בנין עיר החלות עליהן וכי בכפוף למילוי הדיירים אחר כל התחייבויותיהם כאמור בחוזה זה ולהתקיימות התנאים המתלים כאמור בסעיף 5 להלן מצא את החלקות מתאימות לצרכיו והוא מוותר על כל טענה כלפי הדיירים בקשר להתאמת החלקות לצרכיו לרבות התאמה משפטית, תכנונית ו/או פיסית. כמו כן, מאשר היזם כי ביקר בחלקות ומצאן מתאימות למטרותיו בכפוף למילוי הדיירים אחר כל התחייבויותיהם על פי חוזה זה והתקיימות התנאים המתלים וברצונו להתקשר עם הדיירים בחוזה זה, בכפוף לאמור בחוזה להלן.
- 4.2. כי יש לו הידע המקצועי, הניסיון והיכולת הדרושים לביצוע הפרויקט נשוא חוזה זה ולקיום התחייבויותיו כאמור בחוזה זה.
- 4.3. כי למיטב ידיעתו ולפי בדיקתו הסבירה, ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים כאמור, אין כל מניעה על פי דין או חוזה להתקשרותו עם הדיירים בחוזה זה, וכי הוא מעוניין להתקשר עם הדיירים בעסקה זו וכי מצא אותה מתאימה לצרכיו וכי התקבלו כל ההחלטות המתאימות במועצת המנהלים של היזם להתקשרותו בחוזה זה.
- 4.4. כי הוא יקים את הפרויקט באמצעות קבלן רשום בפנקס הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 והכל בהתאם לתקנים, להוראות כל דין ובהתאם להיתר הבנייה ולמפרט הטכני.

5. תנאים מתלים:

תוקפו של חוזה זה מותנה ומותלה בהתקיימם במצטבר של כל התנאים המתלים שלהלן:

5.1. התנאי המתלה הראשון – כל הדיירים וכן רמ"י חתמו על חוזה זה, וכן נמחקו כל ההערות

הרשומות על היחידות הנוכחיות ו/או זכויות צד ג' ביחס לאותן יחידות או התקבלו הסכמות של מוטבי ההערות וכן התקבלו הסכמות של בית משפט או אפוטרופוס ככל שנדרשות הסכמות כאמור בסעיף 3.2 לעיל, אך למעט משכנתאות לטובת מוסד בנקא/פיננסי מוכר, ככל שקיימות כאלה במועד חתימת חוזה זה אשר עליהן יחול האמור בסעיף 17.5 להלן, ורישום הזכויות על שם החוכרים/בעלים שטרם נרשמו, וזאת תוך 12 חודשים מיום חתימת יחיד הדיירים הראשון, וכן הווננו על ידי הדיירים (במידה ורמ"י ידרוש) כל הדירות אשר אינן מהוונות.

5.1.1 מוסכם בין הצדדים כי בהתאם להחלטת היזם – ככל שיחתמו על חוזה זה כל הדיירים וכן רמ"י, אשר חתימתם תדרש לצורך הוצאה לפועל של שלב מסוים בפרויקט בהתאם לתב"ע החדשה ותכנית האיחוד וחלוקה שתאושר במסגרת התב"ע החדשה, וכן יתקיימו בנוגע לדיירים באותו השלב כל האמור בתנאי המתלה הראשון שלעיל, אזי יהיה רשאי היזם, אך לא חייב, להודיע לאותם דיירים כי התנאי המתלה הראשון ייחשב כתנאי שהתקיים ביחס לשלב זה. במקרה כזה יידרשו קיומם של יתר התנאים המתלים ביחס לשלב זה בלבד, וכל הוראות חוזה זה יחולו על שלב זה בשינויים המחוייבים.

5.1.2 מקום בו תידרש על ידי רשויות התכנון הוספת חלקות נוספות במסגרת התב"ע החדשה, אזי התנאי המתלה שלעיל יכלול גם את אותם בעלי זכויות בחלקות הנוספות כאמור אשר יידרשו לחתום במסגרת המועדים הקבועים בחוזה זה, והמועד של 12 חודשים כאמור לעיל יחול בהתאמה החל מחתימת הדייר הראשון באותן חלקות.

5.1.3 על אף האמור בס"ק 5.1 לעיל, אם עד המועד שנקבע בסעיף 5.1 לעיל (12 חודשים ממועד חתימת יחיד הדיירים הראשון), לא חתמו על חוזה זה כל הדיירים ו/או דיירי שלב מסוים כאמור בסעיף 5.1.1 לעיל, ו/או לא התקיימו יתר התנאים הדרושים במסגרת התנאי המתלה הראשון כאמור לעיל, יהיה היזם רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להאריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון, מעת לעת, עד למועד התקיימות יתר התנאים המתלים בחוזה זה ובלבד שלא יעלה על המועד הנקוב בסעיף 5.8 להלן, וזאת מבלי לגרוע מהחובה החלה על הדיירים להסיר את ההערות, להוון את היחידות הנוכחיות ולפעול בהתאם לאמור בסעיף 5.1 לעיל.

5.1.4 לחילופין יהיה רשאי היזם להודיע בכתב לנציגות הדיירים כי לאור אחוז החתימות הנמוך הוא אינו מעונין בקידום הליכי התכנון בפרויקט ובמקרה כזה יראו את הדבר כאילו התנאי המתלה הראשון לא התקיים וליזם תהא הזכות לסגת מהחוזה מבלי שתהיה למי מן הצדדים טענה ו/או תביעה כלפי משנהו. מובהר בזאת כי כל עוד היזם לא שלח הודעה בכתב לנציגות הדיירים כאמור, יחשב היזם כמי שהאריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון.

5.2. **התנאי המתלה השני** – הפרוייקט הוכרז כ"מתחם" בהתאם לאחת החלופות על פי פרק חמישי לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**"), על ידי המנהלים, כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין, וניתן צו הכרזה כמשמעו בסעיף 49 כח לחוק הנ"ל תוך 12 חודשים מהמועד שבו התקיימו כל התנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), (תנאים להמלצה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי), תשס"ד - 2004, ויינתנו הפטורים ממס/מע"מ אפס על פי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף תשל"ו-1975 (להלן: "**חוק מע"מ**"). היזם בשיתוף ב"כ הדיירים, יטפל בפניה למנהלים, כאמור לעיל, ויפעל כמיטב יכולתו לקידום אישור הפרוייקט ברשויות המס באופן שיאושרו הפטורים הקבועים בפרק ה-4 לחוק מיסוי מקרקעין לגבי כל יחיד הדיירים ולגבי דירות הדיוור הציבורי ועל פי חוק מע"מ, בכפוף לאמור בחוזה זה להלן.

5.2.1. מוסכם בזאת כי במקרה ואישור הפרוייקט כ"מתחם" כאמור לעיל ו/או אישור הפטורים הקבועים בפרק ה-4 לחוק מיסוי מקרקעין, יותנה בתנאים שלדעת היזם, על פי שיקול דעתו הסביר, יהיו בלתי סבירים, אזי תוך 120 יום מיום הכרזת המתחם כ"מתחם" כאמור ו/או מיום קבלת ההחלטה, לפי המאוחר מביניהם, ליזם תהא הזכות לסגת מן העסקה מבלי שתהיה למי מן הצדדים טענה ו/או תביעה כלפי הצד השני, ובמקרה שכזה יראו את הדבר כאילו לא התקיים התנאי המתלה השני.

5.2.2. למרות האמור לעיל, אם לא יתקיים תנאי זה במלואו או בחלקו, יהיה היזם רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לראות את התנאי המתלה השני כאילו התקיים, ובלבד שישא בתשלום כל המסים הכרוכים בכך לפי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מע"מ (לרבות אלו החלים על הדיירים). בחר היזם לעשות כן, יתן על כך הודעה בכתב לב"כ הדיירים בתוך פרק הזמן שנועד לקיום התנאי המתלה השני.

5.3. **התנאי המתלה השלישי** – תוך 48 חודשים מהמועד הקובע תפורסם התב"ע החדשה (בנוסח שאינו שונה מהותית מהנוסח שהוגש על ידי היזם) להפקדה על ידי רשויות התכנון הנדרשות. מוסכם בזאת כי במקרה בו לא יתקיים התנאי הקבוע לעיל יהיו הדיירים {באמצעות בא כוחם} (הודעה מטעם יחיד דיירים בודד לא תחשב לעניין זה) {רשאים להודיע ליזם כי החוזה לא נכנס לתוקף לאור אי התקיימות התנאי המתלה במשך תקופה של 30 ימים מהמועד הקבוע לעיל. חלפו 30 ימים כאמור והדיירים לא הודיעו ליזם בכתב כי החוזה לא נכנס לתוקף יראו זאת כאילו החוזה עדיין בתוקף.

5.3.1. תוך 18 חודשים ממועד הפרסום להפקדה תאושר התב"ע החדשה למתן תוקף לרבות פרסום ברשומות בנוסח שאינו שונה מהותית מהנוסח שאושר להפקדה. למרות האמור, אם התב"ע החדשה לא תפורסם למתן תוקף במועד זה, אולם התב"ע עדיין בהליכי אישור והיזם פועל לאשרה, אזי יוארך המועד הנ"ל בתקופה נוספת, על פי שיקול דעתו של היזם, שלא תעלה על 12 חודשים.

5.3.2. מוסכם בזאת כי במקרה שאישור התב"ע החדשה יותנה בתנאים שלדעת היזם, עפ"י שיקול דעתו הסביר, יהיו בלתי סבירים, לרבות דרישה מהיזם ליזום תב"ע נוספת בקרבת החלקות ו/או ביצוע מטלות ציבוריות, אזי תוך 90 יום מקבלת החלטת הוועדה המחוזית בדבר התנאים לאישור התוכנית, תהא ליזם הזכות לסגת מהעסקה, ובלבד שהודיע על כך בכתב לעו"ד של הדיירים ובהודעתו נימק בכתב מהם התנאים הבלתי סבירים לדעתו, מבלי שתהיה למי מהצדדים טענה ו/או תביעה כלפי משנהו, ובמקרה כזה יראו את הדבר כאילו לא התקיים התנאי המתלה השלישי.

במקרה שחוזר זה לא ייכנס לתוקף, והדיירים יבחרו ביזם אחר לבצע את הפרויקט (להלן: "היזם האחר"), יהיה היזם האחר רשאי להשתמש בתכנית שהוכנה על ידי היזם ובלבד שהיזם האחר ישלם ליזם את ההוצאות ששולמו בפועל על ידי היזם בגין הכנת התב"ע החדשה על פי אסמכתאות שימצא היזם וכן ייכנס בנעלי היזם בכל הנוגע לכתב שיפוי בגין התכנית, ככל שהומצא על ידי היזם לוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או לעירייה, וזאת לא יאוחר ממועד החתימה על החוזה בין היזם האחר לבין כל אחד מיחיד הדיירים. הדיירים מתחייבים לכלול הוראה בעניין התחייבות היזם האחר להחזיר את הוצאותיו של היזם כאמור בגין הכנת התב"ע החדשה בחוזה שיחתם עם היזם החדש.

5.3.3. הדיירים מתחייבים כי בכל מקרה בו חוזה זה לא יכנס לתוקף ו/או יבוטל מכל סיבה שהיא והם יתקשרו עם יזם אחר, במסגרת ההסכם עם היזם האחר וככל שהיזם האחר יעשה שימוש בתב"ע החדשה, יתחייב היזם האחר להפקיד כל כתב שיפוי ו/או התחייבות שהמצא היזם לרשויות התכנון ו/או העירייה בגין הפרויקט, חלף ההתחייבות של היזם, וכן יתחייב היזם האחר במסגרת ההסכם עימו, להשיב ליזם כל הוצאה שהוצאה על ידו עד מועד זה בגין כתבי שיפוי לרשויות התכנון ו/או העירייה כאמור, וזאת מיד עם התקיימות התנאים המתלים וכניסת ההסכם עימו לתוקף.

5.3.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם ידרשו הרשויות הכנסת תיקונים בתב"ע החדשה, שיהיו שינוי לעומת התב"ע כפי שהוגשה ע"י היזם, ו/או במקרה של התניית קידום אישור התב"ע החדשה בתנאים שלא הוסכמו מראש בחוזה זה ו/או במקרה של אילוצים חיצוניים בלתי נצפים שיתגלו תוך כדי ביצוע העבודות (כגון גילויין של בארות, עתיקות, קברים וכיו"ב) ואשר בגינם יידרשו התאמות מסוימות, יהיה היזם רשאי לתת הסכמתו לשינוי הנדרש, והתב"ע כפי שתאושר תהווה את התב"ע החדשה לצרכי חוזה זה ובלבד שלא ייפגעו זכויות הדיירים על פי חוזה זה. במקרה ונתן היזם הסכמתו לשינויים הנדרשים, יוארך המועד הקבוע בסעיף 5.3.1 לעיל בתקופה נוספת בהתאם לתקופה שעוכבה כאמור התב"ע החדשה, על פי שיקול דעת היזם, ובכל מקרה שלא תעלה על 12 חודשים.

5.4. **התנאי המתלה הרביעי** - הפרויקט יהיה פטור מהיטל השבחה ו/או לחילופין סכום היטל השבחה יאושר על ידי היזם וישולם על ידו; היזם יפנה בשם הדיירים לוועדה המקומית ו/או לעירייה ויפעל כמיטב יכולתו לשם קבלת פטור מהיטל השבחה. הדיירים מתחייבים לפעול בשיתוף פעולה עם היזם ולייפות את כוחו במועד חתימת חוזה זה לנהל הליכים להפחתת השומה ככל שיידרש. הליכים שינקוט היזם כאמור לא יחושבו במניין הימים על פי חוזה זה. היה ובסוף ההליך לא יתקבל הפטור מהיטל השבחה כמבוקש ו/או סכום שומת היטל השבחה לא תאושר על ידי היזם, תהא ליזם הזכות לסגת מהעסקה, מבלי שתהיה למי מהצדדים טענה ו/או תביעה כלפי משנהו, ובמקרה כזה יראו את הדבר כאילו לא התקיים התנאי המתלה הרביעי.

5.5. **התנאי המתלה החמישי** - התב"ע החדשה כאמור בסעיף 5.3 לעיל, תאפשר את בניית הפרויקט במתכונת של **בינוי פינוי** באופן בו ניתן לבנות לפחות את השלב הראשון בפרויקט על קרקע פנויה סמוכה, ללא פינוי והריסה של היחידות הנוכחיות (לעיל ולהלן: "**בינוי פינוי**") וכן ניתן יהיה לבנות את השלב השני בפרויקט על קרקע פנויה סמוכה או לאחר הריסת היחידות הנוכחיות של יחיד הדיירים לאחר שיקבלו את הדירות החדשות שנבנו בשלב הראשון של הפרויקט. הדיירים יעברו מיחידותיהם הנוכחיות ישירות לדירות החדשות עם גמר הבניה, ולא ישולמו לדיירים דמי שכירות. הוצאות הובלה ישולמו לדיירים רק עבור המעבר מהיחידה הנוכחית לדירה החדשה.

5.5.1. למרות האמור לעיל, אם לא יתקיים תנאי זה, יהיה היזם רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לראות את התנאי המתלה החמישי כאילו התקיים ולבנות את הפרויקט במתכונת של פינוי-בינוי, ובמקרה שכזה יחולו הוראות סעיף 6.8.2 על כל תתי סעיפיו וכן יחולו הוראות ההסכם בהתאמה. בחר היזם לעשות כן, יתן היזם הודעה בכתב על כך לב"כ הדיירים בתוך 180 ימים מיום אישור התב"ע החדשה או מיום התקיימות התנאי המתלה הרביעי, לפי המאוחר.

5.6. **התנאי המתלה השישי – הפרויקט אושר כ"פרויקט התחדשות עירונית"** כהגדרתו בהחלטת רמ"י מס' 998 מיום 4.3.04 (להלן: "**החלטה 998**"), או החלטה אחרת שתבוא במקומה, ו/או לא ימנע מימוש הפרויקט על ידי רמ"י מתוקף היותו הגוף האחראי לניהול אדמות מדינת ישראל וכן רמ"י לא יגבה דמי היתר ו/או דמי היוון ו/או דמי פיצול ו/או דמי הסכמה ו/או דמי שינוי פיצול ו/או כל תשלום אחר בגין ביצוע הפרויקט.

5.6.1. הואיל ואחד התנאים לקבלת הפטור מתשלומים לרמ"י על פי החלטה 998, הינו כי קיים חוזה חכירה מהוון לכל היחידות הנוכחיות, מתחייבים כל יחיד הדיירים (במידה ורמ"י ידרוש) שטרם היוונו את דירותיהם, לעשות כן על חשבונם במועד שלא ימנע הפטור האמור, ובכל מקרה לא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 5.1 לעיל.

5.6.2. היזם בשיתוף ב"כ הדיירים, יטפל בפניה לרמ"י, כאמור לעיל, ויפעל כמיטב יכולתו לקידום אישור הפרויקט על ידי רמ"י כ"פרויקט התחדשות עירונית" וקבלת פטור מתשלום כאמור לעיל.

5.6.3. מוסכם בזאת כי במקרה ואישור הפרויקט כ"פרויקט התחדשות עירונית" וקבלת הפטור מתשלום לרמ"י כאמור לעיל יותנו בתנאים שלדעת היזם, יהיו בלתי סבירים, אזי תוך 90 יום מיום שרמ"י הודיע על התנאים כאמור, ליזם תהא הזכות לסגת מן העסקה מבלי שתהיה למי מן הצדדים טענה ו/או תביעה כלפי משנהו ובמקרה שכזה יראו את הדבר כאילו לא התקיים התנאי המתלה החמישי ובלבד שהיזם יודיע לב"כ הדיירים מה הם התנאים שנדרשו ויצרף אסמכתאות להודעתו.

5.7. **התנאי המתלה השביעי – יתקבל אישור הגורמים המוסמכים אצל היזם להתקשרות היזם בהסכם זה עד ולא יאוחר מיום 24.1.2014.**

5.8. על אף האמור לעיל ולהלן, מוסכם כי אם לא יתקיימו כל התנאים המתלים במועדים הקבועים לעיל בגין סיבות התלויות במשרד האוצר ו/או בגין סיבות התלויות בגורמי התכנון השונים ו/או שר הפנים, או עקב הליך משפטי כגון: התנגדויות, הליכי שיתוף ציבור, עררים, עתירות מנהליות וכו', יידחה המועד להתקיימות התנאי הרלבנטי לתקופה שלא תעלה על 6 חודשים, ובלבד שהתקופה בכללותה להתקיימות כל התנאים המתלים לא תעלה על 72 חודשים מהמועד הקובע, ולמעט לעניין האמור בסעיף 5.3.1 לגבי הארכה של עד 12 חודשים. מובהר להסרת ספק, כי הטיפול לקבלת אישורים להתקיימות כל אחד מן התנאים הנ"ל, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונם למעט המוטל על הדיירים במפורש בחוזה זה, והדיירים יענו לפניה של היזם בכל האמור בחתימה על מסמכים הנחוצים לצורך התקיימות התנאים והכל בכפוף להוראות חוזה זה.

5.9. אם היזם יחויב על ידי הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית בביצוע מטלה ציבורית שתטיל עלות כבדה על הפרויקט ותהפוך את הפרויקט ללא כדאי כלכלית ליזם ו/או בביצוע מטלה ציבורית שלא על פי דין בתב"ע החדשה או במועד שלפני הוצאת היתר הבניה ו/או בתשלום בגין הקמת מרתפי חניה ומתקנים טכניים אחרים עבור בנייני המגורים מתחת לשטחים ציבוריים, אזי יהיה רשאי היזם לסגת מן העסקה בהודעה בכתב לב"כ הדיירים.

6. העסקה

- 6.1. הדיירים מתחייבים בזאת, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים ולהוראות חוזה זה, למכור ליזם את יחידותיהם הנוכחיות ואת כל זכויותיהם בחלקות, כשהן נקיות מכל מחזיק וחפץ וחופשיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צדדים שלישיים כלשהם, כאשר לגבי משכנתאות קיימות לטובת מוסד בנקא/פיננסי מוכר יחול האמור בסעיף 17.5 להלן, ומוותרים על מלוא זכויותיהם בחלקות הנובעות ו/או הקשורות ביחידות הנוכחיות, זכויות קיימות או עתידיות, לרבות זכויות עתידיות וזכויות הנובעות ו/או שינבעו מהתב"ע החדשה ככל שהן בבעלותם ו/או הם רשאים למכרן, ולא יתנגדו להעברתן ליזם, ויאפשרו ליזם לבנות את הפרויקט ולמכור את דירות היזם, ולפנות את דירותיהם הנוכחיות. היזם מתחייב לרכוש מאת הדיירים את יחידותיהם הנוכחיות ואת כל זכויותיהם בחלקות וביחידה הנוכחיות, כשהן נקיות מכל מחזיק וחפץ וחופשיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צדדים שלישיים כלשהם, כאשר לגבי משכנתאות קיימות לטובת מוסד בנקא/פיננסי מוכר יחול האמור בסעיף 17.5 להלן, ובכפוף לקיום כל התחייבויות כל הדיירים על פי חוזה זה וקיום התנאים המתלים לבנות עבור הדיירים את הדירות החדשות כהגדרתן לעיל, בהתאם להוראות חוזה זה.
- 6.2. בניית דירות הדיירים החדשות, תיעשה במתכונת של **בינוי פינוי**, ללא פינוי והריסה של היחידות הנוכחיות, באופן בו הדיירים יעברו מדירותיהם הנוכחיות ישירות לדירות החדשות עם גמר הבנייה, ולא ישולמו לדיירים דמי שכירות. הוצאות הובלה ישולמו לדיירים רק עבור המעבר מהיחידה הנוכחית לדירת הדיירים החדשה. מובהר כי הדיירים יידרשו לשעבד את זכויותיהם ביחידות הנוכחיות ובחלקות קודם לתחילת הבניה והדיירים מתחייבים לשעבד את זכויותיהם ביחידות הנוכחיות ובחלקות מיד לכשיידרשו לכך על-ידי היזם, לחתום על כל המסמכים אשר יידרשו לשם כך ולמסור אותם ליזם בכפוף לקבלת התחייבות הבנק המלווה המופנית לב"כ הדיירים להוצאת ערבויות חוק מכר עם רישום השעבוד.
- 6.3. במקרה בו לא התקיים התנאי המתלה החמישי והיזם ייבחר, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לבנות את הפרויקט במתכונת של פינוי-בינוי, אזי בסמוך לפני מועד הפינוי של היחידות הנוכחיות הראשונות שיפוננו, יקבע השמאי את גובה דמי השכירות שישלם היזם לדיירים וכן את אופן הצמדתם וזאת בהתאם לגובה דמי השכירות המקובל באותה העת לדירות כדוגמת הדירות הנוכחיות ברחובות הסמוכים לרחובות בהם מצויות הדירות הנוכחיות. במקרה זה, ישלם היזם לכל אחד מהדיירים דמי שכירות בגובה דמי השכירות בהתאם לקביעת השמאי כמפורט לעיל, לתקופה שמיום הפינוי בפועל של יחידתו הנוכחית ועד למועד המסירה של הדירה החדשה, ויממן עלויות הובלת תכולת היחידה הנוכחית לדירה הזמנית ובחזרה לדירה החדשה, בכפוף לאמור בסעיף 6.8.3 להלן.
- ידוע לדיירים כי ייתכן ולגבי חלק מן הדיירים ייבנה הפרויקט במתכונת של פינוי-פינוי ולגבי חלק מן הדיירים ייבנה הפרויקט במתכונת של פינוי-בינוי, והכל על פי החלטת היזם ובכפוף למגבלות תכנון, והם מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בהקשר לכך.
- 6.4. בכל שלב בפרויקט היזם יודיע בכתב לדיירים שפינויים יידרש, כי עליהם לפנות את היחידות הנוכחיות, לא יאוחר מ-120 יום ממועד קבלת ההודעה ולא מוקדם מ-90 יום מקבלת ההודעה. הדיירים מתחייבים לפנות את יחידותיהם הנוכחיות לא יאוחר מ-120 יום מקבלת ההודעה ולא מוקדם מ-90 יום מקבלת ההודעה (30 הימים האמורים ייקראו להלן: **"תקופת הפינוי"**), ולמסרן ליזם כשהן פנויות מכל אדם וחפץ. בתום וכנגד השלמת הפינוי של כלל היחידות הנוכחיות שפינוין יידרש (100% מהיחידות שפינוין יידרש) בכל אחד משלבי הפרויקט, ימסור ב"כ הדיירים לדיירים את הערבויות הבנקאיות על פי סעיף 6.5 להלן, בכפוף לשעבוד כל היחידות הנוכחיות וזכויות הדיירים ביחידות הנוכחיות אשר פינוין נדרש ורישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה כאמור בסעיפים 17.3 ו-17.4 להלן.

6.5. מוסכם כי עם רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה על הדירות הנוכחיות ימסור היזם לב"כ הדיירים את הערבויות הבנקאיות המתייחסות ליחידות הנוכחיות של הדיירים אשר פינוין ו/או שעבודן נדרש באותו שלב של הפרויקט. ב"כ הדיירים יחזיק בערבויות הבנקאיות בנאמנות בעבור הדיירים. הדיירים אשר יחידותיהם הנוכחיות ממושכנות לטובת בנקים למשכנתאות ו/או לטובת חברות ביטוח, יפעלו להסרת המשכנתא בהתאם לאמור בסעיף 17.5 להלן. הערבויות תוצאנה בתנאים המפורטים בסעיף 18 להלן.

מוסכם בזאת כי עובר לרישום השעבוד לטובת הבנק המלווה וכנגד המצאת מסמכי השעבוד החתומים לבנק המלווה ימציא הבנק המלווה התחייבות בכתב לב"כ הדיירים לפיו מתחייב הבנק המלווה למסור לב"כ הדיירים ערבויות עם רישום השעבוד, הדיירים מתחייבים לחתום על מסמכי השעבוד לטובת הבנק המלווה לפני הוצאת הערבויות לב"כ הדיירים כאמור לעיל ובלבד שכתב ההתחייבות של הבנק המלווה הועבר לב"כ הדיירים, ועם רישום השעבוד יועברו לב"כ הדיירים הערבויות הבנקאיות.

6.6. מובהר בזאת כי היזם יהיה רשאי לבצע מדידות ובדיקות קרקע, בכל שלב לאחר חתימת הסכם זה, והדיירים מתחייבים לאפשר לו לעשות זאת ולשתף עימו פעולה ככל שיידרש.

6.7. מוסכם בזאת, כי במידה ומי מיחידי הדיירים לא יפנה את יחידתו הנוכחית במועד שיידרש לכך על ידי היזם (להלן: "סרבן פינוי"), אזי יהיה היזם רשאי לבטל את החוזה, ובמקרה זה תושבנה הערבויות הבנקאיות לב"כ היזם ע"י באי כוח הדיירים. עם קבלת הערבויות בחזרה לידי ב"כ היזם, ידאג היזם למחוק את השעבודים ו/או הערות אזהרה שנרשמו על ידי היזם, ככל שנרשמו, ועם מחיקת השעבודים והערות האזהרה ישיב ב"כ היזם את הערבויות לבנק. מוסכם כי סרבן הפינוי שלא פונה את יחידתו הנוכחית במועד כאמור לעיל, יחויב בכל ההוצאות והנזקים שנגרמו ליזם ו/או ליחידי הדיירים שעמדו בהתחייבויותיהם על פי חוזה זה, עקב אי פינוי יחידתו הנוכחית במועד, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, דמי שכירות (ככל ויהיו על פי חוזה זה), הוצאות שוטפות בגין הדירות הנוכחיות והוצאות ההובלה של יחידי הדיירים שפינו את יחידותיהם הנוכחיות במועד (ככל ויהיו על פי חוזה זה). מוסכם בזאת כי במקרה בו הדיירים יאלצו לחזור לדירותיהם הנוכחיות, בשל אי פינוי מי מיחידי הדיירים את דירתו הנוכחית, אזי מתחייבים הדיירים לפנות את דירותיהם השכורות (ככל ויועברו לדירות שכורות בהתאם להוראות חוזה זה) בהקדם האפשרי ובכל מקרה בתוך 90 ימים מיום העברת ההודעה לב"כ הדיירים. מוסכם בזאת כי היזם יישא בדמי השכירות וכן בהוצאות השוטפות של הדירות הנוכחיות, בגין אותה תקופה ועד 90 ימים לכל היותר מיום קבלת ההודעה על ידי כל דייר, ככל והפרויקט יוקם במתכונת פינוי בינוי כאמור.

6.8. מבלי לגרוע מיתר זכויות היזם ומכל סעד אשר היזם זכאי לו במקרה של הפרת חוזה מוסכם בזאת, כי בגין כל יום איחור במסירת החזקה לידי היזם, ישלם סרבן הפינוי ליזם סך של 20,000 ש"ח (עשרים אלף שקלים חדשים) ליום בשבעת הימים הראשונים, ו-100,000 ש"ח (מאה אלף שקלים חדשים) עבור כל יום איחור נוסף עד למועד הפינוי בפועל, והכל מבלי שיש בכך כדי ליתן הרשאה כלשהי לאיחור בפינוי ומבלי שיידרש היזם להוכיח נזק. היזם יהיה רשאי לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לסרבן הפינוי בהתאם להוראות חוזה זה ולעכב את מסירת דירתו החדשה עד להסדרת החוב כאמור. התמורה שייתן היזם לדיירים תמורת ביצוע כל התחייבויותיהם על פי חוזה זה, ובכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים, תהיה כמפורט להלן:

6.8.1. היזם יבנה עבור הדיירים את הדירות החדשות כהגדרתן לעיל. הדירות החדשות ייבנו בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות למפרט הטכני כהגדרתו לעיל.

6.8.2. במקרה של ביצוע הפרויקט על דרך של פינוי ובינוי כאמור בסעיף 6.3 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

6.8.2.1. היזם ישלם לכל אחד מהדיירים דמי שכירות חודשיים בסכומים כמפורט בסעיף 6.1 לעיל, (להלן: "**דמי השכירות**") למשך כל התקופה החל מפינוי דירתו הנוכחית בפועל של אותו דייר בתקופת הפינוי ומסירתה לחזקתו של היזם, ועד למועד המסירה כהגדרתו בסעיף 15 להלן, של הדירה החדשה לאותו דייר (להלן: "**תקופת הביניים**"). גובה דמי השכירות ואופן הצמדתם יהיה בהתאם לקביעת השמאי בסעיף 6.1 לעיל. דמי השכירות ישולמו ע"י היזם אחת לרבעון, בין אם שכר הדייר יחידה זמנית ובין אם לאו והכל בכפוף לאמור בסעיף 6.3 להלן.

6.8.2.2. מוסכם על הצדדים, כי במקרה שבו יבוצע הפרויקט על דרך של פינוי בינוי אזי בכפוף למילוי התחייבויות הדיירים על פי חוזה זה ובמיוחד בנוגע להתחייבותם לפנות את יחידותיהם הנוכחיות עד תום תקופת הפינוי, הערבות להבטחת דמי השכירות שיוציא היזם לטובת הדיירים כהגדרתה בסעיף 18 להלן, תבטיח את התחייבות היזם לשלם את דמי השכירות כאמור, ובמידה והיזם יאחר בתשלום דמי השכירות לתקופה העולה על 15 יום, יהיו הדיירים זכאים לממש את הערבות להבטחת דמי השכירות אך ורק בגין סכום דמי השכירות שלא שולם בלבד.

6.8.2.3. במקרה שבו יבוצע הפרויקט על דרך של פינוי בינוי אזי כל יחיד דיירים מתחייב כי בחוזה השכירות של היחידה הזמנית לתקופת הביניים, יוסף סעיף המתיר לו – ליחיד הדיירים – עזיבה מוקדמת של היחידה הזמנית לפני תום תקופת השכירות, בהתראה של 90 יום מראש על מנת שיוכל לקבל את דירתו החדשה במועד לפי הודעה שיקבל מן היזם, או במקרה בו יאלץ לשוב אל יחידתו הנוכחית כתוצאה מאי פינוי מי מיחיד הדיירים את דירתו הנוכחית עד תום תקופת הפינוי. לא הוסיף הדייר לחוזה השכירות של היחידה הזמנית את האמור בס"ק זה, וקיבל הוא הודעה מהיזם לקבלת דירתו החדשה או להשבתו ליחידה הנוכחית כאמור בסעיף 6.7 לעיל, ישלם הדייר את דמי השכירות ליחידה הזמנית החל מהמועד הנקוב בהודעה של היזם כאמור לעיל וזאת מבלי לגרוע מכל תשלום אחר החל עליו החל ממועד זה על פי חוזה זה לרבות תשלומים שוטפים בגין היחידה הנוכחית והדירה החדשה.

6.8.3. היזם יממן לכל אחד מיחיד הדיירים אשר מתגוררים בפועל ביחידה הנוכחית (לא כולל בעלי יחידות המשכירים את היחידות הנוכחיות), הובלת תכולת היחידה הנוכחית אל הדירה החדשה (במקרה של בינוי-פינוי) או אל היחידה הזמנית, ותכולת היחידה הזמנית אל הדירה החדשה, עם השלמתן ומסירתן של הדירות החדשות (במקרה של פינוי-בינוי) או לחילופין היזם יהיה רשאי לשכור שירותי הובלה ולשלם את עלותם במישרין ובלבד שהיחידה הזמנית תהיה באזור ירושלים.

6.9. בד בבד עם הקמת הפרויקט, יבנה היזם וימכור את דירות היזם. שמורה ליזם הזכות לבצע השלמות בדירות היזם אשר תסתיימנה תוך 9 חודשים מיום אכלוס הדירות החדשות, ובלבד שלא יפגע השימוש הסביר של הדיירים בדירותיהם וברכוש המשותף.

7. בחירת וחלוקת הדירות החדשות

7.1. הדירות החדשות בכל בניין תמוקמנה בסמיכות ככל הניתן, החל מקומת המגורים הראשונה מעל קומת הקרקע, בכל אחד מהבניינים שייבנו בפרויקט בחלוקה שווה ככל הניתן.

7.2. לאחר שהועדה המקומית תאשר הוצאת היתר בניה לפרויקט ללא תנאים והוצאת היתר הבניה תהיה מותנית בתשלום האגרות והיטלי הפיתוח בלבד או קודם למועד זה במידה שיתאפשר הדבר על ידי היזם, יודיע היזם לדיירים מהן הדירות החדשות של כלל הדיירים באותו שלב בהתאם למוסכם לעיל ולהלן, ויצרף להודעתו את תוכניות הדירות החדשות של הדיירים והבניין החדש (במתכונת של תוכניות חוק המכר) ועל גביהם יסמן את הדירות החדשות.

7.3. הערכת השווי של כל יחידה מהיחידות הנוכחיות תיעשה לפי כללי שמאות מקובלים לפינוי בינוי, תוך התייחסות לכלל נתוני היחידה הנוכחית לרבות: שטח הדירה הנוכחית, קומה, כיווני אוויר, הצמדות ומצב פסי. כל אחד מהדיירים יאפשר לשמאי לבדוק את דירתו לצורך עריכת השומה במועד שיתואם איתו ובהקדם האפשרי. מובהר, כי היזם אינו אחראי לחלוקת הדירות החדשות בין יחיד הדיירים ולא תשמע כלפיו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך. השמאי יעריך את שווי היחידות הנוכחיות, בכל אחת מהקטגוריות המפורטות בסעיף 1.11 לעיל, בהערכת שווי נפרדת. הערכת השווי כאמור תתבצע עבור כל שלב משלבי הפרויקט בנפרד.

7.4. קביעת השמאי – תוך דירוג כל יחידה ויחידה - תהיה מנומקת וקביעתו תהיה סופית ותחייב את הדיירים.

7.5. הבעלים של יחידה נוכחית מבין כל אחת מהקטגוריות המפורטות בסעיף 1.11 לעיל, ששווייה הוא הגבוה ביותר בהתאם לקביעת השמאי, יבחר ראשון את הדירה החדשה מקבוצת הדירות החדשות שתוקצה באותו שלב בגין היחידות הנוכחיות באותה קטגוריה. אחריו יבחר הבעלים של היחידה הנוכחית מבין היחידות הנוכחיות באותה קטגוריה, ששווייה הוא במקום השני, וכן הלאה.

7.6. הליך זה יתבצע לכל אחת מהקטגוריות שבסעיף 1.11 לעיל, בנפרד. במידה ויחיד דיירים יהיה מעוניין לקבל מהיזם דירה חדשה אחרת, בשווי גבוה יותר משווי הדירה החדשה לה זכאי יחיד הדיירים, המהווה חלק מדירות היזם, במקום הדירה שנבחרה על ידו כמפורט לעיל, היזם ייעתר לבקשתו, בכפוף לחתימת הדייר על תוספת לחוזה בנוסח שיחיה מקובל באותה העת אצל היזם ובכפוף לתשלום ליזם בגין השדרוג. יובהר כי לדיירים ניתן זמן מוגבל על פי שיקול דעתו הבלעדי של היזם לביצוע שדרוג כאמור לעיל, ובכל מקרה לא יבוצע שדרוג לאחר שדווח על העסקה לרשויות מיסוי המקרקעין. הדייר יהיה זכאי בעת השדרוג להנחה של 3% ממחיר השדרוג אשר יקבע על פי המחירון של היזם בפרויקט. מובהר בזאת, כי ככל שיחול תשלום מס בגין השדרוג, יחול התשלום על הצד שהדין יחיל עליו את התשלום.

7.7. במועד חלוקת הדירות לדיירים יידרשו הדיירים לחתום על "תיק דייר" הכולל את המפרט הטכני הסופי והתוכניות הסופיות של הדירה החדשה והבניין ו/או כל מסמך אחר כנדרש מרוכש דירה אצל היזם והצדדים מתחייבים לחתום עליהם.

7.8. במועד שייקבע על ידי היזם תיערך חלוקה של החניות (ככל ויוצמדו לדירות הדיירים החדשות כאמור בסעיף 1.11 לעיל) באמצעות הגרלה אשר במסגרתה יבחרו היזם ונציגות הדיירים (עבור כל הדיירים) חניות לדירות החדשות, כאשר מוסכם כי סדר הבחירה יהיה כדלקמן: זכות בחירה אחת לנציגות הדיירים ולאחר מכן ארבע זכויות בחירה ליזם, וכן הלאה עד לסיום החלוקה. סדר הבחירה של הדיירים בינם לבין עצמם יהיה בהתאם להערכת השווי של כל יחידה מהיחידות הנוכחיות על ידי השמאי, כאמור בסעיפים לעיל, ובפיקוח ב"כ הדיירים ונציגות הדיירים. היזם רשאי להקצות את החניות לכל דייר שלא ישתתף במועד החלוקה כאמור בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

8. התב"ע החדשה:

- 8.1 מיד לאחר המועד הקובע יחל היזם לפעול לצורך אישורה של התב"ע החדשה ע"י הרשויות המוסמכות. כל הטיפול בהכנת התב"ע החדשה עד לאישורה ייעשה ע"י היזם ועל חשבונו.
- 8.2 התב"ע החדשה המוצעת, על כל מסמכיה, תימסר לנציגות הדיירים, וב"כ הדיירים. לאחר מסירתה כאמור, תוצג ע"י אדריכל התכנית בפני נציגות הדיירים, וב"כ הדיירים. הערות בקשר לתכנית ככל שהן מתייחסות לסתירה מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה, יועברו בכתב ליזם בתוך 21 ימים מיום הצגתה, והיזם יתקן את התכנית ככל שיידרש לצורך התאמתה לאמור בחוזה זה. אם לא תועברנה הערות בכתב עד המועד הנ"ל, ייחשב הדבר כאילו נתקבלה הסכמת הדיירים לתב"ע החדשה.
- 8.3 היזם מתחייב לפעול בשקידה ראויה על מנת לגרום לאישורה הסופי של התב"ע החדשה במועדים הקבועים בחוזה זה.
- 8.4 הדיירים מתחייבים שלא להגיש במישרין או בעקיפין התנגדות לתב"ע החדשה שתוגש ע"י היזם, ומתחייבים לחתום על כל מסמך ככל שיידרש לצורך אישור התב"ע החדשה, לרבות התחייבות שלא להגיש תביעה בקשר עם אישור התב"ע החדשה לרבות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**"). במקרה שיידרש על ידי הועדה המקומית כתב שיפוי בקשר עם תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה הנוגעות לתב"ע החדשה, יחתום היזם על כתב שיפוי זה בגין החלקות נשוא הפרויקט.
- 8.5 מוסכם כי ככל שהועדה המקומית ו/או המחוזית ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, ידרשו הכנסת שינויים ו/או תוספות בתב"ע החדשה שתוגש לאישורן, יהיה היזם רשאי להכניס את השינויים הנדרשים, אם על פי שיקול דעתו יהיה זה ראוי ונכון להסכים להכנסת השינויים, בכפוף להתאמתם להוראות חוזה זה, והכל בכפוף לכך שאין בהם לפגוע בזכויות הדיירים עפ"י חוזה זה. למען הסר ספק יובהר כי היזם יהיה רשאי להכניס את השינויים הנדרשים גם אם אלו אינם מוסכמים עליו וזאת על מנת לקדם את אישור התב"ע החדשה, אולם לא יהיה בכך כדי לחייב את היזם ולא ניתן יהיה לראות בהכנסת השינויים הללו כויתור כלשהו של היזם על זכויותיו על פי הוראות חוזה זה.

9. היתר בניה

- 9.1 בתוך 9 חודשים מיום אישור התב"ע החדשה ותכנית האיחוד וחלוקה (ככל שתידרש כתנאי להוצאת היתר בניה), ואם ניתן אף קודם לכן, ובכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים, ובכפוף לאמור בסעיף 10.8 להלן ובכפוף להשגת 100% חתימות של הדיירים בשלב הבניה הרלוונטי יגיש היזם בקשה להיתר בניה לכל הפרויקט ו/או לשלב מהפרויקט בהתאם לשיקול דעתו של היזם, ובתנאי שהתב"ע החדשה ומצב חתימות הדיירים יאפשרו זאת.
- 9.2 היזם יכין על חשבונו את כל התכניות והמסמכים הדרושים לקבלת היתר הבניה לבניית כל בנין בפרויקט (להלן: "**תכניות ההגשה**") ואדריכל הפרויקט יציג אותן בפני נציגות הדיירים, וב"כ הדיירים.
- 9.3 היזם יגיש לרשויות המוסמכות את תכניות ההגשה ויחתום בשם הדיירים על כל הבקשות להיתרים ותכניות ההגשה מכוח יפוי הכוח עליו חותמים הדיירים במעמד חתימת חוזה זה, ובלבד שהתכניות תואמות את הוראות החוזה. במידה ולשם קבלת היתר הבניה יידרש היזם על-ידי מי מהרשויות המוסמכות לבצע שינוי כלשהו בתוכניות ההגשה, יהיה היזם רשאי לבצע שינוי כנדרש, בכפוף להתאמתו לחוזה זה. ככל שתידרש חתימת הדיירים על התכניות יחתמו הדיירים על התכניות עד 21 ימים מיום פניית היזם אל נציגות הדיירים ו/או אל ב"כ הדיירים לפי העניין, ובלבד שהתכניות תואמות את הוראות חוזה זה.

9.4. כל התשלומים כדין הכרוכים בטיפול בקבלת היתר בניה, אגרות בניה, היטלי בנייה לרבות ביוב כבישים, מדרכות, תכניות הגשה, שכר יועצים, מהנדסים, שמאים ובעלי מקצוע אחרים שיסייעו להכנת תוכניות וקבלת היתר בניה, וכל הוצאה ללא יוצא מן הכלל שתידרש כדין לצורך הוצאת היתר הבנייה, יחולו על היזם (למעט חובות עבר שאינן בגין העסקה נשוא חוזה זה של הדיירים אשר העירייה ו/או הוועדה המקומית ו/או רמ"י ו/או כל רשות אחרת תתנה את הוצאת היתר הבניה בתשלום). מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם, כי אם וככל שהיזם יידרש, כתנאי לקבלת היתר הבניה, לבצע תשלום שלפי הבנתו אינו מעוגן בדין ו/או להעמיד ערבות שלפי הבנתו אינה מעוגנת בדין, יהיה רשאי להתנגד לדרישה ולנהל הליכים לביטולה או שינויה.

10. לוח הזמנים לביצוע הפרויקט והשלמתו

10.1. הדיירים מצהירים, כי ידוע להם שהיזם לא יתחיל בבניית הפרויקט ו/או כל חלק ממנו לפני שכל הדיירים שחתימתם דרושה למימוש שלב מסוים בפרויקט, חתמו על חוזה זה, ומילאו את יתר התחייבויותיהם על פיו עד למועד תחילת הבנייה לרבות שעבוד זכויותיהם לבנק המלווה ובמקרה של פינוי בינוי אזי פינוי כל היחידות הנוכחיות בשלב הרלוונטי.

10.2. בסמוך להוצאת היתר בניה לפרויקט או לכל חלק מהפרויקט, לפי המקרה, וככל ומדובר בפרויקט פינוי בינוי (בכפוף להוראות התנאי המתלה החמישי כאמור לעיל) יודיע היזם לדיירים או חלקם, כי עליהם לפנות את היחידות הנוכחיות או חלקן, עד תום תקופת הפינוי כאמור בהוראות סעיף 6.1.

10.3. היזם מתחייב להשלים את בניית כל בניין חדש בפרויקט בתוך 31 חודשים מיום תחילת בנייתו, כאשר בגין כל קומה נוספת מעל 16 קומות יתווספו חודשיים נוספים לתקופה של 31 חודשים (להלן: "**מועד השלמת כל בניין בפרויקט**"), והיזם יהיה רשאי להקדים מועד זה בהודעה בכתב לדיירים.

10.4. מוסכם בזאת, כי בכפוף לכל העיכובים המותרים ליזם על פי חוזה זה, מתחייב היזם לבנות את הבניינים בפרויקט בכפוף לכך שכל בניין ייבנה ויוצא לגביו היתר בניה לאחר שנמכרו 60% מדירות היזם (כהגדרתן בחוזה זה) בבניין הקודם ו 100% מן הדיירים שחתימתם נדרשת לצורך ביצוע הבניין חתמו על חוזה זה. לדוגמא: היזם יגיש בקשה להיתר בניה לבניין השני לאחר ש-60% מדירות היזם בבניין הראשון נמכרו על ידו לרוכשים וכן ש-100% מהדיירים אשר בהתאם לתכנית האיחוד וחלוקה מהווים את זכויות הבנייה בבניין השני חתמו על חוזה זה וכך הלאה, עד למועד סיום הפרויקט.

10.5. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת, כי בכל מקרה הדיירים לא יראו בפיגור של עד 90 ימים מצד היזם בסיום בנית כל בניין בפרויקט כאמור או במועד סיום השלמת הבניינים כאמור בפסקה השלישית שבסעיף 10.2 לעיל, מכל סיבה שהיא, משום הפרה של חוזה זה.

10.6. "**השלמת הבניה**" - בניית הבניין החדש והדירות החדשות בכל שלב בפרויקט, כשהדירות החדשות ראויות לשימוש למגורים, לרבות קבלת טופס 4.

10.7. על אף האמור לעיל, היזם יהא רשאי להשלים את עבודות הפיתוח הנדרשות לכל בניין תוך 6 חודשים ממועד השלמת כל בנין בפרויקט, וכן יהיה רשאי היזם לבצע השלמות בדירות היזם, בכפוף לכך שלא תיפגע הגישה הסבירה והשימוש הסביר בדירות החדשות, בתניות ובמחסנים והמעליות פועלות ופועלת תאורה בחדר המדרגות. היזם יפעל לקבלת תעודת גמר, בגין כל בניין מבנייני הפרויקט בתוך פרק הזמן שנקבע בדין מתחילת אכלוס הדירות החדשות באותו בניין מגורים. מוסכם בזאת כי ככל שהוצאת תעודת גמר לפרויקט תתעכב בשל שינויים שביצעו הדיירים ו/או הרוכשים מהיזם בדירותיהם החדשות לאחר מסירת הדירות לידיהם, יידחו המועדים הקבועים בסעיף זה להוצאת תעודת גמר בהתאמה.

10.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת, כי עיכובים בקבלת היתר הבניה ו/או בביצוע עבודות הבניה ע"י היזם, הנובעים מעיכובים הקשורים להפרות של הדיירים או מי מטעמם או מסיבות של יזם אין עליהן שליטה, כגון מצב מלחמה, גיוס מילואים כללי, פעולות צבאיות של מדינה אויבת, שביתת פועלים ארצית, מחסור ארצי בחומרי בנייה בשוק ומחסור ארצי בפועלי בניין, כוח עליון - לא ייחשבו כהפרה של היזם את לוחות הזמנים הקבועים בחוזה זה ומשך כל עיכוב כאמור, ככל שיחול, יתווסף לתקופה הרלוונטית בלוחות הזמנים הנ"ל.

11. שינויים בדירות החדשות:

- 11.1. הדיירים יהיו רשאים לבקש מהיזם לבצע בדירות החדשות, ללא תשלום נוסף שינויים פנימיים שאינם כרוכים בהגדלת הוצאות היזם לבניית הדירות ושאינם מגדילים את כמות הפריטים מעבר למפרט הטכני, ובלבד שהזמנת השינויים ע"י הדיירים תיעשה עד 30 יום לפני יציקת התקרה המהווה ריצפה לקומה שמתחת לדירת הדיירים ובלבד שלא תידרש הריסה או חציבה של בניה שבוצעה, ובתנאי שהשינויים לא יצריכו שינויים של מערכות מרכזיות של הבניין, ואו בקונסטרוקציה ו/או באינסטלציה של הבניין ושבביצועם אינו מצריך תיקון היתר בניה והיזם יבצע שינויים אלה בכפוף לחתימת חוזה שינויים כאמור להלן ובכפוף למצב הבניה במועד הזמנת השינויים ובתנאי שלא יגרם עיכוב או דחייה בלוח הזמנים. בגין השינויים המפורטים בסעיף זה, רשאי היזם להפנות את הדיירים ישירות לקבלן המבצע את הפרויקט מטעמו.
- 11.2. אם יבקשו הדיירים לבצע שינויים אחרים מהאמור לעיל, ויוסכם ביניהם לבין הקבלן מטעם היזם על ביצועם בהתחשב בשלב הבניה ובשינויים המבוקשים, יהיו הדיירים זכאים לשלם בגין ביצוע שינויים אלה מחיר על פי מחירון דקל לשינויי דיירים.
- 11.3. מוסכם כי היזם/ הקבלן יהא רשאי לסרב לבצע שינויים מבוקשים, מטעמים הנדסיים ו/או ביצועיים, לרבות שינויים העלולים לעכב את סיום בנית הפרויקט או חלקו.
- 11.4. הדיירים לא יהיו רשאים להכניס שינויים בתוכניות ובמפרטים המתייחסים ליחידותיהם אשר פוגעים בחזית הבניינים ו/או ברכוש המשותף ו/או מורידים את סטנדרט הבניה של יחידות הדיוור ו/או פוגמים במידת היוקרה של יחידות הדיוור ו/או הבניינים.
- 11.5. כל הוראה לביצוע שינויים כאמור בסעיף 11 זה תינתן בדרך של חוזה שינויים שייערך בין הקבלן המבצע לבין מי מיחידי הדיירים הרלבנטי, מראש ובכתב (להלן: "חוזה השינויים"), ויכלול את פרטי השינוי הנדרש, מחירו והזמן בו תידחה, אם וככל שיתחייב הדבר, מסירת הדירה החדשה נשוא חוזה השינויים, כתוצאה מביצוע השינויים. מובהר בזאת כי, במקרה שבו נדחתה מסירת הדירה החדשה בעקבות הזמנת שינויים על ידי הדייר, לא יהא הדייר זכאי לדמי שכירות בגין תקופת הדחייה.

12. אחריות:

- 12.1. היזם יהא אחראי על פי הקבוע בדין, לכל נזק או אובדן, לגוף ו/או לנפש ו/או לרכוש, שייגרמו לו ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לדיירים ו/או לצד ג' כלשהו, כתוצאה ממעשה או מחדל רשלני של היזם ו/או מי מעובדיו ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמו, ו/או כל הבאים מטעמו או הפועלים עבורו. מיום פינוי הדירות הנוכחיות היזם יהיה אחראי למניעת כניסת גורמים בלתי מורשים לאתר וזאת עד למועד פינוי אחרון הדיירים את דירתו הנוכחית באופן שהאמור בסעיף 6.4 לא יחול. מבלי לגרוע מאחריותו על פי החוק המכר הבטחת השקעות וחוק המכר דירות, אחריות היזם לכל דירה חדשה תסתיים עם מסירתה והאחריות לשטחים המשותפים בפרויקט תסתיים עם מסירתם למי מהדיירים ו/או למי מרוכשי דירות היזם כאמור בסעיף 15.6 להלן.

- 12.2. היזם מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי כל דין לעובדיו כתוצאה מתאונה או נזק כלשהם שאירעו תוך כדי ביצוע העבודות, או בדרך למקום ביצוע העבודות או ממקום ביצוע העבודות, והיזם אף ישא באחריות בגין נזקים אלו.
- 12.3. היזם ישפה את הדיירים בגין כל חיוב ו/או הוצאה שיוטלו עליהם בפסק דין שלא עוכב ביצועו, עקב דרישה ו/או תביעה שהוגשה נגדם בגין נזק אשר היזם אחראי בגינו כאמור לעיל, ובתנאי שהדיירים יודיעו ליזם על קיומה של דרישה ו/או תביעה כאמור מיד לכשתקבל אצלם ויאפשרו ליזם להתגונן מפניה, וישתפו עמו פעולה ככל שמתחייב. מובהר כי הייצוג המשפטי והטיפול בתביעה הינם באחריות ועל חשבון היזם.
- 12.4. היזם מתחייב לקיים באתר סדרי בטיחות נאותים ולשמור ולקיים את הוראת פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל-1970 על תקנותיה. כמו כן מתחייב היזם לנקוט בכל האמצעים תוך כדי ביצוע העבודות למניעת פגיעה בלתי סבירה בנוחות הציבור ולמניעת כל הפרעה בזכות השימוש בדרכים ציבוריות או ברכוש אחר. בנוסף מתחייב היזם למלא אחר כל דרישות והוראות חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), תשנ"ה-1995, וכל הצווים, והתקנות, שהותקנו לפי החוק הנ"ל ובעיקר, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדיו, שלוחיו ו/או הבאים מטעמו, שיעסקו בביצוע העבודות נשוא חוזה זה, יהיו זכאים לכל הזכויות על פי החוק הנ"ל.

13. ביטוח:

13.1. מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב היזם כי יערוך ויקיים ישירות או באמצעות הקבלן המבצע (אך מבלי לגרוע מאחריות היזם) בקשר עם ביצוע העבודות נשוא חוזה זה ביטוחים כדלקמן:

13.2. ביטוח "עבודות קבלניות" אשר יבטח את העבודות במלוא ערכן מפני אובדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי מראש, וכן יכלול פרק לביטוח אחריות המבוטחים כלפי צד שלישי. שם המבוטח יכלול את היזם, קבלנים וקבלני משנה, והביטוח יכלול תקופת תחזוקה מורחבת שלא תפחת מ- 12 חודשים. הביטוח ייערך החל ממועד תחילת ביצוע העבודות של כל שלב, ויסתיים רק עם גמר העבודות בכל שלב בפרויקט, כולל עבודות פיתוח.

13.3. ביטוח חבות מעבידים בגין חבותו וחבות הדיירים במידה ויחשבו כמעביד, כלפי המועסקים בביצוע העבודות.

13.4. עם תחילת בניית הפרויקט ו/או כל חלק ממנו יציג היזם לעורך הדין של הדיירים אישור חתום מאת מבטחו על עריכת ביטוחים כאמור לעיל, וכן אישור יועץ ביטוח כי הביטוחים שנערכו הינם בערכים ובהיקף מתאים לפרויקט ולמהות הפרויקט.

14. הוצאות, מיסים ותשלומים שונים:

14.1. בכפוף לאמור בסעיפים 14.10, 14.11, 14.12 להלן, היזם יישא בכל ההוצאות, המיסים, האגרות וההיטלים, בגין תכנון הפרויקט, ביצוע החוזה ובניית הפרויקט עד להשלמתו וקבלת תעודת גמר, לרבות, כמפורט להלן:

14.1.1. תכנון הפרויקט, ייזום ואישור התב"ע החדשה.

14.1.2. קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים לבניית הפרויקט.

14.1.3. תשלומים שיידרשו כדין לצורך ביצוע תשתיות ופיתוח בגין החלקות, וכן כפי שיידרש לצורך מתן היתרי בניה ו/או בניה בחלקות ו/או לצורך קבלת טופסי אכלוס ותעודת גמר לבנייני הפרויקט, לרבות חיבור הבניין החדש והדירות החדשות לרשת החשמל, מים, גז וטלפון אך לא כולל תשלומים בגין פיקדונות עבור מונים לרשת החשמל, המים, הגז והטלפון אשר יחולו על הדיירים.

14.1.4. ביצוע העבודות עד להשלמת העבודות כמשמעות הדבר בחוזה זה, למעט עלות ביצוע שינויים בדירות החדשות לפי הזמנת הדיירים, שאינם פטורים מתשלום לפי חוזה זה.

14.1.5. מס רכישה בקשר עם רכישת הזכויות מהדיירים לפי חוזה זה, אם יחול, ישולם על ידי היזם.

14.2. חוזה זה נחתם על בסיס הנחת הצדדים כי לא יחול מס שבח, מס מכירה, ומע"מ כאמור בסעיף 5.2 לעיל. הצדדים יפנו לקבלת פטור, אולם אם לא יתקבל פטור כמבוקש, יראו זאת כאילו לא התקיים התנאי המתלה השני ולזום תהא הזכות לסגת מהעסקה, כאמור בסעיף 5.2 לעיל. לצורכי סעיף זה: פטור ממס ערך מוסף משמעו פטור בגין מכירת זכויות בדירות החדשות לדיירים ובגין מתן שירותי בנייה ע"י היזם לדיירים, הכל כאמור בסעיף 31 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ה – 1975. למען הסר ספק, על הדיירים לא יחול תשלום מע"מ כלשהו. על אף האמור, באם מי מהדיירים ישדרג את דירתו בהתאם להסדר האמור בסעיף 7.6, או יבצע שינויים בתשלום בדירתו בהתאם לאמור בסעיף 11 לעיל, אזי יחול תשלום המע"מ בגין תוספת התשלום על אותו דייר. אם תידחה הבקשה למתן פטור בגין אחד או יותר מהמסים ו/או התשלומים לעיל, ולמרות זאת יחליט היזם לא לסגת מהעסקה, כי אז יחולו על היזם התשלומים הנ"ל.

14.3. חוזה זה נחתם על בסיס הנחת הצדדים, כי לא יחול תשלום היטל השבחה בגין התב"ע החדשה. היזם יפנה לקבלת פטור מתשלום היטל השבחה, אולם אם לא יקבל את הפטור המבוקש ו/או לא יאשר את סכום היטל השבחה שיקבע בסוף ההליך, ובכפוף לאמור להלן, יראו זאת כאילו לא מתקיים התנאי המתלה הרביעי ולזום תהיה הזכות לסגת מן העסקה.

14.4. חוזה זה נחתם על בסיס הנחת הצדדים כי לא יחול תשלום לרמ"י בגין ביצועו של חוזה זה. הצדדים יפנו לרמ"י לקבלת פטור מתשלום, כאמור בסעיף 5.6 לעיל, אולם אם לא יתקבל פטור כמבוקש, יראו זאת כאילו לא התקיים התנאי המתלה החמישי ולזום תהא זכות לסגת מהעסקה כאמור בסעיף 5.6 לעיל. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובת הדיירים להוון את דירותיהם כאמור בתנאי המתלה הראשון.

14.5. חוזה זה נחתם על בסיס הנחת הצדדים כי היזם לא יחויב על ידי הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית בביצוע מטלה ציבורית שתטיל עלות כבדה על הפרויקט ותהפוך את הפרויקט ללא כדאי כלכלית לזום ו/או בביצוע מטלה ציבורית שלא על פי דין במסגרת התב"ע החדשה או במועד שלפני הוצאת היתר הבניה ו/או בתשלום לרשות המקומית בגין שימוש בשטחים ציבוריים, במקרה והיזם יחויב כאמור יראו זאת כאילו לא התקיים התנאי הקבוע בסעיף 5.9 לעיל ולזום תהא זכות לסגת מהעסקה כאמור בסעיף 5.9 לעיל אך זאת בתנאי שהיזם פעל כמיטב יכולתו לביטול ו/או צמצום הדרישה כאמור, וכן בתנאי שהיזם המציא לב"כ הדיירים אסמכתאות לדרישה, ככל שניתן יהיה לקבל כאלו, כאמור ופרטים ואסמכתאות בדבר עלות הביצוע של המטלה.

14.6. כל מס ו/או היטל ו/או תשלום הכרוך באיחוד וחלוקה של המקרקעין, ורישום הבית המשותף, יחול על היזם וישולם על ידו.

14.7. מובהר בזאת כי במידה והפרויקט אושר על ידי המנהלים, כהגדרתם בפרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין, כ"מתחם" ולא יאושר פטור כאמור בפרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין למי מהדיירים, בגין מכירת היחידה הנוכחית לזום, או בגין רכישת הדירות החדשות מהיזם בשל האמור בסעיף 49.כב. (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בלבד (דהיינו: הדיירים לא עמדו בתנאים המפורטים בסעיף 3.13 לעיל ו/או במקרה בו דייר מסוים מחזיק ביותר מדירה אחת במתחם), אזי אותו דייר ישא בכל המיסים, או ההוצאות מכל סוג שהוא שיחולו בגין כך וישלמם במועד הקבוע לכך בחוק.

14.8. כל המיסים, האגרות וההיטלים העירוניים והממשלתיים השוטפים החלים בגין החכירה או החזקה בחלקות ו/או ביחידות הנוכחיות (להבדיל מאלו החלים בגין העבודות או הנובעים מהעבודות שיבוצעו במקרקעין), ובכלל זה מס רכוש, ארנונה עירונית, היטלים וכל תשלומים אחרים ככל שחלים, יחולו וישולמו, כדלקמן:

- 14.8.1. בתקופה שעד להעמדת הדירות הנוכחיות לרשות היזם - כל אחד מיחיד הדיירים יהיה אחראי לתשלום המתחייב בגין הדירה בה יש לו זכויות.
- 14.8.2. בתקופה שמיום העמדת הדירות הנוכחיות לרשות היזם ועד ליום מסירת כ"א מהדירות החדשות לדיירים הרלוונטיים - היזם יהיה אחראי לתשלום המתחייב. למען הסר ספק, אין באחריות היזם כאמור לעיל, כדי לגרוע מחובת הדיירים לשלם חובות ככל שישנם כאלה, בגין הדירות הנוכחיות טרם העמדתן לרשות היזם.
- 14.8.3. מיום מסירת הדירה החדשה לכל אחד מהדיירים, כל אחד מיחיד הדיירים יהיה אחראי לתשלום המתחייב, כ"א בגין דירתו.
- 14.9. היזם יישא בשכר טרחת ב"כ הדיירים בגין הייצוג בחוזה זה בהתאם לסיכום בין היזם לבין ב"כ הדיירים.
- 14.10. כל אחד מיחיד הדיירים אשר החכירה של דירתו אינה מהוונת מתחייב לשלם לרמ"י כל תשלום שיידרש לצורך ההיוון, והדיירים מצהירים כי ידוע להם שהיוון כל היחידות הנוכחיות הינו תנאי לקבלת פטור מדמי היתר לפרויקט.
- במקרה של דייר שדירתו אינה מהוונת והוא לא יסדיר את ההיוון עד למועד הקבוע בחוזה זה, היזם יהיה רשאי, אך לא חייב בהתאם לשיקול דעתו, לשלם במקומו את דמי ההיוון ולקזזם מכל תשלום שיגיע לדייר על פי חוזה זה, לרבות דמי השכירות (אם ובמידה ויהיו) ודמי הובלה וכן יהיה רשאי לעכב את מסירת הדירה החדשה עד להחזר החוב ליזם כשלחוב זה מתווספים הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית בשיעור של 6% לשנה (ריבית דריבית).
- 14.11. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר ומתחייב בזאת, כי כל זכות ו/או יתרה ו/או פטור אשר יעמדו לרשותו מאת וכלפי כל רשות, ובכלל זה לעירייה, בכל הנוגע לאגרות והיטלים אשר חובה לשלם כתנאי להוצאת היתר בנייה וביצוע העבודות, ושאל יזקוף אותם לטובת היזם, יוכל הוא להביא לחסכון בעלויות היזם, הוא מתחייב לשתף פעולה עם היזם על מנת להמחות את זכותו לקיזוז או לפטור מהתשלומים באופן שיזקפו תשלומיו או זכויותיו לטובת היזם, והוא מתחייב לעמוד בכל התחייבות החלה עליו מכוח כל דין על מנת שהיזם יוכל לנצל פטור כאמור. מובהר בזאת כי הוראות ס"ק זה יחול גם לענין פטורים מתשלום ארנונה, בתנאי שלא יפגעו בפטורים של הדיירים בגין הדירות החדשות.
- 14.12. כל אחד מיחיד הדיירים מתחייב לעשות שימוש בכל הטבת מס על מנת להביא להפחתת עלויות היזם, לרבות פריסת שבח והפחתת שיעור המס, ולנצל באופן מרבי ומיטבי את כל הפטורים אשר יינתנו לו ולעמוד בכל התחייבויות והתנאים הדרושים לצורך כל פטור כאמור, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, התחייבויות במסגרת חבות בהיטל השבחה או במסגרת פטור מתשלום. הדיירים ישתפו פעולה ככל שיידרש על ידי היזם, והיזם יהיה רשאי להשתמש בייפוי הכוח הנחתם ע"י הדיירים למטרה זו.
- 14.13. שילם היזם אגרות, מסים, היטלים, תשלומים וכיו"ב לרשות כלשהי, זכאי היזם, במידה ויבוטל חוזה זה כדין, לדמי ההחזר או ההשבה מאותה הרשות במידה והוא שילם סכומים אלה. סעיף זה מהווה המחאה מלאה וגמורה של הזכות להשבת תשלומים מאותה הרשות שלה שולמו התשלומים.
- 14.14. להסרת ספק מובהר בזאת כי הדיירים לא יישאו בכל תשלום ו/או מס ו/או היטל אשר תשלומם לא הוטל עליהם במפורש בחוזה זה ו/או נובע מקיום התחייבויותיהם על פי חוזה זה.

14.15. תיבחר חברת ניהול אשר תתחיל לפעול בניהול הבית החל ממועד מסירת החזקה של הרכוש המשותף כאמור בהוראות סעיף 15.6 להלן. בעלי הדירות בפרויקט ישלמו את התשלומים לחברת הניהול בהתאם לחוזה שייחתם בינם ו/או בין נציגות הבית המשותף לבין חברת הניהול, וינוסח ע"י בתיאום עם ב"כ הדיירים ונציגי רוכשי דירות היזם. התשלום שישלמו הדיירים לחברת הניהול יהיה באותו שיעור שישלמו רוכשי דירות היזם בהתאמות הנדרשות על פי שטחי הדירות.

15. מסירת הדירות החדשות:

15.1. 45 ימים לפני המועד המשוער לסיום הבניה, ישלח היזם לדיירים הודעה בכתב בה יצוין מועד מסירת החזקה שלא יהיה מוקדם מ-45 יום ממשלוח ההודעה (להלן: "**מועד המסירה**") ויזמין את הדיירים לקבל את החזקה בדירותיהם החדשות. לפני מועד המסירה, וכתנאי לקבלת מסירת החזקה בדירה החדשה יחתום כל יחיד דיירים על חוזה עם חברת החשמל, עם העירייה, עם תאגיד המים ועם חברת הגז. היזם ישא בתשלומים שידרשו על ידי גופים אלו לצורך חיבור הדירה החדשה לרשת החשמל, המים והגז לא כולל מונים ולא כולל פיקדונות בגין המונים שאלו ישולמו ע"י הדיירים. כל אחד מהדיירים ישנה את שם המחזיק בעירייה, לצורך חיוב ארנונה וכן ישלם כל דייר כל תשלום החל עליו על פי חוזה זה, כתנאי לקבלת הדירה החדשה מהיזם. ככל שהיזם יידרש לתשלום מראש בגין המונים ישיבו לו הדיירים את הסך ששולם על ידו לפני מסירת הדירה החדשה לידיהם.

15.2. לפני מסירת החזקה בדירה החדשה ליחיד הדיירים, יחיד הדיירים ביחד עם היזם ו/או הקבלן יערכו סיור בדירה, במסגרתה יבדקו הצדדים את התאמתה למפרט הטכני. במעמד מסירת החזקה בדירה ייערך בין כל יחיד דיירים לבין נציג היזם פרטיכל שייחתם ע"י נציג היזם ויחיד הדיירים (להלן: "**פרטיכל המסירה**"). בפרטיכל המסירה יהיה יחיד הדיירים רשאי לפרט כל אי התאמה, ליקוי או פגם בדירה (אם יהיו) לעומת תיאורם במפרט כפי שניתן לגלות בבדיקה סבירה (להלן: "**הליקויים בדירה**"). העתק מפרטיכל המסירה יימסר לכל יחיד דיירים.

15.3. היזם יגרום לתיקון ראוי של כל הליקויים בדירה שפורטו על-ידי הדייר ואשר קיומם צוין ואושר במפורש על-ידי נציג היזם בפרטיכל המסירה, בתוך זמן סביר ולא יאוחר מ-90 ימים ממועד המסירה.

15.4. יחיד הדיירים יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה אף אם יהיו בה ליקויים, בכפוף לחבות היזם לתקנם ובלבד שאין בליקויים כדי למנוע שימוש סביר בדירה. אם הליקויים ימנעו שימוש סביר בדירה לא יהיה יחיד הדיירים חייב לקבלה עד לביצוע תיקונים באופן שלא ימנע שימוש סביר בדירה.

לאחר ביצוע התיקונים המפורטים בפרטיכל שנחתם ע"י יחיד הדיירים ונציג היזם/הקבלן, מתחייב יחיד הדיירים לחתום ליד כל סעיף שתוקן בהתאם לאמור בפרטיכל, כולל הסתייגויותיו. במידה שסירב יחיד הדיירים לחתום על הפרטיכל, למרות שהתיקונים בוצעו, יהא היזם פטור מכל התחייבות כלפיו בגין התיקונים שבוצעו כמפורט בפרטיכל המסירה, ובגין כל פגם שניתן לגלותו בעין על ידי בדיקה סבירה של אדם שאינו מומחה בבניה.

15.5. קבלת החזקה בדירה ע"י יחיד הדיירים, תהווה אישור לכאורה של יחיד הדיירים על שקיבל את הדירה החדשה כשהיא גמורה ותקינה בכפוף לאמור בפרטיכל. יחיד הדיירים יהיה מנוע מלבוא בטענות, דרישות ו/או תביעות כלשהן כנגד היזם ו/או הקבלן, בכפוף לזכותו לתיקון הפגמים שצוינו בפרטיכל וביצוע התיקונים כאמור להלן, והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות.

15.6. מסירת הרכוש המשותף, לרבות מתקנים כגון: מעלית, לדיירי הבניין בו נמצאת הדירה, תתבצע לפי צו המכר דירות ולאחר שהרכוש המשותף נבדק ע"י הדיירים הראשונים בבניין (דיירים על פי חוזה זה ו/או דיירים שרכשו דירתם מהיזם) אשר קיבלו חזקה בדירות שבבניין החדש, מובהר כי תנאי לקבלת החזקה בדירותיהם החדשות יהיה קבלת חזקה ברכוש המשותף, ומאותו יום ואילך יהיו בעלי הדירות בבניין, אשר כבר נמסרה להם החזקה בדירות החדשות, אחראים לשלמותו ולאחזקתו של הרכוש המשותף בבניין, על חשבונם, ישירות ו/או באמצעות חברת ניהול שתבחר ע"י נציגות של הדיירים ושל הרוכשים מהיזם באותו בניין.

הדיירים בפרויקט (הן דיירים על פי חוזה זה והן דיירים שרכשו דירתם מהיזם) יישאו בתשלומים הנדרשים לצורך אחזקתו של הרכוש המשותף בפרויקט, בהתאם לחלקם היחסי בשטחים המשותפים. היזם יישא בדמי האחזקה בגין דירות היזם שלא תימסרנה לרוכשים מהיזם.

15.7. בעת מסירת הרכוש המשותף לדיירי הבית, יערך פרטיכל מסירה שיחתם ע"י נציגות זמנית של הבניין וע"י היזם/ קבלן.

15.8. מבלי לגרוע מן האמור לעיל ובכפוף לכך כי הדיירים השלימו את ביצוע כל התחייבויותיהם לפי חוזה זה, שחובה עליהם להשלימן עד מועד המסירה, וכנגד החזרת הערבויות אשר ניתנו להם על ידי היזם לב"כ היזם או לנאמן שימנה היזם עד להשלמת התנאים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות, ובכפוף לכך כי הדיירים המציאו ליזם אישורי משרד האוצר המופנים ללשכת רישום המקרקעין לצורך רישום הדירות החדשות, ימסור היזם לדיירים את החזקה בדירות החדשות כשהן חופשיות ונקיות מכל חוב, שעבוד או זכות צד ג' כלשהי, למעט שעבוד או זכות צד ג' שנעשו ביוזמת ו/או בהסכמת הדיירים או בקשר עם זכויותיהם. מוסכם בזאת כי היה וניתנה ליחיד דיירים הודעה ובה נתבקש לקבל את החזקה בדירה החדשה, ואותו יחיד דיירים לא עשה כן, גם לאחר מתן התראה נוספת בכתב של 14 יום עם העתק לב"כ הדיירים - יחשב הדבר כאילו נמסרה החזקה בדירה החדשה לאותו יחיד דיירים במועד מסירת ההודעה, לצורכי כל האמור בחוזה זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייחשב הדבר כמילוי התנאים המזכים את היזם בקבלת הערבות לידי ב"כ היזם ו/או הנאמן, בהתאם להוראות החוק, ובכל הנוגע לאחריות על תשלום דמי שכירות, ככל והפרויקט יעשה במתכונת של פינני-בינוי כאמור בסעיף 6.3 לעיל ותשלום מסים כאמור בסעיף 14 לעיל והאחריות לדירה החדשה כאמור בסעיף 16 להלן והתחלת תקופת הבדק כאמור בסעיף 16 להלן.

15.9. היזם יהיה רשאי למסור את דירות היזם לרוכשי במקביל למסירת הדירות החדשות לדיירים עפ"י הוראות חוזה זה.

15.10. בכל מקרה של מחלוקת בין היזם לבין הדיירים בכל עניין הנוגע למסירת הדירות החדשות כאמור, תועבר המחלוקת להכרעתו של הפוסק שיתבקש ליתן החלטתו תוך 7 ימים מעת שהמחלוקת תועבר אליו, והכרעתו תחייב את הצדדים ללא זכות ערעור.

15.11. האמור בסעיפים לעיל, יחול לגבי כל יחיד דיירים בנפרד.

16. אחריות ובדק:

16.1. תקופת הבדק והאחריות, כמובן בחוק המכר דירות תהיינה כקבוע בחוק זה, והן נמנות מיום מסירת החזקה בדירה החדשה לכל יחיד דיירים בכפוף לאמור בסעיף 15 לעיל.

16.2. נתגלו במהלך תקופת הבדק פגם ו/או ליקוי ו/או אי התאמה יתקן היזם ו/או מי מטעמו את אי ההתאמה בכפוף לאמור להלן:

- 16.2.1. לגבי אי התאמות שניתן היה לגלות בבדיקה סבירה במועד המסירה, יחיד הדיירים הודיע אודותן בכתב ליזם ולקבלן בתוך שנה מיום המסירה.
- 16.2.2. לגבי אי התאמות שלא ניתן היה לגלות בבדיקה סבירה במועד המסירה, הודיע יחיד הדיירים ליזם ולקבלן בכתב ובדואר רשום על אי ההתאמה בתוך 30 יום מהיום בו גילה את אי ההתאמה כאמור.
- 16.2.3. היזם או הקבלן מטעמו יבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה, לאחר שקיבל הודעה מיחיד הדיירים בכתב, מתוך מגמה לבצע את התיקונים, אם יהיו, בכל הבניין בעת ובעונה אחת. למרות האמור, אם הליקוי יהיה מסוג המחייב תיקון מוקדם יותר, יבצע היזם או הקבלן את התיקון במועד כנדרש. היזם יהיה רשאי על פי שיקול דעתו, ובאם ימצא לנכון, לבצע את התיקונים בתום תקופת הבדק.
- 16.2.4. אי ההתאמה לא נגרמה בשל מעשה ו/או מחדל של הדיירים ו/או של כל אחד שאינו מטעם היזם.
- 16.2.5. יחיד הדיירים יאפשר ליזם להיכנס לדירה החדשה, בכל זמן סביר ותוך תיאום מראש, לשם בדיקת אי ההתאמה ותיקונה.
- 16.2.6. כל אחד מיחיד הדיירים מתחייב לאפשר ביצוע התיקונים בדירות החדשות או בבנין, אף אם התיקונים נוגעים לדירה חדשה אחרת בבנין, וביצועם ייעשה לאחר תיאום מראש מתוך הדירה החדשה או בקירות החיצוניים שלה ובלבד שביצוע תיקונים כאמור ייעשה מתוך הדירה החדשה רק כאשר אין דרך סבירה אחרת לבצע תיקונים כאמור.
- 16.2.7. אם ייגרמו לדירה החדשה נזק או פגיעה עקב ביצוע תיקוני תקופת הבדק על ידי היזם, יתקן היזם / הקבלן כל נזק או פגיעה כאמור ויחזיר את המצב לקדמותו בהקדם האפשרי לאחר סיום ביצוע תיקוני תקופת הבדק בדירות החדשות או בבנין.
- 16.2.8. מוסכם בזה כי אם מי מיחיד הדיירים לא יאפשר ביקור הבדק בדירתו או במקרה שלא יאפשר ביצוע התיקונים בדירתו, כולם או כל חלק מהם, במועדים שייקבעו בין הצדדים ולאחר תיאום מראש - לא יהיה היזם חייב עוד לבצע תיקוני תקופת הבדק ביחידת אותו יחיד דיירים ויראו את אותו יחיד דיירים כמוותר על כל טענה ו/או תביעה ואת היזם כמשוחרר מכל חובה ו/או אחריות בקשר לליקויים ו/או לתיקוני תקופת הבדק ו/או כל נזק ישיר או עקיף הנובע מהם.
- 16.2.9. מוסכם בזה כי אם ימסור ו/או ימחה היזם לדיירים כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: "תעודת אחריות") שתוצא ו/או תינתן על ידי הקבלן ו/או ספק, יהא על הדיירים לפנות לקבלן ו/או לספק בכל דרישה בקשר לתיקון אי ההתאמות ולהעביר העתק פנייתם ליזם, והיזם יהיה פטור מכל אחריות כלפי הדיירים בקשר לתיקון אי התאמות בהם, אלא אם הקבלן ו/או הספק לא ביצעו את התיקון הנדרש, שאז יהיו הדיירים רשאים לשוב ולפנות ליזם בדרישה לביצוע תיקונים כאלה, והיזם יבצעם. למען הסר כל ספק, אחריות היזם לפי סעיף זה לא תחול על שינויים שלא בוצעו על ידו ו/או מי מטעמו ומתקנים וחומרים שלא סופקו ע"י היזם ו/או מי מטעמו.

17. ליווי בנקאי לפרויקט:

17.1. היזם יתקשר עם מוסד בנקאי/ חברת ביטוח לצורך קבלת ליווי פיננסי לפרויקט, במסגרת חוזה ליווי לפרויקט סגור כמקובל בבנקים/ בחברות ביטוח וזאת למטרת הבטחת מימון ביצוע העבודות והבניה של הפרויקט ולמתן ערבויות לפי חוזה זה ולמתן שירותים בנקאיים נוספים שייתן הבנק המלווה ליזם ו/או לפי הוראותיו, והכל אך ורק לצורך הליווי הבנקאי של הפרויקט (לעיל ולהלן: "**הבנק המלווה**" ו/או "**הבנק**"), הכל כמפורט בחוזה זה לעיל ולהלן.

17.2. היזם יחתים את כל הגורמים שחתימתם תידרש לצורך קבלת הליווי הבנקאי ובכלל זה הרשות המקומית ורמ"י, ככל שחתימתם תידרש.

17.3. הדיירים ישעבדו את כל זכויותיהם בחלקות וביחידות הנוכחיות לבנק המלווה ויחתמו על כל מסמך שיידרש לצורך כך (לרבות אם תידרש חתימת בן זוגו של הדייר), וכן ימצאו, עד למועד החתימה על מסמכי השעבוד, אישורי עיריה על היעדר חובות לרשות המקומית, אישור מתאגיד המים על היעדר חובות לתאגיד המים ואישור מחברת החשמל על היעדר חובות לחברת החשמל, ובתנאי שבמעמד רישום השעבוד תינתן ערבות חוק המכר עפ"י סעיף 18 להלן לב"כ הדיירים או כתב ההתחייבות כאמור בסעיף 17.5 לעיל לב"כ הדיירים. כל המסמכים שיחתמו על ידי הדיירים יופקדו בנאמנות אצל ב"כ הדיירים. כנגד קבלת הערבות הבנקאית או התחייבות מהבנק המלווה כאמור לעיל, יומצאו המסמכים שיחתמו על ידי הדיירים. הדיירים נותנים בזאת לעוה"ד של הדיירים הוראה בלתי חוזרת להעביר את מסמכי השעבוד ליזם ו/או לבנק המלווה כנגד קבלת הערבות הבנקאית או כתב ההתחייבות כאמור בסעיף 17.5 לעיל.

17.4. המשכנתא שתרשם לטובת הבנק המלווה כאמור תהיה משכנתא ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום כפי שיקבע הבנק, ובתנאים כפי שיקבע הבנק (להלן: "**המשכנתא**"), והדיירים מתחייבים לחתום לדרישת היזם, תוך 7 ימים מהיום שיתבקשו לעשות כן, על כל המסמכים הדרושים לרישום המשכנתא כאמור, ולבצע כל פעולה, ככל שיידרש על ידי היזם, לצורך רישום המשכנתא האמורה, ולהסיר על חשבונם כל מגבלה אשר תחול על מי מיחידי הדיירים והקשורה בזכויותיהם ביחידות הנוכחיות, ואשר יהיה כדי למנוע או להפריע לרישום המשכנתא.

17.5. יחיד דיירים שדירתו הנוכחית משמשת כבטוחה ו/או כמשכון ו/או כמשכנתא לטובת אשראי ממוסד פיננסי מוכר, ואשר לא הסיר את המשכנתא, יהיה רשאי להסב ולשעבד את ערבות חוק המכר שתינתן לו כאמור בסעיף 18.1 להלן, לטובת הבנק למשכנתאות כנגד מחיקת המשכנתא הרשומה, כך שלא תהיה מניעה לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה, כתחליף לשעבוד ו/או למשכנתא ו/או למשכון היחידה הנוכחית, והכל בכפוף להסכמת הבנק המלווה והבנק שלטובתו רשומה המשכנתא של אותו יחיד דיירים.

לחילופין, וככל שהבנק למשכנתאות ידרוש ערבות בנקאית אוטונומית בגובה יתרת סכום המשכנתא לשם מחיקת המשכנתא הרשומה לטובתו על היחידה הנוכחית, ורישום משכנתא לטובת הבנק המלווה, אזי בכפוף לחתימת הדייר בעל המשכנתא על כתב התחייבות ליזם בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח ו'** ובד בבד עם ביטול המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות לרישום משכנתא חדשה לטובת הבנק המלווה, ימצא היזם לבנק למשכנתאות ערבות בנקאית אוטונומית בגובה יתרת סכום המשכנתא, ובמקרה כזה הסכום הנקוב בערבות חוק המכר יהיה הסכום האמור בסעיף 18.2 להלן בניכוי יתרת סכום המשכנתא.

18. ערביות בנקאיות ובטחונות:

18.1. להבטחת בנייתו של כל שלב בפרויקט ומסירת הדירות החדשות לדיירים על פי חוזה זה, וכנגד שעבוד החלקות לטובת הבנק המלווה (ובמקרה של פינוי בינוי אף פינוי הדירות הנוכחיות), ימציא היזם לכל אחד מהדיירים ערבות חוק מכר בנוסח הקבוע בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), התשע"א-2010 (לעיל ולהלן: "**ערבות חוק המכר**"). סכום ערבות חוק המכר שימסור היזם, בגין כל אחת מהדירות החדשות יהיה בסך שייקבע ע"י השמאי, לפי שווי כל אחת מהדירות החדשות כשהן בנויות ומושלמות בהתאם להוראות חוזה זה נכון למועד הוצאת הערבויות. הערבות תהיה בשקלים ותהיה צמודה למדד תשומות הבניה החל מיום הוצאתה.

18.2. במקרה של פרויקט פינוי בינוי, תינתן גם ערבות בנקאית כספית בנוסח המקובל בבנק המלווה להבטחת תשלום דמי השכירות (לעיל ולהלן: "**הערבות להבטחת דמי השכירות**"). הערבות תוצא כל פעם לשנה אחת - והסכום הנקוב בה יהיה סכום דמי השכירות לשנה. היזם מתחייב להאריך את תוקף הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות כך שבידי הדיירים תהיה ערבות תקפה וניתנת לפירעון תוך 7 ימים ממועד דרישת החילוט עד למועד המסירה של הדירות, כאמור בסעיף 15.8 לעיל. ערבות דמי השכירות, ככל שתוצא במקרה של פרויקט פינוי בינוי כאמור, תוחזק בנאמנות אצל ב"כ הדיירים לאורך כל תקופת הבנייה והצדדים נותנים לב"כ הדיירים הוראה בלתי חוזרת להשיבה ליזם במועד מסירת החזקה של כל דירה, כאמור בסעיף 15.8 לעיל.

18.3. הערבויות הבנקאיות יופקדו בנאמנות אצל עורכי הדין של הדיירים, עם רישום השעבוד לטות הבנק המלווה והם יחזיקו בהם עד למסירת הדירות החדשות לדיירים.

18.4. ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבויות האמורות לעיל, יחולו על היזם.

18.5. כנגד מסירת החזקה בדירות החדשות לב"כ מיחיד הדיירים וכתנאי לקבלת הדירה החדשה, ימסרו ב"כ הדיירים את ערבות חוק המכר של אותו דייר לנאמן אשר ימונה לצורך כך על ידי היזם, בתיאום עם ב"כ הדיירים. לאחר שהתמלאו כל הוראות חוק המכר הבטחת השקעות וכנגד המצאת מכתב החרגה בלתי מותנה מאת הבנק המלווה (לפיו המשכנתא הרשומה לטובת הבנק המלווה אינה חלה על הדירה החדשה) יהיה רשאי הנאמן למסור את ערבויות חוק המכר לבנק. הערבות להבטחת דמי השכירות, ככל שתוצא במקרה של פינוי בינוי כאמור, תושב על ידי ב"כ הדיירים ליזם במועד מסירת הדירה החדשה.

18.6. היזם יישא בהוצאות, ככל שתהיינה, הכרוכות בליווי הפיננסי של הפרויקט וכן יהיה אחראי באופן בלעדי לפרעון החלואה שניטלה במסגרת הליווי הפיננסי.

19. יפוי כח על פי חוזה זה:

19.1. יפוי כוח בלתי חוזר לתכנון מהדיירים ליזם: הדיירים חותמים במעמד חתימת חוזה זה, על יפוי כוח בלתי חוזר ליזם, לב"כ היזם ולב"כ הדיירים בנוסח המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **נספח ג'**, לבצע את כל ההתחייבויות המוטלות על פי חוזה זה, שעניינן חתימה על מסמכים וייצוג כלפי צדדים שלישיים, כולל רשויות וערכאות, בכל הנוגע לטיפול באישורה של התב"ע החדשה, קבלת היתרי בניה, ובכלל כל נושא תכנוני אחר, על פי הוראות חוזה זה.

יפוי הכוח יימסר לידי היזם במועד חתימת חוזה זה על ידי כל יחיד דיירים.

19.2. **ייפוי כוח בלתי חוזר כללי מהדיירים לזום:** להבטחת מילוי יתר התחייבויותיהם של הדיירים לפי חוזה זה, חותמים הדיירים במעמד חתימת חוזה זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני, בנוסח המצורף בזאת **כנספח ז'** לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, בו מייפים הדיירים את כוחם של הזום ו/או עורכי הדין של הדיירים ו/או ב"כ הזום, לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך שהם חייבים בחתימתו לפי חוזה זה ו/או על כל מסמך הדרוש לשם הוצאתו לפועל של חוזה זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ביטול צו הבית המשותף בנוגע ליחידות הנוכחיות, רישום בתים משותפים חדשים, רישום הערות אזהרה, רישום דירות הזום על שם רוכשיהן וכיוצא ב.

ייפוי כוח של הדיירים יימסרו לידיהם הנאמנות של ב"כ הדיירים, ואלו ימסרו אותם לידי הזום עם וכנגד פינוי היחידות הנוכחיות. למרות האמור בסעיף זה, מוסכם כי מיופי הכח יהיו רשאים לפעול על פי יפוי הכוח לפני מועד הפינוי ככל שתידרשנה פעולות לשעבוד המקרקעין לבנק המלווה ו/או קיום התנאים המתלים, אולם לא יהיו רשאים לבצע כל פעולה לרישום זכויות בחלקות על שם הזום ו/או רישום זכויות על שם רוכשי דירות הזום (אך למעט רישום הערות אזהרה לטובת הזום ורוכשי זכויות מהזום כאמור בסעיף 20 להלן), בטרם השלים הזום את כל התחייבויותיו כלפי הדיירים על פי חוזה זה, אך יהיו רשאים לעשות בו שימוש לצורך רישום בית משותף. על אף האמור, במידה שהשלים הזום את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה כלפי חלק מהדיירים של שלב מסוים בפרויקט, יהיה רשאי הזום לעשות שימוש בייפוי הכח כלפי אותם דיירים לשם רישום זכויותיהם בדירות החדשות ורישום זכויות רוכשי דירות הזום באותו שלב של הפרויקט.

19.3. **ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה מאת הזום לדיירים:** למחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת הזום כמפורט בסעיף 20 להלן, חותם הזום במעמד חתימת חוזה זה על ייפוי הכח בלתי חוזר לב"כ הדיירים בנוסח המצ"ב **כנספח ז'**. במועד הפינוי של 100% מהדיירים ישיב ב"כ הדיירים יפוי כח זה לזום.

19.4. **יפוי כח בלתי חוזר מהדיירים לב"כ הדיירים וב"כ הזום:**

במעמד חתימת חוזה זה חותמים הדיירים, על ייפוי כוח בלתי חוזר לב"כ הדיירים ולב"כ הזום (ניתן להסבה) בנוסח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **נספח ה-1**, לטפל עבורם בפניה לבית המשפט המוסמך לצורך הגשת תביעה על פי חוק פינוי בינוי (פיצויים) תשס"ו-2006 ולייצג אותם בכל הנוגע לפניה ו/או תביעה כאמור. ייפוי הכוח יימסר לב"כ הזום במועד החתימה על חוזה זה.

19.5. אין במסירת יפוי הכוח הנ"ל, כדי לגרוע וכדי לשנות בצורה כלשהי מהתחייבויותיו של כל צד לחתום על כל מסמך שהוא חייב בחתימתו לפי חוזה זה ומכוחו, מיד לכשיידרש לכך. באי כוח הזום יעשו שימוש בייפוי הכוח אך ורק בהתאם להוראות חוזה זה.

20. **מכירת דירות הזום ורישום הערות אזהרה לטובת הזום ולטובת רוכשי דירות מהזום:**

20.1. הזום יהיה רשאי למכור את כל דירות הזום שאינן הדירות החדשות, ללא התערבות הדיירים, ולרשום הערת אזהרה לטובת הרוכשים של הזום ו/או בנקים למשכנתאות שילוו כספים לרוכשים של הזום ובתנאי שרוכשי דירות הזום יחתמו על יפוי כוח שיאפשר לזום לבצע את כל פעולות הרישום הדרושות כולל רישום פרצלציה ובתים משותפים.

20.2. לדיירים לא תהא כל יריבות ו/או חבות מכל סוג שהיא כלפי רוכשי דירות הזום, למעט אם נדרשת חתימתם על מסמכים קנייניים לצורך ביצוע חוזה זה. הזום מתחייב לכלול הוראה מפורשת בחוזי המכר של דירותיו שתכלול את האמור בסעיף זה.

היזם יהיה רשאי לרשום לטובתו הערות אזהרה מכוח חוזה פינוי בינוי זה, עם חתימת כל דייר ודייר בגין דירתו של אותו דייר, אולם מוסכם כי אם בוטל חוזה זה על ידי הדיירים מאחר ולא יתקיימו התנאים המתלים במועדים הנקובים בחוזה זה והמועדים לא הוארכו ע"י היזם בהתאם להוראות חוזה זה, ימחק היזם את כל ההערות שנרשמו לטובתו, ולהבטחת התחייבות היזם על פי סעיף זה יחתום היזם על יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח ז'** כאמור בסעיף 19.3 לעיל, וימסור אותו לב"כ הדיירים. ב"כ הדיירים לא יעשה שימוש ביפוי הכח אלא לאחר התראה של 14 ימים מראש ובכתב ליזם. לא תרשם הערת אזהרה על פי האמור בסעיף זה, אלא אם בד בבד נחתם על ידי היזם ונמסר לעוה"ד של הדיירים יפוי הכוח הנזכר בסעיף 19.3 לעיל בצרף פרוטוקול של היזם. בתום התקופה להתקיימות התנאים המתלים, ואם לא התקיימו כל התנאים המתלים במועד הנקוב, יהיו רשאים עוה"ד של הדיירים לפעול למחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת היזם, אם היזם לא יבצע את המחיקה בעצמו, לאחר התראה בכתב של 14 יום לפני ביצוע המחיקה. במקרה של ביטול חוזה זה עם היזם יוותרו הערות האזהרה לטובת היזם ולא יימחקו עד להמצאת כתב שיפוי חדש לוועדה המקומית ו/או לעירייה חלף כתב השיפוי שמסר היזם ועד להשבת מלוא ההוצאות ליזם, ככל שהיו הוצאות כאמור, בגין כתב השיפוי.

21. מכירת יחידות הדיירים:

- 21.1. החל ממועד חתימת חוזה זה וכל עוד הבניין הקיים לא נהרס לצורך בניית הפרויקט ולא שועבדו הזכויות לטובת הבנק המלווה, הדיירים יהיו רשאים למכור את יחידותיהם הנוכחיות לצדדים שלישיים, אך ורק בכפוף לכך כי הרוכש ו/או הנעבר של זכויות מימחידי הדיירים יקבל על עצמו מראש ובכתב את ההתחייבויות והזכויות על פי חוזה זה ויחתום על חוזה זה על נספחיו וימציא את יפוי הכח המפורטים בחוזה זה והכל בכפוף לכך שלא יהיה בהעברה כדי לפגוע בהכרזה על הפרויקט כ"מתחם", כאמור לעיל, או בפטורים החלים על פי פרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין ובפטור מתשלום היטל השבחה כאמור לעיל. היזם מתחייב בזאת כלפי הדיירים לשתף פעולה ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מכירה ו/או הסבה של הדירות הנוכחיות לצדדים שלישיים כאמור ובכפוף להוראות סעיף 21 זה, וזאת בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך על ידי יחיד דיירים והתקיימו כל התנאים כאמור בסעיף זה.
- 21.2. מוסכם בזאת, כי כל עסקה אשר תבוצע על ידי מימחידי הדיירים כאמור לעיל, תעשה בהתאם להוראות כל דין החל לגביה ובאופן אשר לא יהא בו כדי למנוע ו/או להפריע ו/או לעכב את ביצוע הפרויקט, ו/או כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות היזם על פי חוזה זה.
- 21.3. להסרת ספק מובהר בזאת, כי אם וככל שיחולו מיסים או הוצאות מסוג כלשהו בגין העברת זכויות כאמור על ידי מימחידי הדיירים (לדוגמא: במצב בו בשל העברת הזכויות, לא יחול הפטור כאמור בסעיף 49כב.א) לחוק מיסוי מקרקעין), כי אז תחול החובה על אותו יחיד דיירים המבצע העברה כאמור, לשאת בכל המיסים וההוצאות החלים בגין ההעברה ולשלמם.
- 21.4. החל ממועד קבלת החזקה בדירת החדשות ועד להשלמת רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירות על שם הדיירים ו/או הרוכשים של היזם, יהיו רשאים הדיירים למכור את זכויותיהם בדירות החדשות בכפוף להתקיימות התנאים שלהלן:

הדייר לא יהיה זכאי להעביר לאחרים (להלן - "**מקבל ההעברה**") את זכויותיו לפי חוזה זה אלא לאחר שהתמלאו כל התנאים המפורטים להלן והמציא ליזם את כל המסמכים המפורטים להלן (במצטבר):

- 1) הדייר יקבל את החזקה בדירה החדשה (ולרבות לאחר שהשעבוד לטובת הבנק הוחרג ביחס לדירה) וימלא את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה.

- (2) ימציא ליזם הסכם חתום כדין בין הדייר לבין מקבל ההעברה וכן ימציא מסמך מאת אוצר המדינה המעיד כי מס שבח וכל מס או מלווה הקשורים במס שבח שולמו או כי הוא פטור מלשלם וכן אישור המעיד כי מס הרכישה החל על מקבל ההעברה שולם.
- (3) ימציא ליזם תעודות מאת שלטונות מס רכוש (ככל שיידרש ו/או ניתן להמציא אותו ו/או נדרש על פי הדין) ומאת הרשות המקומית, מתאגיד המים ומחברת הניהול/ ועד הבית כי התשלומים לסוגיהם המגיעים לכל אחד מגופים אלה בקשר לדירה שולמו ואין מצידם התנגדות להעברת הדירה או להעברת זכויות הדייר בדירה למקבל ההעברה.
- (4) ימציא ליזם אישור מאת הבנק המעיד כי המשכנתא - אם הייתה כזאת - סולקה או כי הבנק הסכים להעברתה על שם מקבל ההעברה וכי תנאי הבנק נתמלאו - באם ישנם תנאים כאלה, וכי הבנק שחרר את היזם מהתחייבותו לרישום המשכנתא על הדירה בגין החלואה שנתן הבנק לדייר.
- (5) מקבל ההעברה יחתום על ייפוי כוח נוטריוני בדומה לייפוי הכוח עליו חותם הדייר במסגרת חוזה זה.
- (6) הדייר ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת זכויות בנוסח שיהיה מקובל אצל היזם.
- (7) הדייר יחתום על תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שהזכויות של הדייר על פי החוזה ו/או זכויותיו בדירה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי כלשהו.
- (8) הדייר ו/או מקבל ההעברה ישלמו ליזם ו/או לעוה"ד המטפלים ברישום ו/או עוה"ד המטפלים בהעברת זכויות - לפי העניין - עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול וברישום העברת הזכויות, סכום שיקבע בהוראות דין בעניין זה.
- (9) מבלי לפגוע באמור לעיל, יהיה היזם רשאי לדרוש שהדייר ו/או מקבל ההעברה ו/או שניהם כאחד, ימציאו להם כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות, בהתאם לנהלים של לשכת רישום המקרקעין.

22. העברת החוזה ע"י היזם:

בהסכמה מראש ובכתב של ב"כ הדיירים ונציגי הדיירים יהיה רשאי היזם להסב ו/או להעביר ו/או למסור לאחר או אחרים את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, כולן או חלקן.

23. רישום:

23.1. לאחר השלמת העבודות בפרויקט ומסירת החזקה בדירות החדשות לדיירים, ובכל מקרה לאחר רישום בפקסי המקרקעין של תכנית איחוד וחלוקה שתוכן לפי התב"ע החדשה, יפעל היזם להכנת המסמכים הדרושים, לרישום הדירות בכל הפרויקט כבית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 לרישום החוכרים כחוכרים בחכירה מהוונת או בבעלות על פי תנאי רמ"י במועד הרישום בדירות החדשות, בספרי המקרקעין.

- 23.2. למרות כל האמור בחוזה זה מוסכם בין הצדדים כי לקראת השלמת ביצוע העבודות והתחלת מסירת החזקה בדירות החדשות ודירות היזם יחולו ההוראות הבאות והצדדים מתחייבים ומורים בזאת באופן בלתי חוזר לב"כ היזם ולב"כ הדיירים לפעול בנאמנות עבור הצדדים על מנת להסדיר ככל שניתן במקביל ותוך צמצום התקופה שבה תוחזקנה הערבויות שנמסרו לדיירים בהתאם להוראות חוזה זה, למינימום האפשרי, אם בכלל: (1) רישום הבעלות על שם היזם בחלק מהמקרקעין אשר נמכר על פי חוזה זה ליזם (בהתאם לנקוב באישורי מס השבח שיוצאו) כאשר הוראות חוזה זה יהוו לשם כך הסכם שיתוף כמשמעותו בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, באופן שבו יותדו לכל אחד מהצדדים (היזם וכל אחד מיחיד הדיירים) מלוא זכויות החזקה והשימוש הייחודיים והבלעדיים בחלק המקרקעין המהווה את דירותיהם החדשות (דירות היזם וכל אחת מדירות הדיירים החדשות, בהתאם להוראות חוזה זה) וכל אחד מהצדדים יהיה רשאי לנהוג בחלק שיוחד לו, כאמור לעיל, מנהג בעלים לכל דבר ועניין, לרבות ומבלי לגרוע מהאמור לעיל רישום הערות אזהרה לטובת רוכשים ו/או רישום שעבודים לטובת בנקים מממנים. הרכוש המשותף בבניין החדש יחולק בין הצדדים, כל אחד בהתאם לחלקו היחסי והצדדים ישאו באופן יחסי בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף. זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות והעתידיות תהיינה של היזם, אשר יהא רשאי להצמידן על פי בחירתו ושיקול דעתו הבלעדי כחלק מן הרכוש המשותף. פירוק השיתוף בין הצדדים יעשה בדרך של רישום בית משותף או בתים משותפים. (2) רישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם כאשר מוסכם כי ככל שהדבר יתאפשר לפני ביצוע האמור בפסקה (1), תרשמנה הערות אזהרה מפורטות לטובת רוכשי דירות היזם ולטובת בנקים למשכנתאות אשר יממנו להם את הרכישה – על כל הדיירים (3) רישום הערת אזהרה/משכנתאות לטובת הבנקים למשכנתאות על בעלות הדיירים אשר היו להם משכנתאות לטובת אותם בנקים – כנגד השבת הערבויות הבנקאיות שנמסרו לבנקים אלו.
- 23.3. היזם מתחייב לרשום את הפרויקט כבית משותף או כבתים משותפים תוך 36 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירות החדשות או ממועד רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, לפי המאוחר. כן מתחייב היזם לרשום את דירות הדיירים על שמם בספרי המקרקעין וזאת לא יאוחר מ-12 חודשים מיום רישום הבית כבית משותף. מובהר בזאת כי היזם לא יתחיל לטפל בפרצלציה לפני הריסת כל הדירות הנוכחיות וביטול הבתים המשותפים הקיימים.
- 23.4. תקנון הבית המשותף ינוסח ע"י עורכי הדין של היזם בתיאום עם עורכי הדין של הדיירים בכפוף לאישור המפקח על רישום הבתים המשותפים, ולדירות החדשות יוצמדו במסגרתו חניות, מרפסות שמש, וחלק יחסי מהרכוש המשותף בהתאם להוראות חוזה זה. הוראות התקנון יכללו גם הוראות שיתייחסו לחברת הניהול.
- 23.5. היזם יהיה רשאי להוציא מהרכוש המשותף חניות, גגות, מרפסות לא מקורות, קירות חיצוניים, שטחים לבנית מערכות כגון חדר טרנספורמציה וחדר תקשורת, שטחי קרקע וכל שטח אחר שמותר על פי הדין להוציאו מהרכוש המשותף ולהצמידו לדירות בבית המשותף.
- 23.6. היזם יהיה רשאי לרשום זיקות הנאה ו/או מעבר ו/או שימוש במקרקעין ו/או להקצות שטחים לפי דרישת הרשויות על פי התנאים בתב"ע החדשה ובהיתרי הבניה או בהתאם לתכנון הפרויקט.

23.7. עורכי הדין שיטפלו בפרויקט בעבור היזם יטפלו בכל הרישומים הקשורים עם ביצועו של חוזה זה לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הכנת תכנית איחוד וחלוקה ורישומה בלשכת רישום המקרקעין, ביטול רישום הבתים המשותפים הקיימים, רישום בנייני הפרויקט כבתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין, ייחוד הזכויות בין היזם לבין כל קבוצת הדיירים כאמור בחוזה זה ורישום הדירות החדשות על שם הדיירים ורישום דירות הדיור הציבורי על פי תנאי חברת הדיור הציבורי ודירות היזם על שם היזם אגב ייחוד ורישום הדירות כאמור.

23.8. הצדדים מתחייבים להופיע במשרדם של עוה"ד שיטפלו ברישום הבית המשותף ולחתום על כל המסמכים, הבקשות וההצהרות הדרושים לשם רישום בנייני הפרויקט כבתים משותפים, ולשם רישום ו/או ייחוד הדירות בכל אחד מבנייני הפרויקט כאמור. יחיד דיירים אשר לא ישתף פעולה יאלץ לרשום את זכויותיו בדירה בעצמו, ועל אחריותו והיזם יהיה פטור מאחריותו לרשום את הזכויות בדירה על שמו.

23.9. במעמד רישום צו הבתים המשותפים, תיוחדנה לדירות היזם הערות האזהרה וכל הרישומים האחרים שיירשמו לגבי הדירות של היזם לפי תנאי חוזה זה.

23.10. היזם יישא בכל הוצאות הרישום, הכנת התשריטים ובאגרות רישום הבית המשותף ויהא רשאי לגבות את ההוצאות הנ"ל מרוכשי דירות היזם.

24. חוזה שיתוף ורישום הבית המשותף:

- 24.1. חוזה זה יהווה אף חוזה שיתוף בין הצדדים ובין יחיד הדיירים בינם לבין עצמם.
- 24.2. רישום הבית המשותף יבוצע על דרך של ייחוד בצו הרישום של הדירות החדשות לדיירים ודירות היזם ליום, ולצורך כך יחתמו הצדדים על כל המסמכים הדרושים כפי שיוכנו ע"י עוה"ד, שיטפלו ברישום הבתים המשותפים.
- 24.3. הצדדים מתחייבים לחתום ולהמציא את כל הבקשות, השטרות, ההצהרות, המסמכים והאישורים למיניהם, שיהיו דרושים לצורך ביצועו של חוזה זה, ולהופיע בפני כל רשות מוסמכת ו/או הפרקליטים שיטפלו בביצועו של חוזה זה.
- 24.4. הדיירים מסכימים ונותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הדיירים לעשות שימוש ביפויי הכוח שנחתמו על ידם לצורך מילוי הוראות סעיף זה. אין באמור לעיל בכדי לגרוע ו/או להפחית מחובת הדיירים לחתום על כל מסמך אשר יידרש לצורך ביצוע הוראות הסכם זה.

25. הפרות ותרופות:

- 25.1. הפרת כ"א מהסעיפים הבאים תחשב הפרה יסודית של חוזה זה – 3,4,6,8,9,10,12,13,14,15,17,18,19,23. על הפרת חוזה זה על ידי מי מהצדדים יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"ג – 1973, והכל בכפוף להוראות חוזה זה.
- 25.2. פיגר צד בתשלום שהוא חייב לשלמו למשנהו על פי חוזה זה, ישא הסכום שבפיגור, החל מהיום ה-7 לפיגור, הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בשיעור עליית המדד הידוע במועד תשלום הסכום בפועל לעומת המדד שהיה ידוע במועד שנועד לביצוע אותו תשלום וריבית בשיעור הריבית החריגה הנהוגה לגבי חשבונות חח"ד בבל"ל, החל מהמועד שבו היה אמור הסכום להיות משולם ועד למועד התשלום בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר.

- 25.3. מובהר בזאת במפורש, כי אין בהוראות סעיף זה לעיל, לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות הדיירים ו/או היזם על-פי דין ו/או חוזה זה במקרה של הפרת התחייבות כלשהי של הצד האחר, ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הזכות לפיצויים לפי חוזה זה ולפי הדין.
- 25.4. כל אחד מהמועדים בהם על היזם ו/או הדיירים לקיים התחייבויותיו על-פי חוזה זה, יידחה מחמת סיבות שבית המשפט יאשר, כי הוכח על-ידי הצד הרלבנטי שאינו בשליטתו - דהיינו סיבות שהן מוצדקות, סיבות שלאותו צד אין חלק בהיווצרן והוא גם אינו יכול, בנקיטת פעולות סבירות ובסקידה ראויה, למנוע ו/או לנטרל את העיכובים בעטין.
- 25.5. כל אחד מיחיד הדיירים אחראי באופן אישי בנפרד לקיום התחייבויותיו.
- 25.6. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר בזאת כי ידוע לו שכל הפרה של הוראה מהוראות הסכם זה עלולה לגרום לנזקים לשאר יחיד הדיירים ו/או ליזם, וכי הוא עלול להיתבע ולשלם את נזיקתם של הצדדים הנפגעים כתוצאה מההפרה.
- 25.7. אם יתברר בשלב כלשהוא בפרויקט, ולאחר שהסכם זה ייחתם ע"י הרוב הדרוש כאמור בחוק פינוי בינוי (פיצויים) תשס"ו-2006 באותו השלב, כי בין בעלי הזכויות שלא חתמו על ההסכם קיים "בעל יחידה מסרב" כהגדרתו בחוק פינוי בינוי (פיצויים) תשס"ו-2006, שסירב סירוב בלתי סביר לחתום על הסכם זה, והדיירים שחתמו על ההסכם רשאים לתבוע מאותו דייר לשלם את נזיקתם, אזי במקרה זה ידונו היזם וב"כ הדיירים באשר למועד המתאים לנקוט בהליכים המשפטיים המתבקשים. הוחלט לנקוט בהליכים משפטיים כאמור, יטפל בכך ב"כ הדיירים בשם הדיירים שחתמו על הסכם זה. מובהר כי חתימת הדיירים על יפוי כח בלתי חוזר מהווה בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הדיירים לנקוט בהליכים משפטיים בשםם כאמור בסעיף זה.

26. חילוקי דעות:

היה ויתגלו בין הצדדים חילוקי דעות בכל עניין הנוגע לכריתתו של חוזה זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של חוזה זה ו/או לכל הנובע ממנו, יפנו הצדדים לבית המשפט המוסמך עניינית במחוז תל אביב.

27. שונות:

- 27.1. הצדדים מתחייבים, לגרום לכך שבכל הסכמי המכר שייחתמו עם רוכשים עתידיים בקשר עם דירות הפרויקט תשולב הוראה לפיה במקרה של מכירת דירה לרוכש העתידי ובכל מכירה נוספת של דירה בטרם רישום הבניין בו נמצאת הדירה כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, יעשה הטיפול המשפטי בהסבת הזכויות בקשר עם מכירת הדירה במרשם שינהל היזם עד לרישום הבית כבית משותף כחברה משכנת, וכנגד התשלום הקבוע בדין וכן כי הטיפול במכירה יכלול הסכמה לרישום הערת אזהרה לזכות רוכש הדירה בתנאי שהרוכש ימסור קודם לכן לפרקליטו של הצד המוכר, יפוי כח בלתי חוזר לייחוד הערת האזהרה לדירתו, ווידוא כי חוזה הרכישה של הרוכש, כולל את כל ההוראות שהצדדים התחייבו בחוזה זה לכלול בהסכמים עם רוכשים.
- 27.2. כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר, כל סכום שתשלומו חל על-פי חוזה זה על הצד האחר, וזאת לאחר שהתרה בצד האחר בהודעה בכתב לשלמו, והצד האחר לא שילמו, תוך עשרה (10) ימים מהמועד שנדרש לעשות כן. שילם צד סכום כלשהו החל על-פי חוזה זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהצד האחר או לקזזו מכל סכום שהוא חייב לאותו צד. הצד המשלם יהיה זכאי לקיזוז הסכום או להחזר הסכום, מיד עם דרישתו הראשונה, כשסכום זה ישא ריבית בשיעור הריבית החריגה הנהוגה לגבי חת"ד בב"ל בע"מ, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל והפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, וזאת בלא לגרוע מכל סעד אחר השמור לצד המשלם.

- ולאחר שקראנו את החוזה והבנו את תוכנו, באנו על החתום:**

משרד חברה

אשדור חברה לבניה בע"מ

מ. פרידמאן
השכונות 2, ת"א

הקנה 44
רשימת דיירים

חלקה 9 בגוש 28047

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בן זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
1.	כאמל אלפרד	034864819		1			
2.	כאמל גיולית	040416851		1			
3.	כהן דוד	000910315		2			יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
4.	כהן פני	050515899		2	כני כהן	23/3/15	
5.	פיטל הרצל	057385858		3			
6.	פיטל רויטל	059176263		3			
7.	חדוק אביה שמריה	026546358		4	ח.ל. חתן	7.2.15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
8.	חדוק יעל	021674007		4	י. חתן	23/3/2015	
9.	גזולי עזרא	56062243		5			
10.	גזולי ליאורה	59832659		5			
11.	זקן דוד	5704825		6	א. חתן	7/2/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
12.	בן יצחק יצחק	058461229		7			
13.	בן יצחק סימונה	014426944		7			
14.	סלע תמר	025188491		8	ס. חתן	5.5.15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
15.	ביטון רויטל	028646164		9	א. חתן	23.3.15	
16.	ירקוני שלמה	000236596		10	א. חתן	1/3/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
17.	ירקוני פרלה	2678493		10	כ. חתן	1/3/15	
18.	גבע אסתר	056521099		11			
19.	דרביש יוסף	074435249		12	יוס. חתן	1/2/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
20.	דרביש שושנה	046010641		12	ס. חתן	1/4/15	
21.	מרדכי יחזקאל	075701912		13			
22.	מרדכי חנה	075793612		13			
23.	קלימי גבריאל	4290878		14	א. חתן	23/3/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
24.	קלימי מרים	47146832		14	א. חתן	23/3/15	
25.	משה משה	5141764		15	א. חתן	23/3/15	
26.	משה יפה	5435065		15	א. חתן	23/3/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
27.	תמס שלמה	059143263		16	א. חתן	23/3/15	

הס"כ 43
חלקה 10 בגוש 28047

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בן זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
1.	צירין שרון	28050706		1			
2.	רוברמן מוסיח	310393657		2		12/11/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
3.	פז אלעד	039891841		3			
4.	פז אודיה אסתר	039881487		3			
5.	גדולד משה שמעון	308489558		4			
6.	הורביץ אביגיל	313775470		4			
7.	צירין אמציה	059257501		5			
8.	צירין שרון	028050706		5			
9.	ליאון מרק	303619233		6		18/11/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
10.	ליאון אולינה מילה	303619241		6		18/11/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
11.	גור ארז	27701564		7			
12.	סימקוב אלכסנדר	~~322022476~~		~~8~~			
13.	סימקוב אולגה	322022484		8		01/02/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
14.	מדינת ישראל	139519		9		18/11/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
15.	צבע מרדכי	1819135		10			
16.	צבע ליליאן	43441930		10			
17.	טאובר גבראל	021681770		11			
18.	טאובר (פרנק) יהודית	310183793		11			
19.	קרייצמן מרינה	300956778		12		18/11/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
20.	אלטמן חיים	201611266		13			
21.	אלטמן חדזה	311864268		13			
22.	פילטקין מריאנה			14		18/11/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
23.	מדינת ישראל			15			
24.	חכמוב משה	039800479		16		10/2/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
25.	חכמוב שרה	039332291		16		10/2/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932

תקנה 45
חלקה 13 בגוש 28047

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בן זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
1.	פרידמן יצחק	5829743		1			
2.	פרידמן יהודית	24944019		1			
3.	גרובר לאה	054905484		2			
4.	נפתלי חגית	058030354		3			
5.	וולוך רות	03673605		4		1/2/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון מ.ר. 15932
6.	וולוך משה	64737257		4	מ.ר. 15932	1/2/15	
7.	מזרחי עודד	032769564		5			
8.	מזרחי חגית	031501513		5			
9.	מדינת ישראל			6			
10.	ציונוב תמרה	01659447		7		1/2/18	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
11.	ויצמן שרה	11779493		8			
12.	ויצמן שלום	11779436		8			
13.	שמאי ליליאן	314191545		9			
14.	כולל יד אשר בית מדרש לתורה והוראה	מס' עמותה 580058717		10	כולל "יד אשר" בית מדרש לתורה והוראה ע.י. 580058717 (6.9.18)		יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
15.	מלניק מיכאל	016580680		11			
16.	צדוק דוד	5449962		12			
17.	צדוק דליה	5362433		12			
18.	עירית ירושלים			13			
19.	שנפלד אסתר	1455456		14			
20.	מדינת ישראל			15			
21.	דהאן דניאל	334059102		16			
22.	דהאן אסתר נדין	313063893		16			

אפסמין 46
חלקה 14 בגוש 28047

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בן זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך	אישור חתימה
1.	זרובבלי יעקב	011904075		1		11/2/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
2.	טולר זאב ולנטין	011351970		3		11/2/15	
3.	אליהו אהרון	052890274		3			
4.	אליהו בת שבע	053457842		3			
5.	רוסו יעקב	44506749		4		18/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
6.	רוסו זילפה	46661658		4		18/1/15	
7.	דיין משה	043447531		5			
8.	דיין חן נינט	204102636		5			
9.	לוי אברהם	31721357		6			
10.	לוי סימה	31721359		6			
11.	פסטינגר ליאור זאב	025769605		7		18/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
12.	קנר מרדכי יהושע	021983481		8			
13.	וורצל תמר	201580628		8			
14.	כהן דוד	000062596		9		19/4/15	
15.	כהן ציונה	000621383		9		19/4/15	
16.	כהן צבי	15700461		10			יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
17.	כהן ימית	039251665		10			
18.	אסולין רפאל	6218341		11			
19.	אסולין אסתר	2675237		11			יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
20.	כהן שמואל נחיה	4679155	4334090	12		1/2/15	
21.	דיקן שאול	1606992 30		13			
22.	דיקן אורה	304877640		13			
23.	איזדורפר יעקב	038114427		14			
24.	איזדורפר רחלי יעל	039560941		14			
25.	סמן טוב נפתלי	0059017		15		15/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
26.	פער יונה	834343251		16		24/9/15	
27.							
28.	אופולנסקי יבגני	314529264		17		18/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בן זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
29.	אופולניסקי אולגה	314529298		17	<i>[Signature]</i>	16/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לצ מ.ר. 15932
30.	חדאד שלמה	4272489		18	<i>[Signature]</i>	18/1/15	
31.	כהן אליהו	4948821		19			
32.	כהן זהבה	4948822		19			
33.	וינטר שרה	051910503		20	<i>[Signature]</i>	26/5/15	יוסי אומיד, עורך רוטשילד 35 ראשון לצ מ.ר. 15932
34.	ראמינפר יהושע	303629307		21			
35.	ראמינפר אסתר	303629323		21			
36.	לוי יעקב	026535963		22	<i>[Signature]</i>	18/1/15	יוסי אומיד, עורך דין רוטשילד 35 ראשון לצ מ.ר. 15932
37.	לוי אלגרה	200052009		22	<i>[Signature]</i>	18/1/15	
38.	גרודינסקי יוסף	308604230		23	<i>[Signature]</i>	18/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
39.	גרודינסקי בלה	308604271		23	<i>[Signature]</i>	18/1/15	
40.	לוי חנה ציפה	308604529	55	23	<i>[Signature]</i>	13 יולי 15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
41.	שטיבלמן פייגה	308604602	55	23	<i>[Signature]</i>	13 יולי 15	
42.	בן אבו משה	6877691		24	<i>[Signature]</i>	16/9/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטר רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
43.	בן אבו לאה	6877692		24	<i>[Signature]</i>		
44.	כנפי יעקב	6300961		25			
45.	כנפי זיולי	6300962		25			
46.	סיטון יניב	052323714		26			
47.	סיטון בתיה	052818358		26			
48.	בלומין ולרי	317102333		27			
49.	סינליקוב ראיסה	317102366		27			
50.	אמויאל סלומון	68386580		28			
51.	אמויאל אסתר	68386598		28			
52.	לוסקין נינה	017916974		29			
53.	עזרן מיכאל	059710178		30			
54.	עזרן רוזה	024617102		30			
55.	סומפולניסקי חיים יצחק	034611822		31			
56.	סומפולניסקי אלישבע	300077161		31			

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בן זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
.57	צוקר יהונתן ישראל	201563780		32			
.58	צוקר רחל אלישבע	203343793		32			
.59	טהרני אליהו	301018099		33			
.60	טהרני רחל	021895834		33			
.61	קורולפניק אירינה	309381580		34			
.62	חוטוריאנסקי דמיטרי	310504626		34			
.63	חוטוריאנסקי פניה	310504642		34			
.64	מעלומי ילנה	323284653		35			
.65	מעלומי אלון	027432962		35			
.66	אלקריף מרים	000910570		36			

נוס' אחיד, עורך דין ונוטריון
 רוטשילד 35 ראשון לציון
 מ.ר. 15932

אל-5/5/15
 אל-5/5/15
 אל-5/5/15

הסוף 42
חלקה 15 בגוש 28047

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בן זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
1.	בנלולו מרדכי	042142117		1			
2.	בן לולו חמה	073695033		1			
3.	בן עטר חיים	043267459		2	חיסוק	22/4/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
4.	מזל אלכסנדר	309042174		3			
5.	מזל ויקטוריה	309042216		3			
6.	אהרונני דוד	066403056		4	חלמה	22.3.15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
7.	לניאדו אלברט	6414232		5	חלמה	13/4/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
8.	לניאדו גאולה	6805996		5	חלמה	13/4/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
9.	שוקרון שמעון	050622893		6	חלמה	13/4/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
10.	שוקרון כרמלה	6304597		6	חלמה	13/4/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
11.	אמזלג תמרה	1679691		7	חלמה	15.4.15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
12.	אמזלג אברהם	5335722		7			
13.	פופלינגר גילה (מלקן)	012470589		8			
14.	פופלינגר ריצ'רד אלס	011188364		8			
15.	מלכה עיש	042107680		9			
16.	מלכה ברכה ברכוסה	076608942		9			
17.	וייסמן סמיון	308941392		10			
18.	לוי סלמן גדעון	057360380		11	חלמה	10/2/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
19.	כהן יצחק	311953095		12			
20.	נסיים אריאלה	050632405	38116578	13		1/9/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
21.	ביסי יצחק	310892369	30051855	14			
22.	פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ	520024175		15			
23.	ורגס ישעלם שרה	011294055		16	חלמה	5/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932

הוצא ומוא 35 ראשון לציון
אומיד, עורך דין ונוטריון

ה'תשע"ה
חלקה 17 בגוש 28047

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בן זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
1.	עגם משה	054857909		1			
2.	מדינת ישראל כרמל ה'תשע"ה	588864		2	כרמל ה'תשע"ה	20/6/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
3.	שפירא מרדכי	300662160		3	מרדכי שפירא	8/3/15	
4.	שפירא חיה	301877023		3	חיה שפירא	8/3/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
5.	רפאל טלי	025000720		4	טלי רפאל	5/1/15	
6.	רפאל ששון	059803924		4	ששון רפאל	5/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
7.	זקן אברהם	54341938		5	אברהם זקן	5/2/15	
8.	שוימר אלישבע	302124201		6			
9.	שוימר אהרון	300117546		6			
10.	דודרב רגינה	314391103		7	רגינה דודרב	5/1/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
11.	טובול עליזה	05263473		8			
12.	מדינת ישראל			9			
13.	ניסני מתתיהו	214031		10	מתתיהו ניסני	13/4/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
14.	דרוקרופ סנסון	1154567		11			
15.	דרוקרופ לידיה	1154568		11			
16.	אמסלם יחיא	001479260		12	יחיא אמסלם	13/4/15	יוסי אומיד, עורך דין ונוטריון רוטשילד 35 ראשון לציון מ.ר. 15932
17.	זסלבסקי יורי	310832431		13			
18.	זסלבסקי רימה	310832472		13			
19.	לפין נינה	309130979		14			
20.	דהאן משה	302909775		15			
21.	סטי רחל	52142023		16			

אישור עו"ד

אני, _____, עו"ד, מאשר כי חוזה זה נחתם על ידי _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____.

עו"ד,

תאריך

נספח שינויים להסכם פינוי בינוי מתחם אפרסמון גו'ח 17,15-13,10,9/28047 ירושלים (נכס 8257)

מיום

שנערך ונחתם ביום 2025

בין:

אשדר חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 510609761

על ידי מורשי החתימה המוסמכים לחתום מטעמה **מר ת.ז.**

ומר ת.ז. (אחד משניהם)

מרח' יגאל אלון 57, תל אביב
(להלן: "היזם")

מצד אחד:

לבין:

עיריית ירושלים

באמצעות אגף הנכסים בעירייה

מרח' כיכר ספרא 1 בנין 1 קומה 5

(להלן: "הבעלים")

מצד שני:

הואיל:

ובין היזם לבין בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 17,15-13,10,9/28047 ברח' אפרסמון 46, רח' הקנה 44,45 וברח' הלז 43-41 בירושלים נחתם הסכם התחדשות עירונית לפינוי בינוי (להלן בהתאמה: "המקרקעין", "ההסכם" ו-"הפרויקט");

והואיל:

ועיריית ירושלים זכאית להרשם כבעלים של מלוא הזכויות בדירה הקיימת הידועה כתת חלקה 13 בחלקה 13 בגוש 28047 במקרקעין (להלן: "הדירה"), אשר מוחזקת כיום בידי המחלקה לקידום נוער בעירייה ומשמשת למגורי מורות חיילות;

והואיל:

והיזם מצהיר, כי עם חתימת הבעלים על ההסכם, יעמוד אחוז הדיירים במתחם החתומים על ההסכם על _____% מכלל בעלי הזכויות במתחם;

והואיל:

וברצון הצדדים לערוך בהסכם מספר שינויים כמפורט בנספח שינויים זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

א. מבוא

1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
2. כותרות הסעיפים בתוספת זו נועדו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות תוספת זו.
3. הוראות תוספת זו תיקראנה יחד עם הוראות ההסכם ונספחיו, ואם יש סתירה בין הוראות תוספת זו, לבין הוראות ההסכם ונספחיו - תגברנה הוראות תוספת זו.
4. מלבד השינויים וההתאמות האמורים בתוספת זו, כל יתר הוראות ותנאי ההסכם ונספחיו שייחתם יחולו במלואם וללא כל שינוי על העיריה ככל בעל דירה, לרבות, אך מבלי למעט, כל

זכות ו/או הטבה ו/או תגמול שמגיע לבעלי הדירות על פי ההסכם, ללא יוצא מן הכלל גם אם מוגדר אחרת בהסכם – יחולו גם על העיריה ככל בעל דירה פרטי.

5. כל מונח שבתוספת זו יהיה כמשמעו בהסכם, אלא אם נאמר אחרת במפורש בתוספת זו.

6. מובהר בזאת כי ההסכם המקורי מהווה את ההסכם המחייב בין הצדדים, אלא אם שונה מפורשת במסגרת נספח זה. במקרה של סתירה או אי התאמה בין ההסכם לבין נספח זה, תגבר הפרשנות המיטיבה עם זכויות עיריית ירושלים. היזם יפעל לאיתור דירה חלופית לדייר בשטח ובמספר חדרים דומים לדירה בה התגורר ובאזור גיאוגרפי סמוך ככל הניתן לאתר הפרויקט, ויעשה כל שביכולתו שהדירה החלופית תושכר לדייר למשך כל תקופת הביניים. ככל שמדובר בדייר בעל מוגבלות פיזית, הדירה החלופית תהיה מונגשת.

ב. שינויים, תוספות והבהרות להסכם

1. היזם יישא בעלות דמי השכירות בפועל החל ממועד הפינוי ועד למסירת הדירה החדשה לעירייה ו/או סיום תקופת השכירות בדירה החלופית שישכרו הדיירים, לפי המאוחר, כאשר תקופת השכירות בדירה החלופית אותה ישכרו הדיירים תהא בהתאם להוראות ההסכם ונספח שינויים זה.

2. כאשר בדירה מתגוררים דיירים, ישלם היזם את שכר הדירה ישירות לדיירים אלא אם העירייה תורה ליזם, בכתב, לנהוג אחרת בקשר עם תשלום דמי השכירות. כאשר הדירה היא פנויה, ישלם היזם את שכר הדירה לעירייה. דמי השכירות יהיו בסך השווה לדמי השכירות המקובלים באותה העת לדירות הדומות לדירה באזור בו נמצא הבניין הנוכחי, בהתאם להערכת שמאי (אשר יהא מוסכם מראש על העירייה) לעניין גובה דמי השכירות הריאליים לדירה דומה באזור.

3. מובהר ומוסכם כי, בשום מקרה, העירייה לא תישא בעלות דמי השכירות בקשר עם הדירה החלופית או בחלקם.

4. היזם יודיע לעירייה ולדיירים על מועד פינוי דירת העירייה בהודעה בכתב בת לא פחות מ- 120 ימים טרם המועד שנקבע לפינוי.

5. היזם ישא בעלות בפועל של הובלת חפצי הדיירים המתגוררים בדירת העירייה לדירה חלופית וממנה לדירה החדשה שהעירייה תקבל, וככל שמדובר בפרויקט בינוי-פינוי יישא היזם בעלות בפועל של הובלת חפצי הדיירים מהדירה הנוכחית לדירה החדשה, לרבות שרותי פירוק והרכבת רהיטים במעבר בין הדירות. ככל שהדיירים ידרשו לעבור מדירה חלופית לדירה חלופית אחרת, במהלך תקופת המימוש, יישא היזם בכל העלויות האמורות, אף בגין מעברי דירות אלו.

6. מוסכם, כי העירייה לא תשלם ליזם בכל מקרה כל פיצוי ו/או תשלום אחר בגין מעשיהם ו/או מחדליהם של הדיירים וכן לא תישא בכל תשלום בגין מימוש העסקה, לרבות, אך לא רק, תשלומי מיסים תשלומים לרשות מקרקעי ישראל, תשלומים לרשויות השונות, מס ערך מוסף, פיצויים מוסכמים ו/או אחרים. מובהר ומוסכם כי היזם הוא זה שישא בכל התשלומים הנ"ל, ככל שיחולו.

7. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם, כי בכל מקרה בו תבוא ההתקשרות בין הצדדים לסיומה, לא תהיה חייבת העירייה להשיב לזום כל סכום שהזום הוציא בקשר עם ההסכם ו/או הפרויקט, אף אם הזום שילם בעבור העירייה תשלומים לרשויות השונות ו/או לכל גורם אחר. אין באמור כדי לגרוע ו/או לפגוע בזכות הזום לדרוש מהרשויות השונות ו/או כל גורם אחר השבה של כל סכום ששילם הזום בגין הפרויקט והעירייה והעירייה מתחייבת לשתף פעולה באופן סביר בכל הקשור בהליכים הנדרשים לביצוע ההשבה.
8. כל פיצוי מוסכם ו/או אחר שיהיה על הזום לשלם עפ"י הוראות ההסכם ו/או בגין הפרתו, ישולם לעירייה באופן ישיר.
9. הזום יטפל בשם העירייה בכל הדיווחים על העסקה לרשויות המס ו/או לכל גורם נדרש אחר וישא בקנסות הנובעים מאי דיווחים במועד, ככל שיהיו.
10. לאחר קבלת טופס אכלוס לבניין החדש, הזום ישלם בגין דירותיו בבניינים שטרם נמכרו או נמסרו ועד בית מלא ו/או דמי ניהול מלאים, לא יאוחר ממועד מסירת הדירה לעירייה. בכל מקרה, העירייה לא תישא בתשלום ועד בית או דמי ניהול בגין הרכוש המשותף מעבר לחלקה ברכוש המשותף.
11. הזום יהיה אחראי כלפי העירייה בגין כל ליקוי ו/או פגם שיתגלה בדירה בהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר דירות") ולתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר דירות, וכל ההסתייגויות המופיעות בהסכם בהקשר לכך, ככל שיש כאלה, לא יחולו בין הזום לעירייה. יובהר כי העירייה רשאית לשלוח דוח ליקויים במהלך הביצוע, והזום יגיב בתוך 14 יום.
12. הזום מתחייב כי העירייה תקבל דירה חדשה על צמידויותיה, בגודל, טיב ושווי שלא יפחתו מכל דירה חדשה על צמידויותיה שיקבלו בעלי זכויות אחרים בבניין המחזיקים בדירות קיימות הדומות במאפייניהן לדירת העירייה הקיימות (להלן ולעיל: "דירת התמורה").
13. העירייה תהיה זכאית לקבל כל הטבה שתיתן לאחד מבעלי הדירות האחרים בפרויקט והזום מתחייב להודיע העירייה מיד עם נתינת הטבה ו/או התחייבותו לנתינתה, למעט הטבות המגיעות למי מהם על פי דין.
14. הזום מתחייב שדירת העירייה תבנה ברמת מפרט טכני שלא יפחת מרמת המפרט הטכני של דירות הזום בפרויקט או מהמפרט הטכני המצורף להסכם, לפי הגבוה ביניהם.
15. העירייה לא תמסור יפוי כח בגין הסכם זה לזום ו/או לכל גורם אחר, והזום לא יהיה רשאי לחתום בשם העירייה על כל מסמך. העירייה תחתום על המסמכים הנדרשים באמצעות המוסמכים מטעמה לאחר אישור הגורמים המוסמכים בעירייה.
16. כל מסמך שהעירייה תידרש לחתום עליו, יועבר לאישורה וחתמתה במשרדה המצויים בכתובתה הרשומה לעיל או במקום אחר עליו תורה העירייה, וייחתם תוך 14 ימי עסקים.

[mk1] עם הערות: בשטח של 94 מ"ר, מרפסת שמש 10-12 מ"ר + חניה תקנית אחת. הדירה תוקצה בקומה מקבילה (שניה או שלישית) ככל שניתן, בהתחשב בדירת המקור. העברת הדירה לעירייה לא תותנה בפינוי בפועל.

17. היזם מתחייב לפעול על חשבונו בלבד לתיקון צו רישום הבית המשותף ו/או לביטולו ורישום מחדש באופן שישקף את הבנייה החדשה, לרבות דירת העירייה בהתאם למועדים הקבועים בהוראות חוק המכר דירות.
18. מובהר, כי בכל מקרה, היזם לא יוכל להגיש תביעה כנגד צד שלישי בשם העירייה, וכל הוראה בהסכם המחייבת את בעלי הזכויות להגיש תביעה לא תחול על העירייה. אין באמור כדי לגרוע מזכותם של יתר בעלי הזכויות להגיש תביעה כנגד בעל דירה המסרב להתקשר בעסקה בהתאם לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו – 2006 או חוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008, ובלבד שתביעה שכזו לא תוגש גם בשם העירייה, אולם העירייה תובא בחשבון לעניין הרוב הדרוש ע"פ דין לצורך הגשת התביעה כאמור.
19. ככל שהעירייה תאפשר ליזם להתגונן בשמה ו/או לנקוט בהליכים כנגד הדיירים המתגוררים בדירת העירייה, יעשה הדבר רק באמצעות עו"ד שיאושר על ידי העירייה, מראש ובכתב, ועל חשבון היזם.
20. כל התחייבות של העירייה במסגרת ההסכם ו/או נספחיו נעשית בכובעה כבעלת דירה בפריקט ולא בכובעה כרשות שלטונית. אין בכל האמור בהסכם ו/או בנספחיו כדי למנוע מהעירייה ו/או מיתר רשויות המדינה כדי לפעול ו/או לבצע כל פעולה שלטונית ו/או אחרת.
21. העירייה אחראית לדירה שלה בלבד ולא ליתר הדירות, כך שהפרה של מי מיתר בעלי הזכויות את ההסכם לא תהווה הפרה של העירייה והיזם את הוראות ההסכם.
22. כל ההצהרות ו/או ההתחייבויות של העירייה בהסכם ו/או בנספחיו, הינן למיטב ידיעת העירייה בלבד והינן מתייחסות לדירת העירייה בלבד ולא ליתר הדירות.
23. מובהר ומוסכם כי לא תירשם כל הערת אזהרה ו/או כל הערה אחרת על דירת העירייה לטובת היזם, טרם כניסת ההסכם לתוקף וכנגד קבלת יפוי כוח למחיקה.
24. על אף כל האמור בהסכם, מובהר ומוסכם, כי לא תירשם כל הערת אזהרה ו/או הערה אחרת על דירת העירייה לטובת צד שלישי שאינו היזם, אלא לאחר שההסכם יכנס לתוקף, יתקבל היתר בנייה והיזם ימציא את הערבויות והבטחות שבהסכם, וימסרו אישורי עריכת ביטוחים לעירייה.
25. בכל מקרה, שבו ניתן יהיה לשעבד את הזכויות בדירת העירייה, לא תוטל על העירייה במסגרת מסמכי השעבוד לבנק כל חבות מעבר לשעבוד הזכויות בדירה, ובכל מקרה מימוש המשכנתא על ידי הבנק יעשה רק כנגד תשלום ערבות חוק המכר לעירייה. נוסח מסמכי השעבוד יסוכם עם העירייה. שעבוד הזכויות בדירת העירייה יבוצע רק לאחר קבלת ערבות חוק המכר ומכתב החרגה מותנה אשר ימסרו ישירות לידי העירייה אשר תחזיק בהם עד להתקיימות התנאים לפקיעתן שבחוק המכר הבטחת השקעות. בכל מקרה, תירשם משכנתא בלבד בספרי המקרקעין ולא ירשם משכון ו/או שעבוד אחר על דירת העירייה. העירייה לא תמסור יפוי כח לבנק ו/או לכל גורם אחר.

26. כל זכויות הבנייה העתידיות ו/או זכויות בניה שלא ינוצלו על ידי היזם עד למועד רישום הבית המשותף יהיו שייכות לכלל בעלי הזכויות בבניינים החדשים ויירשמו כרכוש משותף במועד רישום הבניינים/בתים משותפים.
27. היזם מתחייב, כי ישמש כחברה משכנת בכל תקופת הפרויקט ועד לרישום זכויות הבעלים בדירות החדשות בפנקסי המקרקעין, ינהל את מרשם הזכויות בדירות אלו, ינפיק כל אישור שיידרש, לרבות, אך לא רק, אישורי זכויות, כתבי התחייבות לרישום משכנתא, אישורים על רישום הערות אזהרה בספריו וכל מסמך ו/או אישור אחר שיידרש (להלן: "שירותי היזם"). על שירותי היזם, יחול צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס – 1999.
28. היזם יודיע לעירייה ולדיירים על מועד מסירת דירת התמורה בהודעה בכתב שלא תפחת מ- 90 ימים טרם אותו מועד.
29. היזם ימציא לעירייה את תכניות הדירה ואת תשריטי הדירה בהתאם לקבוע בחוק המכר דירות, לא יאוחר מ- 90 ימים ממועד קבלת היתר הבנייה.
30. בכל הנוגע לדירת העירייה במקום ב"כ הבעלים יבוא ב"כ העירייה, עו"ד _____ (לעיל ולהלן: "ב"כ העירייה"). למרות האמור, מובהר כי עו"ד המייצג את כלל הדיירים, מייצג אף את העירייה בכל הקשור לפעולותיו הנוגעות לכלל הפרויקט ולכלל הבעלים ואף את דיירי העירייה.
31. מובהר ומוסכם כי העירייה לא תעביר את זכויותיה בדירת העירייה ליזם, אלא לאחר קבלת החזקה בדירת התמורה, קבלת מכתב החרגה סופי ומוחלט בגין הדירה מהבנק המלווה, לפיו השיעבוד אינו חל על דירת התמורה של העירייה, ורישום הערת אזהרה לטובת עיריית ירושלים בפנקסי המקרקעין.
32. בהגדרת "נציגות הדיירים" בהסכם: יבוא: " היזם לא יתנגד לכך שמנהלת אגף נכסים תשתתף בשיבות הנציגות, ויאפשר השתתפות או השתתפות מי מטעמה בשיבות".
33. יתווסף סעיף 4.5 "היזם מתחייב שלא יותקנו בשטח הפרויקט אנטנות סלולאריות מכל סוג שהוא ו/או תשתית סלולארית על גג הבניין בו מצויה דירת הבעלים, לרבות אנטנות ומתקני גישה סלולאריים, ו/או כל מתקן שגורם קרינה מסכנת לפי עמדת הרשויות המוסמכות, וכי הוראה דומה תיכלל במסגרת התקנון המוסכם ורישום הבית המשותף".
34. יתווסף לסעיף 16: נציג מטעם אגף הנכסים בעירייה רשאי להיכנס לאתר הבנייה בכל שלב בתיאום סביר מראש, לצורך פיקוח ומעקב.
35. יתווסף לסעיף 9.3: "כאשר יש לקבל את אישור העירייה בכתב לשינויים אלו".
36. יתווסף לסעיף 18: יובהר כי כל תשלום המגיע לבעלי הדירות על פי ההסכם, לרבות תשלום דמי שכירות בתקופת הפינוי וכן כל פיצוי מוסכם בגין איחורים, עיכובים או הפרות, ישולם גם לעיריית ירושלים באופן עצמאי, בהתאם לשיעור המוסכם לכל דייר.

37. **יתווסף לסעיף 10.8 סיפא:** "וזאת בתנאי שהיזם פעל בשקידה ראויה למנוע ו/או לצמצם את העיכוב למסור לקונה את הדירה במועד המסירה. מובהר כי איחור עקב "כח עליון" כהגדרתו בסעיף, יוחל אך ורק אם קיים קשר סיבתי עובדתי בין הסיבות לעיכוב לבין העיכוב בפועל".
38. **יתווסף סעיף 18.7:** כל ערבות ו/או תשלום שימסור היזם לבעלים ו/או בעבורם, תימסר, בגין דירות העירייה, ישירות לידי העירייה ובמועדים ובתנאים בהתאם לקבוע בהסכם.
39. **יתווסף סעיף 10.9:** "יובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתמורות האחרות להן זכאית עיריית ירושלים, בהתאם להוראות ההסכם, לרבות אך לא רק דירה חלופית, פיצוי מוסכם בגין איחורים, דמי שכירות או כל זכות קניינית או כספית אחרת המוענקת לבעלי הדירות על פי ההסכם".
40. **תווסף הבהרה לסעיף 13:** היזם יתחייב להציג ליועץ הביטוח של העירייה את כלל הפוליסות ולעדכן בכל שינוי בהן, ותידרש הסכמה בכתב לכל שינוי מטעם יועץ הביטוח של העירייה.
41. **יתווסף לסעיף 22:** "יש לקבל את הסכמת העירייה/אגף נכסים מראש ובכתב להסבת חובות וזכויות היזם. הסבת הזכויות תותנה באישור אגף היועץ המשפטי בעיריית ירושלים, העירייה תוכל להתנגד בתוך 60 יום אך ורק מטעמים סבירים שינומקו".
42. **יתווסף לסעיף 15.8:** "מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 15.8 זה להסכם, מסירה בהתאם לתנאי ההסכם תחשב ככזו רק אם הדירה תימסר כשהיא ראויה לשימוש ולמגורים על כלל הצמדותיה וכן נתקבל טופס 4 לאכלוס ותעודת גמר בגין הדירה והבניין ובנוסף השטחים המשותפים והמתקנים המצויים בהם מוכנים ומושלמים וניתנים לשימוש וכן קיימת גישה מלאה לדירה, הצמדותיה, לחניון וכן לפחות מעלית אחת בבניין תקינה ופועלת".
43. **יתווסף סעיף 15.12:** "מובהר כי מועד המסירה של הדירה החדשה לא יידחה מעבר לאמור לעיל אלא בהסכמת שני הצדדים מראש ובכתב, ולא יוקנה ליזם שיקול דעת חד-צדדי בדחיית המסירה".
44. **הבהרה בנוגע לסעיפים 10.3, 7, 22:** כל הודעה לבעלים ולנציגות תשלח בהעתק – בכתב - גם ללשכה המשפטית של העירייה ולאגף הנכסים.
45. **הבהרה בנוגע לאמור בהסכם, לרבות אך לא רק בסעיפים 5.4, 9.4, 14, 23.10:** העירייה לא תידרש בכל מקרה לתשלום של קנס כספי ו/או ריביות ו/או הצמדות.
46. **הבהרה בנוגע לסעיפים 8.2, 9.2 –** יובהר כי הכל בכפוף לאישור הגורמים הרלוונטים בעירייה, לרבות אישור וועדת כספים ואישור מועצת העיר ברוב חבריה וכן אישור שר הפנים וכל אישור אחר שנדרש ו/או יידרש ע"פ כל דין.
47. **יתווסף לסעיף 18:** יובהר כי כל ערבויות ובטוחות שיינתנו לבעלי הדירות יינתנו באופן זהה ובאותם מועדים גם לעיריית ירושלים, ללא צורך בבקשה נפרדת וללא אפליה.
48. **"בנספח הביטוח":** ירשם: "התחייבויות הביטוח שיחולו על היזם והקבלן מטעמו הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצ"ב ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו".

ג. תוספות כלליות להסכם:

49. **יתווסף סעיף כללי:** "יתווסף סעיף כללי: "למען הסר ספק, היזם יהא האחראי כלפי הבעלים ביחס לתכנון, לטיב הבניה ולחומרים כפי שקבוע בהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**") וכן הוראותיו הקוגנטיות של כל צו ו/או תיקון ו/או תקנות לחוק המכר, יחולו על הסכם זה.
50. **יתווסף סעיף חדש:** "היזם מצהיר כי ידוע לו שכל שלב, כל הסכמה וכל אישור מאת העירייה האמורים בהסכם, לרבות החתימה על ההסכם, אישור מפרט התכנון וכו' יינתנו בהתאם להוראות כל דין, לרבות כל הוראה/אישור אליו מחויבת העירייה, כגון אישור שר הפנים/מועצת העיר/האגף הייעודי בעירייה וכו'".
51. **יתווסף סעיף חדש:** "חרף הוראות ההסכם, העירייה לא תחתום על יפוי כח וכל מסמך שהעירייה תידרש לחתום עליו בהתאם להסכם, וככל שיהיה צורך בחתימה כזו המסמך, לרבות בקשה לרישום הערת אזהרה, יועבר לאישור היועמ"ש ולאחר מכן לגורמים המוסמכים בעירייה (חשבות, חירום וביטחון וכד') אשר יחתמו עליו, ככל שיאושר ע"י היועמ"ש ו/או הגורם העירוני הרלוונטי, זאת בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ- 30 ימים ממועד קבלת הבקשה".
52. **יתווסף סעיף חדש:** "בנוסף לב"כ בעלי הדירות, גם יועמ"ש העירייה יחזיק העתק מקור של יפוי הכח לביטול הערת האזהרה שתירשם לטובת היזם ביחס לדירה".
53. היזם יעביר לידיעת העירייה ואישורה את מסמכי הליווי וכן כל שינוי במתווה הליווי ו/או בכל מה שקשור לערבויות הניתנות לדיירים ע"פ ההסכם לאישור חשבות העירייה.
54. כל שינוי בתקנון ו/או נוסח התקנון החדש של הבית המשותף, יעשה אך ורק בכפוף לאישור אגף הנכסים בעירייה, אשר לא יסרב לאשר אלא מטעמים סבירים בלבד ויעביר התייחסות ככל שקיימת בתוך 30 ימי עסקים מקבלת התקנון. ככל וחלפו 30 ימי עסקים מקבלת התקנון ע"י אגף הנכסים ולא התקבלה כל התייחסות יראו בכך הסכמה והרישום לא יעוכב.
55. היזם ישלם לעירייה את המע"מ בגין מכר היחידה ו/או הזכויות במועד החיוב הקבוע בדין. העירייה תמסור ליזם טופס עסקת אקראי כדין בסמוך לאחר מועד הדיווח הקבוע בדין. סכום המע"מ יקבע בהתאם להוראות הדין בהתחשב בסך התמורות הכולל שמקבלת העירייה לפי ההסכם. היזם ימסור לעירייה לפני מועד החיוב אישור בכתב מחברת הפיקוח ו/או יועץ המס של היזם על שווי סך התמורות. היזם רשאי לפנות למנהל מע"מ ולקחת על עצמו את תשלום המס במקום העירייה לפי הוראות סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ובלבד שהאישור על כך יתקבל ויימסר לעירייה לפני מועד החיוב הקבוע בדין.
56. היזם יגיש לפי הוראות הדין ובמועד הקבוע לכך בדין את כלל הדיווחים הנדרשים לרשויות מיסוי מקרקעין בגין הסכם זה לרבות את דיווחי העירייה.
57. **מובהר כי** בכל מקרה בו העירייה תידרש לשלם מס, לרבות הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות הנובע מהסכם זה מתחייב היזם לשלם לעירייה לאלתר את הסכום הנדרש. (לעניין זה יודגש כי ליועץ המס מטעם היזם שמורה הזכות להשיג ו/או לערער על החלטת מיסוי מקרקעין ובלבד שהשגה

או ערעור כאמור יוגשו בתיאום מלא עם העירייה ויועציה).תשלום שלא ישולם במועדו יישא הפרשי הצמדה וריבית בשיעור שנתי של 10% מיום הדרישה ועד מועד התשלום בפועל.

58. כל פיצוי מוסכם ו/או אחר שיהיה על הזים לשלם עפ"י הוראות ההסכם ו/או בגין הפרתו, ישולם לעירייה באופן ישיר.

59. הזים יטפל בכל דרישה ו/או תביעה שתוגש כנגד העירייה בגין הפרויקט, לרבות לקבלת פיצויים לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה ו/או על פי עילה אחרת וישא בכל תשלום שיפסק כנגד העירייה, ככל שיפסק

60. **מובהר כי :** בכל מקום בהסכם בו ישנה זכות ל"ב"כ הבעלים" לנקוט בפעולה, הפעלת זכות זו ככל שהינה גם בקשר עם זכויות העירייה תתאפשר רק בהסכמת היועץ המשפטי לעירייה ו/או מי מטעמו, כמו כן תהיה גם לאגף היועמ"ש בעירייה זכות לנקוט באופן עצמאי בכל פעולה הנתונה ע"פ ההסכם לב"כ בעלי הדירות בשם הבעלים בלבד (להבדיל מיתר בעלי הזכויות).

61. אם הדייר לא יאפשר ביצוע תיקונים בדירה ו/או תיקונים שיחא צורך לבצעם מתוך דירת התמורה, בדירה הסמוכה ו/או ברכוש המשותף במהלך תקופת הבדק, במועדים שייקבעו על ידי הזים לאחר תיאום מראש, יפעל הזים בשיתוף עם העירייה לתיאום אופן הטיפול בנושא, לרבות באמצעות פנייה לערכאות משפטיות. הזים ישא בכל העלויות הכרוכות בהליכים האמורים, ולא יהיו לו טענות או תביעות כנגד העירייה בעניין כל הוצאה או עלות שייגרמו לו עקב כך. העירייה תשתף פעולה באופן סביר עם הזים בהליכים בהם יבחר לנקוט בעצמו ועל חשבונו.

62. העירייה אינה מוסמכת להסכים לבוררות או לגישור או לניהול הליכים בפני פוסק. כל מחלוקת הקשורה בעירייה, ככל שלא תוכרע בהסכמה ישירה בין הצדדים, תופנה לביהמ"ש המוסמך בירושלים.

63. העירייה לא תקבל את הרכוש המשותף ולא תשמש כנציגות זמנית של הבית המשותף.

64. בכל מקרה של פיגור במסירת דירת התמורה לעירייה, ישלם הזים לעירייה פיצוי בגין האיחור כקבוע בהסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

<u>עיריית ירושלים</u>	<u>אשדר חברה לבניה בע"מ, ח.פ.</u>
	510609761
_____	_____
יועמ"ש	מנהלת אגף נכסי עירייה
_____	_____
	גזבר
_____	_____
	ראש העיר

אימות חתימת היזם

אני הח"מ עו"ד _____ מצהיר בזאת כי אני עוה"ד של חברת _____ וכי נספח זה נחתם ע"י ה"ה _____ שהינם מורשי החתימה של היזם זאת לאחר שהסברתי להם את מהות ההתחייבויות שהם נוטלים במסגרת נספח זה. כ"כ כב"כ החברה _____ הנני להצהיר כי חתימת ה"ה _____ בצרוף חותמת החברה מחייבת את היזם לכל דבר ועניין.

עו"ד _____,

כחולות

כ"ד טבת, תשפ"ו

13 ינואר, 2026

הנדון: חוות דעת משפטית - פרויקט פינוי בינוי במתחם האפרסמון

גוש 28047 חלקות 9, 10, 13-15, 17

נכס 8257

להלן חוות דעת בעניין פרויקט פינוי בינוי, במתחם האפרסמון, ירושלים, אשר ניתנת על יסוד חוות דעתה של עו"ד יהודית אדלר ב"כ העירייה בהכנת ההסכם שבכותרת:

1. חברת "אשדר חברה לבניה בע"מ", ח.פ. 510609761 (להלן: "החברה" ו/או "היזם") מבקשת לקדם פרויקט של פינוי בינוי ברח' האפרסמון 46, רח' הקנה 44,45 וברח' הלוי 41-43, בשכונת גילה בירושלים (להלן: "המתחם" או "מתחם האפרסמון") במסגרת תוכנית בניין עיר שמספרה 101-1261064.
2. העירייה זכאית להירשם כבעלים של מלוא הזכויות בדירה הקיימת במתחם, הידוע כגוש 28047 חלקה 13 ת"ח 13 (להלן: "הדירה"), אשר מוחזקת כיום בידי המחלקה לקידום נוער בעירייה ומשמשת למגורי מורות חילות.
3. בחודש דצמבר 2014 גובש נוסח הסכם פינוי בין ב"כ הדיירים ממשרדו של עוה"ד יוסי אומיד לבין ב"כ היזם ממשרד מ. פירון (להלן: "הסכם הפינוי בינוי").
4. מהמידע שהועבר לעו"ד יהודית אדלר עולה כי במתחם ישנן 116 יח"ד הפרוסות על פני 6 בנייני מגורים, כאשר עיריית ירושלים רשומה כבעלים של דירת מגורים בשטח רשום של כ- 66.8 מ"ר בקומה השנייה בכניסה ב' הידועה כחלקה 13 ת"ח 13 בגוש 28047 (להלן: "הנכס העירוני").
5. ממידע שקיבלה עו"ד יהודית אדלר מב"כ היזם עולה כי עם חתימת העירייה על ההסכם, יעמוד אחוז הדיירים במתחם החתומים על ההסכם על __% מכלל בעלי הזכויות במתחם.
6. היזם ביקש מהעירייה, כבעלת הזכות להירשם כחוכרת על הדירה, להצטרף לפרויקט.
7. בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי) תשס"ו-2006, יש לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות במתחם בכדי להוציא לפועל מכוח התוכנית ובכדי להנות מהוראות התוכנית והפטורים מכוחה.

8. באופן כללי ניתן לומר כי לאחר התיקון שבוצע בחוק בחודש 10/21 אשר הפחית את ה"רוב ההתחלתי הדרוש" ולפיו ככל שיש בידי יזם הסכמות 2/3 מבעלי הדירות במתחם ורוב של 60% בכל בניין המחזיק לכל הפחות 50% מהרכוש המשותף, הוא יכול להתחיל בהליכי תכנון ורישוי אולם כאמור כדי לקבל היתר סופי ולהתחיל לבנות, עליו לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות וככל שמי מבעלי הזכויות לא נתן הסכמתו ויש בידי היזם הרוב הנ"ל, יכול היזם להגיש תביעה כנגד אותו "דייר סרבן".

9. לאור האמור לעיל התבקשה עו"ד יהודית אדלר לנהל מו"מ מול ב"כ היזם על מנת להכין נספח ובו הערות ו/או תניות נוספות אשר נדרשות בהתחשב במהות הנכס כנכס עירוני וכן בהיות העירייה רשות ציבורית ואשר יחולו על היזם במסגרת יחסיו החוזיים עם העירייה בהקשר של ביצוע הפרויקט.

10. לאחר מו"מ הושגה הסכמה על נספח שינויים משפטי (להלן: "נספח השינויים") והתקבלה התייחסות לנספח השינויים מיועץ המס העירוני וכן מיועץ הביטוח העירוני. נוסח נספח השינויים מצוי בשלב טיוטה מתקדם – מרבית העניינים המהותיים הוסכמו, אך נותרו מספר הערות נקודתיות שטרם לובנו, ולפיכך ההסכם אינו סופי.

11. במסגרת הסכם הפינוי בינוי התחייב היזם לבעלי הדירות בבניין, להרוס את כל הדירות במתחם ולבנות במקומן 116 דירות משודרגות עבור בעלי הדירות הקיימים וכן להוסיף 348 יח"ד (יחידות יזם).

12. במסגרת הדירה החדשה שתקבל העירייה, ככל שיבוצע הפרויקט, היא תקבל דירה בשטח של 94 מ"ר, בקומה מקבילה (שניה או שלישית) ככל שניתן, בהתחשב בדירת המקור, וכן תוספות נוספות כדלהלן:

א. בכל דירה חדשה ייבנה ממ"ד העומד בתקן בהתאם לתקנות ההתגוננות של פיקוד העורף.

ב. בכל דירה חדשה תיבנה מרפסת שמש בגודל של כ- 10-12 מ"ר.

ג. כל דירה תקבל חניה אחת.

ד. כל דירה חדשה תקבל מחסן בגודל של כ- 4 מ"ר.

13. כנגד התמורות האמורות לעיל התחייבו דיירי הבניין שחתמו על ההסכם להעביר ליזם את זכויות הבניה (המהוות רכוש משותף) הקיימות לצורך בניית דירות חדשות, במסגרת מגבלות התכנון והרישוי, אשר יהיו בבעלות היזם.

14. מעבר לאמור לעיל התחייב היזם לשאת בכל עלויות ביצוע הפרויקט ובכל המיסים/תשלומים הנובעים מההסכם.

15. **שומה**: בהתאם לשומה מטעם העירייה שנערכה במשרדו של השמאי אלי אגמון והונחה בפני עו"ד יהודית אדלר, עולה כי התמורה שמקבלת העירייה בדירה החדשה תואמת את שווי הזכויות הנמסרות לזום וכן תואמות את התמורות המתקבלות אצל יתר דיירי המתחם.

16. **העדר חובה לקיים מכרז**: בכל הנוגע לסוגיית חובת קיום מכרז במקרה של הענקת זכות במקרקעין עירוניים, ההסכם דנן נכנס במהותו בגדר סעיף 3(2)(ד) לתקנון העיריות (מכרזים) התשמ"ח-1987, לפיו העירייה רשאית להתקשר בהסכם בפטור ממכרז במסגרתו מועברים מקרקעין עירוניים לאדם שהתחייב לפתח אותם בהתאם לתוכנית ובכפוף להוראות הסעיף שם לרבות אישור המועצה ברוב חבריה ואישור משרד הפנים.

17. **מיסוי**: בהתאם להסכם וכאמור לעיל כל הוצאות המיסוי, בגין ביצוע הסכם הפינוי בינוי והפרויקט יחולו על היזם, יחד עם זאת יועץ המס של העירייה הוסיף את הערותיו לנספח השינויים שייחתם ע"י היזם.

18. **ביטוח**: ניתנה התייחסות של יועץ הביטוח של העירייה וצורף לנספח השינויים גם נספח ביטוחי המחייב את היזם.

לאור האמור לעיל, הרי שאין מניעה להתקשר מול היזם בהסכם הפינוי בינוי הכל בכפוף לאישור ההתקשרות ע"י וועדת הכספים וכן אישור המועצה ברוב חבריה ובכפוף לאישור משרד הפנים.

בברכה,

חן חייט אפרים, עו"ד
 עוזרת יועץ המשפטי לעירייה

 צוות נכסים

תאריך: 14.1.2026

בחינת תמורת העיריה

תכנית 101-0403428 בינוי פינוי מתחם אפרסמון בשכונת גילה

שכונה: גילה, רחוב: מבוא הקנה 45 (פינת רח' האפרסמון), ירושלים

גוש: 28047, חלקה: 13, תתי"ח: 13



הדמיית תלת מימד (באמצעות Google Earth)

המזמין

עיריית ירושלים

באמצעות גבי יעל דרייפוס

מנחלת בכירה - מחלקת בקרת תכנון

לכבוד,
גב' יעל דרייפוס
מנהלת בכירה
מחלקת בקרת תכנון אגף נכסי העיריה
עיריית ירושלים
ג.י.,

הנדון: בחינת תמורות העיריה

תכנית 101-0403428 בינוי פינוי מתחם אפרסמון בשכונת גילה

שכונה: גילה, רחוב: מבוא הקנה 45 (פינת רח' האפרסמון), ירושלים
גוש: 28047, חלקה: 13, תת"ח: 13

1. מטרת חוות הדעת

התבקשתי לבחון את תשלומי האיזון כפי שנקבעו בטבלת הקצאות והאיזון מס' 101-0403428 ואת שווי תמורות העיריה יחסית לתמורות בעלי קרקע. בהתייחס לדירת מגורים הידועה כתת"ח 13 בקומה שניה בכניסה ב' (דרומית), בבנין בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית, הכולל 2 כניסות. העיריה תקבל דירת תמורה בבנין שיוקם במסגרת המתחם (תאי שטח 101+102). הבנין ממוקם בשכונה: גילה, רחוב: מבוא הקנה 45 (פינת רח' האפרסמון), ירושלים

2. המועד הקובע

מועד חוות הדעת.

3. מועד הביקור בנכס

7 ביולי 2025, ע"י ליאור מזרחי שומאי מקרקעין וכלכלן.

4. פרטי הנכס

שכונה	: גילה
רחוב	: מבוא הקנה 45 (פינת רח' האפרסמון), ירושלים
גוש	: 28047
חלקה	: 13
תת חלקה	: 13
כניסה	: ב' (דרומית)
הנכס	: דירה בשטח 66.8 מ"ר (רשום)
קואורדינטות	: 220470,629953 (בקרוב)

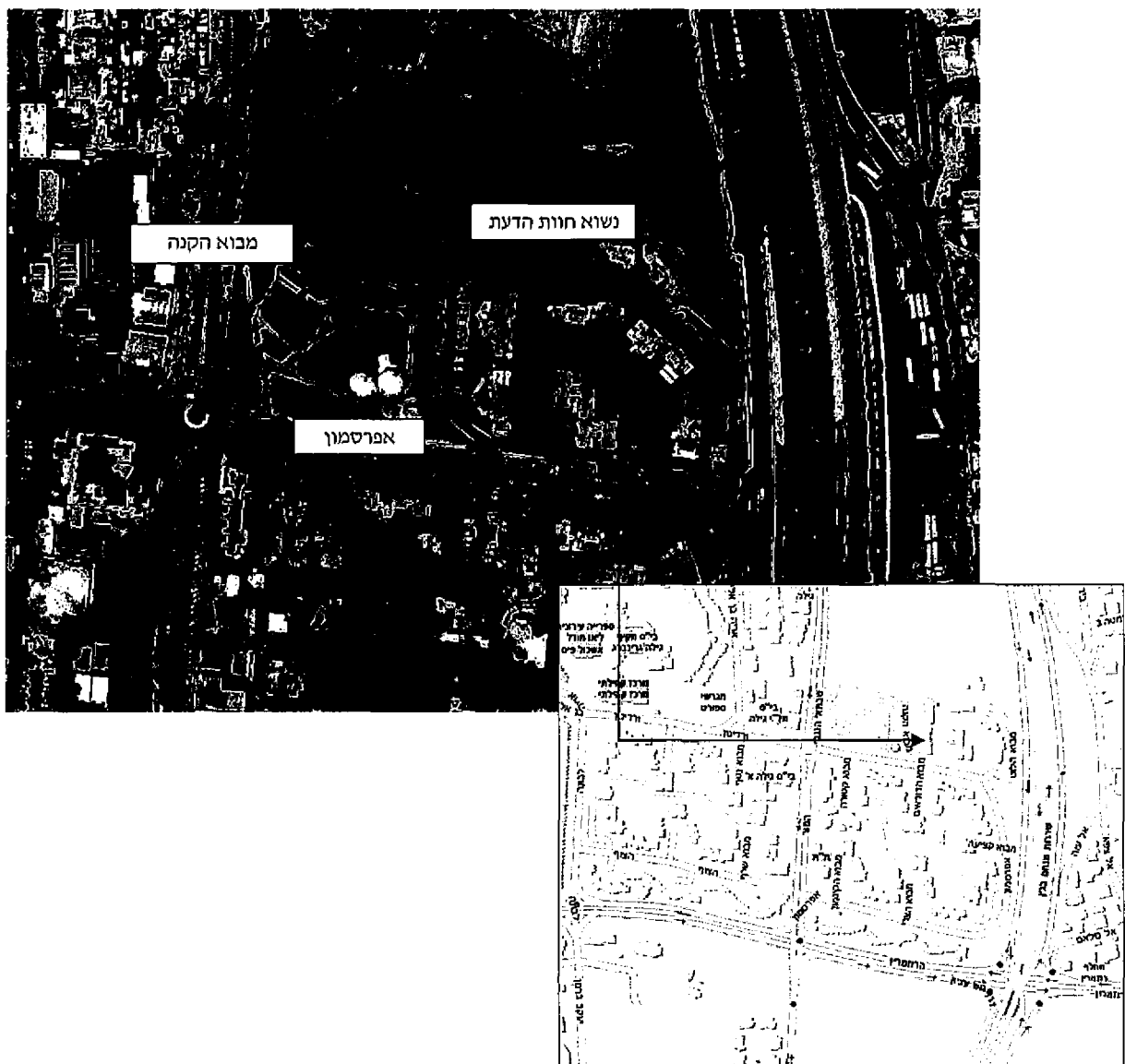
¹ ראה פרקים המצב התכנוני והמשפטי לחוות הדעת.



5. תאור הסביבה והנכס

גילה ממוקמת על הרכס הדרומי של ירושלים וחולשת על דרום העיר. מדרום לגילה נמצאות בית ג'אלא ובית לחם. ממזרח לגילה נמצאת שכונת חומת שמואל (הנקראת גם הר חומה), תלפיות וכן מתחיל אזור ספר המדבר. השכונה מחולקת למס' תתי שכונות: גילה א', גילה ב', גילה ג', גילה ד' וגילה ה'. בגילה א' וגילה ה' נמצאים אזורי "משהב" בהם מתגוררת אוכלוסייה דתית.

האזור מאופיין בבנייה למגורים בד"כ בנייני מגורים בני 4-6 קומות. באזור תשתית עירונית מלאה.



נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים הידועה כתת"ח 13 בקומה שניה בכניסה ב' (דרומית), בבנין בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית, הכולל 2 כניסות, הבנוי על חלקה בעלת שיפוע יורד מכיוון דרום לצפון.

הבנין תואם את גילו.

תמונות ממועד הביקור



6. המצב המשפטי

בהתאם להעתק רישום² מפנקס בתים משותפים (לא חתום), מיום 25.6.2025, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כמפורט:

25/06/2025 כ"ט סיון תשפ"ה שעה: 16:18	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل Ministry of Justice
753668	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים	
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים			
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום			
גוש שומה: 28047 חלקה: 13			
הרכוש המשותף			
רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	שטר יוצר
עיריית ירושלים	1,154	17	8017/1989
דיוקת הנאה			
דיוקת הבאה	נהנית	זכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב ובזכות חניה חופשי	שטר יוצר
לטובת	28047	גוש שומה	6239/1986/6

להלן יוצג פרטי נשוא חוות הדעת, שאר פרטים ראה העתק רישום, מצ"ב כנספח א' לחוות הדעת.

תת חלקה 13		שטח במ"ר	
החלק ברכוש המשותף	כניסה	תיאור קומה	66.80
13/220	ב	שניה	
בעלויות			
מכר	עיריית ירושלים	בשלמות	32941/2018/39

הערות	
הערה בדבר העברה לזרם	מדינת ישראל
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:
32941/2018/40	

² הערה לגבי פלט המידע מהאינטרנט – "פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט 1969, הותקנות והנהלים שעל פיו."

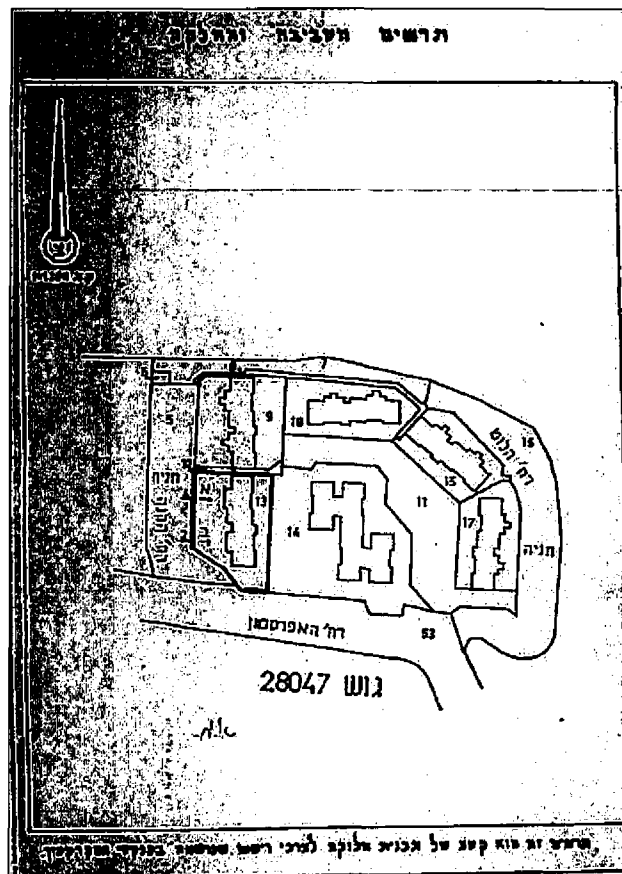
צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים (ניתן ביום 7.9.1989)

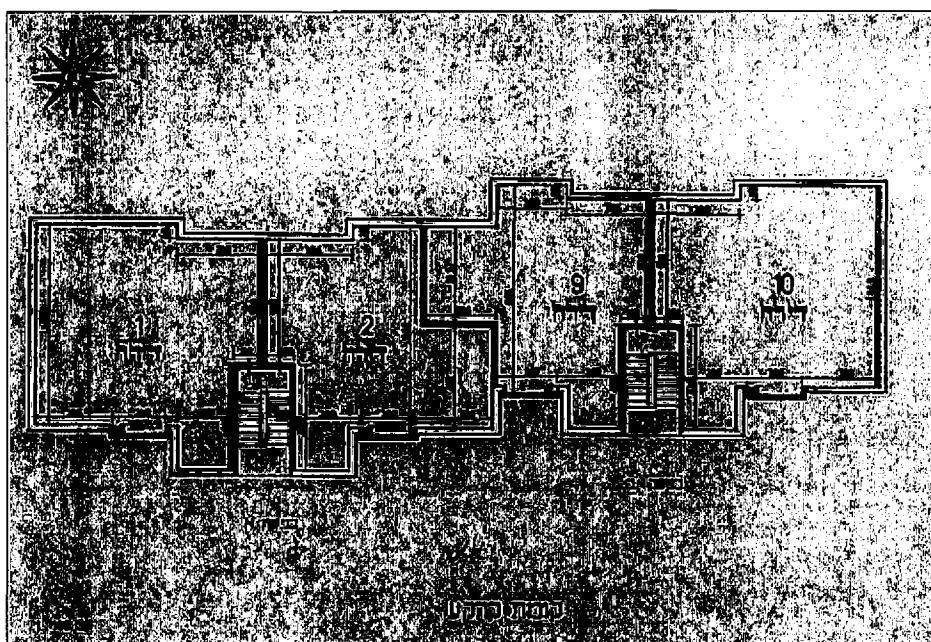
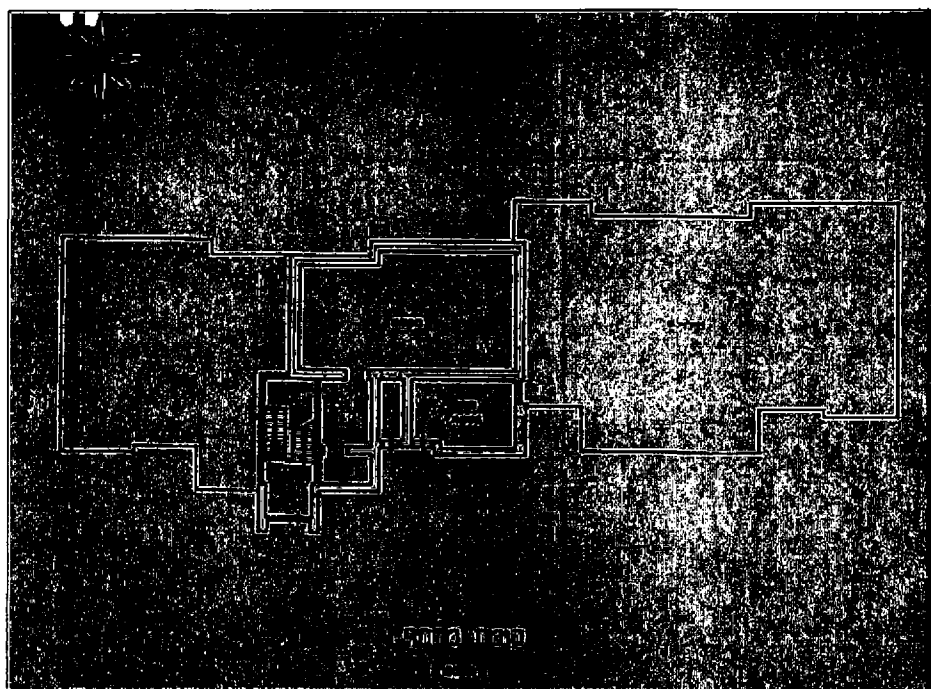
הבית הוא בן 4 קומות וכולל 16 דירות, כמפורט:

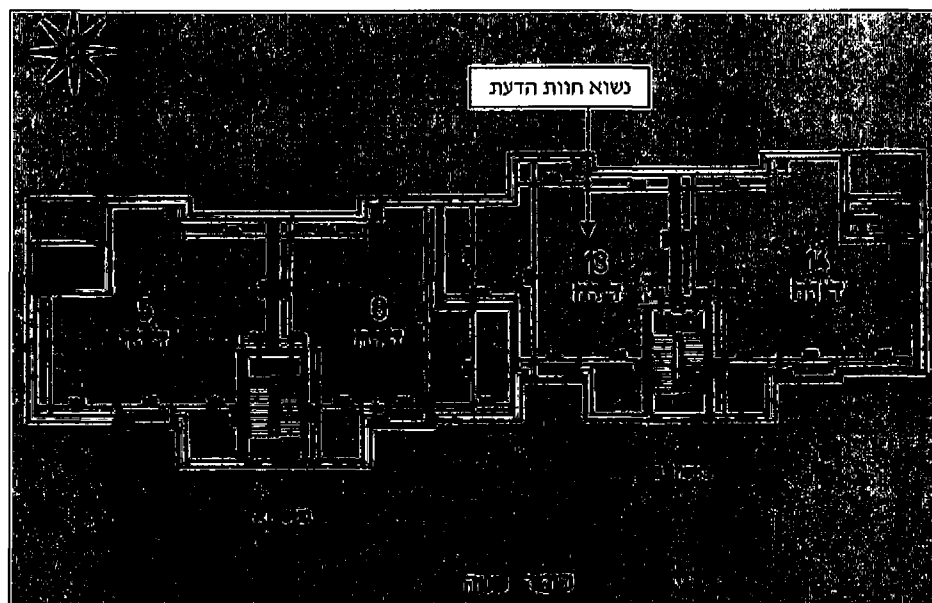
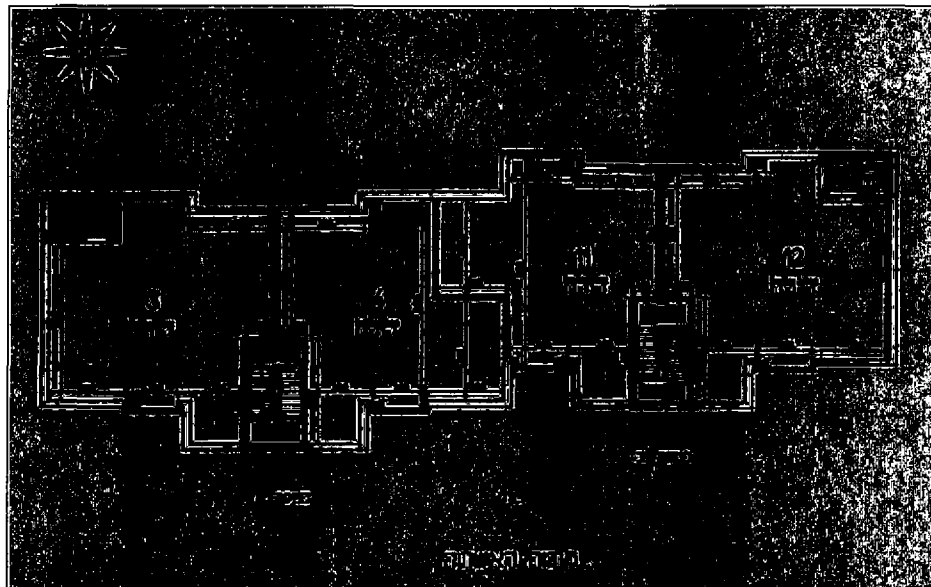
1. תיאור הבית: הבית מורכב מ- מבנה אחד, 2 כניסות וארבע קומות									
ובשך הכל מכלל חזית 16 דירות כוללתן-									
כניסה	מספר חלקת המשנה	שטח רצפת חלירה	תאור חלירה	הקומה	חלקית גרעין המשותף	תאור הצמודה	מספר בתים	שטח כמ"ר	צבע כחשיט
א	13/1	79.00 ✓	דירה	קרע	16/220	אין			
א	13/2	66.00 ✓	דירה	קרע	13/220	אין			
א	13/3	73.50 ✓	דירה	ראשונה	16/220	מרפסת גג	א	4.30	כהול
א	13/4	66.00 ✓	דירה	ראשונה	13/220	אין			
א	13/5	68.00 ✓	דירה	שניה	15/220	מרפסת גג	ב	4.30	כהול
א	13/6	66.00 ✓	דירה	שניה	13/220	אין			
א	13/7	54.40 ✓	דירה	עליונית	11/220	אין			
א	13/8	66.00 ✓	דירה	עליונית	13/220	אין			
ב	13/9	66.80 ✓	דירה	קרע	13/220	אין			
ב	13/10	79.00 ✓	דירה	קרע	16/220	אין			
ב	13/11	66.80 ✓	דירה	ראשונה	13/220	אין			
ב	13/12	73.50 ✓	דירה	ראשונה	16/220	מרפסת גג	ג	4.30	צהוב
ב	13/13	66.80 ✓	דירה	שניה	13/220	אין			
ב	13/14	68.00 ✓	דירה	שניה	15/220	מרפסת גג	ד	4.30	צהוב
ב	13/15	66.80 ✓	דירה	עליונית	13/220	אין			
ב	13/16	54.40 ✓	דירה	עליונית	11/220	אין			
	13/17		הרכוש המשותף יקבל מספר משנה						

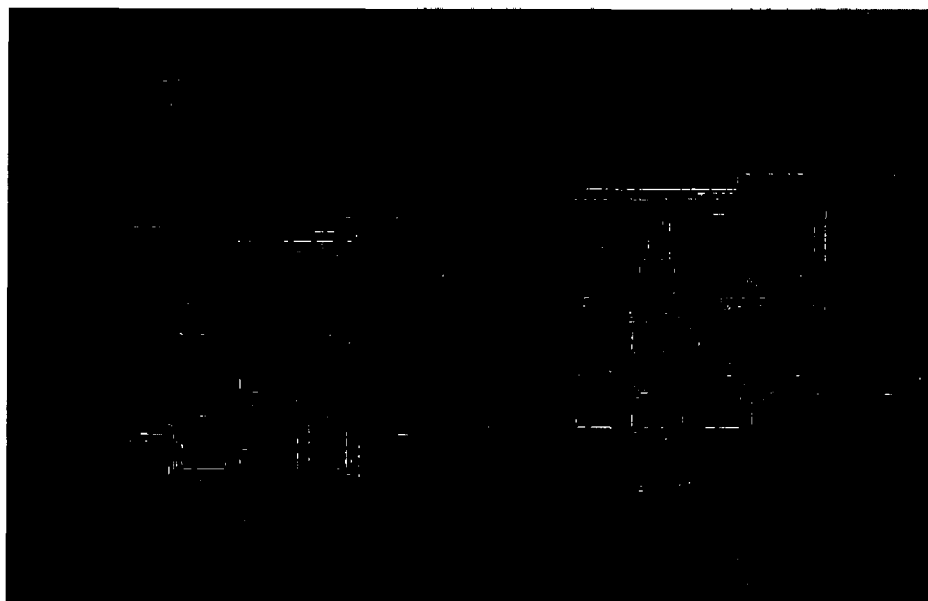
נשוא חוות הדעת מהווה דירה המסומנת כחלקת משנה 13/13, בשטח של 66.8 מ"ר, ללא הצמודות.

תרשים הסביבה









שאר פרטים, ראה מסמכי הבית המשותף, מצ"ב **נספח ב'** לחוות הדעת.

חוזה התחדשות עירונית גילה³

בהתאם להעתק חוזה מיום 24.12.2014, שנערך בין אשדר חברה לבניה בע"מ, לבין בעלי הזכויות ברחוב האפרסמון 46, הקנה 44,45, הלוט 41,42,43, עולה כמפורט:

- 1.1. "החלקות" – חלקות 9, 10, 13, 14, 15 ו-17 בגוש 28047 בר"ח האפרסמון, בר"ח תקנה ובר"ח הלוט בירושלים, ששטחן הרשום הכולל הוא כ- 7,967 מ"ר ועל חלקן בנויים כיום בתי מגורים בר"ח האפרסמון 46, בר"ח תקנה 44, ובר"ח הלוט 41, 42, 43 בירושלים.
- 1.2. "הבניינים הקיימים" – 6 בנייני מגורים מתוכם 5 בניינים בני 4 קומות כולל קומת קרקע כ"א ובניין אחד בן 5 קומות כולל קומת קרקע ובהם 116 יחידות מגורים סה"כ.
- 1.3. "יחידות הנוכחיות" או "הדירות הנוכחיות" – 116 יחידות הדיר הקיימות בבניינים הקיימים.

³ החוזה חתום ע"י החברה וע"י חלק מבעלי הזכויות.

1.8. "התב"ע החדשה" – תכנית מתאר מפורטת לכינוי פינוי ואו פינוי בינוי (בהתאם להוראות חוזה זה לחלף) אשר תכלול איחוד וחלוקה של החלקות וחגדלת זכויות הבניה לשם בניה של בניינים על החלקות, וכן יכול ותכלול חלוקה נוספת בהתאם לשיקול דעת ח"ם, ואשר תקבע זכויות לבניה, בגין החלקות, של 464 יחידות דיור בשטח עיקרי ממוצע ליתידה שיחיה לשביעות רצון ח"ם וכן בתוספת של מרפסת שמש בשטח של 10-12 מ"ר כולל הדירות החדשות כהגדרתן לחלף בבניינים שייבנו וכן חניות שמספרן יהיה לשביעות רצון ח"ם, מחסנים, שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, מעברים, זיקות הנאה, זכויות מעבר ושימוש, הכל בהתאם לתכנון שיוגבש על ידי ח"ם ובכפוף לדרישות ותנאים של הרשויות המוסמכות והוראות תוזת זה.

תמורה

ראה סעיפים 1.11.1-1.11.6 לתוספת לחוזה.

שטח הדירות לפי מדידת תשריט הבית המשותף ביחס לשטח הדירות הנוכחיות על פי נסחי לשכת רישום המקרקעין המצויב כנספח "א":

שטח דירות נוכחיות על פי נסחי לשכת רישום המקרקעין	שטח הדירות הנוכחיות כולל קירות לפי מדידת תשריט הבית המשותף
בין 54 מ"ר ל-54.4 מ"ר	בין 58 מ"ר ל-59 מ"ר במניח
בין 64.9 מ"ר ל-69.2 מ"ר	בין 70 מ"ר ל-74 מ"ר בקירוב
בין 77.6 מ"ר ל-79.8 מ"ר	בין 79 מ"ר ל-81 מ"ר בקירוב
בין 83.1 מ"ר ל-83.6 מ"ר	בין 83 מ"ר ל-86 מ"ר בקירוב
בין 89 מ"ר ל-94.4 מ"ר	בין 89 מ"ר ל-95 מ"ר בקירוב

שטח הדירה החדשה משמעותו: בהתאם לצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) חתשס"ח – 2008 (לעיל ולהלן: "צו המכר דירות").

בנוסף לדירה בשטח לעיל תתמורה תכלול מקום חניה אחד תקני, וחלקים מחרכוש המשותף, בהתאם לחלק הנכס של כל דירה חדשה ביחס לכלל הדירות הנוכחיות המשותפות, כפי שייקבע מובחר כי תחניה תרשם כחצמדה לדירה החדשה ואו כחכירה ואו תחווה חלק מתכנון אשר ייבנה מתחת לשטחים ציבוריים ויכל את כל מספר החניות הנדרש בהתאם להוראות הסכם זה ודרישות רשויות התכנון אולם מבלי שיהיה שיוך של חניה ספציפית לדירה.

בחירה וחלוקת הדירות החדשות

7.1. הדירות החדשות בכל בניין תמוקמנה בסמיכות ככל הניתן, החל מקומת המגורים הראשונה מעל קומת הקרקע, בכל אחד מהבניינים שייבנו בפרויקט בחלוקה שווה ככל הניתן.

7.2. לאחר שהועדה המקומית תאשר הוצאת היתר בניה לפרויקט ללא תנאים והוצאות היתר הבניה תהיה מותנית בתשלום האגרות והיטלי הפיתוח בלבד או קודם למועד זה במידה שיתאפשר חדבר על ידי היום, יודיע היום לדיירים מהן הדירות החדשות של כלל הדיירים באותו שלב בהתאם למוסכם לעיל ולהלן, ויצרף להודעתו את תוכניות הדירות החדשות של הדיירים והבניין החדש (במתכונת של תוכניות חוק המכר) ועל גביהם יסמן את הדירות החדשות.

7.3. הערכת השווי של כל יחידה מהיחידות הנכחות תיעשה לפי כללי שמאות מקובלים לפינוי בינוי, תוך תתייחסות לכלל נתוני היחידה הנכחות לרבות: שטח הדירה הנכחות, קומה, כיווני אוויר, הצמדות ומצב פני. כל אחד מהדיירים יאפשר לשמאי לבדוק את דירתו לצורך עריכת השומות במועד שיתואם איתו ובהקדם האפשרי. מובהר, כי היום אינו אחראי לחלוקת הדירות החדשות בין יחידה דיירים ולא תשמע כלפי כל טענה ואו דרישה ואו תביעה בקשר לכך. השמאי יעריך את שווי היחידות הנכחות, בכל אחת מהקטגוריות המפורטות בסעיף 1.11 לעיל, בהערכת שווי נפרדת. הערכת השווי כאמור תתבצע עבור כל שלב משלבי הפרויקט בנפרד.

7.4. קביעת השמאי – תוך דירוג כל יחידה ויחידה – תהיה מנומקת וקביעתו תהיה סופית ותחייב את הדיירים.

7.5. הבעלים של יחידה נוכחת מבין כל אחת מהקטגוריות המפורטות בסעיף 1.11 לעיל, ששוויה הוא הגבוה ביותר בהתאם לקביעת השמאי, יבחר ראשון את הדירה החדשה מקבוצת הדירות החדשות שתוקצה באותו שלב בגין היחידות הנכחות באותה קטגוריה. אחריו יבחר הבעלים של היחידה הנכחות מבין היחידות הנכחות באותה קטגוריה, ששוויה הוא במקום השני, וכן תלך.

7.8. במועד שייקבע על ידי היום תיערך חלוקה של תחניות (ככל ויוצמדו לדירות הדיירים החדשות כאמור בסעיף 1.11 לעיל) באמצעות הגרלה אשר במסגרתה יבחרו היום ונציגות הדיירים (עבור כל הדיירים) חניות לדירות החדשות, כאשר מוסכם כי סדר הבחירה יהיה כדלקמן: זכות בחירה אחת לנציגות הדיירים ולאחר מכן ארבע זכויות בחירה ליום, וכן תלך עד לסיום החלוקה. סדר הבחירה של הדיירים בינם לבין עצמם יהיה בהתאם להערכת השווי של כל יחידה מהיחידות הנכחות על ידי השמאי, כאמור בסעיפים לעיל, ובפיקוח ב"כ הדיירים ונציגות הדיירים. היום רשאי להקצות את החניות לכל דייר שלא ישתתף במועד החלוקה כאמור בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

לענין סדר בחירת הדירות, ראה עדכון בתוספת להסכם.

תוספת לתוזה פינוי בינוי

בהתאם לתוספת לתוזה⁴, עולה כמפורט:

5. סעיפים 1.11.1 - 1.11.6 יימחקו (כאשר לובי סעיף 1.11.6 יימחק רק הפסקה הראשונה), ובמקומם יירשמו כלדקמן:

1.11.2. כל בעלי הזכויות בדירה נוכחת אחת ששטח דירתה/ם על פי מדידה שנעשתה לפי תשריט הבית המשותף הרשום בלשכת רישום המקרקעין ותושבה בהתאם להגדרת

השטח בצו המכר דירות, כהגדרתו להלן, הינו בין 70 מ"ר ל-74 מ"ר בקירוב, יקבלו דירה חדשה בת 4 או 5 חדרים לפי סעיף 1.11.7 ששטחה, בהתאם להגדרת שטח הדירה החדשה להלן, 94 מ"ר ובנוסף מרפסת שמש בשטח של בין 10-12 מ"ר.

⁴ התוספת לתוזה ע"י חלק מבעלי הזכויות ואינה חתומה ע"י היום.

7. רישוי

מבדיקה באתר gis עיריית ירושלים, אותרו המסמכים הבאים.

מספר חזק -	תאריך פתיחה	סוג	סטטוס רשמי	תאריך סטטוס	סטטוס פיקוח	מבקש
1972/1247.00	19/10/1972	בניה חדשה / בנין חדש	הגנה טיסות היתר בניה	13/07/1974	-	משרד השכן
1972/1247.01	10/10/2024	רישוי בניה - שימוש חורג מהיתר	תום חקוקת פרטום	04/03/2026	-	עיריית ירושלים מנהל
1988/0263.02	29/12/2011	רצף חצר	הבקשה נסגרה	09/02/2023	-	לאה גרבר
2024/0375.00	05/08/2024	בניה חדשה / בנין חדש	נפתח תיק רישוי	08/10/2024	-	באמצעות יצחק הכהן מחלקת מבני דת

לא אותרו היתרי בנייה רלוונטיים.

8. המצב התכנוני

להלן יצוין יעוד החלקה עפ"י תכנית בתוקף.

תכנית 101-0403428 בינוי פינוי מתחם אפרסמון בשכונת גילה, פורסמה לאישור ברשומות ב.פ. 11486, מיום 13.7.2023.

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה התחדשות עירונית ע"י הריסה ובנייה מחדש בתחום התכנית בפניה הצפון מזרחית של שכונת גילה לאורך רח' אפרסמון וע"י כך לחזק את השכונה. התכנית כוללת תכנון מחדש של השטחים הציבוריים באופן המביא לניצול המיטבי, תוך הוספת שטחי בנייה הנגשתם לציבור ויצירת רצף שטחים פתוחים המטיבים עם הציבור. במסגרת התכנית יורשו 7 מבני מגורים ובהם 116 יח"ד ושני מבני ציבור קיימים כדי לאפשר בניית 5 בניינים חדשים ובהם עד 528 יח"ד, מבני ציבור ושטח למסחר.

מטרת התכנית

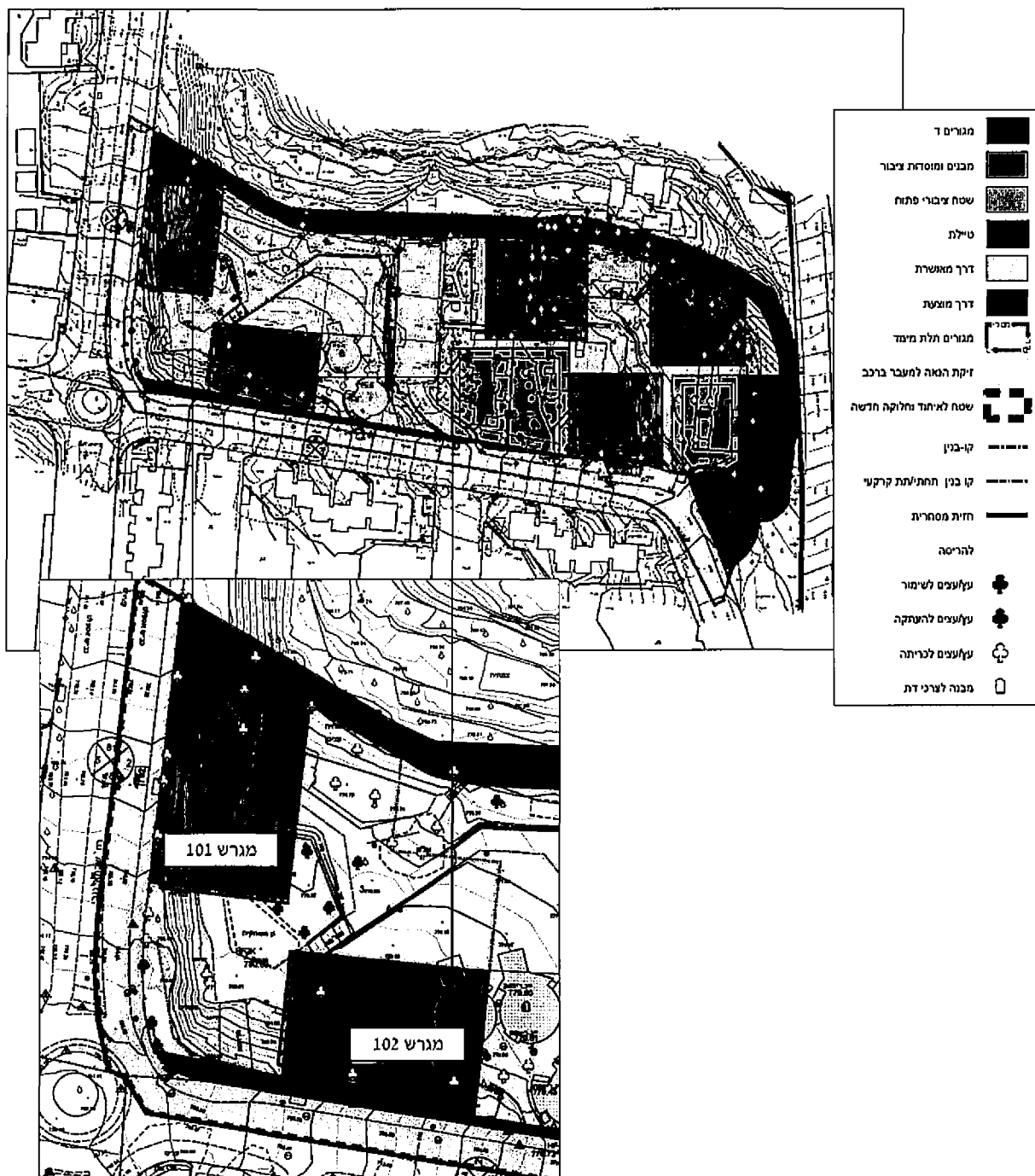
התחדשות עירונית בהחלק של בינוי פינוי.

עיקרי הוראות התכנית

- עריכת שינויים ביעודי הקרקע ליעודים הבאים: שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, דרך, מגורים ד' וטאליה.
- קביעת הוראות וזכויות לבניית בניני מגורים ובהם 500 יח"ד בובת של 30-12 קומות, ובעסף קומה טכנית אחת לכל בניין.
- קביעת הוראות וזכויות בניה "מותנות" למגורים בזיקף של 28 יחידות דיור נוספות וקומה "מותנת" נוספת לכל אחד מהבניינים, שמימושן מותנה בהקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח למבנים.
- קביעת הוראות וזכויות בניה עבור מבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת שלבי ביצוע בינוי פינוי, או פינוי - בינוי.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- קביעת זיקת הנאה.
- קביעת תנאים להוצאת היתרים בתחום התכנית.
- קביעת הוראות בגין שמירה, כריתה והשתקה של עצים.
- קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.

להלן תשריט התכנית.

נשוא תווית הדעת (דירת התמורה) תמוקם בבנין שייבנה על אחד מתאי השטח 101, 102, מסומנים בייעוד מגורים ד' (שטח לאיחוד וחלוקה חדשה).



הנחיות מיוחדות

7. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה לתאי שטח 101-102 יחדיו יהיה 6,700,000 (שישה מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים), ועבור תאי שטח 103-105 יחדיו יהיה 6,700,000 (שישה מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים). תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה "המותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות אשר יכלול ציון של שיעור הכספים שיופקדו בקרן התחזוקה כאמור בסעיף זה לעיל.

איכות הסביבה

(2) יש לשלב בתכנית הפיתוח אלמנט בנוי למיתון רוחות בחלקה הצפון מערבי של התכנית בסמוך למגרש 101.
(3) על תכנית הפיתוח בהיתר לכלול אלמנטים למיתון רוחות, כגון: אלמנטי פיתוח בנויים כפרגולות/קירות/גדרות וכדומה וכן שילוב של שתילה צפופה של צמחיה שיחנית משולבת בעצים. אמצעי מיתון הרוחות לא יחשבו במניין השטחים העיקריים.
(4) יש ליישם שימוש בגגוני מסחר סביב מבנים A ו-B (תאי שטח 101 ו-102) על מנת להבטיח את מיתון חריגות הרוח המתקבלות סביב מבנים אלו. היקף הגגונים ומיקומם יקבעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלי ו/או היתר הבניה, ובתיאום עם מהנדס העיר. שטחי הגגונים לא יחשבו במניין השטחים העיקריים.

תנאים בהליך הרישוי

(5) תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הגורמים המוסמכים ברשות המקומית, כולל בפרט את אופן התחברות הכניסה והיציאה לרכב מהחניונים בתאי שטח 101 ו-102 לדרכים הקיימות.

(25) תנאים בהליך הרישוי להיתר הבניה הראשון בתא שטח מס' 101-102 יהיו:
(א) אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית הפיתוח לשטחי השצי"פים והטיילת הצמודים לבנייני המגורים בתא שטח 101-102 והחלק המערבי של תאי שטח 601 ו-604 ובהתאם לתכנית הפיתוח שהוכנה לכל התכנית.

תנאים לתעודת גמר

(3) התנאים לתעודת גמר ראשונה בתאי שטח 101 ו-102 יהיו סיום ביצוע בפועל של פיתוח השטח הציבורי הפתוח הצמוד לבנייני המגורים בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.

טבלת זכויות והוראות בניה

[illegible]

הערה - שאר פרטים ראה הוראות התכנית.

טבלת הקצאה ואיזון⁵ לתכנית איחוד וחלוקה מס' 101-040342 - פינוי בינוי מתחם אפרסמון בשכונת גילה, ירושלים, מיום 3.3.2020 + עדכון שטחים מיום 19.4.2023, אושרה ע"י הוועדה המחוזית במיום 11.7.2023.

תחשיב הערכת שווי המגרשים ב"מצב היוצא":

שטח מגרש (מ"ר)	בנין	שטח עיקרי למגורים (מ"ר)	שטח עיקרי למסחר (מ"ר)	מספר יחיד	שווי למ"ר נכונה עיקרי + מגורים	שווי למ"ר נכונה עיקרי - מסחר	שווי המגרש	שווי יחסי
5,027	A, B	29,455	775	282	מ 6,000	מ 10,000	מ 184,480,000	57.3%
6,196	C, D, E	22,875		218	מ 6,000		מ 137,250,000	42.7%
				300			מ 321,730,000	100.0%

מצב נכנס

מצב 0120												
מס' סדר	מס' מחלק	חשבון מס' (מ"מ)	מס' מס' (מ"מ)	מס' מס' (מ"מ)	מס' מס' (מ"מ)	מס' מס' (מ"מ)	מס' מס' (מ"מ)	מס' מס' (מ"מ)	מס' מס' (מ"מ)	מס' מס' (מ"מ)	מס' מס' (מ"מ)	מס' מס' (מ"מ)
25												
26	26047	13	1.134	1.134								
27												
28												
29												
30												
31												
32												
33												
34												
35												
36												
37												
38												
39												
40												
41												
42												
43												
44												
45												
46												
47												
48												
49												
50												
51												
52												
53												
54												
55												
56												
57												
58												
59												
60												
61												
62												
63												
64												
65												
66												
67												
68												
69												
70												
71												
72												
73												
74												
75												
76												
77												
78												
79												
80												

⁵ הועברה לידי ע"י המזמין.

מצב יוצא

תנאי יוצא	מצב יוצא					מס' פגיש	שנת המגורש (מ"ר)	יעד	שני להקצאה לפני התחשבות במחשבוים (ש)	חשני המוקנה לבצלים (ש)	החלק במגורש - חכנה	החלק במגורש - חכנה	שני יואן (מסגרת במסגרת ג - %)	בנקר החלקיק יקבל לשיטה
החלקיק יקבל לשיטה	0.33%	1,054,323	/	184,480,000	1,054,323	902,654								
	0.46%	1,480,650	/	184,480,000	1,480,650	1,310,894								
	0.46%	1,480,650	/	184,480,000	1,480,650	1,310,894								
	0.77%	2,477,947	/	184,480,000	2,477,947	2,190,021								
	0.86%	2,758,804	/	184,480,000	2,758,804	2,438,887								
	0.39%	1,238,973	/	184,480,000	1,238,973	1,095,010								
	0.39%	1,238,973	/	184,480,000	1,238,973	1,095,010								
	0.40%	1,278,154	/	184,480,000	1,278,154	1,128,193								
	0.40%	1,278,154	/	184,480,000	1,278,154	1,128,193								
	0.77%	2,477,947	/	184,480,000	2,477,947	2,190,021								
	0.84%	2,045,047	/	184,480,000	2,045,047	1,805,108								
	0.39%	1,238,973	/	184,480,000	1,238,973	1,095,010								
	0.39%	1,238,973	/	184,480,000	1,238,973	1,095,010								
	0.78%	2,504,492	/	184,480,000	2,504,492	2,216,567								
	0.92%	2,961,300	/	184,480,000	2,961,300	2,621,389								
	0.78%	2,504,492	/	184,480,000	2,504,492	2,216,567								
	0.43%	1,379,402	/	184,480,000	1,379,402	1,219,443								
	0.43%	1,379,402	/	184,480,000	1,379,402	1,219,443								
	0.78%	2,504,492	/	184,480,000	2,504,492	2,216,567								
החלקיק יקבל לשיטה	0.78%	2,556,309	/	184,480,000	2,556,309	2,256,385								
	0.78%	2,504,492	/	184,480,000	2,504,492	2,216,567								
	0.32%	1,022,523	/	184,480,000	1,022,523	902,654								
	0.32%	1,022,523	/	184,480,000	1,022,523	902,654								

9. עקרונות הבדיקה

במסגרת בדיקה זו, נבחנה תוספת השטחים שיקבל כל בעל דירה והשפעתה על שווי הדירה במצב החדש. תוספת הזכויות שעירית ירושלים זכאית לקבל חושבה בהתאמה לשיעור תוספת השווי בין המצב חדש למצב קודם, המהווה את התמורה הראויה שתקבל העיריה בדומה לבעלי הקרקע האחרים (כלומר איוון הזכויות בין כלל בעלי הקרקע).

טבלת ההקצאות

בחנו השווי שנקבע בטבלת ההקצאות לדירות בטיפוסים השונים בפרויקט. השווי נמצא בגבולות הסביר ותואם את כלל התמורות שנקבעו במסגרת טבלת ההקצאות לבעלי הזכויות.

שטחים (דירת מקור ודירת תמורה)

שטח הדירה כפי שנקבע במצב קודם ובמצב החדש בהתאם להעתק הרישום ובהתאם לחוזה ולתוספת לחוזה. היות והשטח הרשום של נשוא תווית הדעת הינו - 66.8 מ"ר, שטחו עפ"י צו המכר דירות ייכלל בטווח המפורט בסעיף 1.11.2 לחוזה, לפיכך דירת התמורה תהיה בשטח 94 מ"ר + מרפסת שמש בשטח 10 מ"ר - 12 מ"ר ומקום חניה אחד תקני.

1.11.2. כל בעלי הזכויות בדירה נוכחית אחת ששטח דירתה/ם על פי מדידה שנעשתה לפי תשריט הבית המשותף הרשום בלשכת רישום המקרקעין וחושבה בהתאם להגדרת השטח בצו המכר דירות, כהגדרתו לחלק, הינו בין 70 מ"ר ל-74 מ"ר בקירוב, יקבלו דירה חדשה בת 4 או 5 חדרים לפי סעיף 1.11.7 ששטחה, בהתאם להגדרת שטח הדירה החדשה לחלק, 94 מ"ר ובנוסף מרפסת שמש בשטח של בין 10-12 מ"ר.

שטח הדירות לפי מדידת תשריט הבית המשותף ביחס לשטח הדירות הנוכחיות על פי נסחי לשכת רישום המקרקעין המצ"ב **כנספה "א"**:

שטח דירות נוכחיות על פי נסחי לשכת רישום המקרקעין	שטח הדירות הנוכחיות כולל קירות לפי מדידת תשריט-הבית המשותף
בין 54 מ"ר ל-54.4 מ"ר	בין 58 מ"ר ל-59 מ"ר בקירוב
בין 64.9 מ"ר ל-69.2 מ"ר	בין 70 מ"ר ל-74 מ"ר בקירוב
בין 73.5 מ"ר ל-73.7 מ"ר	בין 79 מ"ר ל-81 מ"ר בקירוב
בין 77.6 מ"ר ל-79.8 מ"ר	בין 83 מ"ר ל-86 מ"ר בקירוב
בין 83.1 מ"ר ל-83.6 מ"ר	בין 89 מ"ר ל-90 מ"ר בקירוב
בין 89 מ"ר ל-94.4 מ"ר	בין 95 מ"ר ל-101 מ"ר בקירוב

שטח הדירה החדשה משמעותו: בהתאם לצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח - 2008 (לעיל ולחלק: "צו המכר דירות").

בנוסף לדירה בשטח לעיל ותמורה תכלול מקום חניה אחד תקני, וחלקים מתרכוש המשותף, בהתאם לחלק היחסי של כל דירה חדשה ביחס לכלל הדירות בבית המשותף החדש, כפי שיירשם. מובהר כי התניה תרשם כהצמדה לדירה החדשה ואו כהכירה ואו תהווה חלק מתניין אשר ייבנה מתחת לשטחים ציבוריים ויכליל את כל מספר החניות הנדרש בהתאם לחזרות חסכם זה ודרישות רשויות התכנון אולם מבלי שיהיה שיוך של חניה ספציפית לדירה.

מבדיקת שטח דירת המקור שנקבע בהתאם לטבלת המרות השטחים משטח רשום לשטח מכר, עולה כי יחס שטח מכר לשטח רשום יהיה בשיעור של 70 מ"ר : 64.9 מ"ר = 7.9%, נמצא בגבולות הסביר. שטח דירת התמורה לה זכאית העיריה, יהיה 94 מ"ר + מרפסת שמש בשטח 10 מ"ר - 12 מ"ר + חנייה תת"ק. שיעור התמורה יהיה 94 מ"ר : 72 מ"ר = 30%, שיעור זה נמצא בתחום הגבוה של תמורות הנהוגות בפרויקטים מסוג זה.

מיקום הדירה בבניינים החדשים, היות ודירת המקור ממוקמת בקומה שניה המהווה את מרכז הבנין (בנין בן 4 קומות), יש לשאוף (למרות מנגנון הבחירה) שדירת התמורה תהיה לכל הפחות במרכז הבנין החדש.

10. סיכום

- א. בהתאם לנתוני הנכס כמפורט בגוף חוות הדעת ובשים לב לשטחו ומיקומו, הנני רואה לנכון לקבוע כי התמורה לה זכאית העיריה, מהווה תמורה ראויה.
- ב. הנני מצהיר בזאת, כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכס הנדון, וכי הערכה זו נעשתה עפ"י מיטב ידיעותיי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

מצ"ב

נספח א' - העתק רישום 28047/13, מיום 26.6.2025 (יצורף כקובץ נפרד)

בכבוד רב,
אלי אגמון



⁴ אינטרפולציה לקביעת שטח מכר מדוד.

25/06/2025

הנדון: דיון פורום נכסים אשר יתקיים ביום 29.06.2025

מקום: לשכת המנכ"ל

משתתפים:

איציק לארי, מנכ"ל

אלי מלכה, יועמ"ש

שמואל זליגמן, גובר העירייה

ריטה לדזינסקי, מנהלת אגף הנכסים

ענבר וייס עברי, מנהלת אגף תכנון, ס. מהנדס העיר

יהודה ארנד, עוזר מקצועי למנכ"ל העירייה

שלום כהן, עוזר מקצועי למנכ"ל העירייה

תהילה אחרט, ממונה על הקצאות וחוזים

יעל דרייפוס, ממונה מיפוי ותכנון

ערן מוטרו, ממונה הפקעות ורישום מקרקעין

מוטי סטי, ראש צוות בכיר לנכסים

דודו מזלג, מנהל אגף להכנסות מחיטלי ופיתוח

יוסי רחמן, הממונה על תקציבי פיתוח

אלעד גונן, הממונה על התועלות הציבוריות

שרית בוקרא, עוזרת מקצועית למהנדס העיר

רביד הוכפלד, חברת עדן פרויקט רובע הכניסה לעיר

1. כיכר הדוידקה הסדר קרקעות בסכסוך – גוש הסדר מס' 30745 חלקה מס' 3.....
2. האדום 18-28 – תמורות לפי טבלת איזון תב"ע 101-1065879.....
3. דירה באפרסמון/מבוא הקנה – פינוי בינוי תב"ע 101-0403428.....
4. מתקן שורק – הסדרת התקשרות בחוזה חכירה עם מבט"י –.....
5. תמ"א 38 – מקלט בעמק רפאים 68.....
6. חברת "מצבות צור" גבעת שאול - השבת חלק מחלקה 74 (לשעבר 66) לרמ"י –.....
8. בקשה לאשר את החלטת הפורום מיום 29.12.2019.....
7. היעדר דיווחים של חברת מוריה למשרד החינוך/האוצר בגין תשלומים ששולמו במסגרת הפקעות מקרקעין של מבני חינוך במזרח העיר – נושא לדין.....
8. מכרז מעבר תת קרקעי שז"ר.....
9. מכרז שטח במעבר היכל המשפט.....
10. שינוי מתנאי הסכם מתן רשות שימוש – אנטנות.....
11. בית אגרון – החכרת שטחים למדינה.....
12. שכירת נכס במזרח שדעפאט.....
13. שכירת נכס ברחוב אור אלחנן עבור בנות הדסה.....
14. פרויקט ברחוב ברכה צמירה – הסכמת העירייה להיכלל בתכנית התחדשות עירונית הכוללת הצרכת שטחי מגרשים וע"י כך מתן האפשרות למימוש הפרויקט.....
15. הארכת הסכם שכירות עבור יחדית מתבגרים בשכונת שדעפאט.....
16. שכירת נכס ברחוב הנביאים 42 – אורט הנביאים.....

3. דירה באפרסמון/מבוא הקנה – פינוי בינוי תב"ע 101-0403428

נכס	כתובת	גוש/חלקה	יעוד	שימושים
8257	רחוב הקנה 45, גילה	28047/13 תת חלקה 13	דירת מגורים	מגורים

רקע:

חברת אשטרום התחדשות עירונית פנו לעירייה לצורך חתימת דיירים על הסכם פינוי בינוי ע"פ תב"ע 101-0403428 שאושרה בתאריך- 10/07/2023 .
העירייה בעלת דירת מגורים באחד מהמבנים שבתחום הפרויקט בשטח של 66.8 מ"ר רשום.
הדירה משמשת כדירת מגורים ע"י המחלקה לקידום נוער.
לצורך קידום החתימה על הסכם הדיירים נדרשת החלטת פורום לחתימה על הסכם זה בפטור ממכרז לצורך השלמת הפרויקט.
יש לציין שהעירייה זכאית לקבל נכס זה משודרג כתמורה כיתר הדיירים בבית המשותף לצורך כך יערך נספח להסכם הדיירים.
אישור העסקה יהיה מותנה באישור מועצת העיר ברוב חבריה ואישור שר הפנים.

מהות הבקשה:

לאשר לאגף הנכסים ולאגף היועמ"ש עריכת נספח להסכם הדיירים בפינוי בינוי עבור הדירה בתחום הבית המשותף, אגף הנכסים יחתום על פתיחת תיק היתר, תנאי להיתר בנייה חתימה על הסכם הדיירים בכפוף לאישור מועצת העיר ברוב חבריה ואישור שר הפנים.

החלטה:

פורום נכסים מאשר לאגף הנכסים ולאגף היועמ"ש עריכת נספח להסכם הדיירים בפינוי בינוי עבור הדירה בתחום הבית המשותף, אגף הנכסים יחתום על פתיחת תיק היתר, תנאי להיתר בנייה יהיה חתימת העירייה על הסכם הדיירים בכפוף לאישור מועצת העיר ברוב חבריה ואישור שר הפנים.
בתקופת הביניים החל מפינוי הנכס הנוכחי ועד למסירת הנכס החדש, היזם יממן לעירייה דמי שכירות לנכס חלופי שווה ערך בהתאם ליתר הדיירים.
הסכם זה יאושר במסגרת הנספח העירוני בהתאם לצרכים של האגף לקידום נוער.

תוספת לחוזה פינוי בינוי

שנתמנה ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

אשרד חברה לבניה בע"מ מספר חברה 510609761

בין:

מרחוב יגאל אלון 57 תל אביב

ע"י המוסמכים לחתום ולהתחייב בשמה

(לחלק "היום")

מצד אחד:

בעלי הזכויות בדירות שבבניינים

לבין:

ברח' אפרסמון 46, ברח' הקנה 45, וברח' הלוי 41, 42, 43

חלקה 9 בגוש 28047

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בן זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
1.	כאמל אלפרד	034864819		1			
2.	כאמל גיולית	040416851		1			
3.	כחן דוד	000910315		2			
4.	כחן פני	050515899		2			
5.	פיטל הרצל כסא אברהם	057385858 055638802		3	28/1/2020		
6.	פיטל הרצל	059176283		3			
7.	חזק אביה שמריה	026546358		4			
8.	חזק יעל	021674007		4			
9.	גולדברג בנימין	56062243		5			
10.	גולדברג בנימין	59832659		5			
11.	זקן דוד	5704825		6			
12.	בן יצחק יצחק	058461229		7	8/2/2020		
13.	בן יצחק סימונה	014426944		7	8/2/2020		
14.	סלע תמר	025188491		8			
15.	ביטון רויטל	028646164		9			
16.	ירקוני שלמה	000236596		10			

שר פרץ
 עורך דין
 42776 ת.ד.
 94228 טלפקס
 02-6236778

שר פרץ
 עורך דין
 42776 ת.ד.
 94228 טלפקס
 02-6236778

			10		2678493	ירקוני פרלח	17
			11		056521099	גבע אסתר	18
			12		074435249	דרביש יוסף	19
			12		046010641	דרביש שושנה	20
			13		075701912	מרדכי יחזקאל	21
			13		075793612	מרדכי חנה	22
			14		4290878	קלימי גבריאל	23
			14		47146832	קלימי מרים	24
			15		5141764	משה משה	25
			15		5435065	משה יפה	26
			16		059143263	תמם שלמה	27

חלקה 10 בגוש 28047

מס	שם פרטי ומשפחה	מס זיהוי	חתימת בו זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
1.	צירקן שרון	28050706		1			
2.	רוברמן מוטיה	310393657		2			
3.	פז אלעד	039891841		3			
4.	פז אודיה אסתר	039881487		3			
5.	גדולד משה שמעון	308489558		4		4/9/19	שגל פרץ
6.	חורבין אביגיל	313775470		4		4/9/19	שגל פרץ
7.	צירקן אמציה	059257501		5			
8.	צירקן שרון	028050706		5			
9.	ליאון מרק	303619233		6			
10.	ליאון אולינה מילה	303619241		6			
11.	גור ארז	27701564		7			
12.	סימקוב אלכסנדר	322022476		8			
13.	סימקוב אולגה	322022484		8			
14.	מדינת ישראל			9			
15.	צבע מרדכי	139519		10			
16.	צבע ליליאן	1819135		10			
17.	טאובר גבראל	43441930		11	טא מ/א	12/2/2020	שגל פרץ
18.	טאובר (פרנק) יהודית	021681770		11	טא מ/א	12/2/2020	שגל פרץ
19.	קרייזמן מרינה	310183793		12			
20.	אלטמן חיים	300956778		13		1/9/19	שגל פרץ
21.	אלטמן חדוד	201611266		13		1/9/19	שגל פרץ
22.	פילטקין מריאנה	311864268		14			
23.	מדינת ישראל			15			
24.	חכמוב משה	039800479		16			
25.	חכמוב שרה	039332291		16			

שגל פרץ
ר.מ. 42776
תושבים 4228
טל: 02-6256778

שגל פרץ
ר.מ. 42776
תושבים 4228
טל: 02-6256778

שגל פרץ
ר.מ. 42776
תושבים 4228
טל: 02-6256778

חלקה 13 בגוש 28047

מס	שם פרטי ומשפחה	מס יחיד	חתימת בן זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
1	פרדמן יצחק	5829743		1	פרדמן יצחק	26/8/97	פרדמן יצחק
2	פרדמן יהודית	24944019		1	פרדמן יהודית	26/8/97	פרדמן יהודית
3	גרנבר לאה	054905484		2	גרנבר לאה	26/8/97	גרנבר לאה
4	נפתלי חגית	058030354		3	נפתלי חגית	6/11/97	נפתלי חגית
5	וילוך רות	03673605		4	וילוך רות		
6	וילוך משה	64737257		4	וילוך משה		
7	מזרחי עודד	032769564		5	מזרחי עודד		
8	מזרחי חגית	031501513		5	מזרחי חגית		
9	מדינת ישראל			6	מדינת ישראל		
10	צינוב חמרה	01659447		7	צינוב חמרה		
11	וילצמן שרה	11779493		8	וילצמן שרה		
12	ויצמן שלום	11779436		8	ויצמן שלום		
13	שמאי ליליאן	314191545		9	שמאי ליליאן	26/8/97	שמאי ליליאן
14	כולל יד אשר בית מדרש לתורה וחוראה	מס עמותה 580058717		10	כולל יד אשר בית מדרש לתורה וחוראה		
15	מלניק מנחם	016580680		11	מלניק מנחם	26/8/97	מלניק מנחם
16	צוק דוד	5449962		12	צוק דוד		
17	צוק דליה	5362433		12	צוק דליה		
18	עיריית ירושלים			13	עיריית ירושלים		
19	שופלד אסתר	1455456		14	שופלד אסתר		
20	מדינת ישראל			15	מדינת ישראל		
21	דהאן דניאל	334059102		16	דהאן דניאל		
22	דהאן אסתר נדן	313063893		16	דהאן אסתר נדן		

פרדמן יצחק
פרדמן יהודית
גרנבר לאה
נפתלי חגית
וילוך רות
וילוך משה
מזרחי עודד
מזרחי חגית
מדינת ישראל
צינוב חמרה
וילצמן שרה
ויצמן שלום
שמאי ליליאן
כולל יד אשר בית מדרש לתורה וחוראה
מלניק מנחם
צוק דוד
צוק דליה
עיריית ירושלים
שופלד אסתר
מדינת ישראל
דהאן דניאל
דהאן אסתר נדן

פרדמן יצחק
פרדמן יהודית
גרנבר לאה
נפתלי חגית
וילוך רות
וילוך משה
מזרחי עודד
מזרחי חגית
מדינת ישראל
צינוב חמרה
וילצמן שרה
ויצמן שלום
שמאי ליליאן
כולל יד אשר בית מדרש לתורה וחוראה
מלניק מנחם
צוק דוד
צוק דליה
עיריית ירושלים
שופלד אסתר
מדינת ישראל
דהאן דניאל
דהאן אסתר נדן

חלקה 14 בגוש 28047

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בן זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
1.	זרובבלי יעקב	011904075		1			
2.	טולר זאב ולנטין	011351970		2			
3.	אליהו אהרון	052890274		3			
4.	אליהו בת שבע	053457842		3			
5.	רוסו יעקב	44506749		4			
6.	רוסו זלפה	46661656		4			
7.	דיין משה	043447531		5			
8.	דיין חן נינט	204102636		5			
9.	לוי אברהם	31721357		6		8/9/19	
10.	לוי סימח	31721359		6		8/9/19	
11.	פסטינגר לואור זאב	025769605		7			
12.	קנר מרדכי יהושע	021983481		8			
13.	וורצל תמר	201580628		8			
14.	כהן דוד	000062596		9			
15.	כהן ציונה	000621383		9			
16.	כהן צבי	15700461		10			
17.	כהן ימית	039251665		10			
18.	אסולין רפאל	6218341		11			
19.	אסולין אסתר	2675237		11			
20.	כהן שאול	4679155		12			
21.	דיקר שאול	74421669		13		8/11/20	
22.	דיקר אריה	74421669		13		8/11/20	
23.	אינדורפר יעקב	038114427		14			
24.	אינדורפר רחלי מל	039560941		14			
25.	סמך טוב נפתלי	0059017		15			
26.	כהן רפאל	5835933		16			
27.	כהן לואר	24282923		16			
28.	אופוליוסקי יבגני	314529264		17			

פרץ
עורך דין
42776 מ.ד.מ.
אבו סמיר
4228 ירושלים
6256778 טלפקס
6252593 טל

פרץ
עורך דין
42776 מ.ד.מ.
אבו סמיר
4228 ירושלים
6256778 טלפקס
6252593 טל

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בן זוג	תת חלוקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
29	אופלינסקי אולגה	314529298		17			
30	חזאד שלמה	4272489		18			
31	כהן אליהו	4948821		19			
32	כהן יחבב	4948822		19			
33	וינטר שרה	051910503		20			
34	ראמינפר וחושע-ב	303629307		21			
35	ראמינפר אסתר	303629323		21	26/8/19		
36	לוי יעקב	026535963		22			
37	לוי אלגרה	200052009		22			
38	גרודינסקי יוסף	308604230		23	30/7/19		
39	גרודינסקי בלה	308604271		23	30/7/19		
40	לוי חנה ציפה	308604529		23			
41	שטיבלמן פייגה	308604602		23			
42	בן אבן משה	6877691		24			
43	בן אבן לאה	6877692		24			
44	מנחם יעקב	317102339		25	23/6/20		
45	מנחם יעקב	317102339		25			
46	סיטון יניב	052323714		26			
47	סיטון בתיה	052818358		26			
48	בלומין ולדי	317102333		27			
49	טינגליקוב ראיסה	317102366		27			
50	אמואל סלומון	68386580		28			
51	אמואל אסתר	68386598		28			
52	לויסקין נח	017916974		29	5.09.2019		
53	עזר מוכאל	059710178		30			
54	עזר רותה	024617102		30			
55	סומפלינסקי חיים יצחק	034611822		31	15.9.19		
56	סומפלינסקי אלישבע	300077161		31	15.9.19		

42771
220

42776
94228
02-6256778

42776
94228
02-6256778

42776
94228
02-6256778

42776
94228
02-6256778

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בורר	תת חלטה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
57	צוקר יהונתן ישראל	201563780		32	יהונתן צוקר	14/8/19	עורך דין - יעני 42776 94228 02-6255778
58	צוקר רחל אלישבע	203343793		32	רחל צוקר	14/8/19	אמנון צוקר 02-6255778
59	טהרני אליהו	301018099		33	אליהו טהרני	5.9.19	עורך דין - מ.מ. 42776 94228 02-6255778
60	טהרני רחל	021895834		33	רחל טהרני	5.9.19	אמנון טהרני 02-6255778
61	קורולפסק אירינה	309381580		34	אירינה קורולפסק	14/8/19	עורך דין - יעני 42776 94228 02-6255778
62	חוטוריאנסקי דמיטרי	310504626		34	דמיטרי חוטוריאנסקי	14/8/19	אמנון חוטוריאנסקי 02-6255778
63	חוטוריאנסקי פנינה	310504642		34	פנינה חוטוריאנסקי		
64	מעלומי ילנה	323284653		35			
65	מעלומי אלון	027432962		35			
66	אלקריף מרים	000910570		36			

חלקה 15 בגוש 28047

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בן זוג	תת חלקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
1.	בנימולי מרדכי	042142117		1			
2.	בנימולי חמה	073695033		1			
3.	בן עטר חיים	043267459		2			
4.	מזל אלכסנדר	309042174		3		30/11/17	פדץ
5.	מזל ויקטוריה	309042216		3		30/11/17	עורר
6.	אחורוני דוד	066403056		4			
7.	לניאדו אלברט	6414232		5			
8.	לניאדו גאולה	6805996		5			
9.	שוקרון שמעון	050622893		6			
10.	שוקרון כרמלה	6304597		6			
11.	אמולגתמרה	1679691		7			
12.	אמולג אברהם	5335722		7			
13.	פופלינגר גילה (מלקון)	012470589		8			
14.	פופלינגר ריטצ'רד אליס	011188364		8			
15.	מלכה עיש	042107680	1/1 יחידה	9			
16.	מלכה ברכה ברכוסה	076608942	1/1 יחידה	9			
17.	וייסמן סמיון	308941392		10			
18.	לוי סלמן חנני	057360380		11			
19.	כחן יצחק	311953095		12			
20.	נסים אריאלה	050832405		13			
21.	בוסי יצחק	310892369		14			
22.	פרוות תבורה ממלכתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ	מס' חברה 520024175		15			
23.	ורגס ישעלם שרה	011294055		16			

42225
94128
07:5256

תלכה 17 בגוש 28047

מס'	שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	חתימת בר זוג	תת חלוקה	חתימה	תאריך חתימה	אישור חתימה
1.	עגב משה	054857909		1			
2.	מדינת ישראל			2			
3.	שפירא מרדכי	300662160		3			
4.	שפירא חיה	301877023		3			
5.	רפאל טלי	025000720		4			
6.	רפאל ששון	059803924		4			
7.	זקן אברהם	54341938		5			
8.	שוימר אלישבע	302124201		6	30.11.2016		פרץ
9.	שוימר אתרוך	300117546		6	30.11.2016		פרץ
10.	דוד רביגה	314391103		7			
11.	טובל עליזה	05263473		8			
12.	מדינת ישראל			9			
13.	ניסני מתתיהו	214031		10			
14.	דרוקרופ סנסון	1154567		11			
15.	דרוקרופ לידה	1154568		11			
16.	אמסלם יחיא	001479260		12			
17.	זסלבסקי יורי	310832431		13	30.07.19		פרץ
18.	זסלבסקי רימה	310832472		13			
19.	לפין נינה	309130979		14	30.7.19		פרץ
20.	דהאן משה	302909775		15	18.8.19		פרץ
21.	סטי רחל	52142023		16	16/9/19		פרץ

שכתובתם לצורך חזרה זה ובהתאם לחלוקה לתלן אצל -

עו"ד יוסי אומיד

מרח' דוטשילד 35, ראשון לציון

ואצל משרד חכם בר סימן טוב - פרץ, עו"ד

מרח' אבן ישראל 5 ירושלים

(להלן "הדיוורים")

מצד שני

הואיל ורוב הזיירים התקשרו בחוזה לביצוע פרויקט פינוי כינוי עם היום (להלן "החוזה") על הכניסם הקיימים וחלקות כהגדרת מושגים אלו בחוזה, והואיל ובכיוון הצדדים לתקן את החוזה ולהעלות על הכתב את התיקונים, הכולל בקבוע בתוספת זו להלן:

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים בדלקמן:

1. המושגים האמורים בתוספת זו יהיו כהגדרתם בחוזה.
2. האמור בתוספת זו אין בה כדי לשנות ואו לגרוע מהאמור בחוזה, למעט הקבוע בה מפורשות.
3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוספת זו להוראות החוזה, יגברו הוראות תוספת זו.

התיקונים לחוזה:

4. בחוזה הלפני האחרון בחוזה, בשורה הרביעית לאחר המילים "במסגרת העסקה" יבוא: "ככל שבכל הכניסם בפרויקט יבוצע בכוון פינוי" בשורה השביעית לאחר המילים: "כהגדרתו להלן" יבוא: "וככל שבמסגרת הפרויקט יבוצע גם פינוי בכוון, און פינוי הדירות הנכחות יתיה בהתאם להודעה של מסור היום לזיירים כאמור בחוזה זה."

5. סעיפים 1.11.1 - 1.11.6 ימחקו (כאשר לגבי סעיף 1.11.6 תימחק רק הפסקה הראשונה), ובמקומם יירשמו כדלקמן:

1.11.1 כל בעלי הזכויות בדירה נוכחית אחת ששטח דירתה/ם על פי מדידה שנעשתה לפי תשריט הבית המשותף הרשום בלשכת רישום המקרקעין וחושבה בהתאם להגדרת השטח בצו המכר דירות, כהגדרתו להלן, הינו בין 58 מ"ר ל-59 מ"ר בקירוב, יקבלו דירה חדשה בת 3 חדרים ששטחה, בהתאם להגדרת שטח הדירה החדשה להלן, 79 מ"ר ובנוסף מרפסת שמש בשטח של בין 10-12 מ"ר.

1.11.2 כל בעלי הזכויות בדירה נוכחית אחת ששטח דירתה/ם על פי מדידה שנעשתה לפי תשריט הבית המשותף הרשום בלשכת רישום המקרקעין וחושבה בהתאם להגדרת השטח בצו המכר דירות, כהגדרתו להלן, הינו בין 70 מ"ר ל-74 מ"ר בקירוב, יקבלו דירה חדשה בת 4 או 5 חדרים לפי סעיף 1.11.7 ששטחה, בהתאם להגדרת שטח הדירה החדשה להלן, 94 מ"ר ובנוסף מרפסת שמש בשטח של בין 10-12 מ"ר.

1.11.3 כל בעלי הזכויות בדירה נוכחית אחת ששטח דירתה/ם על פי מדידה שנעשתה לפי תשריט הבית המשותף הרשום בלשכת רישום המקרקעין וחושבה בהתאם להגדרת השטח בצו המכר דירות, כהגדרתו להלן, הינו בין 79 מ"ר ל-81 מ"ר בקירוב, יקבלו דירה חדשה בת 4 או 5 חדרים לפי סעיף 1.11.7 ששטחה, בהתאם להגדרת שטח הדירה החדשה להלן, 101 מ"ר ובנוסף מרפסת שמש בשטח של בין 10-12 מ"ר.

1.11.4 כל בעלי הזכויות בדירה נוכחית אחת ששטח דירתה/ם על פי מדידה שנעשתה לפי תשריט הבית המשותף הרשום בלשכת רישום המקרקעין וחושבה בהתאם להגדרת השטח בצו המכר דירות, כהגדרתו להלן, הינו בין 83 ל-86 מ"ר בקירוב יקבלו דירה חדשה בת 4 או 5 חדרים לפי סעיף 1.11.7 ששטחה, בהתאם להגדרת שטח הדירה החדשה להלן, 106 מ"ר ובנוסף מרפסת שמש בשטח של בין 10-12 מ"ר.

1.11.5 כל בעלי הזכויות בדירה נוכחית אחת ששטח דירתה/ם על פי מדידה שנעשתה לפי תשריט הבית המשותף הרשום בלשכת רישום המקרקעין וחושבה בהתאם להגדרת

Handwritten signatures and initials are present throughout the document, including a large signature on the left margin, a signature at the top right, and several signatures at the bottom of the page.

השטח בצו המכר דירות, כהגדרתו לחלק, הינו בין 89 ל-90 מ"ר בקירוב, יקבלו דירה חדשה בת 4 או 5 חדרים לפי סעיף 1.11.7 ששטחה, בהתאם להגדרת שטח הדירה החדשה לחלק, 110 מ"ר ובנוסף מרפסת שמש בשטח של בין 10-12 מ"ר.

1.11.6

כל בעלי הזכויות בדירה נוכחית אחת ששטח דירתהם על פי מדידה שנעשתה לפי תשריט הבית המשותף הרשום בלשכת רישום המקרקעין וחושבה בהתאם להגדרת השטח בצו המכר דירות, כהגדרתו לחלק, הינו בין 95 מ"ר ל-101 מ"ר בקירוב יקבלו דירה חדשה בת 5 חדרים ששטחה, בהתאם להגדרת שטח הדירה החדשה לחלק, 121 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של בין 10-12 מ"ר.

23

1.11.7

כל אחד מבעלי הזכויות בקטגוריות המפורטות בסעיפים 1.11.2, 1.11.3 ו-1.11.4 שדירתו הנוכחית היתה במקור דירת 3 חדרים ושהוא ביצע בה שינויים שהפכו אותה לדירת 4 חדרים טרם חתימת תוספת זאת, כאשר היזם יקבע מראש בתיאום עם ב"כ הדיירים שני מועדים בהם תינתן לדיירים האופציה לחציג בפני היזם את השינוי שבוצע כאמור, וכן, בעלי זכויות בקטגוריה המפורטת בסעיפים 1.11.4 ו-1.11.5 לעיל שדירתם הנוכחית הינה דירת 4 חדרים יוכלו לבחור לקבל דירה חדשה בהתאם לאחת מהאופציות המפורטות בסעיף זה לחלק.

דירה בת 4 חדרים, עם 2 חדרי רחצה ושירותים (חדר רחצה ושירותים כללי, וחדר רחצה ושירותים בחדר השינה של החורים).

א

דירה בת 5 חדרים, עם 2 חדרי רחצה ושירותים (חדר רחצה ושירותים כללי, וחדר רחצה ושירותים בחדר השינה של החורים) ובלבד שהדבר יתאפשר על פי תקני התכנון הרלוונטיים בזמן ביצוע עבודות הבניה של הדירה החדשה. לענין זה יובהר כי הבחירה באפשרות של 5 חדרים עם 2 חדרי רחצה ושירותים כאמור, בכל אחת מהקטגוריות הנ"ל, משמעותה כי הדירה החדשה תהיה פחות מרווחת. דירה בת 5 חדרים, עם חדר רחצה ושירותים אחד עיקרי (ללא חדר רחצה ושירותים בחדר השינה של החורים), באופן שהדירה החדשה תהיה יותר מרווחת מהאופציה בסעיף 1.11.7 ב. לעיל.

ב

היזם ופרסם מועד, בו יציג האדריכל לדיירים הרלוונטיים את התכנון לכל אחת מהאופציות שלעיל וכל אחד מהדיירים שהינו בעל דירה חדשה באחת מהקטגוריות המופיעות בסעיפים 1.11.2, 1.11.3 ו-1.11.4 שדירתו הנוכחית היתה במקור דירת 3 חדרים, ותוא ביצע בה שינויים שהפכו אותה לדירת 4 חדרים, וכן, בעלי זכויות בקטגוריה המפורטת בסעיפים 1.11.4 ו-1.11.5 לעיל שדירתם הנוכחית הינה דירת 4 חדרים, יודיע בכתב תוך 21 ימים על בחירתו ליזם. מובהר כי בחינת הדעה בכתב עד למועד שנקבע כאמור, הדירות החדשות תיבנה לפי החלופה הקבועה בסעיף 1.11.7 א שלעיל (לחלק "בדירת המחל"י"), והדיירים לא יהיו רשאים לבוא בטענות ואו דרישות ליזם בגין בניית הדירה החדשה בהתאם לבחירת המחל.

6. בנוסף לאמור בסעיפים 1.11.1 - 1.11.7 הדירות אשר כוללות מרפסת לא מקורה (לפי תשריט הבית המשותף) תהיינה זכאיות לקבל דירת תמורה הכוללת מרפסת סוכה, באופן שבכל שלב של הפרויקט שייבנה ויכלול דירות נוכחיות הכוללות מרפסות לא מקורות כאמור, תתוכננה מספר

2.1

2.2

2.3

2.4

2.5

2.6

2.7

2.8

2.9

2.10

2.11

2.12

2.13

2.14

2.15

2.16

2.17

2.18

2.19

2.20

2.21

2.22

2.23

2.24

2.25

2.26

2.27

2.28

2.29

2.30

2.31

2.32

2.33

2.34

2.35

2.36

2.37

2.38

2.39

2.40

2.41

2.42

2.43

2.44

2.45

2.46

2.47

2.48

2.49

2.50

2.51

2.52

2.53

2.54

2.55

2.56

2.57

2.58

2.59

2.60

2.61

2.62

2.63

2.64

2.65

2.66

2.67

2.68

2.69

2.70

2.71

2.72

2.73

2.74

2.75

2.76

2.77

2.78

2.79

2.80

2.81

2.82

2.83

2.84

2.85

2.86

2.87

2.88

2.89

2.90

2.91

2.92

2.93

2.94

2.95

2.96

2.97

2.98

2.99

3.00

3.01

3.02

3.03

3.04

3.05

3.06

3.07

3.08

3.09

3.10

3.11

3.12

3.13

3.14

3.15

3.16

3.17

3.18

3.19

3.20

3.21

3.22

3.23

3.24

3.25

3.26

3.27

3.28

3.29

3.30

3.31

3.32

3.33

3.34

3.35

3.36

3.37

3.38

3.39

3.40

3.41

3.42

3.43

3.44

3.45

3.46

3.47

3.48

3.49

3.50

3.51

3.52

3.53

3.54

3.55

3.56

3.57

3.58

3.59

3.60

3.61

3.62

3.63

3.64

3.65

3.66

3.67

3.68

3.69

3.70

3.71

3.72

3.73

3.74

3.75

3.76

3.77

3.78

3.79

3.80

3.81

3.82

3.83

3.84

3.85

3.86

3.87

3.88

3.89

3.90

3.91

3.92

3.93

3.94

3.95

3.96

3.97

3.98

3.99

4.00

4.01

4.02

4.03

4.04

4.05

4.06

4.07

4.08

4.09

4.10

4.11

4.12

4.13

4.14

4.15

4.16

4.17

4.18

4.19

4.20

4.21

4.22

4.23

4.24

4.25

4.26

4.27

4.28

4.29

4.30

4.31

4.32

4.33

4.34

4.35

4.36

4.37

4.38

4.39

4.40

4.41

4.42

4.43

4.44

4.45

4.46

4.47

4.48

4.49

4.50

4.51

4.52

4.53

4.54

4.55

4.56

4.57

4.58

4.59

4.60

4.61

4.62

4.63

4.64

4.65

4.66

4.67

4.68

4.69

4.70

4.71

4.72

4.73

4.74

4.75

4.76

4.77

4.78

4.79

4.80

4.81

4.82

4.83

4.84

4.85

4.86

4.87

4.88

4.89

4.90

4.91

4.92

4.93

4.94

4.95

4.96

4.97

4.98

4.99

5.00

5.01

5.02

5.03

5.04

5.05

5.06

5.07

5.08

5.09

5.10

5.11

5.12

5.13

5.14

5.15

5.16

5.17

5.18

5.19

5.20

5.21

5.22

5.23

5.24

5.25

5.26

5.27

5.28

5.29

5.30

5.31

5.32

5.33

5.34

5.35

5.36

5.37

5.38

5.39

5.40

5.41

5.42

5.43

5.44

5.45

5.46

5.47

5.48

5.49

5.50

5.51

5.52

5.53

5.54

5.55

5.56

5.57

5.58

5.59

5.60

5.61

5.62

5.63

5.64

5.65

5.66

5.67

5.68

5.69

5.70

5.71

5.72

5.73

5.74

5.75

5.76

5.77

5.78

5.79

5.80

5.81

5.82

5.83

5.84

5.85

5.86

5.87

5.88

5.89

5.90

5.91

5.92

5.93

5.94

5.95

5.96

5.97

5.98

5.99

6.00

6.01

6.02

6.03

6.04

6.05

6.06

6.07

6.08

6.09

6.10

6.11

6.12

6.13

6.14

6.15

6.16

6.17

6.18

6.19

6.20

6.21

6.22

6.23

6.24

6.25

6.26

6.27

6.28

6.29

6.30

6.31

6.32

6.33

6.34

6.35

6.36

6.37

6.38

6.39

6.40

6.41

6.42

6.43

6.44

6.45

6.46

6.47

6.48

6.49

6.50

6.51

6.52

6.53

6.54

6.55

6.56

6.57

6.58

6.59

6.60

6.61

6.62

6.63

6.64

6.65

6.66

6.67

6.68

6.69

6.70

6.71

6.72

6.73

6.74

6.75

6.76

6.77

6.78

6.79

6.80

6.81

6.82

6.83

6.84

6.85

6.86

6.87

6.88

6.89

6.90

6.91

6.92

6.93

6.94

6.95

6.96

6.97

6.98

6.99

7.00

7.01

7.02

7.03

7.04

7.05

7.06

7.07

7.08

7.09

7.10

7.11

7.12

7.13

7.14

7.15

7.16

7.17

7.18

7.19

7.20

7.21

7.22

7.23

7.24

7.25

7.26

7.27

7.28

7.29

7.30

7.31

7.32

7.33

7.34

7.35

7.36

7.37

7.38

7.39

7.40

7.41

7.42

7.43

7.44

7.45

7.46

7.47

7.48

7.49

7.50

7.51

7.52

7.53

7.54

7.55

7.56

7.57

7.58

7.59

7.60

7.61

7.62

7.63

7.64

7.65

7.66

7.67

7.68

7.69

7.70

7.71

7.72

7.73

7.74

7.75

7.76

7.77

7.78

7.79

7.80

7.81

7.82

7.83

7.84

7.85

7.86

7.87

7.88

7.89

7.90

7.91

7.92

7.93

7.94

7.95

7.96

7.97

7.98

7.99

8.00

8.01

8.02

8.03

8.04

8.05

8.06

8.07

8.08

8.09

8.10

8.11

8.12

8.13

8.14

8.15

8.16

8.17

8.18

8.19

8.20

8.21

8.22

8.23

8.24

8.25

8.26

8.27

8.28

8.29

8.30

8.31

8.32

8.33

8.34

8.35

8.36

8.37

8.38

8.39

8.40

8.41

8.42

8.43

8.44

8.45

8.46

8.47

8.48

8.49

8.50

8.51

8.52

8.53

8.54

8.55

8.56

8.57

8.58

8.59

8.60

8.61

8.62

8.63

8.64

8.65

8.66

8.67

8.68

8.69

8.70

8.71

8.72

8.73

8.74

8.75

8.76

8.77

8.78

8.79

8.80

8.81

8.82

8.83

8.84

8.85

8.86

8.87

8.88

8.89

8.90

8.91

8.92

8.93

8.94

8.95

8.96

8.97

8.98

8.99

9.00

9.01

9.02

9.03

9.04

9.05

9.06

9.07

9.08

9.09

9.10

9.11

9.12

9.13

9.14

9.15

9.16

9.17

9.18

9.19

9.20

9.21

9.22

9.23

9.24

9.25

9.26

9.27

9.28

9.29

9.30

9.31

9.32

9.33

9.34

9.35

9.36

9.37

9.38

9.39

9.40

9.41

9.42

9.43

9.44

9.45

9.46

9.47

9.48

9.49

9.50

9.51

9.52

9.53

9.54

9.55

9.56

9.57

9.58

9.59

9.60

9.61

9.62

9.63

9.64

9.65

9.66

9.67

9.68

9.69

9.70

9.71

9.72

9.73

9.74

9.75

9.76

9.77

9.78

9.79

9.80

9.81

9.82

9.83

9.84

9.85

9.86

9.87

9.88

9.89

9.90

9.91

9.92

9.93

9.94

9.95

9.96

9.97

9.98

9.99

10.00

10.01

10.02

10.03

10.04

10.05

10.06

10.07

10.08

10.09

10.10

10.11

10.12

10.13

10.14

10.15

10.16

10.17

10.18

10.19

10.20

10.21

10.22

10.23

10.24

10.25

10.26

10.27

10.28

10.29

10.30

10.31

10.32

10.33

10.34

10.35

10.36

10.37

10.38

10.39

10.40

10.41

10.42

10.43

10.44

10.45

10.46

10.47

10.48

10.49

10.50

10.51

10.52

10.53

10.54

10.55

10.56

10.57

10.58

10.59

10.60

10.61

10.62

10.63

10.64

10.65

10.66

10.67

10.68

10.69

10.70

10.71

10.72

10.73

10.74

10.75

10.76

10.77

10.78

10.79

10.80

10.81

10.82

10.83

10.84

10.85

10.86

10.87

10.88

10.89

10.90

10.91

10.92

10.93

10.94

10.95

10.96

10.97

10.98

10.99

11.00

11.01

11.02

11.03

11.04

11.05

11.06

11.07

11.08

11.09

11.10

11.11

11.12

11.13

11.14

11.15

11.16

11.17

11.18

11.19

11.20

11.21

11.22

11.23

11.24

11.25

11.26

11.27

11.28

11.29

11.30

11.31

11.32

11.33

11.34

11.35

11.36

11.37

11.38

11.39

11.40

11.41

11.42

11.43

11.44

11.45

11.46

11.47

11.48

11.49

11.50

11.51

11.52

11.53

11.54

11.55

11.56

11.57

11.58

11.59

11.60

11.61

11.62

11.63

11.64

11.65

11.66

11.67

11.68

11.69

11.70

11.71

11.72

11.73

11.74

11.75

11.76

11.77

11.78

11.79

11.80

11.81

11.82

11.83

11.84

11.85

11.86

11.87

11.88

11.89

11.90

11.91

11.92

11.93

11.94

11.95

11.96

11.97

11.98

11.99

12.00

12.01

12.02

12.03

12.04

12.05

12.06

12.07

12.08

12.09

12.10

12.11

12.12

12.13

12.14

12.15

12.16

12.17

12.18

12.19

12.20

12.21

12.22

12.23

12.24

12.25

12.26

12.27

12.28

12.29

12.30

12.31

12.32

12.33

12.34

12.35

12.36

דירות חדשות עם מרפסת סוכה המתאימות בשטח לקטגוריה בה הדירה הזכאית למרפסת סוכה נמצאת, ולאחר בעלי זכויות תינתן זכות לבחירת הדירות החדשות עם מרפסות סוכה קודמת לבעלי הזכויות האחרים.

7. מוסכם כי הפסקה בסעיף 1.11 להסכם המופיעה לאחר טבלת השטחים, המתחילה במילים - "במקרה של מחלוקת בנושא שטח הדירה" ועד סוף הפסקה המסתיימת במילים - "ועל פי כל דיון, תבחן, ובמקומה תבא פסקה חדשה בדלקמן".

מוסכם כי דירות שבוצעו בהן חרחבות על פי תיתר/תיתרי בניה כדין, ואשר בנייתם הסתיימה עד ליום 24.12.2014 ואשר יגישו בקשות ליום לתיקון שטח דירתם לפי תיתר הבניה לא יאותרו מ- 6 חודשים מהמועד הקובע בהגדרתו בסעיף 1.15 להלן, יקבע שטח הדירה הנוכחית של בעלי הזכויות בדירה, לענין סעיף 1.11 להסכם לפי השטח המפורט בהיתר הבניה.

בהיעדר שטח מפורט, יקבע שטח הדירה הנוכחית של הדייר על פי אחת החלופות שלהלן:

א. על פי מדידה שתבוצע על ידי מודד מוסכם, שבעלות שכר טרחתו ישא היום; מוסכם כי מדידה כאמור תבוצע בתוך 15 ימים מיום שימצא בעל הזכויות בדירה דרישה לביצוע מדידת כאמור ובכפוף לכך שצריך לדרישתו העתק דיתר בניה, ובכפוף להגשתה במועד כאמור לעיל;

ב. על פי הסכמה בכתב בין היום לבעלי הזכויות בדירה באשר לקביעת שטח הדירה לאחר החרחבה.

לענין זה מוסכם כי שטח הדירה לאחר החרחבה הבניה, כפי שיימצא בהתאם לחלופות הנ"ל, יבוא במקום "שטח הדירה הנוכחי על פי שטח הדירות הנוכחיות קולל קירות לפי מדידת תשריט הבית המשותף" (בעמודת השמאלית של טבלת השטחים בסעיף 1.11 להסכם).

8. לכל אחת מהדירות החדשות יוצמד מחסן בשטח של לפחות 4 מ"ר בסעיף 1.21 להגדרות "עורכי הדין של הדיירים" או "ב"כ הדיירים" ותווסף: "וכן משרד חכם -

בר סימן טוב פרץ מרח' אבן ישראל 5 ירושלים המייצג דיירים בפרויקט בהתאם לרשימה המצורפת בנספח א' לתוספת זו. על כן, בכל במקום בתווה בו יש התייחסות לב"כ הדיירים או לעורכי הדין של הדיירים לרבות אך לא רק התייחסות לחזקות ערבונות בנאמנות ואו לסמכויות ב"כ הדיירים ואו לפעולות שצריכות אישור ב"כ הדיירים, לגבי רשומות הדיירים המצויה בנספח א' לתוספת זו יחולו הוראות התווה על משרד חכם - בר סימן טוב פרץ, ולגבי שאר הדיירים יחולו הוראות התווה לענין זה על עו"ד יוסי אומיד. עורכי הדין של הדיירים יפעלו בשיתוף פעולה יחדיו על מנת לקדם את ביצוע הפרויקט.

10. בסעיף 6.3 לתוסף פסקה חדשה: "מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובמקרים מיוחדים בלבד בהם יחזיק הדיירים נאמנו לשלם בפועל דמי שכירות לבעל הדירה הזמנית מעבר למועד המסירה, בשל פינוי הדירה הזמנית טרם סיום תקופת השכירות בהסכם השכירות של הדירה הזמנית, וכנגד הצגת אישור בדבר תשלום דמי שכירות לבעל הדירה החלופית מעבר למועד המסירה בהתאם להוראות הסכם השכירות ובכפוף להמצאת אסמכתאות מספקות ליום, יישא היום בדמי השכירות של הדייר עד למועד שופע באישור שהוצג ליום, ולכל היותר בעבור שלושה חודשים נוספים. לאחר מסירת הדירה החדשה, ובלבד שהדייר קיבל את הדירה החדשה במועד המסירה בהגדרתו להלן, מבלי לגרוע מהאמור,

9/2

23

2016

W

2016

2.11

2.11

2.11

2.11

2.11

2.11

2.11

2.11

הדיירים יעשו כל שביכולתם על מנת לקבוע תוראה בהסכם השכירות המאפשרת להם לפנות את הדירה הזמנית בהתראה של 60 ימים.

11. בסעיף 6.8.2.1 בשורה השנייה, במקום ההפניה לסעיף 6.1 ותוקן ההפניה כך שתפנה לסעיף 6.3 בחוזה. בשורה החמישית לאחר המילים: "תקופת הביניים" יבוא: "או עד לכל היותר שלושה חודשים לאחר המסירה של הדירה החדשה בכפוף להוראות סעיף 6.3 בנוסחו החדש בתוספת זו".

12. בסעיף 6.8.2.3 לחוזה במקום 90 יום מראש יבוא 60 יום מראש.

13. בסעיף 6.8.3 בשורה החמישית לאחר המילים "(במקרה של פינוי בלתי יבוא: "כנגד המצאת קבלה, או ככל הניתן על פי הדין חשבונית מס כדין ליום". בסיפא יבוא: "מובהר כי היום יישא בשווי הובלה לדיירים שיבחרו לבצע את ההובלה בעצמם כאמור, עד לסכום שווי ההובלה שיעמיד היום לדיירי הפרויקט".

14. בסעיף 6.9 בשורה השנייה, במקום "9 חודשים" יבוא: "6 חודשים".

15. בסעיף 7.3: לאחר המילים "מצב פיסי" – יתווסף: "לרבות רמת שיפוץ פנימי של הדירה".

16. בסעיף 7.6 בשורה השלישית מהסוף, במקום "3%" יבוא: "5%".

17. בסעיף 7.7 יבוא בסיפא: "ובלבד שלא יהיה בהם כדי לפגוע או לשנות מזכויות הבעלים על פי החוזה".

18. בסעיף 7.8 בשורה הרביעית במקום המילה "ארבע" יבוא: "שלוש" כך ששניגות הדיירים תבחר חניה אחת והיום יבחר 3 חניות בכל סבב בחירה, עד לסיום החלוקה.

19. בסעיף 8.2 ותוקן מנין הימים ל-30.

20. בסעיף 8.4: לאחר המילים "התבצע החדשה שתוגש על ידי היום" יתווספו המילים: "לאחר אישורה כאמור בסעיף 8.2 על ידי הדיירים".

21. בסעיף 10.5 בשורה הראשונה, במקום "90 ימים" יבוא: "60 ימים".

22. בסעיף 15.1: בשורה הראשונה והשנייה במקום "45" יבוא: "60". בשורה השביעית לאחר המילים: "שאלו ישולמו ע"י הדיירים" יתווסף: "מובהר כי הדיירים יהיו רשאים להזדכות על תמונים של הדירות הנוכחיות, וככל שהדיירים יצטרפו לשלם סכומים עודפים בגין המונים של הדירה החדשה (ביחס לסכום זיכוי המונים שקיבלו על הדירה הנוכחית), ישא היום בעלויות הסכומים העודפים כאמור".

23. בסעיף 15.10 סיפא יבוא: "הפוסק יהיה מהנדס או אדריכל בעל ניסיון של 10 שנים לפחות בתחום. הפוסק ימונה בהסכמה ע"י הצדדים, ובהיעדר הסכמה ימונה על ידי יו"ר לשכת המתנדסים בישראל. הצדדים ישאו בשכר טרחת הפוסק על פי קביעתו. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 26 להלן, והצדדים יהיו רשאים לערער על החלטת הפוסק".

24. בסעיף 17.4 בסיפא יבוא: "מובהר כי היום יישא בעלות אגרות רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין. אגרות אחרות הקשורות בהסרת גורם מעכב לרישום המשכנתא, שמקורן בדייר, יחולו על הדייר".

25. בסעיף 17.5 בשורה האחרונה: במקום הפניה לסעיף 18.2 ותוקן ההפניה כך שתפנה לסעיף 18.1. בסיפא יירשם: "מובהר כי עלות הנפקת הערבות לבנק בעל המשכנתא, תהיה על היום".

26. בסעיף 18.2 בסיפא יבוא: "יובהר כי הערבות להבטחת דמי השכירות תוארך בכל פעם על ידי היום לפני מועד פקיעתה ולא יאוחר מ-30 ימים בטרם פקיעתה. בכל שלא תוארך הערבות, גם לא לאחר התראה בכתב בת 14 ימים מראש, יהיו רשאים הדיירים לחלט את הערבות".

27. בסעיף 20.1 סיפא יירשם: "היום לא ירשום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היום, בטרם הונפק היתר בניה לפרויקט או לאותו שלב בו נמצאת הדירה שמכר היום".

43

27

6/3

Handwritten signature and notes on the right side of the page.

6/3

Handwritten notes and initials on the left side of the page.

Handwritten notes and initials on the left side of the page.

Handwritten notes and initials on the left side of the page.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like "B. Guder" and "H".

28. בסעיף 20.2 יימחק המשפט בשורה הרביעית מחסוף שמתחיל במילים: "במקרה של ביטול חוזה זה עם היום" ועד לסוף הסעיף.

29. בסעיף 23.2 בשורה 16 לאחר המילים: "זכויות הבניה הפלתי מנוצלות והעמידות תהיינה של היום" יבוא: "עד לקבלת טופס 4 ואכלוס הבניין האחרון בפרויקט, ולאחר מכן הן תהיינה שייכול לכלל דיירי הבניין החדש כרכוש משותף". כמו כן יימחק המשפט: "אשר יהיה רשאי להצמידן על פי בחירתו ושיקול דעתו הבלעדי כחלק מן הרכוש המשותף".

30. בסעיף 26 במקום "מחוז תל אביב" יכתב "מחוז ירושלים".

31. יתווסף לחוזה סעיף חדש בזה הלשון:

32. הדיירים אשר מתגוררים היום בדירות הנוכחיות ואשר ישובו להתגורר בדירתם החדשה עם השלמת הפרויקט (למען הסר ספק לא כולל השברה של הדירות חדשות) ולחלק: "הדיירים הספציפיים", ישלמו דמי הניהול לחברת הניהול שתבחר לבניין החדש בסך שלא יעלה על 150 ₪ לחודש לדירה חדשה, ואת לתקופה של שנתיים ממועד מסירת הדירה החדשה לחזקתם (להלן: "חלקם של הדיירים הספציפיים בהוצאות הניהול"). היום יממן הדיירים הספציפיים את ההפרש בדמי הניהול בין סכום דמי הניהול של הבניין החדש לבין חלקם של הדיירים הספציפיים בדמי הניהול (להלן: "הפרש דמי הניהול"). ואת לתקופה של שנתיים ממועד מסירת החזקה בדירתם החדשה בהתאם לתוראות החוזה, ובלבד שהם עמדו בכל התחייבויותיהם ליום בחוזה עד לאותו מועד וכן בלבד שהם עצמם מתגוררים בדירה החדשה כאמור לצורך תשלום ההפרש של דמי הניהול ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היום יהיה רשאי היום לחקם קרן תחזוקה מבלי לגרוע מהאמור היום יהיה רשאי להעביר לדירים את התשלום של הפרש דמי הניהול בניכוי מס, ככל שיהול מס שבוז על הדיירים, ולדיירים לא תהא כל טענה ואין דרישה ואין תביעה עקב כך. מובהר כי תוראות סעיף זה חלות רק על דיירים כהגדרתם בחוזה זה, והיום לא ישא בהפרש דמי הניהול במקרה של העברת זכויות בדירות החדשות לצד ג.

33. בעקבות המפרט הסכמי שצורפו לחוזה כנספת ב' בסעיפים המתייחסים למוזוג אוויר יתוקן סעיף "הסקה" כך שבמקום "תימום דירות באמצעות קונוקטורים חשמליים בהתאם לדרישות התקן", יירשם בסעיף: "תימום מים בגן (בהתאם לדגם שייבחר על ידי היום בפרויקט)".

34. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית וכלול הפרויקט 2 מגדלים של 30 קומות, מגדל בן 20 קומות ועל מגדלים בני 12 קומות. הבניה בבניינים של הפרויקט מחייבת לצייד את הבניינים במעליות מהירות שיספקו עיי צרנים מתשורה הראשונה וזו מחויבות לכלל 116 בעלי הדירות בפרויקט, וכן למאות רוכשי הדירות הנוספות במתחם. האוכלוסייה החדשה או חדתית בפרויקט, מתגוררת בכל ארבע הבניינים ולכן במעבר מ-7 בניינים קיימים ל-5 חדשים ישובצו בעלי הדירות המרדים וחדתיים בכל הבניינים החדשים.

ולפיכך, מוסכם כי בכל בניין חדש שיוקם בפרויקט, תותקן מעלית אחת עם פיקוד שבת, אשר תפעל כמעלית שבת בשבתות ומנועד ישראל.

ככל שהפתרון ההלכתי של המכון המדעי הטכנולוגי של הרב הלפרין יתאפשר ליישום במעליות של החברות כגון Mitsubishi, Kone, Otis, Tysen וכי המבוססות על מעליות מסוג MRL, ובמתקנות גבוהות כמקובל במגדלים המתוכננים בפרויקט, 30 קומות, 20 קומות וכי ייושם בחן הפתרון ההלכתי הנ"ל.

אולם, מוסכם כי באם הפתרון ההלכתי של התקנת פיקוד שבת של המכון המדעי הטכנולוגי לא יתאפשר מסיבות טכניות או ביקורטיות ולא בשל שיקולי עלות, תינתן עדיפות למשפחות

א.א.

ד.ד.

א.א.

א.א.

א.א.

א.א.

א.א.

א.א.

א.א.

א.א.

א.א.

א.א.

א.א.

א.א.

א.א.

א.א.

א.א.

א.א.

א.א.

א. ככל ומסיבה כלשהי המכון המדעי הטכנולוגי להלכה של הרב הלפרין לא יהיה פעיל במועד ההתקשרות עם ספק המעליות, יבחן וייתקן פיקוד שבת חלופי של מכון אחר, התואם במידת האפשר לפיקוד השבת של המכון המדעי הטכנולוגי כאמור.

ב. במידה ולא תתאפשר התקנת פיקוד שבת של המכון המדעי, מכל סיבה שהיא כמפורט לעיל ואז מכל סיבה אחרת, מוסכם כי בכל בניין חדש שיוקם בפריקט, יותקן במעלית אחת בכל בנין, פיקוד שבת של מכון צומת.

35. מובהר כי כל החסכמות כאמור בתוספת זו ו/או הסכמות נוספות במידה ותהיינה בעתיד, אשר יטיבו עם בעלי הדירות בפרויקט, תחולנה על כלל הדיירים, לרבות בעלי הזכויות שחתמו על החוזה ותתוספת לחוזה זה מכבר, למעט מקרים חריגים של דיירים עם נסיבות מיוחדות (קשישים, חולים) אשר בהחלטת משותפת עם נציגות הדיירים יוחלט להקל עליהם. במיקום החניות ו/או המחסנים שלהם, מטעמי נגישות, ו/או במקרים דומים, שבמקרה כאמור לא תינתן הטבה דומה לשאר הדיירים. למען הסר ספק מובהר כי אין בסעיף זה לגרוע מזכותו של היזם לתת הטבות למי מיחיד הדיירים במקרה בו הדבר מוסדר בחקיקה ומחויב על פי דין ו/או במקרה בו יהיה שינוי חקיקה שיאפשר ליום לתת הטבות/הקלות לדיירים ספציפיים בהתאם להגדרות החוק בפרויקטים של התחדשות עירונית, ובמקרה כאמור לא יידרש היזם להסכמת ב"כ הדיירים ו/או הנציגות למתן ההטבות/הקלות כאמור, וזאת מבלי לתת הטבה/הסלה דומה ליתר הדיירים בפרויקט.

36. תוספת זו באה להחליף את כל המכתבים אשר הנציא היום לדיירים ו/או לבייכ הדיירים וביחד עם הוראות החזרה מהווה את מלוא הסתחייבויות והזכויות שבין היום לדיירים.

בוותאם לרשימת הדגורים שלעיל

אשדוד חברה לבניה בע"מ

May 20

31

170/1972,
B. Good

C/m

Cub

2/10

פרויקט פיננסי ביננו מתחם הקצין סילבר ירושלים

בעלים

בעלים

בעלים

____ רחוב
____ חלקה
____ תת חלקה

הסכם מותנה בקיום תנאים מתלים

פרויקט פיננסי בינוי – מתחם הקצין סילבר, ירושלים

שתאריכו ביום ____ בחודש _____ בשנת ____

בין:

פרטי בעלי הדירה:

_____. ת.ז. _____

_____. ת.ז. _____

_____. ת.ז. _____

(להלן: "הבעלים").

פרטי המקרקעין:

חלקה 1 / 2 בגוש 30092 (להלן: "המקרקעין" או "המגרש"). (*נא למחוק את המיותר)

פרטי הבניין הקיים:

הבניין העומד על המגרש ברחוב הקצין סילבר מס' 10 / דרך בית לחם 121 ירושלים, הרשום כבית משותף בפנקסי לשכת רישום המקרקעין (להלן: "הבניין", או "הבניין הקיים"). (*נא למחוק את המיותר)

פרטי הדירה או יחידת המגורים:

דירת המגורים או יחידת המסחר בקומה מס' _____ של הבניין הקיים, הידועה גם כנתת חלקה מס' _____ במקרקעין, כאמור בנסח הרישום של המצורף **בנספח א'** להסכם זה.

המסחר:

(דירת המגורים או יחידת המסחר לרבות השטחים הצמודים לה, חלקה ברכוש המשותף וכל הזכויות הקיימות ו/או העתידיות בגינה יקראו להלן ביחד: "הדירה" או "הדירה הקיימת");

הערה/משכנתה/הגבלה (*נא למחוק את המיותר):

על הדירה:

הערת אזהרה על הדירה בגין התחייבות לעשיית עסקה / התחייבות להימנע מעסקה / צורך בקבלת הסכמה לטובת _____.

הערת אזהרה על הדירה לטובת בנק/חברת הביטוח _____ בע"מ בגין התחייבות לרישום משכנתה בסכום של _____ ש"ח (קרן).

משכנתה על הדירה לטובת בנק/חברת הביטוח _____ בע"מ בסכום של _____ ש"ח (קרן).

הערה על הדירה לטובת _____ בגין _____ בסכום של _____ ש"ח (קרן).

הגבלה על הדירה בגין _____.

הדירה מושכרת כן / לא ככל שכן ל _____ שנים (כולל אופציות) על פי הסכם בכתב.

אחר _____

מצד אחד

לבין:

אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 51-283620-6
מרחוב מנחם בגין 132, תל-אביב
(להלן: "היזם")

מצד שני:

תוכן עניינים :

- סעיף 1 – מבוא ופרשנות ;
- סעיף 2 – הגדרות ;
- סעיף 3 – נספחי ההסכם ;
- סעיף 4 – מהות העסקה - פינוי בינוי ;
- סעיף 5 – תנאים מתלים ;
- סעיף 6 – הצהרות והתחייבויות הבעלים ;
- סעיף 7 - הצהרות והתחייבויות היזם ;
- סעיף 8 - מפקח מטעם הבעלים ;
- סעיף 9 – תכנון ;
- סעיף 10 – מנגנון בחירת דירת הבעלים ;
- סעיף 11 – ליווי בנקאי ;
- סעיף 12 – הסכמת בעלי המשכנתה וההערות ;
- סעיף 13 – בחירת קבלן הביצוע ;
- סעיף 14 – פינוי והרשאה לביצוע העבודות ;
- סעיף 15 – שילוט ;
- סעיף 16 – דמי הובלה ;
- סעיף 17 – תשלום דמי שכירות ;
- סעיף 18 – לוח זמנים לביצוע העבודות ;
- סעיף 19 - ביצוע העבודות בפרויקט ;
- סעיף 20 – ביטוחים ;
- סעיף 21 – אחריות לנזקים ושיפוי ;
- סעיף 22 - שינויים ותוספות בדירת הבעלים החדשה ;
- סעיף 23 – מסירת הרכוש המשותף ומסירת דירת הבעלים החדשה ;
- סעיף 24 - בדק ואחריות ;
- סעיף 25 - חברת ניהול ומימון דמי ניהול ;
- סעיף 26 – רישום הזכויות על שם היזם ;
- סעיף 27 – מכירת דירת הבעלים הקיימת או החדשה ;
- סעיף 28 - מכירת דירות היזם ;
- סעיף 29 – רישום ;
- סעיף 30 – הערות אזהרה לטובת היזם וייפוי כח למחיקת הערות אזהרה ;
- סעיף 31 – הערת אזהרה לטובת הבעלים ורישום פרטיכל החלוקה ;
- סעיף 32 - ייפוי כח מטעם הבעלים ;
- סעיף 33 – ערבויות הבעלים ;
- סעיף 34 – מסים והוצאות ;
- סעיף 35 – סעדים ותרופות ;
- סעיף 36 – פתרון מחלוקות ;
- סעיף 37 – העברת זכויות היזם ;
- סעיף 38 - כללי ;
- סעיף 39 - כתובות הצדדים.

והבעלים רשום כבעלים או כחוכר בחכירה מהוונת או הזכאי להרשם כבעלים או כחוכר בחכירה מהוונת של דירה הקיימת (כהגדרתה להלן), כמפורט בנסח הרישום, המצורף בנספח א' להסכם זה;	הואיל
והיזם הציע לבעלים לבצע במתחם (כהגדרתו להלן) בו נמצאת הדירה הקיימת את הפרויקט (כהגדרתו להלן) והבעלים מעוניין בביצועו של הפרויקט בהתאם להוראות ותנאי הסכם זה, לרבות בכפוף לקיום התנאים המתלים במועד;	והואיל
וברצון הצדדים להעלות על הכתב את פרטי ההסכמות ביניהם, חובותיהם והתחייבויותיהם ההדדיות בקשר לביצוע הפרויקט, והכל בהתאם ובכפופות לתנאים ולהוראות הסכם זה;	והואיל

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו, והם ייקראו ויתפרשו כחלק בלתי נפרד מיתר תנאי ההסכם וישמשו כחלק מתנאיו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם ובנספחים לו, הוכנסו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהם לשם פרשנות ההסכם.
- 1.3. בהסכם זה האמור בלשון יחיד ביחס לבעלים - אף בלשון רבים במשמע, הכל לפי דבק הדברים והקשרם.
- 1.4. מובהר כי למען הסר ספק כל תיקון להוראות דין ו/או כל תיקון חוק יהיה מועד תחולתו ממועד כניסתו של הסכם זה לתוקף בהתאם לקיום התנאים המתלים הקבועים בהסכם זה. אלא אם הוראות החוק תוקנו לאחר מכן וקבעו תחולה רטרואקטיבית למועד שטרם קיום התנאים המתלים. כמו כן, ובכפוף לעקרון הנ"ל, מובהר כי, על אף כל דבר נוגד בהסכם זה, אין בהוראות הסכם זה כדי להתנות על זכויות הבעלים על פי כל דין שלא ניתן להתנות עליו על פי החוק.
- 1.5. במקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין נספחיו, יגברו ההוראות המטיבות עם הבעלים.

2. הגדרות

בהסכם זה תהא למונחים המפורטים להלן המשמעות המופיע לצידם אלא אם כן משמעות אחרת מתחייבת מהקשר הדברים:

"הבעלים", "המקרקעין", "המגרש", "הבניין", "הבניין הקיים", "הדירה", "הדירה הקיימת" ו - "היזם" - כהגדרתם במבוא להסכם זה;

"המתחם" מתחם המקרקעין הכולל את חלקות 1 ו - 2 בגוש 30092 הממוקמות ברחוב הקצין סילבר מס' 10 ו רחוב דרך בית לחם 121 ירושלים, בהתאמה;

"הבניינים הקיימים" 2 בנייני המגורים הבנויים במועד חתימת הסכם זה במתחם;

"הדירות הקיימות" 134 דירות המגורים בבניינים הקיימים;

"הדירה הקיימת" שטח הדירה הקיימת המצויין בתוצאות המדידה המפורטות **בנספח ב'** להסכם זה כאשר מובהר כי במסגרת מדידה זו נמדד שטחה של הדירה הקיימת ו - 50% משטח המרפסת הדיימת בדירה (סגורה ולא סגורה).

"יחידות המסחר הקיימות" 2 יחידות המסחר הממוקמות בבניינים הקיימים הידועות כחלקות משנה ____ ו - ____ בגוש 30092; **[נא להשלים]**

"בעלי הזכויות" הבעלים ויתר בעלי הזכויות במתחם. מובהר כי במקרה של מספר בעלים בזכויות בדירה קיימת ו/או ביחידת מסחר קיימת אחת יחשבו כבעל זכויות אחד לצורך הגדרת בעלי הזכויות בהסכם זה;

"הנציגות" נציגות בעלי הזכויות כמפורט **בנספח יז'** להסכם זה;

הבעלים בחתימתם על הסכם זה ממנים באופן בלתי חוזר את חברי הנציגות לצורך ביצוע כל הוראות הסכם זה, ובכלל זאת לייצגם מול היזם ו/או הרשויות בקשר עם ביצוע הסכם זה וכן לקבל החלטות שוטפות הקשורות ישירות לפרויקט ו/או הסכם זה וכן מקנים להם סמכויות מלאות לחתום בשם בעלי הזכויות על אישור התוכניות שיוגשו לוועדות התכנון ו/או לעירייה וכן על כל מסמך ו/או אישור ו/או היתר אחר אשר יידרש לצורכי ביצועו של הסכם זה וכן לקבל את דירתם ובלבד שאלו תואמים את האמור בהסכם זה וכן על הארכות המועדים הקבועים בהסכם זה ונתונים להארכה על ידי הנציגות, ליזם. מובהר

כי אין בהסכמת הנציגות כאמור כדי לגרוע מהתחייבויות הבעלים שבהסכם זה, לרבות לבצע את האמור לעיל בעצמם.

מבלי לגרוע מהאמור, יחתמו הבעלים במועד חתימת הסכם זה על פי יפוי כוח לנציגות בנוסח המצורף **כנספח ה'8** להסכם זה.

יובהר, כי לחברי הנציגות אין אחריות אישית כלפי היזם ו/או הבעלים ו/או בעלי הזכויות. עוד מובהר בזה כי אין במינוי הנציגות כדי להטיל עליה אחריות איזו שהיא, חוזית, נזיקית או אחרת לרבות בקשר עם טיב ורמת הביצוע של הפרויקט לרבות עמידת היזם ו/או מי מטעמו בלוחות הזמנים, וכי הבעלים וכל בעלי הזכויות מוותרים באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי חברי הנציגות בנוגע לפעילותם במסגרת הפרויקט, ובלבד שפעלו בתום לב; מובהר כי אין בתפקיד חברי הנציגות על פי הסכם זה כדי לגרוע מהתחייבויותיהם על פי הסכם זה כבעלי הזכויות.

הנציגות תהיה רשאית לפי שיקול דעתה להוסיף או לגרוע מחבריה ו/או להחליף מי מחברי הנציגות (בהחלטת רוב רגיל) ובנסיבות כאמור תימסר הודעה בכתב ליזם.

קבלת החלטות בנציגות תהיה על פי רוב רגיל. החלטות הנציגות יכול שיעשו בישיבה או בהחלטה בכתב. חברי הנציגות יוזמנו לישיבה בהתראה בכתב בת 10 ימים שלפני קבלת ההחלטות ידרש קוורום של מעל 50% מחברי הנציגות. ככל שלמועד הישיבה הראשון לא יגיע הקוורום כאמור תתקבל ההחלטה על ידי רוב הנוכחים בישיבה שתערך 7 ימים לאחר מכן.

לא תישמע כל טענה מצד בעלי הזכויות אל היזם ו/או מי מטעמו על התנהלות ו/או עדכון ו/או קשר שמנהל היזם עם הנציגות ככל שהם תואמים הוראות הסכם זה ובכפוף אליהם.

היזם יישא במימון רכישת ביטוח לטובת הנציגות של ביטוח הנציגות, כמפורט בסעיף 20.18 להלן.

לשכת רישום המקרקעין בירושלים;

"לשכת הרישום"

עיריית ירושלים;

"העירייה" או "הרשות המקומית"

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - ירושלים;

"הוועדה המקומית" או "הוועדה"

ועדה ארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיר [כהגדרתה בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיר (הוראת שעה), התשע"ד-2014];

"הותמ"ל"

כל גוף ו/או מוסד ו/או רשות ו/או וועדה מהם נדרש אישור לתוכנית המפורטת, ו/או קבלת היתרי הבניה לבניית הפרויקט, ו/או ביצוע העבודות, לרבות הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז ירושלים, הותמ"ל, המועצה הארצית לתכנון ובנייה, העירייה, רשות הרישוי, הרשות להתחדשות עירונית וכיוצ"ב;

"מוסדות התכנון"

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את נכסיה של רשות הפיתוח הרשומה כבעלים בחלק מהדירות הקיימות במתחם;

"רמ"י"

כהגדרתם בסעיף 12 להלן;

"בעלי המשכנתאות וההערות"

תכנית מפורטת לביצוע הפרויקט, שתקנה למתחם זכויות לבניית 45,000 (ארבעים וחמישה אלף) מ"ר עיקרי למגורים ו- 18,000 (שמונה עשרה אלף) מ"ר שרות (כולל מחסנים עיליים או תת קרקעיים ולא כולל שטחי שירות תת קרקעיים אחרים) במסגרת 404 (ארבע מאות וארבע) דירות מגורים, כאשר היזם יהיה רשאי להגדיל את מספר הדירות הנ"ל ל- 455 (ארבע מאות חמישים וחמש), אך זאת מבלי להגדיל את השטח הכולל המצויין לעיל ובנוסף תקנה למתחם זכויות לבניית שטח מסחרי (עיקרי – לא כולל שרות) שבין 600 - 800 מ"ר (עיקרי לא כולל שירות). דירות המגורים יתפרסו על פני 5 (חמישה) בניינים כדלקמן:

"התוכנית המפורטת"

שני בניינים שיהיו בני עד 30 קומות;

שני בניינים שיהיו בני עד 12 קומות;

בניין אחד בן עד 18 קומות.

התוכנית המפורטת לאחר אישורה, תצורף **כנספח ב'1** להסכם זה;

על אף האמור, מוסכם כי התכנון כאמור כפוף לשינויים של עד 15% בקומות ויחידות ועד 15% מ"ר בשטחי הבניה ו/או הוספה או הפחתה של בניין אחד והכל במידה ומדובר באילוצים תכנוניים ובנסיבות כאמור השינוי ייעשה תוך התייעצות עם המפקח מטעם הבעלים והיזם מתחייב למסור פרטים לעדכנו בעניינים הנ"ל ככל וידרש טרם השינוי. בנסיבות של הוספת קומות מלאות לבניינים החדשים, כי אז הקומות להן זכאים בעלי הזכויות יועלו בהתאמה. על אף האמור, הנציגות תהיה רשאית לאשר הגדלה נוספת של עד

5% מעבר לשיעור השינויים הנ"ל (סך הכל 20% מזכויות הבניה, קומות ויחידות) והבעלים מוסרים מראש ובכתב את הסכמתם לכך ו/או תהיה רשאית להעביר את ההחלטה בדבר הגדלת שטחי הבניה להחלטת אסיפת הדיירים שתתקבל ברוב של 60% מהמשתתפים בהצבעה.

"זכויות הבניה"

מלוא זכויות הבניה שתאושרנה במסגרת התכנית המפורטת ו/או בגין הקלות שיתבקשו לאחר מכן ;

מובהר כי זכויות הבניה שיאושרו לאחר קבלת היתר הבניה הראשון במתחם כאמור ו/או זכויות בניה שלא ינוצלו במסגרת הפרויקט ו/או התכנית המפורטת ו/או כל תכנית אחרת, לרבות זכויות בניה שלא נוצלו במסגרת הקלות כאמור לעיל (לרבות אלו שיתווספו לאחר קבלת אישור התכנית המפורטת ולרבות "זכויות הבניה הנוספות"), לא יהיו של היוזם אלא יהיו חלק מהרכוש המשותף בבניין/נים החדש/ים כהגדרתם להלן ויוצמדו לכלל בעלי הדירות בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף ;

"הממכר"

הדירה הקיימת ומלוא זכויות הבעלים בדירה הקיימת ו/או במקרקעין ו/או במגרש ו/או במתחם לרבות בשטחי הרכוש המשותף וכן מלוא זכויותיו בזכויות הבניה (כהגדרתן לעיל). מובהר כי ככל שתאושר תכנית אחרת במתחם (מעבר לתכנית המפורטת), אשר תקנה זכויות בניה שאינן חלק מ"זכויות הבניה" כהגדרתן לעיל, אילו לא יהיו חלק מהממכר ; ביחס ליחידות המסחר הקיימות – היוזם רשאי להגיע להסכמה עם בעלי יחידות המסחר או מי מהם ולפיה ירכוש רק חלק מזכויות הבעלים ביחידת המסחר - ללא אותו החלק הנדרש לשם בניית יחידת התמורה לה זכאים בעלי יחידת המסחר הקיימת אשר ישאר בבעלות הבעלים – בתמורה למתן שירותי בניה לבניית יחידה חדשה כאמור בהסכם זה על יתרת המקרקעין שיוותרו בבעלות הבעלים. מוסכם כי היוזם יהיה רשאי להגדיר את הממכר כממכר חלקי, ובלבד שבעלי היחידות לא ידרשו לשלם כל הוצאה, עלות, מס, מגבלה ו/או היטל בקשר לכך ולא ייפגעו זכויותיו על פי הקבוע בהסכם זה. לבקשת בעל היחידה הרלוונטי או ב"כ בעל היחידה, יינתן אישור יועץ המס של היוזם.

"הבניינים החדשים"

הבניינים החדשים שיוקמו במתחם תחת הבניינים הקיימים, על פי התכנית המפורטת.

"העבודות"

כל עבודות הפינוי והריסת הבניינים הקיימים ; ביצוע כל המטלות והתנאים שבתוכנית המפורטת ו/או בתוכניות החלות ו/או שידרשו מוסדות התכנון כתנאי לביצוע הפרויקט ו/או להוצאת היתר הבניה ; (אין באמור כדי לפגוע בזכותו של היוזם להתנהל מול מוסדות התכנון כדי להשיג ו/או לערור ו/או לערער ו/או בכל דרך חוקית אחרת כדי לבטל אילו מהדרישות, תוך שיתוף פעולה עם הנציגות, ובלבד שאין בכך כדי להאריך את המועדים הקבועים בהסכם זה ו/או לעכב את ביצוע התחייבויות היוזם ו/או כדי לסתור את הוראות הסכם זה) בניית הבניינים החדשים ; ביצוע שינויים פנימיים בדירת הבעלים החדשה בכפוף להוראות הסכם זה ; התקנת מערכות שונות וחיבור הבניינים החדשים חיבור של קבע למערכות התשתית, לרבות למערכות החשמל, המים, הביוב, התקשורת וכיוצא"ב ; פינוי פסולת וניקיון המתחם, הבניינים החדשים ודירת הבעלים החדשה בכפוף להוראות הסכם זה ; קבלת טופס אכלוס (כהגדרתו להלן) ; מסירת הרכוש המשותף בבניינים החדשים ודירת הבעלים החדשה ; השלמת עבודות הפיתוח (כהגדרתן להלן), לרבות ביצוע פיתוח סביבתי המוטלות על היוזם ו/או הבעלים על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי התכנית השונות, היתרי הבניה ו/או דרישת הרשויות השונות ; ביצוע עבודות ותיקונים במסגרת אחריות הבדק והטיב של היוזם בהתאם להוראות הסכם זה ; וכל עבודה אחרת שתידרש לצורך ביצוע והשלמת הפרויקט (כהגדרתו להלן), והכל כאמור בהסכם זה ; אין באמור כדי להוות רשימה ממצה של העבודות הנדרשות ו/או של התחייבויות היוזם שבהסכם זה ;

"עבודות הפיתוח"

כל העבודות הפיתוח המוגדרות כ - "עבודות פיתוח" בנספח הטכני (נספח ג' ונספח 11) בשטחי הרכוש המשותפים של הבניינים החדשים וכן כל עבודות הפיתוח המוטלות על הבעלים ו/או היוזם על פי התכנית המפורטת ו/או היתרי הבניה ; הכל על פי הנחיות העירייה לעניין הפיתוח הסביבתי ;

"הפרויקט"

כל פעולות התכנון מכל סוג שהן הנדרשות לשם קידום ואישור התכנית המפורטת במוסדות התכנון באופן סופי ופרסומה ברשומות לרבות הגשת התנגדויות, עררים, עתירות וכיוצא"ב ; כל פעולות התכנון הנדרשות לשם קידום ואישור תכנית האיחוד והחלוקה למתן תוקף עבור המתחם ; קבלת כל ההסכמות הנדרשות מאת בעלי/י המשכנתאות וההערות ; קבלת כל ההסכמות הנדרשות מרמ"י, ככל שתידרשנה ; קבלת היתר לשם בניית הבניינים החדשים מהועדה המקומית לתכנון ובניה ; מתן הערבויות לבעלים וביצוע התשלומים כאמור בהסכם זה ו/או בקשר לפרויקט ו/או בקשר להסכם מכל סוג שהם ; פינוי דירות הבעלים הקיימות ומסירתן ליזם ; ביצוע העבודות והשלמתן ; רישום הפרצלציה לפי תכנית האיחוד והחלוקה ; מסירת הרכוש המשותף לידי הנציגות ; מסירתה של דירת הבעלים החדשה ו/או יחידת המסחר בהתאם למפרט ולהוראות בהסכם זה במלואן, לרבות כשהיא ראויה למגורים ; התקשרות עם חברת ניהול בהסכמה ובתיאום מלא של הנציגות, ביצוע עבודות פיתוח ; רישום הבניינים החדשים כבית משותף אחד או כמספר בתים משותפים ; רישום הזכויות בדירה החדשה על שם הבעלים כשהן "נקיות וחופשיות" ; ביצוע תיקוני בדק ואחריות בהתאם להוראות הסכם זה ; וכן מילוי כל התחייבויות הצדדים בהתאם

להוראות הסכם זה במלואן ובמועדן, והכל מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה;
מובהר כי השלמת הפרויקט תסתיים רק לאחר ביצוע כל האמור לעיל בשלמות, במדויק
ובמועד;
הפעולות המפורטות לעיל יבוצעו על פי הוראות הסכם זה.

"דירת הבעלים החדשה" או "הדירה החדשה"

דירת המגורים החדשה שתיבנה במסגרת הפרויקט באחד מהבניינים החדשים על פי המפרט הטכני כהגדרתו להלן (**נספח ג'1**), ששטחה יהיה כשטח הדירות הקיימות (כמפורט לעיל) כמצויין בטבלת השטחים שתצורף **בנספח ב'2** להסכם זה (כמפורט להלן) בתוספת מחצית משטח המרפסות הקיימות (סגורות ולא סגורות) ובתוספת **40% (ארבעים אחוזים)** על השטח הנ"ל (דירה + מחצית מרפסות), כמצויין בטבלה כאמור או תוספת של 25 מ"ר, לפי הגבוהה, כפי שימדדו נכון למועד כינוס בעלי הדירות כהגדרתו בסעיף 1א' לחוק פינוי בינוי (כהגדרתו להלן) (להלן: "**מועד הכינוס**"), ושתוקנינה לבעלים בהתאם למפורט בהסכם זה. מובהר כי שטחה של הדירה החדשה הוא "שטח נטו" כהגדרתו להלן.

לעניין זה מובהר כי שטח הדירה החדשה, על פי טבלת השטחים המפורטים **בנספח ב'2** להסכם זה וכן שטח מחצית משטח המרפסות הקיימות מתבססים על תוצאות המדידה של הדירות הקיימות נכון למועד הכינוס.

מוסכם כי מדידת כל הדירות הקיימות לצורך **נספח ב'2** כאמור, תתבצע על ידי מודד מוסכם, ותחל לא יאוחר ממועד חתימת 40% מבעלי הזכויות על הסכמי פינוי בינוי או עד לחלוף – 120 ימים ממועד הכינוס (6.11.2019), לפי המוקדם, ותסתיים בתוך 90 ימים מהמועדים הנ"ל או מי מהם. המודד יהיה מודד מוסכם, שיבחר ע"י הנציגות והיזם יחד (מתוך רשימת מודדים שתיבחר ע"י נציגות הבעלים מתוך שלושה מודדים שיוצגו ע"י היזם), ושכרו ישולם ע"י היזם. למודד תהיה חובת נאמנות לבעלי הדירות וכן לא יהיה לו ניגוד עניינים עם היזם (להלן: "**המודד המוסכם**"). הנציגות תהיה רשאית להאריך את המועדים כאמור.

ידוע לבעלים, כי, למעט לענין דירות הקרקע, לפי החלטת המודד, ייתכן ולא תידרש מדידה בפועל של כל דירה ודירה וכי המודד יהיה רשאי לקבוע כי את שטחן של חלק מהדירות הקיימות על פי מדידתן של דירות שהינן סמוכות וזהות, והבעלים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה לענין המדידה. למרות האמור לעיל, לבעלים שדירתו לא נמדדה בפועל תהיה זכות לדרוש כי תתבצע מדידה בפועל של דירתו וזאת בתוך 30 ימים מיום שנמסרו לאותם בעלים תוצאות המדידה בכתב, בכפוף לכך שהמפקח מטעם הבעלים אישר בכתב כי קיימת הצדקה או קיים שוני רלוונטי בדירה המצדיק את ביצוע המדידה הספציפית, וכן בכפוף לכך שאותו בעל זכויות חתם על הסכם זה עובר לביצוע המדידה. היזם והמודד ישתפו פעולה עם הבעלים ומפקח הבעלים, ובכלל זאת ימסרו להם לבקשתם פרטים והסברים בכתב בקשר לביצוע המדידה ותוצאותיה.

הבעלים מתחייב לשתף פעולה ולאפשר ביקור בדירתו לצורך ביצוע המדידה בתיאום מראש. אי שיתוף פעולה מצד הבעלים כאמור, יקנה למודד זכות לתת הערכה באשר לשטח הדירה והבעלים מוותר כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך. מוסכם כי ככל ודירת הבעלים הקיימת היא אחת מהדירות המצויינת **בנספח ב'3** להסכם זה (שיצורף בהתאם למדידות ומועד צרפו של נספח ב'2 בהתאם לקבוע לעיל) (להלן: "**הדירות שלא הורחבו**"), יהיה זכאי הבעלים לתוספת של 10 מ"ר נטו וזאת בנוסף לתוספת של 40% לשטח הדירה הקיימת כאמור לעיל. בנוסף לאמור לעיל, יהיה זכאי הבעלים (ככל ודירתו היא אחת מהדירות שלא הורחבו כאמור) להגדיל את דירתו החדשה בשטח של 5 מ"ר נטו נוספים, בהתאם להודעה שתימסר ליוזם בתוך 30 (שלושים) ימים מועד שליחת הודעת היזם על אישור התכנית המפורטת למתן תוקף, וזאת תמורת תשלום של **120,000 ש"ח** (מאה ועשרים אלף שקלים חדשים) ליוזם, ובתנאי שהבעלים ישא במס הרכישה, מע"מ שירותי בניה שיחול, ככל שיחול ובלבד, בגין התוספת של 5 מ"ר הנ"ל. התשלום הנ"ל ליוזם ישולם על ידי הבעלים לא יאוחר ממועד המסירה של הדירה החדשה בתוספת הפרשי הצמדה מהמועד הקובע. מובהר כי התשלום כאמור מהווה תנאי לקבלת החזקה בדירה.

מוסכם כי ככל ודירת הבעלים הקיימת היא אחת מדירות הקרקע בבניינים הקיימים, שאלו כוללות תוספות בניה ללא היתר, בבניה קלה ו/או רגילה ו/או עשו ו/או עושים שימוש של קבע בחצרות משותפות ו/או גידור חצרות משותפות כאמור ו/או ביצוע בהן פעולת בניה ו/או גינון (הכל ביחד להלן: "**התוספות**") עד למועד הכינוס המצויינת **בנספח ב'4** להסכם זה (שיצורף בהתאם למדידות ומועד צרפו של **נספח ב'2** בהתאם לקבוע לעיל) (לעיל ולהלן: "**דירות הקרקע**"), יהיה זכאי הבעלים לקבל דירה חדשה ששטחה יהיה על פי שטח הדירה הקיימת על פי כללי החישוב המפורטים לעיל (40% על שטחי הדירה הקיימת) ובתוספת השטחים המפורטים בסעיפים קטנים (א) ו (ב) להלן התוספות הנ"ל מצטברות, כדלקמן: (א) בגין שטחי חצרות מרוצפות (עד למועד הכינוס) יתווסף שטח של 50% מהשטחים המרוצפים הנ"ל לשטח המגורים של הדירה הקיימת ועל שניהם (הדירה והתוספת) יתווסף שטח של 40%; על אף האמור, מוסכם כי התוספת האמורה על פי ס"ק (א) זה, מוגבלת לשטח של עד 10 מ"ר. ככל ששטח החצרות המרוצפות יהיה גדול מ- 10 מ"ר, יצורף ההפרש שעולה על 10 מ"ר (להלן: "**ההפרש**"), לשטח הגינות המפורטות בסעיף קטן ב' להלן. (ב) בגין שטחי גינות ו/או חצרות שאינן מרוצפות, בתוספת ההפרש, על פי ס"ק (א) לעיל, יתווסף שטח של 25% מהשטח הנ"ל לשטח המגורים של הדירה החדשה; (ג) על אף כל האמור בסעיפים

קטנים (א) ו- (ב) לעיל, מוסכם כי היקף החצרות והגינות הנקובים בסעיפים (א) ו- (ב) לעיל שבגינם יהיה זכאי הבעלים לקבלת תוספת שטח, לא יעלה על 120 מ"ר (גם אם שטח הגינה ו/או החצר כאמור עלה בפועל על 120 מ"ר). (ד) למען הסר ספק מובהר כי הבעלים של דירות הקרקע יהיה זכאי לקבל דירה חדשה שגודלה יהיה כגודל הדירה הקיימת בתוספת השטחים לפי סעיף קטן א', בתוספת של 40% על הדירה והשטחים הנ"ל ובתוספת השטחים לפי ס"ק (ב). (ה) מובהר כי ככל ודירת הקרקע הינה אחת מהדירות שלא הורחבו כמפורט בנספח ב' כי אז יופחת משטח החצרות והגינות השטח שבעל הדירה היה רשאי לבנות בשטח של החצרות והגינות. (ו) במקרים חריגים ויוצאי דופן שאושרו על ידי הנציגות או שמאי הבעלים (ובעדכון הנציגות), יהיה רשאי היזם לקבוע הסדר שונה בהסכמת בעל דירת הקרקע הרלוונטי להסדר שונה והבעלים בחתימתו על הסכם זה נותן הסכמתו לכך ומוותר על כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך. (ז) מוסכם בזאת כי בעל דירה בקומת קרקע יהיה רשאי לוותר על תוספת השטח על פי סעיפים קטנים (א) ו- (ב) וכנגדם לבקש כי שמאי מוסכם יעריך את שווי התוספות ואת התמורה המגיעה לו בגין. על אף האמור לעיל, המודד המוסכם יבצע את מדידה במועדים כאמור לעיל עבור כל אחת מדירות הקרקע.

בהעדר אפשרות לפיצוי בדרך של תוספת מטרים לדירה החדשה בגין התוספות כאמור, ובהתאם לקביעת המפקח מטעם הבעלים, יתן הפיצוי בסכום במזומן שישולם לבעלים במועד מסירת החזקה בדירה החדשה או על בסיס שדרוג (דירתי או מפרטי) כאמור בהסכם זה. כל עלויות המס, ההיטלים ו/או ההוצאות ככל שיחולו, יוטלו על היזם. ככל שבמסגרת הבניינים החדשים, הפיצוי שניתן כאמור לא יעלה לכדי דירת תמורה המהווה דירת גן בבניינים החדשים, תעמוד לבעלים האפשרות, לפי שיקול דעתו, לשלם ליזם תמורה לצורך השלמת הסכום הנדרש לקבלת דירת גן (ככל שיהיו) בבניינים החדשים (התשלום שישולם ליזם יהיה לא יאוחר מחלוף 90 ימים ממועד המסירה וכתנאי לקבלת החזקה על בסיס שוברים ובכפוף למתן ערבויות חוק מכר כמקובל) וזאת בהתאם למחירון דוח האפס שיוגש לבנק המלווה. לבעלי הזכויות בדירות הקרקע תהיה עדיפות בשדרוג דירתם החדשה לדירות גן על פני יתר בעלי הזכויות.

הדירה החדשה תכלול ממ"ד בשטח שלא יפחת מהקבוע בתקן תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן – 1990 (הממ"ד יהיה כלול בשטח הדירה החדשה המפורט לעיל).

בדירה החדשה יהיו שני כיווני אוויר עיקריים לפחות שאינם נגדיים (קרי צפון – דרום או מזרח – מערב) לפחות.

הדירה החדשה תמוקם באחת מקומות בעלי הזכויות (כהגדרתן להלן), ומיקומה באחד מהבניינים החדשים יקבע בהתאם למנגנון הקבוע להלן ;

אופן בחירת הדירה החדשה ומיקומה באחד מהבניינים החדשים וכן מיקום החניה והמחסן שיוצמדו לה, ייקבעו בהתאם למנגנון בחירת הדירה החדשה והצמודותיה, הקבוע בסעיף 10 להלן, כאשר מובהר שבעלי הזכויות יהיו רשאים לבחור חניות ומחסנים קודם לבחירת החניות והמחסנים על ידי היזם לדירותיו, למעט 10% מהחניות והמחסנים שיהיו בפרויקט עבור דירותיו המיוחדות – שאלו יבחרו על ידי היזם קודם לבחירת בעלי הזכויות.

בנוסף, לדירת הבעלים החדשה יוצמדו :

א. מרפסת שמש בשטח ש 10 (עשרה) מ"ר נטו. בעלי הזכויות שלדירותיהם הקיימות מרפסת סוכה במועד חתימת בעל הזכויות הראשון על הסכם פינוי בינוי, המפורטים בנספח 5^א, יהיו זכאים, ככל שהדבר יתאפשר ובכפוף לאילוצי תכנון ואישור הרשויות, כי המרפסת תהיה מרפסת סוכה. לעניין זה מובהר, שמרפסת סוכה תוגדר על פי התקן ההלכתי המקל ביותר, וככל והבעלים יהיה זכאי למרפסת סוכה ידוע לו כי בניית מרפסת זו לא תתאפשר בבניינים הגבוהים (של 30 קומות) ועל כן ייתכן ואפשרות הבחירה של הדירה החדשה על ידם תוגבל והם מוותרים על כל טענה בקשר לכך.

ב. מקום חניה בבניין החדש בו תמוקם הדירה החדשה ;

מוסכם כי חניית הבעלים לא תהיה חניה עוקבת כפולה ולא תהיה במכפיל חניה או על גבי מתקנים אוטומטיים ; ככל והבעלים זכאי לחניית נכים על פי הדין, תוצמד לו חניית הנכים ומיקומה יהיה, ככל הניתן בסמוך למעלית. ;

ג. מחסן באחת מקומות המרתף של הבניין החדש בו תמוקם הדירה החדשה, בשטח של 6 (שישה) מ"ר נטו ;

מוסכם כי ככל ועקב אילוצי תכנון שיאושרו על ידי המפקח מטעם הבעלים ו/או ככל שרשויות התכנון לא יאפשרו להקים מחסנים לטובת בעלי הזכויות כי אז יהיה זכאי הבעלים לתוספת שטח לדירתו הקיימת בשטח של 3 מ"ר נטו (ככל שהדבר יתאפשר) ו/או לחלופה שוות ערך כספי ל- 3 מ"ר שטח דירה) שאותה יציע היזם לרבות בדרך של שדרוג המפרט ו/או קומה ו/או על פי חבילת שדרוג שיציע היזם,

הכול לפי בחירת הבעלים כאשר כל מס שיחול בגין חלופה זו יחול על היזם.

ד. חלקים ברכוש המשותף, לרבות בזכויות הבניה שלא נוצלו כאמור "בהגדרת זכויות הבנייה" לעיל ו/או זכויות בניה שנוספו לאחר מכן, כאמור "בהגדרת זכויות הבניה" ו/או "הממכר" וזאת בהתאם לחלקה היחסי של דירת הבעלים החדשה בבנין החדש שיקבע בהתאם לשטחה ביחס לכלל השטחים בבנין החדש ;

אין באמור בהגדרה "דירת הבעלים החדשה" כאמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיפים 7.12, ו/או 28.8 באשר לזכאות בעלי הדירות לקבל דירה משונמכת ו/או קטנה ו/או מזכאותם לשדרג את הדירה באמצעות שינויים ו/או תוספות ו/או לשדרג את הדירה לדירה אחרת כאמור בסעיף 28.8 ו/או מזכאותם לרכוש חניה ו/או מחסן נוספים בהתאם לקבוע בהסכם זה ;

למען הסר ספק, המונח "דירת הבעלים החדשה" או "הדירה החדשה" בהסכם זה, כולל את כל המפורט לעיל, לרבות הדירה החדשה, החניית, המחסן, הצמדות והחלקים ברכוש המשותף והכל בהתאם להוראות הסכם זה.

מוסכם כי ככל ובבעלות הבעלים אחת מיחידות המסחר הקיימות, הוא יהיה זכאי ליחידת מסחר חדשה בשטח, במיקום ועם ההצמדות המפורטות **בנספח 6'** להסכם זה, וזאת במקום הדירה החדשה כאמור לעיל (להלן: **"יחידת המסחר החדשה"**). כל הוראות הסכם זה יחולו גם על יחידת המסחר החדשה, אלא אם צוין במפורש בהסכם זה או בנספח יחידת המסחר אחרת. כמו כן מובהר כי כל העלויות בקשר עם יחידת המסחר החדשה, לרבות תשלומים לרשויות, היטלים, תשלומי מסים (לרבות מע"מ ומס שבח) יחולו על היזם וישולמו על ידו. היזם יהיה רשאי לנהל משא ומתן עם בעלי יחידות המסחר או מי מהם ולהגיע להסדר שונה בכפוף לאישור הנציגות ושמאי הבעלים והבעלים בחתימתו על הסכם זה נותן הסכמתו לכך ומוותר על כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.

תכנית הדירה החדשה על הצמדותיה אשר תוכן על ידי היזם בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), התכנית המפורטת והוראות הסכם זה תימסר לבעלים לאחר השלמתה ואישורה כדין ותצורף להסכם זה **בנספח 21'.**

"שטח נטו"

שטח הדירה החדשה המצויין בטבלת השטחים (**נספח 22'**) וכן שטחים של מרפסת השמש והמחסן שיוצמדו לדירה החדשה, הם שטחי "נטו נטו" שאינם כוללים את שטחי קירות פנימיים וחיצוניים, כאשר לצרכי רישום והכנת תכניות יומר החישוב הנ"ל לחישוב על פי צו המכר דירות (טופס של מפרט) התשל"ד – 1974 (להלן: **"צו המכר דירות"**), כך שהם יהיו גדולים יותר מהשטחים המצויינים בטבלת השטחים ושטחי מרפסת השמש והמחסן המפורטים להלן, ויכללו את הקירות הפנימיים והחיצוניים בהתאם לשיטת החישוב (לרבות הסטיות המותרות) הקבועה בצו המכר דירות.

"דירות בעלי הזכויות החדשות"

134 דירות המגורים החדשות שיבנו עבור בעלי הזכויות במסגרת הפרויקט ו- 2 יחידות המסחר החדשות ;

"נקיות וחופשיות"

זכויות הבעלים בדירתו החדשה כשהיא נקייה וחופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, חוב ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או הערות ו/או זכויות צד ג' כלשהן (למעט כאלה שמקורן ו/או שעילתן בבעלים), ומבלי לגרוע מכלליות האמור ללא כל חוב ו/או עיקול ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' הקשורים ליזם עצמו ו/או הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם בבניינים החדשים ו/או בגין הבטחת השקעותיהם של רוכשי הדירות ו/או בגין משכנתאות להבטחת הלוואות לרוכשי הדירות ו/או הערות כתוצאה מהסכם זה ו/או תכנון ובניית הפרויקט, למעט הערות הקשורות במעשה ו/או מחדל של הבעלים ו/או הערות תכנוניות ובכפוף להוראות הסכם זה.

"קומות בעלי הזכויות"

הקומות בהן ימוקמו דירות בעלי הזכויות החדשות בבניינים החדשים שיהיו כדלקמן : (א) בבניין עד 12 קומות - ימוקמו החל מהקומה השנייה ועד 2 (שתי) קומות (כולל) מתחת לקומה העליונה בבניין החדש (דהיינו עד קומה 10 כולל). בבניין מעל 12 קומות - ימוקמו החל מהקומה השנייה ועד 2 (שתי) קומות (כולל) מתחת לקומה העליונה בבניין החדש או עד לקומה 20, לפי הנמוך. לדוגמא – ככל והבניין החדש יהיה בן 12 קומות קומות בעלי הזכויות יהיו החל מהקומה השנייה ועד הקומה העשירית (כולל) ובניין בן 30 קומות יהיו קומות בעלי הזכויות עד לקומה ה- 20.

ככל שבמסגרת הקומות הנ"ל לא תהיינה מספיק דירות אשר יעמדו בתנאים ובקריטריונים הקבועים בהסכם זה לגבי הדירות להם זכאים בעלי הזכויות החדשות, יורחב טווח הקומות הנ"ל (לקומות גבוהות יותר) עד להשלמת הקצאת כלל דירות בעלי הזכויות החדשות לכלל בעלי הזכויות.

היזם מתחייב כי בכל קומה בקומות בעלי הזכויות תהיינה בין 2 ל – 4 דירות לבחירת בעלי הזכויות.

"טבלת הניקוד"

טבלה שמאית שתוכן על ידי שמאי בעלי הזכויות (כהגדרתו להלן) במסגרתה ידרג את

דירות בעלי הזכויות הקיימות, על פי, הקומה בהן הן ממוקמות, כיווני אויר (מיקום ומספר) ו/או כל פרמטר אחר רלבנטי כפי שיקבע על ידי שמאי בעלי הזכויות. על פי טבלת זו יקבע סדר בחירת הדירות החדשות על ידי כל בעלי הזכויות ובהתאם ועל פי הוראות סעיף 10 להלן;

כל דירות המיני-פנטהאוז ו/או הפנטהאוז ו/או הדופלקס שימוקמו בקומות אחרונות בבניינים החדשים ו/או דירות הגן שיהיו בפרויקט, ככל שיהיו, שמספרן הכולל לא יעלה על 10% (עשרה אחוזים) מכלל היחידות למגורים בפרויקט (ובסה"כ 10% מכלל דירות המגורים בפרויקט);

"דירות המיוחדות של היזם" או "דירותיו המיוחדות"

שטחי המסחר בהתאם למפורט בהגדרת "התוכנית המפורטת" כאמור לעיל. השימושים המותרים יהיו כמפורט בסעיף 29.3.10 להלן;

"יחידות המסחר" או "שטחי המסחר" או "קומת המסחר"

מובהר כי, ככל הניתן, ובהתאם לאישור המפקח מטעם הבעלים, הכניסות ודרכי הגישה לשטחי המסחר תהינה באופן נפרד לחלוטין מהכניסות ודרכי הגישה לחלק בבנייני המגורים דרכו קיימת גישה ומעבר לדירות המגורים בפרויקט;

מוסכם כי הנציגות תהיה רשאית לסטות מהעקרונות הנ"ל.

הזכויות בשטחי המסחר תהיינה שייכות ליזם, למעט 2 יחידות המסחר החדשות של בעלי הזכויות כמפורט **בנספח 6'**, והוא יהיה רשאי למכור אותן לרוכשים מטעמו בכפוף להוראות הסכם זה (לרבות הוראות סעיפים 25 ו- 33.7 להלן לעניין הבטחת מימון דמי הניהול של היזם לבעלי הזכויות הזכאים לכך);

"טבלאות הניקוד"

טבלאות שמאיות שתוכנה על ידי שמאי בעלי הזכויות (כהגדרתו להלן) במסגרתן ידורגו דירות בעלי הזכויות הקיימות, על פי ערכן השמאי ועל פי התמורה להם זכאים במסגרת הסכם זה. על פי טבלאות אלו יקבע סדר בחירת הדירות החדשות על ידי כל בעלי הזכויות על פי הוראות סעיף 10 להלן;

"דירות היזם" או "יחידות היזם"

כל דירות המגורים שיבנו במתחם כאמור בהסכם זה, למעט דירות בעלי הזכויות החדשות כהגדרתן לעיל, לרבות ההצמדות שתוצמדנה להן שיכללו מחסנים, גינות, מרפסות, גגות, חניות וחלקים ברכוש המשותף, והכל כמפורט ובכפוף להסכם זה; הזכויות בדירות אלו תהיינה שייכות ליזם והוא יהיה רשאי למכור אותן לרוכשים מטעמו בכפוף להוראות הסכם זה;

"דירות הפרויקט"

כל דירות המגורים (דירות היזם ודירות בעלי הזכויות החדשות), שיבנו בפרויקט;

"המפרט הטכני"

המפרט הטכני הסופי שיצורף **בנספח 11'** להסכם זה (וימסר לבעלים) עד לקבלת היתר בניה לבניין בו מצויה הדירה, ואשר על פיו תיבנה דירת הבעלים החדשה אשר יהיה תואם את הוראות הסכם זה.

מבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי המפרט הטכני יכלול את עיקרי המפרט המצורפים **בנספח 11'** להסכם זה ולא יפחת מסטנדרט המפרט, **נספח 11'**. כמו כן סטנדרט המפרט הטכני **לא יפחת ברמתו מהמפרט הטכני לפיו תיבנה דירות המגורים של היזם, למעט דירותיו המיוחדות ו/או שדרוגים שהוזמנו בתשלום על ידי רוכשי דירות היזם**, ויעודכן בהתאם ככל שרמת המפרט של דירות היזם (למעט הדירות המיוחדות של היזם ו/או שדרוגים בתשלום כאמור) עולה על סטנדרט המפרט שיצורף להסכם זה **בנספח 11'**. בדיקת התאמת המפרט, **נספח 11'**, לאמור לעיל תעשה על ידי המפקח מטעם בעלי הזכויות.

מוסכם כי בדיקה ועדכון המפרט הטכני **נספח 11'**, יעשה גם במקרה של שדרוג מפרט דירות היזם במסגרת מבצעי שיווק (לא כולל מוצרי חשמל ו/או מטלטלין) ובלבד שמבצעי השיווק חלו לגבי מספר דירות היזם העולה על 10% מדירותיו בפרויקט (שאין הדירות המיוחדות של היזם).

היזם מתחייב להודיע למפקח ולנציגות על כל שינוי בסטנדרט מפרט דירות הסטנדרטי של היזם ו/או בכל מקרה של שינוי כתוצאה ממבצעי שיווק אשר במסגרתן שודרג המפרט של מעל 10% מדירות היזם מיד לאחר השינוי ו/או השדרוג ולהעביר למפקח ולנציגות מפרט מתוקן בהתאם לאמור לא יאוחר ממועד תחילת שיווק דירות היזם; מובהר כי עדכון המפרט הטכני, **נספח 11'**, במקרה של שינויים במפרטים של דירות היזם כאמור לעיל, יכול ויעשה אף לאחר תחילת ביצוע העבודות אך בכל מקרה עדכון המפרט יעשה לא יאוחר מחלוף 30 (שלושים) ימים מהמועד בו שונה ו/או שודרג המפרט הטכני של דירות היזם (למעט הדירות המיוחדות);

מבלי לגרוע מהאמור, היזם יעביר, לעיון, להערות ולאישור המפקח עם דרישתו (ובכל מקרה לפני כל הגשת בקשה לוועדות ולפני כל החלטה שלהן בקשר לכך ולפני תחילת השיווק) את המפרט המוצע לדירות היזם כשהוא ערוך בהתאם לצו המכר דירות, כהגדרתו לעיל, לשם בחינתו והשוואתו למפרט הטכני של דירת הבעלים החדשה. המפקח ו/או הנציגות יהיו רשאים לדרוש לעיין מעת לעת ואף לאחר תחילת השיווק, במפרט של דירות היזם כדי לבחון האם הם תואמים את המפרט של דירות הבעלים והוראות הסכם זה והיזם

ימציא את המפרטים של דירות היזם עם דרישה.

כל התוכניות, המסמכים, האישורים, והאסמכתאות המהווים יחדיו את תכניות הביצוע המפורטות של העבודות להקמת הפרויקט (לרבות עבודות פיתוח), אשר יוכנו על ידי היזם והאדריכל והמתכננים ויוגשו למוסדות התכנון לשם קבלת היתר בניה לביצוע כלל העבודות; מובהר כי התכנית המפורטת לא תהווה חלק מתכניות ההגשה;

"תכניות ההגשה"

היתר בניה סופי שאינו מותנה בתנאים לאחר תשלום אגרות והיטלים, שיאושר על פי כל דין לביצוע כל עבודות ההריסה, החפירה והדיפון במתחם שמכוחו ניתן להתחיל בביצוע העבודות הנ"ל;

"היתר בנייה להריסה חפירה ודיפון"

החלטת הוועדה המקומית הראשונה על מתן היתר בתנאים לביצוע עבודות בנייה (לא כולל החלטות הוועדה המקומית על מתן היתר לביצוע עבודות הריסה ו/או דיפון וחפירה);

"החלטת הוועדה"

היתר בניה סופי בהתאם להחלטת הוועדה, כהגדרתה לעיל, שאינו מותנה בתנאים לאחר תשלום אגרות והיטלים, שיאושר על פי כל דין לביצוע העבודות בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות המפרט הטכני, מכוחו ניתן להתחיל בביצוע העבודות;

"היתר הבניה הסופי"

כל הערבויות שיינתנו על ידי היזם לשם הבטחת התחייבויותיו כלפי הבעלים לפי הסכם זה והמפורטות בסעיף 33 להלן ואשר נוסח שלהן מצורף **כנספח ד'** להסכם זה;

"ערבויות הבעלים"

מדד המחירים הידוע כמדד המחירים לצרכן (כולל פירות וירקות) המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי או כל מדד רשמי שיבוא במקומו;

"מדד המחירים לצרכן"

מדד המחירים הידוע כמדד התשומות בבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי או כל מדד רשמי שיבוא במקומו;

"מדד תשומות הבנייה"

מדד המחירים לצרכן או תשומות הבנייה הידוע ביום בו נקבע בהסכם זה כי הוא יהיה מדד הבסיס;

"מדד הבסיס"

ההפרשים שיחולו בין המדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבנייה לבין מדד הבסיס בגין עליית מדד המחירים לצרכן או תשומות הבנייה לעומת מדד הבסיס. מובהר כי הפרשי ההצמדה לא יחושבו במידה ותהיה ירידה במדד המחירים לצרכן או תשומות הבנייה לעומת מדד הבסיס;

"הפרשי הצמדה"

מורשי החתימה המפורטים במבוא להסכם זה, שהוסמכו על ידי מועצת המנהלים של היזם לחתום, להתקשר ולהתחייב בשמו בהסכם זה ולבצע את כל הפעולות על פיו, כמפורט בפרטיכל מועצת המנהלים של היזם המצורף **כנספח ט'** להסכם זה;

"מורשי החתימה מטעם היזם"

אחד מ-5 הבנקים המובילים בישראל או שילוב של בנק וחברת ביטוח, אשר ייבחרו על ידי היזם למתן **"ליווי בנקאי"** לביצוע העבודות ובניית הפרויקט, כהגדרתו בסעיף 10 להלן, ובהתאם לתנאים ולהוראות הסכם זה, לרבות מתן ערבויות לבעלים, והכל בהתאם להוראות ותנאי הסכם זה. כאשר במקרה שיוצאו ערבויות בתנאי חוק המכר הן על ידי הבנק והן על ידי חברת ביטוח, ייתנו עדיפות לבעלי הזכויות לקבלת ערבויות מהבנק;

"הבנק" או "הבנק המלווה"

כהגדרתו בסעיף 13 להלן;

"קבלן הביצוע" או "הקבלן"

הסכם זה וכל ההסכמים שנחתמו ו/או יחתמו בין היזם לבין יתרת בעלי הזכויות במתחם. מובהר כי היזם לא יהיה רשאי להתקשר עם מי מבעלי הזכויות בהסכמים השונים מנוסח הסכם זה ללא אישורו של הנציגות בכתב והיזם מתחייב לכך בהתחייבות יסודית, למעט תוספות שעניינן שידרוגים ו/או תוספות ו/או שנמוך וכד' בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה;

"עסקאות פינוי בינוי" או "הסכמי פינוי בינוי"

בעלי הזכויות במתחם המסרבים/מתנגדים להתקשר עם היזם בהסכמי פינוי בינוי;

"הסרבנים"

"רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" כהגדרתו בחוק פינוי בינוי (כהגדרתו להלן), המהווה את הרוב הדרוש מקרב בעלי הזכויות במתחם להוצאתו אל הפועל של הסכם זה, הגשת תביעה נגד הסרבנים כפי שקבוע בחוק פינוי בינוי פיצויים (כהגדרתו להלן) או בכל תיקון שלו ו/או בכל חוק אחר שיהיה בעניין זה;

"הרוב המיוחס"

התנאים המתלים המפורטים בסעיף 5 להלן, שעם התקיימותם במלואם ובמועדס יכנס הסכם זה לתוקף, וככל שלא יתקיימו במלואם ובמועדס יחולו הוראות סעיפים 5.3, 5.4 ו- 5.5 להלן;

"התנאים המתלים"

"המועד הקובע"	יום חתימת 60% מבעלי הזכויות במתחם על הסכמי פינוי בינוי, אשר במועד זה מתחייב היזם לחתום על ההסכמים בכפוף להעברת ההסכמים לחתימה ליזם על נספחיו;
"תקופת הפינוי" ו - "מועד הפינוי"	כהגדרתם בסעיף 14.1 להלן;
"מועד קבלת החזקה במתחם"	כהגדרתו בסעיף 14.6 להלן;
"מועד מסירת החזקה בממכר ליזם"	כהגדרתו בסעיף 26.1 להלן;
"מועד המסירה של הדירה החדשה"	כהגדרתו בסעיף 23.5 להלן;
"מועד מסירת החזקה בדירה החדשה" או "מועד מסירת החזקה בדירה החדשה"	המועד בו הועמדה דירת הבעלים החדשה בהתאם להוראות הסכם זה והתקיימו התנאים למסירתה ולקבלתה על ידי הבעלים כמפורט בהסכם זה;
"חוק המקרקעין"	חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 על כל תיקוניו כפי שיהיו מעת לעת, ולרבות כל חיקוק שיבוא במקומו ו/או כל תקנה, צו ופעולת רשות מכוח החוקים האמורים;
"חוק פינוי בינוי"	חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו - 2006, וכל תיקון לחוק זה או חוק אחר שיבוא במקומו או ישלים אותו על כל תיקוניו כפי שיהיו מעת לעת, ולרבות כל חיקוק שיבוא במקומו ו/או כל תקנה, צו ופעולת רשות מכוח החוקים האמורים;
"חוק התכנון והבנייה"	חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 על כל תיקוניו כפי שיהיו מעת לעת ואשר יהיו רלוונטיים להסכם זה, ולרבות כל חיקוק שיבוא במקומו ו/או כל תקנה, צו ופעולת רשות מכוח החוקים האמורים;
"חוק מיסוי מקרקעין"	חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963 על כל תיקוניו כפי שיהיו מעת לעת, ולרבות כל חיקוק שיבוא במקומו ו/או כל תקנה, צו ופעולת רשות מכוח החוקים האמורים;
"חוק המכר הבטחת השקעות"	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, על כל תיקוניו כפי שיהיו מעת לעת, ולרבות כל חיקוק שיבוא במקומו ו/או כל תקנה, צו ופעולת רשות מכוח החוקים האמורים;
"חוק המכר דירות"	חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973, על כל תיקוניו כפי שיהיו מעת לעת, ולרבות כל חיקוק שיבוא במקומו ו/או כל תקנה, צו ופעולת רשות מכוח החוקים האמורים;
"חוק הרשות"	חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו - 2016 על כל תיקוניו כפי שיהיו מעת לעת, ולרבות כל חיקוק שיבוא במקומו ו/או כל תקנה, צו ופעולת רשות מכוח החוקים האמורים;
"טופס אכלוס" או "אישור אכלוס"	אישור הרשות המוסמכת לחיבור הבניינים החדשים או חלק מהם והדירות החדשות חיבור קבע למערכות החשמל, המים והבזק, הכולל אישור אכלוס לבניינים החדשים ("טופס 4") בהתאם לתקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) תשמ"א - 1981 וכן על גמר העבודות, או כל אישור אחר מאת הרשויות המוסמכות המתיר את אכלוס הבניינים החדשים או חלק מהם והדירות החדשות ומהווה תנאי לכך;
"היועצים"	היועצים המקצועיים עימם יתקשר היזם, שילוו את תכנון העבודות וביצוען עד להשלמת הפרויקט, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, קונסטרוקטור, יועץ מעליות, יועץ אינסטלציה, יועץ תנועה וחניה, מודד וכל גורם מקצועי אחר עימו יתקשר היזם אשר להם ניסיון מוכח בתחומם לשביעות רצון המפקח ובעלי רישיון לפי כל דין;
"האדריכל"	משרד האדריכלים עימו יתקשר היזם בהסכם למתן שירותי אדריכלות ותכנון הפרויקט כאשר במסגרת ליווי זה יעניק האדריכל, בין היתר, תכנון מפורט ושירותי פיקוח עליון לפרויקט, שיהיה בעל ניסיון במתן שירותים אלו בפרויקטים דומים לפרויקט המתואר בהסכם זה.
"שמאי בעלי הזכויות"	השמאי שיבחר על ידי הנציגות, ובשכרו ישא היזם;
"המפקח" או "מפקח הבעלים" או "מפקח בעלי הזכויות"	המפקח עימו תתקשר הנציגות בשם הבעלים ויתר בעלי הזכויות בהסכם למתן מלוא שירותי הפיקוח בקשר עם תכנון הפרויקט וביצוע העבודות הנדרשים על פי הסכם זה. הסכם הפיקוח יצורף כנספח טו' להסכם זה;
"ב"כ בעלי הזכויות" או "ב"כ"	משרד עורכי דין - אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' מרח' יגאל אלון 98 (מגדל אלקטרה)

הבעלים

תל אביב, 6789141 ; טל: 03-6078607, פקס: 03-6078666 וכן עו"ד שלמה אמסלם ו/או כל עו"ד אחר ממושרדו מ"בית הנציב", דרך חברון 101 א' ירושלים טלפון 02-6490690 פקס 02-6788022 ;

"ב"כ היזם"

משרד עורכי הדין דורון אריאל ושות', מרחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן ק-45, טל: 03-6116730 ; פקס: 03-6116731 ;

"נציגי בעלי הזכויות"

ב"כ בעלי הזכויות, מפקח בעלי הזכויות, שמאי בעלי הזכויות, יועץ הביטוח מטעם בעלי הזכויות וכל יועץ אחר שימונה ע"י הנציגות למתן שירותים בפרויקט לבעלי הזכויות על פי הסכם זה ;

"הנאמן"

ב"כ בעלי הזכויות ו/או כל גורם אחר ו/או חברה לנאמנויות שזהותו תיבחר על ידי ב"כ בעלי הזכויות, הנציגות והיזם לשם מתן כל שירותי הנאמנות בפרויקט לפי הסכם זה כאשר בעלויות ובעמלות שירותי הנאמנות לחברת נאמנויות יישא היזם עד לסך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ לכל שנים עשר חודשים במהלך תקופת אחזקתן של הערבויות לפי הסכם זה ובלבד שחברת הנאמנויות שתיבחר תתחייב בכתב לפעול ולפי כתבי ההוראות לנאמן שיצורפו להסכם זה בשינויים המחוייבים. הצדדים כאמור לא יסרבו לזהות הנאמן אלא מטעמים סבירים.

3. נספחי ההסכם

הנספחים המפורטים להלן, המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה, לרבות כל נספח אשר צורף או יצורף, בהסכמת הצדדים בכתב:

- 3.1. **נספח א' - נסחי הרישום של המתחם ;**
- 3.2. **נספח ב1' - טיוטת התכנית המפורטת [תצורף בהמשך] ;**
- 3.3. **נספח ב2' - טבלת שטחים [תצורף לאחר ביצוע המדידות כאמור בהגדרת "דירת הבעלים החדשה" או "הדירה החדשה" בסעיף 2 לעיל] ;**
- 3.4. **נספח ב3' - נספח הדירות שלא הורחבו [תצורף לאחר ביצוע המדידות כאמור בהגדרת "דירת הבעלים החדשה" או "הדירה החדשה" בסעיף 2 לעיל] ;**
- 3.5. **נספח ב4' - נספח דירות הקרקע עם התוספות [תצורף לאחר ביצוע המדידות כאמור בהגדרת "דירת הבעלים החדשה" או "הדירה החדשה" בסעיף 2 לעיל] ;**
- 3.6. **נספח ב5' - נספח דירות עם מרפסות סוכה [תצורף לאחר ביצוע המדידות כאמור בהגדרת "דירת הבעלים החדשה" או "הדירה החדשה" בסעיף 2 לעיל] ;**
- 3.7. **נספח ב6' - נספח התמורה לבעלי יחידות המסחר [תצורף בהמשך על פי הקבוע בהסכם זה] ;**
- 3.8. **נספח ג' - עיקרי המפרט הטכני - כהגדרתו לעיל ;**
- 3.9. **נספח ג1' - המפרט הטכני שימסר לבעלים בטרם שיווק דירות היזם ואשר יהיה תואם להוראות הסכם זה, לרבות לנספח ג' ;**
- 3.10. **נספח ג2' - תכנית הדירה החדשה [תצורף בהמשך] ;**
- 3.11. **נספח ד1' - נוסח הערבות להבטחת התחייבויות היזם כמפורט בסעיף 33.1 בהסכם [נוסח הערבות אשר יהיה תואם את הוראות בסעיף 33.1 להלן יצורף בעתיד עם קבלת הליווי הבנקאי] ;**
- 3.12. **נספח ד2' - נוסח ערבות דמי השכירות בצירוף כתב הוראות לנאמן ;**
- 3.13. **נספח ד3' - נוסח ערבות המסים בצירוף כתב הוראות לנאמן ;**
- 3.14. **נספח ד4' - נוסח ערבות הבדק בצירוף כתב הוראות לנאמן ;**
- 3.15. **נספח ד5' - נוסח ערבות הרישום בצירוף כתב הוראות לנאמן ;**
- 3.16. **נספח ד6' - נוסח ערבות למימון הליכים משפטיים בצירוף כתב הוראות לנאמן ;**
- 3.17. **נספח ד7' - כתב הוראות לנאמן בקשר למסירת המחאות השכירות ;**
- 3.18. **נספח ד8' - נוסח ערבות להבטחת השתתפות היזם בדמי ניהול בצירוף כתב הוראות לנאמן ;**
- 3.19. **נספח ד1' - נוסח ייפוי הכח התכנוני ;**
- 3.20. **נספח ד2' - נוסח ייפוי כח הבעלים ;**
- 3.21. **נספח ד3' - נוסח ייפוי כח לרישום הערות אזהרה ;**

- 3.22. **נספח 4'** - נוסח ייפוי כח לפנייה לבעלי המשכנתאות וההערות ;
- 3.23. **נספח 5'** - נוסח ייפוי כח לנקיטת הליכים ;
- 3.24. **נספח 6'** - נוסח ייפוי כח לטיפול בענייני מיסוי ;
- 3.25. **נספח 7'** - נוסח ייפוי כח לרישום ;
- 3.26. **נספח 8'** - נוסח יפוי כח לנציגות ;
- 3.27. **נספח 9'** - כתב התחייבות ליזם ויפויי כח (במקרה של העמדת בטוחה לבעל המשכנתא) ;
- 3.28. **נספח ו'** - בקשה לרישום הערת אזהרה ;
- 3.29. **נספח 1'** - נוסח ייפוי הכח למחיקת הערות האזהרה מטעם היזם, הכולל את פרטיכל היזם ;
- 3.30. **נספח 2'** - נוסח ייפוי הכח מטעם היזם למתן הסכמות, הכולל את פרטיכל היזם ;
- 3.31. **נספח 3'** - כתב המחאת זכויות יזם וכתב הוראות לנאמן ;
- 3.32. **נספח ח'** - נוסח אישור ביטוחי היזם (נספח הביטוח) [יצורף בהמשך] ;
- 3.33. **נספח ט'** - פרטיכל מועצת המנהלים של היזם המאשר התקשרותו בהסכם זה ;
- 3.34. **נספח טז'** - דוח רשם החברות של היזם ;
- 3.35. **נספח י'** - נוסח עקרוני של מכתב החרגה מותנה לבעלים מהבנק המלווה אשר יהיה תואם את הוראות סעיף 11.8 בהסכם (יצורף עם חתימת הסכם הליווי הבנקאי) ;
- 3.36. **נספח יז'** - נוסח עקרוני של מכתב החרגה סופי לבעלים מהבנק המלווה אשר יהיה תואם את הוראות סעיף 11.811.15 בהסכם (יצורף עם חתימת הסכם הליווי הבנקאי) ;
- 3.37. **נספח יא'** - נוסח הסכמה ותצהיר בן הזוג ;
- 3.38. **נספח יב'** - שאלון מס ;
- 3.39. **נספח יג'** - נוסח התחייבות שוכר לפינוי ;
- 3.40. **נספח יד'** - הסכם הפיקוח (יצורף עם חתימתו על ידי הנציגות, המפקח והיזם) ;
- 3.41. **נספח טו'** - כתב הוראות לב"כ הבעלים בעניין מסמכי הביטול של הצדדים ;
- 3.42. **נספח טז'** - דוגמא לשילוט ;
- 3.43. **נספח יז'** - פירוט חברי הנציגות ;

מהות העסקה – פינוי בינוי

- 4.1. הבעלים והיזם מתקשרים בזאת בעסקת "פינוי – בינוי", לפינוי המתחם הקיים ובינוי הפרויקט, לפיה עם התקיימות התנאים המותלים המפורטים להלן וקיום מלוא התחייבויות בעלי הזכויות והיזם לפי הסכם זה במלואו ובמועדו, יהיו היזם והבעלים הקיימים במתחם ובתוך כך גם את דירתו הקיימת של הבעלים, יבנה תחתם את הבניינים החדשים וימסור לבעלים את דירתו החדשה, יבצע את העבודות, וישלים את הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה, והכל על חשבונם ובאחריותו המלאה (ומבלי לגרוע ממילוי התחייבויות הבעלים והוראות סעיף 34.2 להלן), ובתמורה ימכור הבעלים את מלוא זכויותיו בממכר, וימסור את החזקה בממכר ליזם כאמור בהסכם זה.
- 4.2. מובהר כי ביצוע התכנון והבניה ויתר התחייבויות היזם שבהסכם זה תהיינה כל העת ובכל ענין שהוא בשיתוף מלא של הנציגות ו/או מי טעמה מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה ו/או מאחריות היזם. כמו כן מובהר כי כל העלויות וההוצאות מכל סוג שהן בקשר עם זכויות הבעלים, הפרויקט, המקרקעין, המתחם ו/או הוראות הסכם זה יחולו על היזם ובלבד ובכל מקרה אלו לא יחולו על הבעלים מכל סיבה שהיא, אלא אם התשלומים נכללים בתשלומים החלים על הבעלים המפורטים בסעיף 34.2 להלן.
- 4.3. מוסכם על הצדדים כי ככל שרווחיות הפרויקט הצפויה עבור היזם בפרויקט, תעלה על שיעור רווחיות של 22.5% (רווח לעלות) לפי דוח אפס שיוכן על ידי שמאי שזהותו תוסכם על הנציגות והיזם שיצורף להסכם הליווי (להלן: "סף הרווחיות") יהיו זכאים בעלי הזכויות לחלק יחסי משיעור הרווח, העולה על סף הרווחיות (להלן: "הרווח הנוסף") בנוסף לתמורות הניתנות להם במסגרת הפרויקט (לרבות לשטחים מסחריים נוספים), בשיעור השווה ליחס שבין פי יחס הקומבינציה המקובל באזור במועד כאמור, כפי שיקבע על ידי שמאי מוסכם בין הצדדים (להלן - "התמורה הנוספת").

כל אחד מיחיד הבעלים יהיה זכאי לחלק יחסי מהתמורה הנוספת המגיעה לבעלי הדירות לפי השווה ליחס שבין שטח היחסי של דירות הבעלים בפרויקט לבין השטח של כלל הדירות בפרויקט בשיעור השווה ליחס שבין שטח הדירה שלו ביחס לשטח של כלל הדירות של בעלי הזכויות בפרויקט. התמורה הנוספת תשולם, במועד מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה לבעלים בכסף או לבחירת הבעלים בשווה כסף (לרבות שדרוגים במפרט), כאשר היזם יישא במסים, היטלים ותשלומים שיחולו בגין קבלת תמורה נוספת זו.

שמאי בעלי הזכויות יהיה רשאי לבחון את דוח סף הירווחיות שנקבע בדוח השמאי כאמור, וככל ושמאי בעלי הזכויות יחולק על קביעת הירווחיות בו או על אופן חישובה, ימונה שמאי המוסכם על הצדדים ויחול המנגנון הקבוע בסעיף 36 להלן.

מובהר כי לא יראו בסף הירווחיות שנקבע כאמור כתנאי לביצוע הפרויקט והיזם מתחייב לבצעו גם במידה והירווחיות הצפויה בפרויקט תהיה נמוכה מסף זה, בכפוף להוראות סעיף 5.1.7 להלן.

4.4. עוד מוסכם, כי ככל שבגין החלטת רשויות התכנון תחול סטייה בין שטח הדירה החדשה, הקבוע **בהסכם זה לבין** שטח הדירה החדשה כפי שיקבע **בהיתר הבנייה** שיתקבל לבניית הפרויקט, שאינה עולה על 2% (שני אחוזים) והסטייה חלה גם על דירות (בעלות מאפיינים דומים לדירת הבעלים שבהן חלה הסטייה) ושטחי היזם, לא תהווה סטייה זו הפרה של הסכם זה והדבר לא יזכה את הבעלים בפיצוי ו/או בסעד כלשהו, וזאת בתנאי כי סטייה זו תחול גם על דירות ושטחי היזם (להלן: "**הסטייה המותרת**").

כל סטייה העולה על הסטייה המותרת, דהיינו סטייה העולה על 2% (שני אחוזים) תזכה את הבעלים בקבלת פיצוי מאת היזם לפי "שווי המכר" של דירות טיפוסיות הדומות לדירת הבעלים, לפי נתוני המכירות הממוצעים במועד מסירת הדירה החדשה לאחר שהועברו לעיון של שמאי הבעלים, לכל 1 מ"ר סטייה (או חלק ממנו) (להלן: "**פיצוי הסטייה**").

פיצוי הסטייה ישולם במועד מסירת הדירה החדשה ליזם ומהווה תנאי לקבלת החזקה לבעלים ומובהר כי הבעלים לא ידרש לשאת במסים כלשהם בגין קבלת פיצוי זה. מוסכם כי ככל והבעלים יחפז לקבל את פיצוי הסטייה (כולם או חלק מהם) במועד מוקדם לכך לשם ביצוע שדרוגים, יהיה רשאי הבעלים לקבל את פיצוי הסטייה שהתבקש על ידו (כולם או חלקם) קודם לכן ובלבד שנתן ליזם הודעה על כך בכתב תוך 60 ימים ממועד בו בחר את דירתו החדשה על פי הוראות הסכם זה ובלי לגרוע מזכותו לקבל את יתרת פיצוי הסטייה לו הוא זכאי. מובהר כי קבלת סך פיצוי הסטייה שיתבקש על ידי הבעלים לשם ביצוע השדרוגים כאמור יקבע בהתאם לשווי מ"ר מכר על פי דוח האפס הראשון שלאחר בחירתו. לא הודיע בתוך 60 ימים יקבל הבעלים את פיצוי הסטייה להם הוא זכאי במועד מסירת הדירה החדשה כאמור לעיל.

מוסכם, כי ככל שסטייה כאמור תעלה על 5% (**חמישה אחוזים**) (להלן: "**הסטייה המהותית**") לא תהווה סטייה זו הפרה של הסכם זה על ידי היזם - יקנה הדבר לבעלים פיצוי מוגדל לבעלים שבדירותיהם חלה הסטייה המהותית כאמור, בשיעור של פי 1.5 מפיצוי הסטייה לכל מטר סטייה מעבר ל- 5% כפיצוי סופי ומוחלט או את הזכות לבטל הסכם זה - בהחלטה של רוב שלא יפחת מ- 75% מבין מבעלי הזכויות שחתמו על הסכמי פינוי בינוי (ובלבד במסגרת בעלי הזכויות המעוניינים בקיום ההסכם נכללים לפחות 75% מבעלי הזכויות שהסטייה המהותית חלה לגבי הדירות החדשות שלהם), וזאת בהודעה שתמסר ליזם. בוטל ההסכם זה כאמור ויתר ההסכמי הפינוי בינוי - כל ההוראות הסכם זה בקשר לביטול ההסכם יחולו בשינויים המחויבים;

ככל ולא הושג רוב לביטול כאמור, יהיה זכאי הבעלים (ככל ובדירתו חלה הסטייה המהותית, קרי סטייה העולה על 5%), לקבל את פיצוי הסטייה כאמור מאת היזם או לקבל את אחת מדירותיו של היזם ששטחה זהה לדירת הבעלים החדשה (בניכוי הסטייה המותרת); ככל והבעלים יבחר בדירה ששוויה גבוה יותר משוויה של דירת הבעלים (בניכוי הסטייה המותרת), ישלם הבעלים במועד קבלת הדירה החדשה, את ההפרש בין דירות אלו, כאשר ההפרש יקבע על פי הנתונים בדוח האפס של שמאי הבנק המלווה שהיה כפוף לבחינתו ואישורו של שמאי בעלי הזכויות. במועד בחירת הדירה החדשה יעמיד היזם לבעלים הן את הדירה החדשה על פי הסכם זה (כולל הסטיות ככל ויחולו) והן לבחירתו של הבעלים דירה מדירות היזם בשטח זהה לדירה הוא זכאי ללא הסטיות ובשווי שלא יפחת מהדירה החדשה, בכפוף למלאי של היזם בפרויקט בצירוף תוספת הסכום שהוא נדרש לשלם על פי הסכם זה. הבעלים ימסור הודעה בכתב בלתי מותנית ליזם בדבר בחירתו תוך 10 ימים ממועד השיבוץ. לא מסר את הודעתו כאמור יהיה זכאי הבעלים לפיצוי הסטייה ביחס לדירה שהוא זכאי לקבל על פי הסכם זה.

מובהר כי כל סטייה בשטח הדירה בפועל, העולה על הסטייה המותרת תזכה את הבעלים בפיצוי הסטייה (גם אם מקורה בחיתור וגם אם מקורה בבנייה עצמה) ולא תתאפשר סטייה מעל הסטייה המותרת ללא תשלום פיצוי הסטייה לבעלים. עוד מובהר, כי אין באמור כדי להקנות ליזם את האפשרות לסטות בשטח דירת הבעלים החדשה **בפועל** בשעורים העולים על הקבוע בצו המכר דירות (נכון ליום חתימת הסכם זה על ידי ראשון הבעלים), בנוסף לסטייה המותרת וביחס לסטיות בדירה בפועל, מובהר כי סטיות אלו ימדדו ביחס לשטח הדירה החדשה שעל הבעלים לקבל על פי הסכם זה ללא סטייה כלל (בכפוף לסטייה המותרת). מובהר כי חישוב הסטייה יהיה בין השטח הדירה החדשה הקבוע בהסכם זה לבין שטח הדירה החדשה בפועל, בכפוף לסטייה המותרת.

מובהר כי הוראות סעיף 4.4 זה לעיל כפופות להוראות סעיף 9.12 להלן.

4.5. היזם מתחייב כי לאחר המועד הקובע, ככל ותתקבל אצל בעלי הזכויות דרישה מאת הרשויות הנוגעת להיותו של מי מהבניינים הקיימים במתחם מבנה מסוכן ו/או דרישה לביצוע תיקונים ועבודות כלשהם באיזה מן הבניינים או המגרשים שאיננו תוצר של מעשה ו/או מחדל של בעלי הזכויות ושעילתן נוצרה לאחר המועד הקובע בלבד, יפעל היזם להסרת הדרישה ו/או לביצוע התיקונים והעבודות הנדרשים על חשבונם על פי דרישות הרשויות וינהל על חשבונם כל הליך משפטי/מנהלי שיפתח נגד בעלי הזכויות בשל כך וישא בכל ההוצאות והתשלומים שיוטלו על בעלי הזכויות. מובהר כי סעיף זה יחול רק בכפוף לאמור לעיל וכן רק במידה והרוב המיוחס מבעלי הזכויות בבניין הקיים, שבגינו התקבלה דרישת הרשויות כאמור, חתמו על הסכמי פינוי בינוי עם היזם.

5. תנאים מתלים

5.1. מוסכם ומוצהר בזאת, כי תנאי בסיסי ויסודי (להלן: "**התנאים המתלים**") בהתקשרות הצדדים בהסכם זה ובעסקה על פיו הוא קיומם של התנאים המצטברים המפורטים להלן:

5.1.1. **תנאי מתלה ראשון** - תוך 24 (עשרים וארבעה) חודשים ממועד חתימת ראשון בעלי הזכויות במתחם על הסכם פינוי בינוי, נחתמו הסכמי פינוי בינוי על ידי כל בעלי הזכויות במתחם (100%), לרבות בדרך של

החלטה שיפוטית. ככל שהיא צורך בכך בין היתר מתחייב היזם לנקוט בהליכים משפטיים נגד הסרבנים כמפורט בסעיף 7.21 להלן (בכפוף לשיתוף פעולה מצד בעלי הזכויות), וזאת מיד עם התקיימות התנאים לכך ובכפוף לקבוע בו ;

על אף האמור, ככל ועד לתום 24 החודשים נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם הרוב המיוחס (כהגדרתו לעיל), יוארך המועד להתקיימות תנאי מתלה זה ב - 12 (שנים עשר) חודשים נוספים. ככל שלא נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם הרוב המיוחס עד לתום 24 החודשים, והסיבה לאי חתימת הרוב המיוחס כאמור, אינה תלויה במעשה ו/או מחדל של היזם, יוארך המועד להתקיימות תנאי מתלה זה ב - 12 (שנים עשר) חודשים.

היזם ביחד עם הנציגות ינקטו את מירב המאמצים כדי לגרום להחתמת כל בעלי הזכויות במתחם על הסכמי פינוי בינוי בהתאם להוראות הסכם זה.

5.1.2 **תנאי מתלה שני -** התכנית המפורטת אושרה למתן תוקף ופורסמה ברשומות וניתן מכוחה להגיש בקשות להוצאת היתרי בנייה לביצוע כל העבודות ולקבלם וזאת לא יאוחר מ- 36 - (שלושים וששה) חודשים ממועד אישור התכנית על ידי הנציגות (כהגדרת מונח זה להלן).

5.1.3 **תנאי מתלה שלישי -** התקבלה החלטת הוועדה כהגדרתה בסעיף 2 לעיל תוך 18 (שמונה עשרה) חודשים ממועד הגשת תוכניות ההגשה" הקבוע בסעיף 9.4 להלן.

5.1.4 **תנאי מתלה רביעי -** התקבל היתר בנייה מותנה בתוך 8 חודשים ממועד קבלת החלטת הוועדה וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם לקבלת היתר הבנייה המותנה במועד הקבוע בסעיף 9.8 להלן.

5.1.5 **תנאי מתלה חמישי -** ניתן "צו הכרזה במסלול מיסוי" המכריז על המתחם כמתחם פינוי לפי סעיף 15 לחוק הרשות לפינוי יחולו הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין וסעיף 31 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, או בהתאם לכל מסלול אחר שאינו מטיל על הבעלים חבות או אחריות כלשהי, וייתנו הפטורים על פי החוקים הנ"ל (להלן: "צו ההכרזה"), וזאת תוך 18 (שישה) חודשים מהמועד הקובע. היזם מתחייב לפעול על חשבונו ובאחריותו ובשיתוף פעולה עם הנציגות ולהגיש את הבקשה לקבלת צו ההכרזה תוך 30 (שלושים) ימים לאחר המועד הקובע כאמור.

5.1.6 **תנאי מתלה שביעי -** קבלת הסכמת רמ"י להתקשרות בהסכם זה ו/או החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1519 בתוקף ו/או כל החלטה אחרת חליפית או מתקנת. מובהר כי במקרה של שינוי בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל המצמצמת את הפטורים ו/או הטבות הניתנות לבעלים ו/או לזים על פיה, יחשב הדבר כאי קיום התנאי המתלה. ככל שחלף מועד הפינוי כאמור בסעיף 14.1 להלן, יהיה סעיף 5.1.6 זה מבוטל והיזם לא יהיה רשאי לטעון לביטול הסכם ו/או לאי קיום התחייבויותיו בשל חבות בתשלומים כלשהם לרמ"י.

5.1.7 **תנאי מתלה שמיני -** ניתן פטור מהיטל השבחה לביצוע העבודות. לחלופין, ככל שניתן פטור חלקי או ככל שלא ניתן פטור כלל, יראו תנאי זה כמתקיים רק במקרה בו רווחיות הפרויקט גבוהה מ - 15% (חמישה עשר אחוזים) בהתאם לקביעת שמאי המוסכם על הנציגות ועל היזם. ככל שהיזם שלח לבעלים הודעת פינוי כאמור בסעיף 14.1 להלן, יהיה סעיף 5.1.7 זה מבוטל והיזם לא יהיה רשאי לטעון לביטול הסכם ו/או לאי קיום התחייבויותיו בשל חבות בהיטל השבחה.

5.2 היזם מתחייב להודיע לנציגות וב"כ בעלי הזכויות בתוך 14 (ארבעה עשר) יום ממועד התקיימות התנאים המתלים ו/או מי מהם. היזם מתחייב להודיע לנציגות וב"כ בעלי הזכויות בתוך 14 יום מיום שתנאי מתלה לא התקיים באופן סופי. ככל שחלפו יותר מ - 30 יום מהמועד שבו נודע ליזם על אי התקיימות תנאי מתלה באופן סופי והוא לא הודיע על כך לנציגות ו/או לב"כ הבעלים כי אז ייחשב היזם כמסכים לוותר על התקיימות אותו התנאי.

5.3 במידה שלא יתקיימו התנאים המתלים במלואם ובמועדם (והמועד להתקיימותם לא הוארך על פי סעיף 5.5 להלן) לא יכנס הסכם זה לתוקף ויפקע או יבוטל מעיקרו, מבלי שתקום לצד מן הצדדים כל זכות ו/או טענה ו/או עילת תביעה כלפי משנהו בקשר לכריתתו ו/או פקיעתו ו/או ביטולו של ההסכם ומבלי שצד מן הצדדים יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או תשלום מאת הצד השני בשל כך, בכפוף לסעיף 5.7 להלן. למען הסר ספק, מובהר כי בנסיבות כאמור, יהיה רשאים הבעלים להתקשר עם יזם ו/או צד ג' אחר לצורך תכנון וביצוע הפרויקט. במקרה כאמור יפעל היזם לביטול העסקה אצל רשויות מיסוי מקרקעין, ויביא לביטולם ולמחיקתם של כל הערות האזהרה ו/או השעבודים לטובת היזם ו/או הבנק המלווה ו/או מי מטעמם, ככל שנרשמו, יוחזרו לידי הבעלים ייפוי הכח שנמסרו על ידם על פי הסכם זה, והצדדים יחתמו על כל המסמכים הנדרשים ויבצעו כל פעולה נוספת הנדרשת לשם ביטול ההסכם, והכל בתוך 30 (שלושים) ימים ממועד פקיעת ההסכם או ביטולו. מוסכם כי מסמכי הביטול יחתמו על ידי הצדדים במועד חתימת הסכם זה ויופקדו אצל ב"כ בעלי הזכויות שיחזקם בנאמנות וייעשה בהם שימוש במידת הצורך על פי כתב ההוראות המצורף **כנספת טו'** להסכם זה.

5.4 **על-אף המועדים הקבועים לקיום התנאים המתלים ו/או כל הוראות אחרת בהסכם זה, מוסכם כי אם לא יתקיימו כל התנאים במלואם ובמועדם הקבועים לעיל בשל קיומו של אחד מההליכים המשפטיים הבאים - התנגדויות, עררים, עתירות מנהליות, תביעות סרבנים וערעורים, יידחה המועד להתקיימות התנאים הרלבנטיים בהתאם לתקופה מקבילה שבה התקיים ההליך כאמור, ובלבד שהתקופה בכללותה להתקיימות כל התנאים המתלים (לאחר כל הדחיות מכל סיבה שהיא, לרבות כאלו שאינן תלויות בזמן) לא תעלה על 60 (שישים) חודשים ממועד חתימת ראשון הבעלים במתחם על הסכם פינוי בינוי.**

5.5 לנציגות (בהחלטת רוב רגיל) שמורה הזכות להאריך את המועדים הנזכרים בסעיף 5.1 לעיל (על תנאי סעיפיו) בתקופה של עד 24 (עשרים וארבעה) חודשים נוספים, או את המועד הקבוע בסעיף 5.4 לעיל בתקופה של עד 12 (שנים עשר) חודשים, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובכפוף לכך שבין היתר נוכחו כי היזם פעל בשקידה ראויה, בדברים שתלויים בו, לקיום התנאים. הארכת המועדים יכול ותהא במספר פרקי זמן ובלבד שלא יעלו על 24 (עשרים וארבעה) חודשים

כאמור או 12 (שנים עשר) חודשים, לפי העניין.

מוסכם כי הארכת המועדים על פי סעיף זה כפופה לאישורו המפורש ובכתב ללא סייג של היזם אלא אם במועד פניית הנציגות לצורך הארכות המועדים כאמור נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם "הרוב הדרוש" כהגדרתו בהסכם זה ורווחיות הפרויקט עומדת בפרמטרים הקבועים בסעיף 5.1.7 לעיל (שאז לא נדרשת הסכמת היזם). תשובת היזם להארכות כאמור תינתן תוך 30 (שלושים) ימים מפניית הנציגות, אי מתן תשובה בתוך המועד או שלא בהתאם לאמור לעיל תיחשב כתשובה שלילית ובנסיבות כאמור יראו בכך כאי התקיימות התנאים המתלים על פי הסכם זה ויחולו כל הוראות הסכם זה בקשר לביטולו או פקיעתו של הסכם זה. למעט לענין פרקי הזמן להארכת המועדים הנ"ל ו/או באשר לצורך בקבלת הסכמת היזם להארכת המועדים לנציגות (ברוב רגיל) ניתנת הסמכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות ו/או לסטות מהתנאים המפורטים בסעיף 5.5 זה.

5.6. במקרה בו ההסכם פקע או בוטל בשל אי קיום התנאים המתלים במועד ו/או בשל הפרה יסודית של ההסכם ע"י היזם, לזים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי הבעלים בין כספית ובין רעיונית בקשר להכנתם של כל התכנונים וכל התוצרים התכנוניים והרישויים וכן כל העבודות שבוצעו על ידו ככל ובוצעו, יחשבו כרכושם של הבעלים והם יהיו רשאים לעשות בהם שימוש לפי שיקול דעתם, לרבות להתקשר עם צד ג' מבלי שלזים תהיה כל טענה ו/או תביעה בין כספית ובין רעיונית בקשר להכנתם ו/או השימוש בהם.

למרות האמור לעיל, מתחייב הבעלים כי ככל והסכם זה בוטל ו/או פקע שלא כתוצאה מהפרתו היסודית ע"י היזם, לא יתקשר עם צד ג' בהסכם שאינו מבטיח את השבתן של ההוצאות שהוצאו בפועל על ידי היזם על פי הוראות הסכם זה, על פי אסמכתאות, בהתאם למועדים והשלבים בהם הוציא היזם את הוצאותיו בקשר עם הפרויקט, בשינויים המחוייבים למעט במקרה בו יקבע על ידי המומחה המכריע כהגדרתו בסעיף 36 להלן, כי אי התקיימות התנאים המתלים במלואם ובמועד או ביטול ההסכם מקורם בהפרה יסודית של הסכם זה על ידי היזם.

5.7. במועד חתימת הסכם זה יפקיד היזם בידי הנאמן כתב המחאה לפיו יומחו לבעלים כל זכויות היזם בפרויקט במקרה בו יבוטל או יפקע הסכם זה, למעט זכויות היזם מול הבעלים לפי הסכם זה, לרבות בקשר להיתר הבניה ולתוכניות ולתוצרים של פרויקט זה בנוסח המצורף **נספח ז'31**. הצדדים מורים לנאמן למסור את כתב המחאה לנציגות לצורך שימוש בו בהתאם לכתב ההוראות לנאמן המצורף לכתב המחאה **(נספח ז'31)**.

5.8. מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיו על פי הסכם זה, מתחייב היזם לפעול כמיטב יכולתו, בתום לב, ברציפות, בהתמדה, בשקידה ראויה ובמהירות האפשרית לצורך קיום התנאים המתלים בהקדם האפשרי (לרבות אם הדבר כרוך בהוצאות ו/או בביצוע תשלומים, בכפוף להוראות הסכם זה).

5.9. ככל שבמועד קיום אחרון התנאים המתלים, לא הסדיר מי מהבעלים את זכויותיו והדבר נדרש לצורך קבלת הליווי הבנקאי כאמור בסעיף 11 להלן, ידחו כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה שאינן ניתנות לביצוע כתוצאה מאי ההסדרה כאמור וזאת עד למועד הרישום וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות הבעלים כאמור בסעיף 6.1 ו- 6.2 להלן.

5.10. היזם יהיה רשאי למסור הודעה מפורשת בכתב ללא סייג ולב"כ בעלי הזכויות על ויתור קיומם של אחד מהתנאים המתלים המפורטים בסעיפים 5.1.5, 5.1.6 ו- 5.1.7 לעיל (כולו או חלקו) וזאת לא יאוחר מהמועד הקבוע להתקיימותם בהסכם זה, ובמקרה כאמור יראו במתן הודעת היזם כהתקיימות התנאי הנ"ל שבגינן נשלחה ההודעה.

5.11. תנאי מפסיק

5.11.1. מוסכם על הצדדים כי ככל שלא יתקבל ליווי בנקאי לליווי הפרויקט עד למועד קבלת היתר בניה ובכל מקרה לא יאוחר משליחת הודעת הפינוי, יהיה הסכם זה בטל ומבוטל וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי הבעלים בין כספית ובין רעיונית בקשר להכנתם של כל התכנונים וכל התוצרים התכנוניים והרישויים וכן כל העבודות שבוצעו על ידו ככל ובוצעו, יחשבו כרכושם של בעלי הזכויות והם יהיו רשאים לעשות בהם שימוש לפי שיקול דעתם, לרבות להתקשר עם צד ג' מבלי שלזים תהיה כל טענה ו/או תביעה בין כספית ובין רעיונית בקשר להכנתם ו/או השימוש בהם.

5.11.2. היזם מתחייב לפעול לקבלת ליווי בנקאי עד למועד כאמור לעיל, ואולם ככל שלא יתקבל ליווי בשל אחת הנסיבות המפורטות להלן, לא יחשב הדבר הפרת הסכם זה על ידו:

5.11.2.1. היזם עמד בכל הדרישות והתנאים המקובלים באחד מחמשת הבנקים הגדולים באותה עת;

5.11.2.2. שיעור הרווחיות כפי שנקבע בדוח האפס שהוגש לבנק לא עמד בדרישות המינימאליות של הבנק אלא אם הוצג דוח שמאי על ידי שמאי מטעם בעלי הזכויות המקובל על שלושת הבנקים הגדולים על פיו הפרויקט עומד בדרישות המינימאליות של הבנק;

5.11.2.3. אי קבלת הליווי הבנקאי לא נבעה בשל אי העמדת בטוחות ו/או ערבויות כפי שדרש הבנק;

5.11.2.4. וכן, לא בשל קשר בין העדפת הוצאתם אל הפועל של פרויקטים אחרים של היזם בירושלים על פני הוצאתו אל הפועל של הפרויקט נשוא הסכם זה, באופן שבו בסמוך לפניו או לאחר ביטול הסכם זה מחמת אי קבלת ליווי בנקאי, ייצא אל הפועל פרויקט אחר של היזם בעל רווחיות גבוהה מהפרויקט נשוא הסכם זה, בירושלים.

5.11.3. מוסכם כי לעו"ד של בעלי הזכויות הסכמות לסטות מהעקרונות הנ"ל.

6. הצהרות והתחייבויות הבעלים

הבעלים מצהיר בזאת כדלקמן, למיטב ידיעתו בלבד עבור עצמו וללא ערבות בין יחידי בעלי הזכויות הבעלים, וכן מתחייב הבעלים כדלקמן. אין בהצהרות הבעלים כדי לגרוע מהצהרות ומצגי היזם, לרבות באשר לבדיקותיו והן ניתנות בכפוף לאלו.

כמו כן, כל התחייבות הבעלים המפורטות להלן, יחייבו אותו רק לאחר קיום כל התנאים המתלים :

- 6.1. כי הוא רשום כבעלי זכויות הבעלות הבלעדי ו/או החכירה הבלעדי ו/או הזכאי הבלעדי להירשם כבעל זכויות הבעלות ו/או החכירה החוקי והבלעדי של הדירה הקיימת בפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת הרישום, כמפורט בנסח הרישום (**נספח א'**). ככל שזכויות הבעלות / החכירה בדירה הקיימת טרם נרשמו על שמו, מתחייב הבעלים, לרשום את הזכויות על שמו בלשכת הרישום וזאת תוך 12 (שנים עשר) חודשים ממועד חתימתו או עד מועד אישור התכנית המפורטת, לפי המאוחר. מובהר כי ככל הזכויות לא נרשמו במועד כאמור יהיה הזים רשאי להאריך את המועדים לקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, ככל שהדבר מושפיע על קיום התחייבויותיו, כלפי כלל בעלי הזכויות ואולם הדבר לא יהווה הפרה של הבעלים, אלא אם הבעלים לא פעל ועשה כל שתלוי בו לצורך הרישום.
- 6.2. מוסכם על הצדדים כי ככל ובמועד חתימת הבעלים על הסכם זה או לאחריו, זכויותיו של הבעלים טרם הונחו אצל רמ"י, או תקופת חכירתו מרמ"י הסתיימה או אמורה להסתיים, והכל עד למועד רישום הבית המשותף על פי הסכם זה, מתחייב הבעלים להגיש לרמ"י בקשה להוון את זכויותיו ו/או להאריך את תקופת חכירתו בדירתו הקיימת ברמ"י (ובלבד שהתקופה לסיום החכירה אינה עולה על שישה חודשים), או להעביר את הזכויות לבעלות, תוך 6 (שישה) חודשים ממועד חתימת הסכם זה, בתוך ששת החודשים שנוותרו לסיום החכירה כאמור ולשלם את דמי ההיוון או דמי הארכת החכירה ואת המס שיחול בגין היוון (ככל ויחול), תוך 6 (שישה) חודשים ממועד קבלת השובר לתשלום מרמ"י.
- מוסכם כי ככל ויהיה צורך בכך יסייע הזים לבעלים במימון התשלומים הנ"ל על פי הוראות סעיף 7.12 להלן והדבר יחשב כהלוואת זים לבעלים. מובהר כי ככל והזכויות לא נרשמו ו/או לא הונחו במועד כאמור, או במועד כאמור בסעיף 11.6 להלן, יהיה הזים רשאי להאריך את המועדים לקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, ככל שהדבר מושפיע על קיום התחייבויותיו, כלפי כלל בעלי הזכויות ואולם הדבר לא יהווה הפרה של הבעלים, אלא אם הבעלים לא פעל ועשה כל שתלוי בו לצורך הרישום.
- 6.3. כי ככל, ובמועד חתימתו על הסכם זה, בן זוגו או ידועו בציבור אינו רשום כבעל הזכויות בדירה בנסח רישום המקרקעין (**נספח א'**), יחתום בן הזוג או ידועו בציבור על הסכמה ותצהיר בנוסח המצורף **בנספח יא'** להסכם זה לפיו הוא מוותר על כל טענה ו/או זכות בקשר לזכויותיהם בממכר ככל וקיימת להם, וכי אין לו התנגדות לביצוע עסקה זו,
- 6.4. כי הוא המחזיק הבלעדי ו/או הזכאי הבלעדי להחזיק בדירתו הקיימת. ככל שדירתו מושכרת לצד ג', אזי מצהיר אותו יחיד בעלים כי השכירות הינה שכירות חופשית ובלתי מוגנת, והוא מתחייב כי החל ממועד חתימת הסכם זה לעדכן את השוכר על התקשרותו בהסכם זה ועל האפשרות לפינוי ולהריסת הדירה הקיימת. בכל מקרה של התקשרות בהסכם שכירות חדש ו/או הארכת הסכם שכירות קיים, החל ממועד התקיימות התנאי המתלה הקבוע בסעיף 5.1.2 (אישור התכנית המפורטת), מתחייב הבעלים לכלול בתנאי השכירות, התחייבות מפורשת של השוכר כלפי הבעלים בנוסח המצורף **בנספח יג'** להסכם זה, לפינוי הדירה הקיימת והעברת החזקה הבלעדית בה בחזרה לבעלים, בתוך 120 (מאה ועשרים) ימים מקבלת הודעת הפינוי מהזים אל הבעלים (כהגדרתה בסעיף 14.1 להלן), בין היתר על-מנת שלא יגרמו כל מניעה ועיכוב בביצוע הוראות ומועדי הסכם זה. הבעלים מתחייב כי עם קבלת הודעת הפינוי מאת הזים למסור את הודעת הפינוי לשוכר, ובמידה ונודע לו או כי יש לו חשש כי השוכר עלול שלא לפנות את הדירה הקיימת עד לתום תקופת הפינוי למסור הודעה לזים בדבר החשש לעיכוב בפינוי.
- בעלים שדירתו הקיימת מושכרת או מוחזקת על ידי צד ג' והשוכר או המחזיק לא יפנה את הדירה במועד הקבוע בהסכם זה, יפעל הבעלים באמצעים חוקיים על אחריותו ובהקדם לפינוי צד ג', ואף ינקוט בהליכים משפטיים על ידי הזים ובאי כוחו ועל חשבונו של הזים תוך שיתוף פעולה מלא מצד הבעלים (לרבות חתימה על תצהיר והתייצבות בבית משפט). מובהר כי ככל ולא עלה בידי הבעלים לפנות את דירתו עקב שוכר ו/או מחזיק המסרב להתפנות, ועל אף שהבעלים פעל כאמור לעיל, לא יראו בכך כהפרת הסכם זה של אותו הבעלים כלפי הזים וכי הזים לא יהיה רשאי לדרוש ממנו כל שיפוי ו/או פיצוי, בכפוף לכך כי אותו בעלים יחיד ייפה את כוחו של הזים לפעול בשמו (ועל חשבונו הזים) לצורך פינוי השוכר או המחזיק ללא כל אחריות מצדו של הזים בהתייחס להליך ולתוצאותיו ובלבד שלא יוטלו על הבעלים הוצאות או תשלומים בקשר עם ההליך. ויראו בהגשת התביעה במשותף עם הזים נגד אותו שוכר ו/או מחזיק כמספקת בעניין זה.
- מובהר כי בכל מקרה שדירתו הישנה של הבעלים מושכרת – הזים לא יישא בתשלום הובלת חפציו של השוכר, אלא אם מדובר בחפציו של הבעלים.
- 6.5. כי ככל הידוע לו, ולמעט אם מצוין במבוא להסכם זה ובכפוף לזכות השוכרים, זכויות רמ"י ו/או וכן זוגו או ידועו בציבור אין לאף אדם ו/או כל גוף זכות כלשהי בדירה הקיימת (ללא חלקה ברכוש המשותף), וכי, ככל הידוע לו, דירתו הקיימת נקיה מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתה ו/או עיקול ו/או צו ו/או כל זכות אחרת לצד ג' רשומה או לא רשומה, למעט הערה לטובת מדינת ישראל בדבר העברה לזרים, וכמפורט במבוא להסכם זה, וכי הוא מתחייב להמשיך ולשלם את התשלומים הקבועים בסעיף 34.2 להלן. וכי ככל הידוע לו לא מתנהל בעניינו שום הליך בקשר לזכויותיו בדירתו הקיימת וכי במידה ויתנהל הליך שכזה – הוא מתחייב לפעול בהתאם להוראות סעיפים 12.4 להלן. מובהר כי ככל וזכויות הבעלים בדירה הקיימת ו/או במקרקעין תמומשעל ידי בעל המשכנתה (כהגדרתו בסעיף 12.1 להלן) בדרך של העברת זכויות לצד ג' לא יהיה זכאי הבעלים לדירה החדשה ו/או לתמורה אחרת על פי הסכם זה ולחלופין לא תהיה טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הבעלים.
- כן מצהיר הבעלים כי ככל הידוע לו לא מתנהל בגין זכויותיו בדירה הקיימת הליך משפטי כלשהו. וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיפים 12.4 להלן ו/או מהמפורט במבוא להסכם זה.
- 6.6. כי הוא מייפה את כוחו של הזים להתקזז מול העירייה ו/או הועדה המקומית על אגרות ו/או היטלים שנשא בהם על הקיים ובלבד שאין בכך כדי להטיל עלויות ו/או הוצאות ו/או הגבלות כלשהן על הבעלים. במקרה של ביטול הסכם

זה מכל סיבה שהיא לאחר הקיזוז כאמור מתחייב היזם בהתחייבות יסודית להשיב את התשלומים שקיזזו במועד הביטול וכתנאי לביטול, אלא עם העירייה ו/או הוועדה המקומית קיבלה את הודעת הביטול של היזם במועד כאמור וביטלה את הקיזוז.

6.7. כי הוא נותן בחתימתו על הסכם זה את הסכמתו לכך שהיזם יעשה שימוש בפטור מהיטל השבחה, ככל והדבר אפשרי בוועדה המקומית, למעט במקרה שקבלת הפטור מותנית בהוצאות ו/או בתשלומים ו/או בהגבלות כלשהן על הבעלים, לרבות במקרה שהפטור מותנה בהתחייבות המחזיק או קרובו להשתמש בדירה למגוריהם או מגורי בני משפחותיהם לכל פרק זמן שהוא. למען הסר ספק, היזם לא יהיה רשאי לעשות שימוש בפטור מארנונה בגין נכס ריק אלא בכפוף להוראות סעיף 34.1.26 להלן.

6.8. כי במהלך ביצוע העבודות (לאחר פינוי המתחם ומסירת החזקה במתחם כאמור בסעיף 14.6 להלן), היזם ו/או הקבלן הביצוע יהיו זכאים לעשות שימוש בחשמל ו/או במים במגרש, ובלבד שיישאו בכל העלויות הכרוכות בכך ויתקינו מוני מים וחשמל נפרדים למשך כל תקופת השימוש על ידם. ככל שיוגש לבעלים חשבון בגין השימוש שעשה היזם ו/או קבלן הביצוע בחשמל ו/או במים יוגש חשבון זה ליזם מיד עם קבלתו על ידי הרשויות והיזם מתחייב לשלמו בהתאם לדרישת הרשויות בכל מקרה לא יאוחר מ- 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלתו ו/או עד למועד האחרון לתשלומו על פי דרישת הרשויות, לפי המאוחר, כאשר כל ריבית ו/או הצמדה בגין חשבונות אלו כאמור, יחול על היזם וישולם על ידו. ערבות המיסים, הנזכרת בסעיף 33.3 להלן, תשמש כבטוחה במקרה שהיזם לא שילם את הסכומים במועדים כאמור והשימוש בערבות במקרה כאמור יהיה בהתאם להוראות סעיף הערבות הנ"ל.

6.9. כי החל ממועד חתימת הסכם זה וככל והסכם זה עומד בתוקפו ו/או לא בוטל ו/או פקע ו/או הופר באופן יסודי על ידי היזם (הפרה שאושרה על ידי ב"כ הבעלים כהפרה יסודית), הבעלים מתחייבים שלא להתקשר ו/או לנהל מו"מ כלשהו עם יזם/קבלן אחר לביצוע בניה כלשהי בבניינים הקיימים ו/או במתחם ו/או במקרקעין, ולא לבצע שינוי כלשהו בזכויותיהם בדירה ו/או במקרקעין ו/או במתחם אשר סותרים את הוראות הסכם זה ו/או התחייבותיו על פיו. ובכלל זאת מתחייב שלא להתנגד בשום צורה שהיא, לכל בקשה ו/או השגה ו/או ערר ו/או ערעור ו/או עתירה מנהלית שיזום היזם בקשר עם הפרויקט ו/או התנגדות לתכנית המפורטת ו/או תכנית האיחוד והחלוקה ו/או להיתר הבנייה (לרבות התנגדות עצמית אלא אם אושרה על ידי הנציגות או שהפעולה התכנונית אינה בהתאם להוראות הסכם זה), שתוגש על ידי היזם בהתאם להוראות הסכם זה (לרבות לאחר קבלת אישור המפקח מטעם בעלי הזכויות) לכל מוסד תכנון ו/או רשות ו/או גוף ממשלתי ו/או מוניציפאלי ו/או ציבורי לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הגשת תכניות, הגשת בקשות לקבלת היתרי הריסה ו/או בניה, הגשת בקשות לרישום צווי בית משותף חדש, פניה למפקח על רישום המקרקעין, פנייה לקק"ל ורשות מקרקעי ישראל ו/או כל פניה לצורך קבלת אישור לעסקה נשוא הסכם זה, וכיוצא"ב, וכי, לבקשת הנציגות, ישתף פעולה עם היזם ככל שידרש לצורך כך וככל שלא ניתן לבצע את הדברים באמצעות יפויי הכח שניתה על ידו על פי הסכם זה. כל האמור בסעיף זה כפוף לכך שלא תהיה פגיעה בזכויות הבעלים על פי הסכם זה, לרבות הטלת תשלומים ו/או הוצאות כלשהן.

6.10. כי ככל הידוע לו ובכפוף להוראות הסכם החכירה מול רמ"י ו/או הנחיות רמ"י, אין מניעה על פי כל דין ו/או הסכם שמקורה בבעלים, להתקשרותו עם היזם בהסכם זה. כמו כן, מצהיר כי לא חתם על הסכם או לא התחייב התחייבות כלשהי בין בע"פ ובין בכתב כלפי יזם ו/או צד שלישי אחר לשם הקמת וביצוע הפרויקט ו/או פרויקט אחר כלשהו בקשר עם הבניינים הקיימים ו/או המקרקעין ו/או המתחם כהגדרתם לעיל.

6.11. כי נציגות הבעלים מונתה על ידי הבעלים בהסכמה, וחבריה הוסמכו על ידם לפעול מטעמם ולשמש כנציגים וכגוף המבצע והמנהל מטעמם בכל הנוגע והקשור בביצוע הסכם זה, לרבות בכל הנוגע לניהול המגעים עם היזם ו/או עם נציגי היזם ו/או עם קבלן הביצוע (בהתאם והוראות הסכם זה) ו/או כל גורם אחר שהוא בקשר עם ביצוע הפרויקט.

6.12. כל הודעה לבעלים בהתאם להסכם זה תשלח לב"כ בעלי הזכויות, למעט הודעת הפינוי אשר תישלח לכל אחד מהבעלים בנפרד לכתובת הדירה הקיימת (אלא אם במבוא להסכם זה רשומה כתובת אחרת ו/או במקרה שנמסרה ליזם הודעה בדבר כתובת אחרת), עם העתק לנציגות.

6.13. כי חתימתם של הבעלים על הסכם זה מהווה הסכמה לביצוע העבודות בפרויקט ולהסדרת רישום הבית המשותף החדש, בהתאם לקבוע בהסכם זה ובכפוף לתנאיו, והיא מעידה על קבלת החלטה התקפה ומחייבת על פי כל דין, ולרבות בהתאם לדרישות סעיף 71 לחוק המקרקעין.

6.14. כל אחד מהבעלים מצהיר לגבי עצמו כי הוא בגיר וכשיר, כהגדרת מונחים אלה בחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב-1962 (להלן: "**חוק הכשרות**"). ככל שמי מהבעלים מוגדר כקטין או כחסוי לפי חוק הכשרות, יוגשו בקשות ע"י ב"כ הבעלים לאישור ההתקשרות לבית המשפט המוסמך לצורך קבלת הסכמת הגורמים הנדרשים. ככל ובמתחם יהיה צורך להגיש בקשות ליותר מחמישה בעלי זכויות ישא היזם בעלות שכר טרחת ב"כ הבעלים בגין הגשת יתר הבקשות.

6.15. הבעלים מצהיר, כי הדירה הקיימת אינה מהווה מלאי עסקי עבורו, אלא אם הצהיר זאת במסגרת שאלון המס המצורף **כנספה יב'** להסכם זה.

6.16. כי ידוע לו שלצורך ביצוע העבודות יידרש היזם לקבל מימון מהבנק המלווה, ולצורך כך הוא מתחייב לשעבד ו/או למשכן בשעבוד ראשון בדרגה לטובת הבנק המלווה את זכויותיו בדירה הקיימת ו/או במקרקעין ו/או במתחם ולחתום על כל המסמכים שידרשו על ידי הבנק המלווה לשם כך בכפוף ובהתאם למפורט בהוראות בסעיף 11 להלן.

6.17. יובהר במפורש ועל אף האמור בכל מקום בהסכם זה (לרבות במבוא ו/או בכותרת לו) ובכל מקום ממנו ניתן לפרש באופן נוגד, כי התחייבויות הבעלים על פי הסכם זה, תחול על הבעלים בלבד, **ללא ערבות הדדית ליתר בעלי הזכויות במתחם**, וכי הבעלים, יהיה אחראי באופן בלעדי **להתחייבויותיו שלו בלבד**, לרבות לפי סעיף 6 זה על תתי סעיפיו, ואולם, ככל שמי מבעלי הזכויות יפר את התחייבויותיו באופן שימנע ו/או יעכב באופן ישיר את ביצוע התחייבות היזם, יהיה רשאי היזם לדחות את המועד לקיום התחייבויותיו ביחס לכלל הבעלים, אלא אם הייתה ליזם אפשרות

סבירה לצמצם את ההפרה ו/או העיכוב כאמור (מבלי שתוטל עליו עלות ו/או חבות נוספת מעבר לקבוע בהסכם זה) והיזם הוכיח זאת למפקח.

6.18 הבעלים מצהירים, כי התחייבויותיהם על פי הסכם זה תקפות גם לגבי חליפיהם כולל יורשיהם על פי כל דין או רוכשי הדירה הקיימת ממנו, וכי מכירת ו/או העברת זכויותיו בדירה הקיימת ו/או במקרקעין ו/או במתחם, יעשו על פי הוראות סעיף 27 להלן.

6.19 ידוע לבעלים כי במסגרת הפרויקט יבנה היזם גם את דירות היזם (כהגדרתן לעיל) ויהיה רשאי למכרן לצדדים שלישיים, בכפוף להוראות הסכם זה וסעיף 28 להלן.

6.20 כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר כי ככל הידוע לו תשובותיו בשאלון המס המצ"ב להסכם זה **כנספת טו'**, נכונות ליום מילוי שאלון זה, וכי הוא יאפשר ליזם לעשות שימוש בפטור המיוחד שניתן בפרויקטים של פינוי בינוי לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, או כל פטור מיוחד אחר שיינתן לבעלים בקשר עם ההכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי (להלן: "**פטור פינוי בינוי**"), וזאת לצרכי העסקה נשוא הסכם זה גם לאחר חתימתו על ההסכם.

לשם ניצול הפטור פינוי בינוי, מתחייב הבעלים לחתום, במעמד חתימת הסכם זה, על בקשה לקבלת פטור פינוי בינוי וטופס הודעה על פי הנוסח של רשות המסים, וכן לחתום על יפוי הכוח למיסוי - **נספח ה'** להסכם זה, על מנת לאפשר ליזם לעשות כל פעולה הנוגעת למיסוי בהתאם להוראות הסכם זה ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל מגבלה ו/או תשלום על הבעלים.

הבעלים מצהיר כי ידוע לו שעל פי חוק מיסוי מקרקעין, ניתן לכל בעל דירה פטור פינוי בינוי אחד ממס בגין דירה אחת במתחם שהוכרז כמתחם פינוי בינוי. כמו כן, פטור פינוי בינוי אינו חל, בין היתר, בנסיבות בהן הדירה מהווה מלאי עסקי או במקרה בו הדירה הקיימת התקבלה אצלו בהעברה ללא תמורה מקרוב בתקופה של 24 (עשרים וארבעה) חודשים לפני יום חתימתו על הסכם זה (להלן: "**שלושת החריגים לפטור פינוי בינוי**").

לפיכך, ככל שיתקיימו אצל הבעלים אחד או יותר משלושת החריגים הנ"ל בלבד, לפטור פינוי בינוי, ישאו הבעלים במס השבח שבגין ההתקשרות וכן במחצית תשלום המע"מ (לענין זה מע"מ פרושו חבות המע"מ שתתווסף כתוצאה מהתקיימות אחד משלושת החריגים הנ"ל, אצל אותם בעלים, כאמור לעיל) כאשר במס רכישה, וכן המחצית הנוותרת של המע"מ, יישא היזם. למרות האמור לעיל, במקרה שבו יחול החריג לפטור פינוי בינוי בשל בעלות ביותר מיחידה אחת, ועקב כך, מכירתו ליזם תהיה חייבת במס, כי אז ישא היזם במלוא המיסים בגין אותו החריג, לרבות מס השבח, מס רכישה ומלוא תשלום המע"מ וזאת לגבי חמש יחידות בלבד, במתחם כולו, ואילו ביחס ליתרת היחידות במתחם אשר מכירתן תהיה חייבת במיסים בשל בעלות ביותר מדירה אחת במתחם, ישאו הבעלים במס השבח שבגין ההתקשרות וכן במחצית תשלום המע"מ (לענין זה מע"מ פרושו חבות המע"מ שתתווסף כתוצאה מהתקיימות אחד משלושת החריגים הנ"ל, אצל אותם בעלים, כאמור לעיל) כאשר במס רכישה, וכן המחצית הנוותרת של המע"מ ישא היזם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיף 34 להלן.

מובהר בזאת כי למעט שלושת החריגים הנ"ל, היזם ישא בכל תשלומי המס שיחולו עליו ו/או על הבעלים בגין הפרויקט נשוא הסכם זה גם אם על פי החוק הבעלים לא זכאי לפטור פינוי בינוי או פטור תמ"א 38 בשל כל חריג אחר שאינו אחד או יותר משלושת החריגים לפטור פינוי בינוי הנ"ל. מובהר כי ככל ויקבע על ידי רשויות המס כי - על אף שהבעלים זכאי לפטור פינוי בינוי - כי חלק מהתמורה, הניתן לבעלים מאת היזם במסגרת הסכם זה עבור הממכר, עולה על "תקרת השווי" הקבועה בחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "**תקרת השווי**"), יישא היזם על חשבונו בתשלומי המס שיחולו בגין קביעה זו. לעומת זאת, ככל והתקיים בבעלים אחד משלושת החריגים לפטור פינוי בינוי (כהגדרתם לעיל) וגם התמורה שקיבל עולה על "תקרת השווי", כי אז מוסכם כי הבעלים ישאו במס השבח שיחול בגין חלק התמורה שעד תקרת השווי וכן במחצית תשלום המע"מ (לענין זה מע"מ פרושו חבות המע"מ שתתווסף כתוצאה מהתקיימות אחד משלושת החריגים הנ"ל, אצל אותם בעלים, כאמור לעיל), ואילו היזם ישא בכל המיסים שיחולו בגין חלק התמורה שמעל תקרת השווי.

למען הסר ספק, אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות היזם לשאת בכל מס ו/או תשלום, ככל שלא יחולו אצל הבעלים שלושת החריגים לפטור פינוי בינוי ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 34.2 להלן.

מוסכם כי היזם יעמיד יועץ מס מומחה (ממשרד זיו שרון ושות' או ממשרד עו"ד בעל התמחות דומה לו) לרשות הבעלים שלא זכאים לפטור פינוי בינוי או פטור תמ"א 38 בכפוף לפנייה בכתב של אותו בעל הזכויות. למרות האמור לעיל ולמען הסר ספק, היזם לא אחראי על מתן יועץ תכנוני מס לבעלים ולא תישמע כל טענה ו/או בקשה ו/או דרישה ו/או תביעה בטענה מיסויית אל היזם ו/או מי מטעמו (למעט יועץ המס כאמור להלן) בנושא היעוץ זה.

6.21 כי ידוע לו כי צו רישום הבית משותף ישונה או יבוטל, לפי הצורך, ובמקומם יירשם צו רישום בית משותף חדש או מתוקן, אשר ישקפו את הזכויות בבניינים החדשים בהתאם להוראות הסכם זה.

6.22 כי הינו מעוניין מרצונו החופשי להתקשר עם היזם בהסכם זה וכי מלבד האמור בהסכם זה לא קיבל ולא הובטח לו מהיזם כל תמורה ו/או טובת הנאה נוספות על התמורה הקבועה בהסכם זה.

7. הצהרות והתחייבויות היזם

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

7.1 כי ראה ובדק (או ניתנה לו ההזדמנות לבדוק) – מבלי שהדבר יקים ליזם כל טענה) כנדרש מקונה זהיר ומיזם זהיר, בעצמו או באמצעות מי מטעמו, עובר למועד חתימת הסכם זה, את המקרקעין, את המתחם ואת הפרויקט, סביבתם והגישא אליהם, ואת כל הפרטים העובדתיים, התכנוניים והמשפטיים הנוגעים להם, לרבות את טיוטת מסמכי התכנית המפורטת, כל ההחלטות שניתנו בקשר אליה, וכל תכנית אחרת החלה על המתחם, ואת כל הגורמים בעלי השלכה והשפעה על הפרויקט, את מצבם הפיסי של המגרש והמתחם, את מצבם התכנוני, ההנדסי, הרישוי, את כל ההיבטים הכלכליים והשמאים בקשר למצב הקיים ו/או המתוכנן, את פרטי רישומם בלשכת הרישום, את טיב

זכויות הבעלים, לרבות ברמ"י, וכן בדק את המשכנתאות, השעבודים, המשכונים, העיקולים, ההערות השונות וזכויות צד ג', אשר פרטים לגביהם נמסרו לזום במסגרת הסכם זה ונספחו, חובות ותשלומים שונים לרמ"י, וכל התשלומים והמיסים השונים לרמ"י, לרשות המיסים ולרשויות השונות שיחולו בקשר לכך ואשר לפי הסכם זה התחייב הזום לשאת בהם, וכן בדק את כל התנאים הקשורים בהקמת הפרויקט ואת אלה בעלי השלכה והשפעה ומצא אותם מתאימים לו ולהתחייבויותיו על פי הסכם זה, וכן בדק כל פרט רלוונטי הקשור להתקשרותו בהסכם זה וביצוע התחייבויותיו על פיו, לרבות אצל כל הרשויות והגורמים הרלוונטיים, ובכלל זה, בלשכת הרישום, אצל רמ"י (לרבות כל החלטות שלה בקשר לפינוי בינוי), בתאגיד המים העירוני, במשרד להגנת הסביבה, בעירייה על אגפיה השונים, לרבות אגף נכסים, מנהל ההנדסה וכדומה, ברשויות התכנון, ברשויות המס, בבנקים ובחברות ביטוח, וכי היו לו הזמן והאמצעים הנאותים לביצוע הבדיקות דלעיל ולהלן. מבלי לגרוע מהאמור, הייתה לו הזדמנות לערוך את כל הבדיקות מכל סוג שהן, לרבות ברשות העתיקות, ברשות הכבאות, בחברת החשמל לישראל (וככל שלא ערך את הבדיקה מוותר על כל טענה ומצהיר לא תועלה על ידו כל טענה בקשר עם אי עריכת הבדיקות ו/או אי מילוי איזו מהתחייבויותיו ו/או הוראות הסכם זה במועד ו/או אי ידיעה על כל פרט ו/או מסמך בקשר עם הסכם הפרויקט ו/או הסכם זה ומילוי התחייבויותיו על פיו במועדן ובמלואן).

7.2. מבלי לגרוע מכלליות מהאמור, בדק את התכניות החלות ו/או את טיוטת תקנון התוכנית המפורטת (הידוע ביום חתימת ראשון הבעלים) ו/או את התוכניות המתוכננות על המקרקעין, וכן ואת הדרישות והתנאים של מוסדות התכנון בקשר לבניה על המקרקעין והמתחם, ולמימוש זכויות הבניה במקרקעין, אפשויות ניצול הזכויות וקבלת היתר הבניה לפרויקט (לרבות אצל רמ"י). וכן, בדק כל היבטי המיסוי ואת חבויות המיסים והתשלומים על פי הסכם זה למעט המיסים והתשלומים המפורטים בסעיף 34.2 להלן (בהם יישא הבעלים), כל תשלומי וחבויות המס בגין הסכם זה מכל סוג שהוא, תחולנה עליו בלבד.

וכן בדק את כל היבטי המימון, את כל ההיבטים הכלכליים והשמאים בקשר עם המקרקעין וזכויות בעלי הזכויות בהם לצד ההיבטים הכלכליים והשמאים הכרוכים בביצוע ובהצלחת הפרויקט, את הוראות החוק בקשר עם היטלים שיחולו בגין מימוש זכויות הבניה על פי הסכם זה, לרבות השבחה, פיתוח, תיעול, מדרכה וכל סוג שהוא של היטל, ככל שאלו יחולו, הוראות התקנות, גובה האגרות אשר יחולו על העסקה וישולמו על ידי, בכפוף לתנאי הסכם זה. כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בדק את היתר הבניה הקיים, שטחי הבניה בפועל, תיק הבניין, שטח המגרש, קווי הבניין, צו, תקנון ומסמכי הבית המשותף, הסכמי החכירה, את אפשרויות ומגבלות הקמת הפרויקט, לרבות החניות החדשות, וכן את יתר תכניות החלות על המגרש, וידועים לו שעורי ו/או סוגי הבניה המותרים על המגרש, מגבלות תכנון ורישוי ו/או הפקעות לצרכי ציבור ו/או זיקות הנאה לציבור החלות עליו, החלטות מוסדות תכנון רלוונטיות, ניירות עמדה רלוונטיים, מסמכי המדיניות, נוהלי ביצוע של רשויות המסים ונוהלי עבודה של לשכת הרישום, החלטות רמ"י וכיוצ"ב, וכי בהתאם לבדיקותיו ולחישוביו, עובר חתימת הסכם זה כאמור, מצא את העסקה כדאית עבורו מבחינה כלכלית והניתנת לביצוע באופן כלכלי ובליווי בנקאי (לאחר העמדת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים דומים), וכי מצא את כל האמור מתאים לשביעות רצונו, וכי הוא מוותר על כל טענות של ברירה, אי התאמה, מום, פגם וכל טענה אחרת בקשר למקרקעין ו/או לזכויות הבעלים במקרקעין ו/או להתקשרותו בהסכם זה וכי לא הסתמך על מצג ו/או עובדה שהוצגו ו/או הובאו לידיעתו על ידי הבעלים ו/או מי מנציגי הבעלים, למעט הצהרות הבעלים המפורשות שבסעיף 6 לעיל ובכפוף לאמור בהן.

7.3. כי בכפוף למילוי התחייבויות הבעלים, הוא מוותר על כל זכות תביעה נגד הבעלים. כמו כן הוא מוותר על כל זכות לביטול הסכם זה מכל סיבה שהיא, עקב אי ידיעת הוראות הסכם זה ו/או אי ידיעה או הכרה של תנאי או מגבלה כלשהם בביצוע התחייבויותיו ו/או הנובע מהן במישרין ו/או בעקיפין ו/או בשל אי ביצוע בדיקות כלשהן, אף אם אלו לא מצוינים בהסכם זה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיפים 7.1 ו-7.2 לעיל, לרבות לענין הצהרות הבעלים המפורשות שבסעיף 6 לעיל ובכפוף לאמור בהן.

7.4. כי יש לו הידע המקצועי, הניסיון, המומחיות, האיתנות הפיננסית והכישורים הדרושים לביצוע העבודות נשוא הסכם זה באמצעות קבלן הביצוע כאמור בסעיף 13 להלן, כי עומדים לרשותו כל האמצעים הדרושים לכך, וכי הוא בעל כושר ויכולת מתאימים מכל הבחינות למילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, במלואם ובמועד, לרבות לצורך קבלת ליווי בנקאי והעמדת ההון העצמי ויתר הביטחונות הנדרשים על ידי הבנקים בפרויקטים דומים (ולאחר שבדק את הדברים).

7.5. כי התאגד כדין ורישומו במועד חתימת הסכם זה תקף. כמו כן, נכון ליום חתימת ראשון בעלי הזכויות במתחם, לא נפתחו נגד הזום ו/או מי מבעלי השליטה בו ו/או המנהלים שלו ו/או של חברת אס/או חברות קשורות, הליכי פירוק ו/או כינוס נכסים ובמועד חתימת הסכם זה לא הוגשו נגדם ו/או על ידם בקשות לפירוק ו/או כינוס נכסים, לא התקבלו התראות לכך ולא ידוע על כל סיבה העשויה לגרום לכך ואף לא ידוע לזום כל סיבה בגינה צפוי להיפתח הליך כאמור וכן אין, ולא ידוע לו על כל הליכים פליליים בקשר עם עברות מרמה והפרת אמונים ו/או בקשר לתכנון ו/או בניה ו/או בקשר עם התחייבויותיו על פי הסכם זה שנפתחו נגד הזום ו/או בעלי השליטה בו ו/או המנהלים בו ו/או כוונה לנקוט בהליכים כאמור נכון למועד חתימת הסכם זה על ידי ראשון הבעלים. כמו כן, לא קיימות תביעות מהותיות או פסקי דין מהותיים נגד הזום ו/או בעלי השליטה ו/או המנהלים שיש בהם כדי להשפיע על קיום התחייבויותיו של הזום בהסכם זה. ככל שיחול שינוי מהותי בהצהרות כאמור, מתחייב הזום לעדכן את הנציגות וב"כ הבעלים.

7.6. כי מבלי לגרוע מהתחייבויותיו שבהסכם זה, והמועדים הקבועים לקיומן, לא יחל בביצוע העבודות אלא לאחר שהשלים את כל הבדיקות הנדרשות ובין היתר, טיב הקרקע עליה ניצב הבניין, צנרת ומתקנים תת קרקעיים, ולאחר שסילק מפגעים ואלמנטים אחרים שיש לסלקם, וביצע כל בדיקה רלוונטית אחרת לפרויקט כפי שמקובל, וכי לא תהיינה לזום כל טענה ו/או תביעה נגד הבעלים בעניינים האמורים.

7.7. כי יפעל על חשבונו ובאחריותו בכל הקשור להתקשרות עם חברת עמידר ו/או עמיגור ו/או רשות הפיתוח ו/או האפוסטרופוס הכללי ביחס לדירות שבניהולם.

7.8. כי יש ברשותו את האמצעים הפיננסיים לעמוד בכל התחייבויותיו בהתאם להסכם זה עד לקבלת הליווי הבנקאי ובין היתר לשלם לנציגי בעלי הזכויות בהתאם לקבוע בהסכם זה, וכן לאנשי מקצוע ונותני שירותים (עו"ד, מהנדסים, אדריכלים, מפקחים, שמאים, יועצים וכל הוצאה נדרשת) מטעם היזם, לטובת אישור התכנית המפורטת ותכנית האיחוד והחלוקה, ועמידה בכל המטלות והתנאים שיקבעו או נקבעו בתכנית המפורטת לשם קבלת היתר הבנייה והכל בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם זה.

7.9. כי יש בידו את ההון הראשוני הנדרש לטובת ביצוע התחייבויותיו שבהסכם זה עד לקבלת הליווי הבנקאי וכן יש בידו הון עצמי הנדרש על ידי בנקים לצורך קבלת ליווי בפרויקטים דומים.

7.10. כי ידוע לו, כי הבעלים מתקשרים עימו בהסכם זה, בין היתר, על בסיס הצהרותיו ומצגיו שבהסכם זה, לרבות בקשר עם איתנותו הפיננסית ויכולתו לבצע ולהשלים את הפרויקט ולבצע את כל התחייבויותיו שבהסכם זה במלואן ובמועדן.

7.11. כי הוא מתחייב לפעול בשקידה, ברציפות, בתום לב ובמיומנות לתכנון הפרויקט ולביצוע העבודות, ולקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן ובמועדן עד להשלמת הפרויקט כהגדרתו לעיל ובכלל זאת לא לעכב את מילוי התחייבויותיו, לרבות בשל מחויבויות ו/או התחייבויות אחרות שיש ליזם ו/או למי מטעמו, לרבות בקשר עם פרויקטים אחרים, והכל בכפוף לתנאי הסכם זה.

7.12. ככל שהבעלים יזדקק לסיוע בתשלום דמי ההיוון ו/או בתשלום לצורך רישום הזכויות על שמו ו/או בתשלום לצורך הסרת עיקול שיוטל על זכויותיו ו/או לצורך ביצוע כל תשלום אחר החל עליו על פי הסכם זה ו/או בקשר למילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה ובכפוף להצגת אסמכתאות בכתב על ידי הבעלים ככל ויבקש זאת מהיזם, יעמיד היזם לבעלים ו/או לבעל החוב (לפי שיקול דעת היזם) ובהתאם להסכם הלוואה בכתב מקובל שאושרה על ידי ב"כ הבעלים וכן בכפוף למכתב כוונות ו/או הסדר תשלום מול בעל החוב ו/או מסמך אחר שיבטיח את ביצוע התשלום ישירות לגורם הנדרש וכנגד הסרת הרישום ו/או הסרת המניעה – הלוואה לצורך ביצוע התשלום (להלן: "**הלוואת היזם**").

מוסכם כי הלוואת היזם לבעלים, תהיה מוגבלת לסכום שיקבע במסגרת ועדת החריגים (כהגדרתה להלן). תנאי הלוואה שיקבעו בהסכם ההלוואה יהיו בתנאי שוק בנקאיים סבירים ומקובלים באותה העת ובכל מקרה הריבית שתיגבה על הלוואת היזם לא תעלה על **ריבית הפריים שתיקבע על ידי בנק ישראל בתוספת של 2% (שני אחוזים)**. מוסכם כי, בין יתר, בתנאי הלוואה יקבע כי הלוואת היזם תיפרע בתשלום אחד במועד קבלת החזקה בדירה החדשה וכתנאי למסירתה או במועד מוקדם יותר (ללא קנס ו/או הוצאות במקרה של פירעון מוקדם) או לשיעורין (לבקשת אותו בעלים) והדברים יסודרו בתנאי הסכם ההלוואה.

תנאי למתן הלוואת היזם הוא חתימת הבעלים על מסמכי שעבוד בהתאם לדרישת היזם והוראות סעיף זה, והיזם יהיה רשאי לרשום שעבוד מכל סוג שהוא (לרבות משכון) בכל מרשם רלבנטי בכל עת על זכויות הבעלים בדירה הקיימת או החדשה (להלן: "**שעבוד היזם**") ככל שלא ניתן לרשום שעבוד לטובת היזם בגין הלוואת היזם לרבות בשל התנגדותו של הבנק המלווה לא יהווה הדבר מניעה למתן הלוואת היזם לבעלים. עיכובים ברישום השעבוד ליזם בגין העמדת הלוואת היזם לבעלים לא תהווה הפרה של הסכם זה על ידי הבעלים, למעט אם נגרמו עקב מעשה ו/או מחדל של הבעלים בקשר לרישום שעבוד היזם.

לא נפרעה הלוואת היזם, בתוך 30 (שלושים) ימים מהמועד שנקבע בהודעת היזם לבעלים על מסירת הדירה החדשה בהתאם להוראות סעיף 23.7 להלן או במקרה בו הבעלים לא פינה את דירתו הקיימת במועד על פי הסכם זה, יהיה היזם רשאי לממש, לצורך גביית סכום ההלוואה והוצאות מימוש שעבוד היזם, את שעבוד היזם שנרשם (אם וככל שנרשם) לטובתו על זכויות הדירה החדשה ו/או למכור את הזכויות בדירה לצד ג' ולהשיב את לבעלים את יתרת הסכום בגין מימוש השעבוד ו/או המכירה. מובהר כי בנסיבות כאמור, אי מסירת הדירה החדשה לא תהווה הפרה של היזם ואף לא תקנה לבעלים דמי שכירות ו/או פיצוי החל מהמועד שנקבע למסירת החזקה בדירה החדשה והשלמת בנייתה כאמור בהסכם זה ועד לפירעון הלוואת היזם.

מוסכם כי לחלופין, עד למועד בחירת הדירה החדשה על ידי הבעלים כאמור בסעיף 10 להלן הבעלים יהיה זכאי לשנמך את הדירה לה הוא זכאי על פי הסכם זה בהתאם להוראות הקבועות בסעיף 10 להלן ובמקרה זה ההפרש לו זכאי הבעלים יפרע תחילה את הלוואת היזם והיתרה (ככל שתהיה) תועבר לבעלים ו/או בתמורה אחרת לה הוא זכאי על פי הסכם זה. ככל שהבעלים בחר לעשות כן ומלוא הלוואת היזם נפרעה בגין כך, יסיר היזם את השעבוד שנרשם לטובתו כנגד הפרעון.

ככל שיחולו תשלומי מס בגין המרת הלוואת היזם לדירה ששוויה קטן יותר יחולו תשלומים אלו על הבעלים וישולמו על ידו וזאת ככל שבחר הבעלים לבצע את ההמרה כאמור, לאחר שליחת פרטיכל החלוקה ליזם כאמור בסעיף 10 להלן.

מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויות הבעלים להיוון זכויותיו כאמור בסעיף 6.2 לעיל ו/או הסרת הההערות כאמור בסעיף 12.4 להלן.

7.13. כי דירת הבעלים החדשה תיבנה על פי המפרט הטכני כהגדרתו בסעיף 2 לעיל, **נספח ג'** ובהתאם לעיקרי המפרט הטכני המצורפים **כנספח ג'** להסכם.

כמו כן, מובהר כי סטנדרט המפרט הטכני **לא יפחת ברמתו מהמפרט הטכני לפיו תיבנה דירות המגורים של היזם, למעט הדירות המיוחדות של היזם**, ויעודכן בהתאם ככל שרמת המפרט של דירות היזם (למעט דירותיו המיוחדות) עולה על סטנדרט המפרט המצורף להסכם זה.

מוסכם כי האמור לעיל יחול גם במקרה של שדרוג מפרט דירות היזם מהמפרט הסנדרטי במסגרת מבצעי שיווק (לא כולל מוצרי חשמל ו/או מטלטלין) ובלבד שמבצעי השיווק חלו לגבי מספר דירות היזם העולה על 10% מדירותיו

בפרויקט (שאינו דירות מיוחדות).

במסגרת מסמכי התכנון שיועברו לבעלים כאמור בסעיף 9.3 להלן יעביר היזם, לעיון, להערות ולאישור הנציגות מפרט סופי ערוך בהתאם לצו מכר דירות כהגדרתו לעיל שיתאם את "המפרט הטכני" שבסעיף 2 לעיל לעיקרי המפרט, **נספח ג'** וליתר הוראות הסכם זה ולאחר אישור הנציגות והמפקח להתאמה כאמור הוא יצורף **כנספח ג'1** להסכם זה ועל פיו תיבנה דירות הבעלים החדשות. אין באמור כדי לגרוע מהוראות הסכם זה בקשר לשדרוג המפרט הטכני, **נספח ג'1**, במקרה של שדרוג המפרט של דירות היזם (למעט הדירות המיוחדות) ו/או במקרה של מבצע שיווק של מעל 10% מדירות היזם.

7.14. כי יקיים את כל הוראות הדין בקשר עם תכנון וביצוע הפרויקט, ובכלל זאת (ומבלי למצות את העניין), יאכוף ויקפיד כי הקבלן המבצע מקיים את הוראות הבטיחות והגהות החלות על פי הדין, לרבות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל-1970 וחוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד-1954, וכל התקנות, הכללים והצווים על פיהם, והנחיות הרשויות והגופים המוסמכים שיינתנו מעת לעת לעניין שמירת הבטיחות והגהות, כגון המוסד לבטיחות וגהות ו/או כל גוף דומה וכן להקפיד על שמירת הוראות חוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992, תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), תשל"ט-1979 ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תש"ן-1990.

כמו כן, מצהיר היזם כי לא יראו בבעלים כאחראים לשמירת הבטיחות והגהות בעת ביצוע העבודות במגרש ו/או בעת ביצוע בדיקות, ביקורים, תיקונים, השלמות וכיוצא"ב במגרש, לפני תחילת העבודות או לאחריהן ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לא יראו בבעלים "כמזמין" כהגדרת מונח זה בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988 והיזם מתחייב לשפות את הבעלים בכל מקרה שיקבע אחרת בפס"ד חלוט וזאת עם דרישתם, ובכפוף לכך שעד לקבלת פס"ד חלוט כי לא יוטלו על הבעלים תשלומים ו/או הוצאות ו/או תוטל מגבלה ו/או לא יוטלו צווים (שאינו מקורם בבעלים) וככל והוטלו תשלומים ו/או הוצאות ו/או מגבלה ו/או צווים אלו יוסרו תוך 30 (שלושים) ימים, ובכפוף לכך שהיזם עודכן בסמוך לאחר קבלת הדרישה על דרישה כאמור ומסר העתק ממנה ליזם ו/או לב"כ היזם אלא אם הדבר נודע ליזם בדרך אחרת. במקרה של קבלת דרישה ו/או הודעות מהרשויות היזם יטפל בהן בתוך המועד כאמור.

7.15. כי לא יאחר מ - 8 (שמונה) חודשים ממועד חתימת הסכם הליווי הבנקאי עם הבנק המלווה כאמור בסעיף 11 להלן ימציא לב"כ הבעלים אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "**אישור לפי סעיף 50**").

7.16. כי ידוע לו כי הוא רשאי לבנות, לשווק ולמכור את דירותיו בפרויקט רק בהתאם לממכר הנמכר לו על פי הסכם זה ולא מעבר לכך, וכל בנייה או שימוש בשטחי הפרויקט העולים על הממכר שנמכר ליזם ו/או על מספר הדירות שהוא רשאי לבנות עבורו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה, וכן כי כל זכויות הבניה שלא ינוצלו ו/או יתווספו כאמור בהסכם זה, יהיו שייכים, במועד סיום ביצוע העבודות, לכלל בעלי הזכויות בפרויקט בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, וזאת מבלי לפגוע מכל טענה ו/או זכות העומדת לזכות הבעלים בקשר לכך.

7.17. כי מוסכם על היזם שתכליתו של הסכם זה היא, שבתמורה למכירתו ולהעברת הממכר, לא יידרש הבעלים לכל הוצאה כספית ו/או תשלום כלשהו, בין אם היא מוטלת עליו על פי דין ובין אם לאו, בקשר עם העסקה והפרויקט על פי הסכם זה ו/או מילוי התחייבויות מי מהצדדים, וכי היזם יישא בכל הוצאה, תשלום, מס (לרבות מס שבח או מס רכישה או מס הכנסה), היטל, אגרה, קנס (למעט קנס שהוטל בשל מעשה ו/או מחדל של הבעלים), שכר טרחה, וכיוצא"ב, כאמור בהסכם זה או, שתנבע ממנו ו/או מהעסקה ו/או מפעולות אותן נקט או לא נקט היזם, למעט ההוצאות והתשלומים המפורטים בסעיף 34.2 להלן, והם בלבד אלא אם הוטל מפורשות ובאופן חד משמעי אך ורק על הבעלים. אין באמור כדי לגרוע מההתחייבויות מפורשות שנטלו על עצמם הבעלים על פי הוראות סעיף 5 לעיל.

7.18. כי בכפוף לאמור בסעיף 7.19 להלן, לא הבטיח ליתן ולא נתן למי מבלי הזכויות כל תמורה נוספת מעבר לקבוע בהסכם זה ו/או כל טובת הנאה שהיא, מבלי שנתן זאת לבעלים ויתר בעלי הזכויות בתמורה גם כן, או מבלי שיידע אותם וקיבל את הסכמתם המפורשת לכך בכתב תניה זו יסודית ויורדת לשורש הסכם זה. היזם ומתחייב כי במידה ואחד מבלי הזכויות קיבל תמורה נוספת ו/או הטבה בנוסף על התמורה הקבועה בהסכם זה, יעניק את אותה הטבה ליתר בעלי הזכויות (כולל הבעלים) וכל ההוצאות בגין מתן הטבה זו יחולו על היזם בלבד.

7.19. על אף האמור בסעיף 7.18 לעיל, מוסכם כי תוקם ועדת חריגים שתכלול 3 נציגים של היזם ו - שלושה נציגים של הנציגות שתקבל את החלטותיה ברוב רגיל (להלן: "**ועדת החריגים**") אשר תהיה רשאית לקבוע כי על היזם להעמיד הטבה נוספת ו/או שינוי בהתחייבויות ו/או במועד לקיומן לבעלי דירות מבוגרים ו/או בעלי דירות שהם בעלי נכות ו/או בעלי צרכים מיוחדים ו/או בעלי צרכים אחרים בהתאם לקריטריונים שיקבעו על ידי ועדת החריגים (ברוב רגיל) מעת לעת ו/או בנסיבות מיוחדות שיאשרו במסגרת הוועדה ובלבד שההטבה, ככל שמשמעותה תוספת עלויות ליזם מעבר לקבוע בהסכם זה ו/או על פי דין, לא תינתן הטבה זה ליותר מ - 5% מבעלי הזכויות בפרויקט, או עד לסכום שיוסכם בין היזם לבין הנציגות ו/או עורכי הדין של הבעלים, לפי הגבוה ביניהם (להלן: "**ההטבה הכוללת**"), והכל לאחר שנציגיה בדקו את נסיבותיו המיוחדות ו/או צרכיו האישיים ו/או מגבלותיו של בעל הדירה הנ"ל ו/או את מאפייני הדירה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות החוק ו/או הלכה פסוקה בקשר לבעלי מוגבלויות ו/או ממילוי מהוראות חוק פינוי בינוי והעמדת החלופות הקבועות בו לקשישים. מבלי לגרוע מהאמור, הקשיש ישתף פעולה עם היזם לצורך יישום האמור בהנחיית יועץ המס מטעם היזם באופן שיחתום על המסמכים הנדרשים, ובלבד שלא תוטל על הקשיש כל הוצאה ו/או תשלום ו/או הגבלה כלשהם עקב כך (אלא אם הוא מחויב בתשלומי על פי סעיף 34.2 בהסכם זה). מובהר כי לא יהיה בהוראות החוק ו/או הלכה פסוקה כדי להקנות כפל הטבות לבעלים שיוכרו כזכאים להטבה על ידי ועדת החריגים ולא יהיה בכך כדי להטיל על היזם להקנות את ההטבות הנ"ל גם ליתר בעלי הזכויות. מובהר, כי לבקשת הקשיש, יעמיד לו היזם על חשבונו לצורך בדיקת המסמכים כאמור, יועץ מס. ככל שהבעלים יבחר בחלופה שבה הוא מבקש כסף (לפי סעיף 2(6)(א)(3) לחוק פינוי בינוי), יהיה מחויב אותו קשיש, יודיע על כך בכתב ליזם במועד חתימת הסכם זה, ובלבד שהוראות המס מחייבות לעשות כן בהתאם לעמדת יועץ המס של היזם. על אף האמור, ככל שהוראות המיסוי יאפשרו שינוי הבחירה מבלי להטיל תוספת מס על היזם, יהיה רשאי

הבעלים לעשות כן גם לאחר חתימת ההסכם אך בכל מקרה לא יאוחר מהמועד הקבוע בחוק, ככל שקבוע. להסרת ספק, אין באמור כדי לגרוע מהוראות חוק פינוי בינוי ובמקרה של סתירה יגברו הוראות החוק.

7.20 כי הוא מעוניין להתקשר עם הבעלים בהסכם זה ועל פי תנאיו, כי אין כל מניעה חוקית אחרת להתקשרותו בהסכם זה ומלבצע את כל התחייבויותיו, וכי התקשרותו עם הבעלים בהסכם זה אינה נוגדת את מסמכי ההתאגדות והתקנון וההחלטות שהתקבלו אצל היזם, וכי התקבלה כדן החלטה במועצת המנהלים של היזם המאשרת את התקשרותו בעסקה זו על פי הסכם זה וכי מורשי החתימה, כהגדרתם לעיל, רשאים לחתום בשם היזם על הסכם זה ולהתחייב בשמו. פרטיכל מועצת המנהלים של היזם המאשר את התקשרותו כאמור באמצעות מורשי החתימה מטעמו מצורף **נספח ט'** להסכם זה.

7.21 כי הוא מתחייב להגיש תביעה, לבית המשפט המוסמך או לערכאה המוסמכת, נגד "הסרבנים" (כהגדרתם בסעיף 2 לעיל), תוך 21 (עשרים ואחד) ימים מהיום בו הוחלט על ידי הנציגות על הגשת התביעה ולאחר שהודיע כי הוא סבור כי מיצה את הצעדים כנגד הסרבן, וזאת בכפוף לכך כי שהתנאים המאפשרים את הגשת התביעה התקיימו על פי חוק פינוי בינוי או כל חוק אחר בעניין (להלן: "**תביעת הסרבנים**"), וכן בכפוף לשיתוף פעולה מצד הבעלים ככל שהתביעה תוגש בשמו.

תביעת הסרבנים תוגש בהתאם לעילות שבחוק פינוי בינוי ו/או כל חוק אחר, לרבות במטרה לכפות עליהם את הסכמי פינוי בינוי בהתאם לתיקון 6 לחוק פינוי בינוי או לכל מטרה שתאפשר את ביצוע הפרויקט, לפי שיקול דעת היזם.

היזם מתחייב לנהל את תביעת הסרבנים על חשבונו ובאחריותו עד לקבלת פסק דין חלוט בעניין זה, לרבות הגשת ערעורים ו/או כתבי תשובה לערעורים. מובהר כי ניהול ההליך כולל את הגשת התביעה, הגשת כתבי טענות, בקשות, תשובות, הגשת ערעורים, הגשת תשובות לערעורים וכל הדרוש לשם קיום האמור לעיל. היזם יאפשר לב"כ בעלי הזכויות ולנציגות לבחון את תביעת הסרבנים וכל כתב טענות או כתבי תשובה ו/או תגובות שיוגשו במסגרת התביעה וכן יאפשר להם להעיר את הערותיהם המקובלות לכל אלו. ככל והתביעה תוגש בשמו של הבעלים הוא מתחייב לשתף פעולה עם היזם, לרבות להתייצב לדיונים, לחתום על תצהירים וכן למסור מידע, ככל שהדבר יידרש לצורך הצלחת ההליך. מובהר כי כל סכום שייפסק במסגרת ההליך משפטי יהיה שייך לבעלי הזכויות (באופן יחסי), לאחר ניכוי הוצאות היזם בקשר עם התביעה לרבות עלויות שכ"ט ע"ד, מומחים והוצאות בעין בכפוף לאסמכתאות. ככל שיוטלו על הבעלים שחתמו על ההסכם הוצאות ו/או תשלומים בקשר עם נקיטת ההליכים ו/או כתוצאה מהם, ישא בהם היזם במועד שנדרשו. כל פשרה ו/או סילוק ו/או מחיקת התביעה טרם הכרעה בה (להבדיל מהחלטת בית משפט שלא על בסיס פשרה) יהיו כפופים לאישור הנציגות (ברוב רגיל) והיזם.

הבעלים בחתימתו על הסכם זה, מאשר את הגשת התביעה כנגד הסרבנים ומבלי לגרוע מהאמור, יחתום במועד חתימת הסכם זה על ייפוי הכח המאפשר ליזם להגיש בשמו את תביעת הסרבנים ולנקוט בהליכים נגדם בנוסח המצורף **נספח ה'** להסכם זה.

7.22 כי פרטי היזם ובעל השליטה בו, נכון ליום חתימת הסכם זה, כהגדרת מונח זה בסעיף 37 להלן, הם כמפורט בדוח רשם החברות של היזם המצורף **נספח ט'** להסכם זה.

7.23 כי הוא מצהיר שאין במינוי נציגי בעלי הזכויות ו/או בסמכויות ו/או בזכויות שניתנו להם במסגרת הסכם זה בכדי לגרוע מאיזו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או כדי להטיל על הבעלים ו/או נציגי הבעלים או מי מהם, לרבות המפקח, הנציגות וב"כ הבעלים, אחריות איזו שהיא, חוזית, נזיקית או אחרת בקשר עם טיב ורמת הביצוע של העבודות. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין במינוי המפקח ו/או מי מטעמו ו/או באי מינוי, כדי לגרוע מאיזו התחייבויות / אחריות היזם ו/או קבלן הביצוע מטעמו על פי הסכם זה.

7.24 כי יישא במלוא שכר טרחתם של נציגי בעלי הזכויות על פי הקבוע בהסכם זה.

7.25 כי לא יתקשר בכל עסקה המאפשרת הצבת אנטנות סלולאריות וכדומה בתחומי הפרויקט, ובכלל זה על אחד מגגות הבניינים החדשים ו/או בתוך אחת או יותר מדירותיו ו/או ברכוש המשותף.

8. המפקח

8.1 היזם מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהמפקח, כהגדרתו בסעיף 2 לעיל, פועל מטעם הבעלים לשם פיקוח על תכנון וביצוע העבודות בפרויקט, בדגש (אך לא רק) על בניית דירות בעלי הזכויות החדשות וכן השטחים המשותפים בפרויקט וזאת החל משלב תכנון ביצוע העבודות ועד להשלמת ביצוע העבודות בפרויקט, כולל השלמת עבודות הפיתוח ולצורך ליווי הבעלים בתקופת הבדק. המפקח יחד עם נציגי היזם יהיו הגורמים שיאשרו במשותף, את מסירת הדירה החדשה לבעלים בכפוף לעמידה בכל התנאים הקבועים בהסכם זה וכי רק אישור משותף יחייב. לבעלים תינתן האפשרות להיות נוכח בבדיקה ותימסר לו הודעה מוקדמת על כך. במקרה של מחלוקת בין המפקח והיזם בעניין היות הדירה ראויה למסירה, תיערך פנייה מיידית ע"י מי מבין הצדדים למומחה המכריע. מבלי לגרוע מהאמור, המפקח יעביר לידי המזמין בכתב, עד 14 ימים לפני מועד המסירה הצפוי של דירות הבעלים או בתוך 10 ימים ממועד הביקור המשותף כאמור, לפי המאוחר, את רשימת הליקויים בדירות הבעלים המונעים לשיטתו את מסירת החזקה לבעלים. מבלי לגרוע מהוראות סעיפים 23 ו- 24 להלן, ככל שיוורה המפקח על תיקון ליקויים שנמצאו לפני מסירת דירת הבעלים החדשה או לאחריה, יבצע היזם את התיקונים בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה לעניין ביצוע התיקונים כאמור.

8.2 היזם מתחייב לזמן את המפקח לכל פגישות מהותיות בנושאי תכנון וביצוע עבודות של היזם בקשר עם הפרויקט, ו/או כאלו שיש להם השלכה מהותית על זכויות הבעלים. הודעות מוקדמות בגין פגישות אלו ימסרו ויותאמו עם המפקח זמן סביר מראש.

8.3 מוסכם כי המפקח יתן את הערותיו למפרט הטכני שיוכן על ידי היזם והיזם יטמיע את הערותיו ככל שאלו מפנות לסתירות בין המפרט הטכני לבין הקבוע בהסכם זה לרבות נספחיו (וינמק עמדתו לגבי הערות כאמור בכתב).

במקרה של מחלוקת יחולו הוראות סעיף 36 להלן.

- 8.4. המפקח יהיה רשאי להיות נוכח במגרש במהלך העבודות ויהיה רשאי לעיין בכל התכניות, יומני העבודה וכיוצ"ב, הקשורים לעבודות בכפוף לנהלי הבטיחות.
- 8.5. המפקח יהיה רשאי להעיר בפני היזם, בכל הקשור לתכנון ובניית הפרויקט בכל עת שהיא ובכלל זאת יהיה רשאי לחוות דעתו ביחס לוחות זמנים, פירוש תכניות ומפרטים, חומרים, איכות ו/או טיב העבודה וכיוצ"ב.
- היזם יפעל לתיקון התכנון ו/או העבודות בהתאם להערות המפקח ככל והוא מסכים להן. ככל והיזם לא מסכים להערות אלו או חלקן, תינתן התייחסות מנומקת בכתב מאת היזם תוך 10 ימי עבודה להערות אלו ובמקרים דחופים לפני כן. הנציגות תהיה רשאית לפנות למומחה המכריע על מנת שיכריע במחלוקת בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מפנייתה.
- להסרת ספק, במקרה של פניה למומחה המכריע, יאשר היזם באמצעות גורם מקצועי שהיזם או המפקח מטעמו למפקח הבעלים, לנציגות ולבא כח הבעלים בכתב כי לא יהיה בהמשך העבודות במקביל לפניית הנציגות למומחה המכריע או קיום ההליך אצל המומחה המכריע ו/או בהכרעתו כדי למנוע את תיקון התכנון ו/או העבודות ו/או יישום ההערה על פי קביעת המומחה המכריע גם במקרה שבו יידרש להרוס את מה שנבנה או חלקו לצורך תיקון התכנון או העבודות, נשוא פניית הנציגות, ככל שיידרש. ליזם לא תהיינה כל טענה אישית כלפי הנציגות ו/או המפקח בקשר עם הוראות סעיף זה ולא תוטל עליהם אחריות אישית בקשר לכך. במסגרת החלטתו יידרש המומחה המכריע להכריע האם נדרשת הארכת זמן ליזם בגין פניית הנציגות אליו.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן יובהר, כי למפקח אין כל סמכות ליתן הוראות לקבלן הביצוע ו/או למנהל העבודה ו/או לפועלים באתר ו/או למי מטעמם ו/או לדרוש איזה דרישה מקבלן הביצוע ו/או ממנהל העבודה ו/או הפועלים בשטח בקשר לביצוע העבודות אך הוא יהיה רשאי לפנות ליזם בקשר לכך.
- 8.6. עוד מוסכם, כי בטרם הגשת התוכניות לאישור התכנית המפורטת ו/או להיתרי הבניה וכן בטרם תחילת העבודות, יועברו כל התוכניות בקשר לתכנית המפורטת ו/או להגשת היתר הבניה להערות המפקח עם העתק דיגיטלי לבא כח הבעלים, בהתאם להוראות הסכם זה ולבקשת ב"כ הבעלים יועברו התכניות גם בהעתק קשיח. כמו כן יועברו כל המפרטים על פיהם תיבנינה דירות היזם (למעט דירות היזם המיוחדות), לעיון המפקח לשם בחינתו והשוואתו להוראות הסכם זה, וככל שניתנו הטבות ו/או תוספות שלא ניתנו במפרט הטכני המצורף להסכם זה (**נספח 2**) כאמור בסעיף 2 לעיל, יעדכן היזם את המפרט בהתאם לאמור בהסכם זה. מובהר כי אין בהעברת המפרט של דירות היזם לעיון המפקח בכדי לגרוע מהתחייבויותיו של היזם לבניית דירת הבעלים החדשה לפי המפרט בהתאם להוראות הסכם זה.
- 8.7. היזם מתחייב לסייע למפקח למלא את תפקידו ובמסגרת זאת, למסור למפקח על פי דרישתו את כל הפרטים, את כל ההסברים, כל המסמכים המצויים ברשותם ודוגמאות החומרים, והכל לפי דרישת המפקח. הקבלן יחויב ליתן גישה חופשית לכול אזורי העבודות ללא יוצא מן הכלל בכפוף לכללי הבטיחות שיחולו באתר העבודות. מוסכם כי היזם יחיל התחייבות זו גם על קבלן הביצוע והיזם מתחייב לכלול זאת בהסכם ההתקשרות עם קבלן הביצוע.
- 8.8. מובהר כי אין באמור ו/או בסמכויות המפקח ו/או בהוראותיו כדי להסיר אחריות כלשהי מהיזם ו/או קבלן הביצוע ו/או כדי לגרוע מהתחייבויותיו של היזם ו/או מאחריותו של היזם על פי הסכם זה ו/או הדין.
- 8.9. למען הסר ספק, המפקח אינו אחראי כלפי הרשויות ו/או היזם בכל הקשור לתכנון ו/או ביצוע הבניין, התאמה לתקנים, בטיחות ו/או כל אחריות אחרת.
- 8.10. היזם מתחייב לשאת בשכר טרחתו של המפקח על פי תנאי התשלום הקבועים בהסכם התקשרות הנציגות עימו בנוסח המצורף **כנספח יד'** להסכם זה עליו יחתום גם היזם עם מועד חתימתו על הסכם זה.

9. תכנון

- 9.1. היזם מתחייב לקדם את אישור התכנית המפורטת בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות באמצעות האדריכל, והוא מתחייב לעשות ככל שביכולתו לשם אישורה במוסדות התכנון למתן תוקף בהקדם האפשרי ובאופן המיטיבי, וזאת מבלי לגרוע מהוראות התנאי המתלה הקבוע בסעיף 5.1.2 לעיל.
- קידום התכנית המפורטת יכלול, בין היתר, הופעות במוסדות התכנון השונים, הגשת התנגדויות עצמיות, תשובות להתנגדויות שיוגשו על ידי צדדי ג' וכן הגשת עררים ו/או עתירות מנהליות ו/או ערעורים ו/או תשובות ותגובות לכל אלו וכל פעולה שתידרש לשם אישור התכנית הנ"ל, על חשבונם של היזם. היזם יעדכן בכתב את הנציגות ובא כח הבעלים בכל החלטה של מוסדות התכנון והרשויות בעניינים כאמור, וכל עדכון לתכנית המפורטת יבוצע באמצעות שיתוף פעולה מלא עם הנציגות ויועצים מטעמה ומוסכם כי כל ההחלטות בעניינים כאמור יתקבלו במשותף על ידי היזם והנציגות.
- 9.2. היזם מתחייב כי טיוטת התכנית המפורטת להגשה תוצג בפני הנציגות המפקח בעלי הזכויות על ידי היזם והאדריכל תוך עד ולא יאוחר מ- 30 (שלושים) ימים מהמועד הקובע. ככל שהדבר יידרש ע"י מוסדות התכנון ו/או בכפוף לאישורם, התכנית המפורטת תכלול הוראות לאיחוד וחלוקה של המתחם.
- הנציגות והמפקח יהיו רשאים להעיר הערותיהם לתכנית באופן מרוכז על ידי המפקח תוך 30 (שלושים) ימים מיום הצגת התכנית בפניהם והמצאת עותקים ממנה לעיונם. היזם מתחייב להטמיע, את הערותיהם על מנת להתאים את התכניות להוראות הסכם זה ונספחיו, בכפוף לאילוצים תכנוניים, תוך 20 (עשרים) ימים, ולהעביר את התכנית לעיון מחדש עד לקבלת אישור הנציגות והמפקח בכתב לתכנית. במקרה בו לא התקבלה תגובה או התייחסות מאת הנציגות או המפקח תוך 14 (ארבעה עשר) ימים מהעברת התכנית המתוקנת, יהיה רשאי היזם להגיש את התכנית וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם והוראות ההסכם בקשר להתאמת התכנית להוראות הסכם זה ונספחיו (לעיל

ולחל: "מועד אישור התכנית על ידי הנציגות". מובהר כי במקרה של מחלוקת בעניין התכנית יחולו הוראות סעיף 36 לחל.

בסמוך לאחר מועד אישור התכנית על ידי הנציגות, מתחייב היזם לפעול בשקידה וברציפות לצורך קליטת התכנית המפורטת במוסדות התכנון, ולמלא את כל התנאים הנדרשים על פי הדין ו/או הוראות מוסדות התכנון לצורך קליטת התכנית המפורטת כאשר היזם מתחייב שבכל מקרה מועד הגשת התכנית לוועדה המקומית לשם וקליטתה וקבלת המלצתה להפקדת התכנית בוועדה המחוזית, לאחר מילוי תנאי הסף ויתר התנאים הנדרשים לשם כך, יהיו לא יאוחר מ-90 (תשעים) ימים ממועד אישור התכנית על ידי הנציגות (להלן: "מועד הגשת התכנית"). מובהר, כי כל עיכוב בהמצאת התכנית המפורטת לאישור הנציגות והמפקח כאמור וכל עיכוב בהגשת ובהפקדת התכנית לצורך קליטתה לאחר אישור ומילוי תנאי הסף כאמור לא יחשב כעילה להארכת המועדים מעבר לאלו הקבועים בסעיף 5.1.2 לחל (אישור התכנית המפורטת), למעט עיכוב הנעוץ בנציגות ו/או במפקח ו/או בבעלים.

מבלי לגרוע מיתר הוראות ההסכם, היזם יפעל ברציפות ובשקידה ראוייה במילוי דרישות מוסדות התכנון ועל מנת שהתכנית המפורטת תאושר בהקדם האפשרי.

9.3 לאחר אישור התכנית המפורטת למתן תוקף במוסדות התכנון, מתחייב היזם להציג באמצעות האדריכל לנציגות ולמפקח את "תכנית ההגשה" (כהגדרתן בסעיף 2 לעיל), לצורך קבלת היתר הבניה הסופי לביצוע העבודות ובכל מקרה לא יאוחר מתום - 120 (מאה ועשרים) ימים ממועד אישור התכנית המפורטת למתן תוקף וכן ממועד חתימתו של הרוב המיוחס על הסכמי פינוי בינוי עם היזם (להלן: "המועד להצגת תכנית ההגשה"). מובהר כי תכנית ההגשה יהיו תואמות את הוראות ההסכם זה בקשר עם המפרט הטכני, לרבות על פי המפרט הטכני **נספח ג' ו - נספח ג'1** המצורפים להסכם זה.

9.4 המפקח ו/או הנציגות ו/או נציגי בעלי הזכויות יהיו רשאים להעיר את הערותיהם לתכנית ההגשה תוך 30 (שלושים) ימים ממועד הצגת תכנית ההגשה, והיזם מתחייב לתקן (באמצעות האדריכל) לפי הערותיהם ככל הניתן ולפי היתכנות תוך 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד העברת הערות, ולהעביר את תכנית ההגשה לבדיקה חוזרת אצל הנציגות והמפקח תוך המועד הנ"ל, וחוזר חלילה לפי מועדים אלו, והכל עד לקבלת אישור הסופי לתוכנית ההגשה.

מיד עם קבלת אישור הסופי של הנציגות והמפקח ובכל מקרה לא יאוחר מ- 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד אישור כאמור, מתחייב יזם יגיש את התכנית המתוקנת למוסדות התכנון, בכפוף לחתימת הבעלים ויתר בעלי הזכויות הנדרשים על פי דין על התוכנית באמצעות יפוי כח התכנוני (**נספח ה'1**) ולקדם את אישור ברציפות, בהתמדה ובשקידה ראוייה עד לקבלת היתר בניה הסופי בהתאם למועדים ולתנאים הקבועים בהסכם זה (להלן: "מועד הגשת תכנית ההגשה").

מבלי לגרוע מיתר הוראות ההסכם זה, היזם מתחייב להגיש את תוכנית ההגשה, לפעול ולעשות כל הנדרש בשקידה, בהתמדה וברציפות, על מנת שניתן יהיה לקבל באותו מועד את היתרי הבניה לבניית כלל הפרויקט בהינף אחד ובכפוף לסעיף 19.1 לחל.

9.5 היזם מתחייב להודיע למפקח עם העתק לב"כ הבעלים, זמן סביר מראש, על כל מפגש ו/או דיון מהותיים שיערך במוסדות התכנון בקשר לפרויקט. הנציגות והמפקח וב"כ הבעלים, יהיו רשאים להופיע בדיונים אלו, וכן מתחייב היזם יעדכן את המפקח ו/או את הנציגות לפי דרישתם בהליכי התכנון והביצוע בקשר לפרויקט, וככל ולא דרשו זאת, מתחייב היזם לעדכן את הנציגות והמפקח מעת לעת ולפחות מדי רבעון וכן בכל מקרה של אירוע מהותי ו/או אירוע לא שגרתי.

9.6 במידה וידרשו שינויים ו/או תיקונים בתוכנית המפורטת ו/או בתכנית ההגשה לאחר הגשתן למוסדות התכנון, יפעל היזם בשיתוף עם המפקח ו/או הנציגות ו/או נציגי בעלי הזכויות הרלבנטים לקבלת אישור עבור כל שינוי ו/או תיקון, ולצורך קבלת האישור לשינויים כאמור, יחולו הוראות סעיפים 9.1 - 9.3 לעיל בשינויים המחויבים.

מובהר כי כל עוד אין כל שינוי בתמורות הקבועות בהסכם לבעלים (שטח הדירה החדשה, מיקומה, לרבות לענין החניה והמחסן (ככל שהבעלים זכאי לו על פי הסכם זה), השטחים המשותפים (שינויים מהותיים), עלויות ניהול ואחזקה והמועדים הקבועים בהסכם זה למילוי התחייבות היזם), ובכפוף לקבלת אישור המפקח (לענין העדר שינוי בתמורות ובתנאים כאמור בסעיף זה לעיל) והנציגות, נותנים הבעלים בזאת את הסכמתם לכל שינוי שמוסדות התכנון ידרשו מהיזם לבצע בתוכנית (לאחר מיצוי ההליכים למנוע זאת אלא אם אישרה הנציגות אחרת), והם מאשרים באופן בלתי חוזר לעשות שימוש ביפויי הכח, **נספח ה'1** לצורך חתימה על תכנית ההגשה וכל מסמך אחר שיידרש לאחר שאי הפגיעה בתמורות כאמור לעיל אושרה על ידי המפקח.

המפקח והנציגות יתנו התייחסותם, באמצעות המפקח, לאמור בסעיף זה לאחר שהומצאו לו המסמכים והפרטים הנדרשים לצורך קבלת החלטה ולא יאוחר מ- 14 (ארבעה עשר) ימים מקבלת המסמכים והפרטים כאמור.

למען הסר ספק, במקרה של שינוי שאינו מהותי בתמורות הקבועות לבעלים בהסכם זה ו/או בחלקים אחרים בפרויקט, יחייב הדבר אישור הנציגות והמפקח. הנציגות והמפקח יתנו התייחסותם לאמור בסעיף זה, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי, לאחר שהומצאו להם המסמכים והפרטים הנדרשים לצורך קבלת החלטה ולא יאוחר מ- 14 (ארבעה עשר) ימים מקבלת המסמכים והפרטים כאמור. למען הסר ספק, אין באמור כדי לחייב את הנציגות ו/או המפקח להסכים לשינוי שפוגע בתמורות הקבועות לבעלים (שאינן מהותיות) בהסכם זה ו/או בזכויותיהם על פיו ו/או בפרויקט.

אי קבלת תגובה מצד הנציגות, לפי הענין, בתוך המועדים כאמור, יחייב פניה למפקח וככל שזה לא ישיב בתוך 10 (עשרה) ימים נוספים, יהיה רשאי היזם לעשות שימוש ביפויי הכח **נספח ה'1**.

9.7 הבעלים מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לשם ביצוע הפעולות המפורטות בסעיף 9 זה, וזאת תוך 14 (עשרה) ימים ממועד דרישת היזם, ובלבד שמסמכים אלו אינם סותרים את הוראות ההסכם זה (בכפוף להוראות סעיף 9.6

לעיל) ולאחר שהתקבל אישור המפקח ו/או הנציגות.

לא הופיע הבעלים לחתימה על המסמכים הנדרשים במהלך התקופה לחתימתן כאמור לעיל ועל אף שהתקיימו התנאים לחתימתם (בהתאם לאישור המפקח והנציגות), יהיה רשאי ב"כ היזם או היזם לחתום על המסמכים הנדרשים מכוח ייפוי הכח התכנוני המפורט בסעיף 32.1.1 להלן **(נספח ה'1)**.

9.8. היזם מתחייב כי לא יאחר מ-12 (שנים עשר) חודשים ממועד קבלת החלטת הוועדה (כהגדרתה בסעיף 2 לעיל) ובכל מקרה לא יאחר מ-18 חודשים ממועד הגשת הגשת תוכניות ההגשה (כהגדרת מועד זה לעיל), ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה הראשון הקבוע בסעיף 5.1.1 לעיל, יקבל את "היתר הבניה הסופי" (כהגדרתו בסעיף 2 לעיל), וימציאו לנציגות הבעלים (להלן: **"מועד קבלת היתר הבניה הסופי"**). האמור בסעיף זה יחול בהתאמה ככל והפרויקט יתבצע בשלביות על פי הוראות סעיף 19.1 להלן.

אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות היזם להגיש את תוכניות ההגשה במועד הקבוע לעיל להגשתן בצירוף כל מסמכים הנדרשים על פי תקנות התכנון והבניה או בהתאם להוראות הוועדה המקומית שמפורסמים באתר הוועדה ומסמכים שניתנו לפני הגשת הבקשה לאור פניית היזם (היזם מתחייב במסגרת הכנת המסמכים להגשת הבקשה, לפנות לוועדה לצורך בירור מהם המסמכים הנדרשים מבלי לעכב ו/או לדחות את המועדים הקבועים בהסכם זה). כמו כן, היזם מתחייב לעשות כל שביכולתו, בשקידה ראויה, בהתמדה ולמנוע כל עיכוב על מנת שיתקבל היתר הבניה המותנה בהקדם האפשרי.

מוסכם כי עיכובים במועד קבלת היתר הבניה הסופי ולא בשל מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו ועל אף שהיזם עשה כל שביכולתו, בשקידה ראויה, בהתמדה לצורך עמידה במועד כאמור ולמניעת כל עיכוב, (לרבות שילם תשלומים נדרשים), על פי קביעת הנציגות, יקנו לו זכות לאחר בביצוע התחייבויותיו בהתאמה אך בכל מקרה לא יאחר מהמועד הנזכר בסעיף 5.4 לעיל.

מבלי לגרוע מהאמור, ככל שידרשו מסמכים על ידי הוועדה המקומית לצורך קידום קבלת היתר הבניה הסופי לרבות קבלת החלטת הוועדה (כהגדרתה בסעיף 2 לעיל) יומצאו מסמכים אלו לא יאחר מ-30 (שלושים) ימים ממועד הדרישה כפי שהומצאה ליזם אלא אם כן נודע לו קודם לכן על דרישה זו.

9.9. היזם יהיה רשאי להקים בבניינים החדשים או בסמוך להם, חדר שנאים ו/או טרנספורמציה ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל לבניינים החדשים ו/או לבניינים סמוכים ו/או ליתר הפרויקט או חלקו וכן צוברי גז ו/או יחידה/ות לצרכי תקשורת ו/או תקשורת מחשבים ו/או טל"כ. היזם יהיה רשאי לרשום את היחידות הנ"ל כיחידות נפרדות במסגרת רישום הבית המשותף ולהעניק את הזכויות בהן לחברת חשמל ו/או לחברת הגז ו/או לחברת בזק ו/או לחברת תקשורת, לפי העניין. כמו כן היזם יהיה רשאי להעניק לגופים אלה זכויות מעבר לאחזקה ולתקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה, וכל זכות אחרת שתידרש על ידם. היזם מתחייב כי חדרים/מתקנים/תאים/חללים אלו יבנו על פי התקנים והנחיות הרשויות המוסמכות, לרבות הרשות להגנת הסביבה (אגף רעש ומניעת קרינה).

9.10. ככל שנקבעו בתוכנית המפורטת ו/או תכנית האיחוד והחלוקה ו/או בהחלטת מוסד התכנון באשר לקבלת היתר הבניה הסופי תנאים ו/או מגבלות, מתחייב היזם למלא, להשלים ולבצע את כל המטלות, התנאים וההוראות שנדרשו, על חשבונו, ברציפות ובשקידה ראויה ותוך התקופות הקבועות בהסכם זה או במועדים שדרשו הרשויות ו/או מוסדות התכנון, לפי המוקדם, ובכפוף לתנאי הסכם זה ומבלי לעכב את המועדים לביצוע התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה.

9.11. ככל שמוסדות התכנון ידרשו, כתנאי כלשהו ו/או בכל עילה אחרת, לקבל כתב שיפוי ו/או פיצוי ו/או ערובה ו/או בטוחה כלשהי (להלן: **"כתב שיפוי"**), בגין נזקים עתידיים בקשר עם הפרויקט ו/או התוכנית המפורטת, לרבות בגין תביעות ירידת ערך לפי הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב היזם, עם דרישה, לחתום ולהמציא למוסד התכנון הרלבנטי את כתב השיפוי חתום על ידו, לפיו הוא לשאת בכל שיפוי ו/או פיצוי ככל שיוטל בגין הפרויקט בנוסח שיידרש על ידי מוסד התכנון ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת לפי דרישתו של המוסד כאמור. מבלי לגרוע מהאמור, היזם מצהיר כי ידוע לו, כי כחלק מדרישת ועדות התכנון, יהיה על היזם להמציא כתב שיפוי חתום לידי הוועדה המקומית מיד עם אישור התכנית המפורטת וכתנאי למתן תוקף. יובהר כי דרישה זו הנה יסודית להסכם זה וכל דחייה ו/או אי מסירה בהעברת כתב השיפוי תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

מוסכם כי ככל ככל שהסכם זה פקע ו/או בוטל לאחר שהיזם הפקיד בידי מוסדות התכנון את כתב שיפוי כהגדרתו בסעיף לעיל יהיה הבעלים רשאי להתקשר עם צד ג' בקשר לביצוע הפרויקט בכפוף לכך כי בטרם התקשרות הבעלים עם צד ג' בהסכם התחדשות עירונית, הפקיד צד ג' כתב שיפוי חלף כתב השיפוי שהפקיד היזם כאמור.

אין באמור כדי לגרוע מזכותו של היזם לנהל הליכים בקשר עם דרישת הרשות המקומית לקבלת כתב שיפוי ו/או בקשר לתשלום פיצוי על פי תביעות שהוגשו בפועל בגין הליכים משפטיים. היזם יהיה רשאי לנהל הליכים כאמור ו/או לעשות שימוש בייפוי הכח התכנוני **(נספח ה'1)** ובלבד שכל ההוצאות בקשר עם כך יחולו על היזם ושלא יוטלו על הבעלים כל תשלום ו/או הוצאה ו/או הגבלות בגין כך ולא יהיה בכך כדי לעכב את מילוי התחייבויות היזם ו/או המועדים על פי הסכם זה.

9.12. **שינוי בשטח דירת הבעלים החדשה כתוצאה משינויי מדיניות**

9.12.1. מובהר כי היזם יפעל בהתאם להוראות ההסכם ונספחיו לרבות התוכניות הקבועות בהסכם לפיהן כל בעלי הזכויות יקבלו את התמורות הקבועות על פי הוראות הסכם זה, וכן יעשה כל שידרש לרבות, אך לא רק, פניה לכל מוסד ו/או רשות ו/או לערכאות ו/או לכל גורם אחר לצורך קידום הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם ולתוכניות הקבועות בו.

9.12.2. ואולם, ככל שחרף מאמצי היזם כאמור בסעיף 9.12.1 לעיל, לא ניתן יהיה לאשר תוספת לשטח הדירה

הקיימת של 40% (ותוספת שטח נוספת לבעלי הזכויות בדירות שלא הורחבו או בדירות הקרקע כהגדרתם בסעיף 2 לעיל), וזאת לאחר שהמפקח מטעם בעלי הזכויות והנציגות השתכנעו והסכימו כי היזם אכן פעל במרץ ועשה את מירב המאמצים לאשר את התוספת כאמור, מסכימים הצדדים כי בעלי הזכויות ובכללם הבעלים, יהיו זכאים לתוספת של 25 מ"ר לשטח דירתם הקיימת בתוספת תמורה כספית בגין הפרש תוספת השטח כפי שהובטחה בהסכם זה ובנספחיו לבין תוספת השטח שאושרה בפועל (25 מ"ר) התמורה הכספית תהא במזומן נטו לאחר תשלום מיסים על ידי היזם, ובכפוף לכך שהפרויקט יהיה בעל כדאיות כלכלית באופן שבו ניתן יהיה לקבל לזוי בנקאי לפרויקט (להלן: "**התמורה הכספית**"). לבקשת היזם ובהסכמת הבעלים ובתאום השמאי מטעם בעלי הזכויות, ניתן יהיה להמיר את התשלום במזומן בשוה כסף (שדרוגים במפרט, עליה בקומות, הגדלת שטח וכיוצ"ב).

9.12.3. ככל שהיזם ו/או מי מטעמו יוכיח לשמאי בעלי הזכויות, בא כח בעלי הזכויות והנציגות כי מתן התמורה הכספית אינו מאפשר כדאיות כלכלית לפרויקט באופן שבו לא ניתן יהיה לקבל לזוי בנקאי לפרויקט משום שרווחיות הפרויקט נמוכה מ- 15% (או כל אחוז רווחיות אחר שיאושר על ידי שמאי בעלי הזכויות ככזה המאפשר קבלת לזוי בנקאי), אזי במקרה זה יקבעו יחדיו היזם, שמאי בעלי הדירות, בא כח בעלי הדירות והנציגות חלופה לתמורה הכספית על מנת שהפרויקט יהיה כלכלי לצורך קבלת לזוי בנקאי לפרויקט (להלן: "**החלופה**").

9.12.4. החלופה כאמור תוצג בפני כלל בעלי הזכויות ובהחלטה של רוב רגיל (מעל 50%) מקרב בעלי הזכויות שחתמו עד לאותו מועד על הסכם זה, יהיו רשאים בעלי הזכויות להכריע האם החלופה כאמור מקובלת עליהם.

9.12.5. כלל שרוב בעלי הזכויות יגיעו להחלטה שהחלופה מקובלת עליהם, אזי החלופה כאמור תחול וזאת מבלי לגרוע מיתר התמורות להם זכאים בעלי הזכויות במסגרת הוראות ההסכם ונספחיו עליו חתמו.

9.12.6. ככל שרוב בעלי הזכויות יגיעו להחלטה שהחלופה כאמור אינה מקובלת עליהם, ההסכם יהיה בטל ומבוטל, והודעה בכתב בגין ביטול ההסכם תישלח ליזם בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת ההחלטה כאמור, וזאת מבלי להקנות ליזם כל זכות ו/או סעד בפרויקט ו/או בהסכם וליזם לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי בעלי הזכויות ו/או הנציגות ו/או בא כוחם ו/או מי מטעמם.

10. מנגנון בחירת דירת הבעלים החדשה

10.1. לאחר מועד אישור התוכנית המפורטת או לאחר קבלת החלטת הוועדה המקומית על מתן היתר בניה בתנאים (שאינה מאפשרת עריכת שינויים בדירות הפרויקט), לפי המוקדם, ובכל מקרה בהתראה של 30 (שלושים) ימים מראש, ימצא היזם לנציגות ומפקח מטעם הבעלים את המסמכים הבאים וכן יעמידן לעיון במשרדי היזם שבמקרקעין או בכל מקום אחר שיוסכם עם ב"כ בעלי הזכויות:

10.1.1. טבלאות הכוללות את פרטי הדירות המוקצות לבחירת בעלי הזכויות בכל בניין חדש בקומות בעלי הזכויות (כהגדרתן בסעיף 2 לעיל). הטבלאות יפרטו את שטח הדירות, מספר חדרים, מיקומן, (בניין וקומה), כיוונים. בנוסף היזם יציג את כל היחידות החדשות המוצעות לבחירת בעלי הזכויות בטבלה לפי מספריהן הסידוריים.

10.1.2. טבלאות הניקוד השמאי (כהגדרתן לעיל), כהגדרתה לעיל שיכין השמאי מטעם בעלי הזכויות.

10.2. תוך 30 (שלושים) ימים ממועד המצאת המסמכים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל, יתכנסו הנציגות יחד עם המפקח מטעם בעלי הזכויות (בנוכחות נציג היזם לצורך מענה על שאלות בקשר לדירות החדשות, ב"כ בעלי הזכויות), והשמאי מטעם בעלי הזכויות, תוך שהיזם נושא בעלויות ארגון הכנסים והאירוח, כנס/י בחירה של בעלי הזכויות עבור כל בניין חדש, במסגרתם יבחרו בעלי הזכויות (ובכללם גם הבעלים) את דירותיהם החדשות בבניינים החדשים וכן את החנייות והמחסנים מבין הדירות שיוקצו להם כאמור בהסכם זה בהתאם לטבלאות הניקוד (להלן: "**כנס/י הבחירה**").

10.3. מובהר כי בחירת הדירה החדשה על ידי הבעלים תהיה מתוך כלל מאגר הדירות שיועמד לבעלי הזכויות הזכאים לאותה תמורה כמו הבעלים בהתאם לטבלת הניקוד השמאי הרלבנטית אליו (דהיינו לפי קבוצות השווי שסווג השמאי). ככל ומי מבעלי הדירות יקבלו ניקוד זהה, תערך בניהם הגרלה על ידי ב"כ הבעלים, ותוצאות הגרלה יקבעו את סדר הבחירה בין בעלי הדירות הללו (לרבות סדר ובחירה של החניות והמחסנים).

10.4. סדר בחירת הדירה החדשה והחניות והמחסנים בכנסי הבחירה ייקבע לפי מיקום הדירה של בעל הזכויות בטבלת הניקוד השמאי, כאשר במועד בחירת הדירה החדשה יבחר אותו בעל דירה גם את המחסן והחניה ככל וניתן. כך למשל, בעל זכות בדירה שדורג 25 בטבלת הניקוד השמאי יהא זכאי לבחירה ה-25 בסדר.

10.5. סדר הבחירה של דירה החדשה לעיל יקבע את סדר בחירת החניות והמחסנים ואולם הבחירה תתבצע מבין החניות והמחסנים המצויים בבניין החדש בו נבחרה הדירה החדשה.

10.6. מוסכם כי ככל והבעלים בעלי הזכויות ו/או בן משפחה המתגורר עימו הוא אדם עם מוגבלות (כהגדרת מונח זה בחוק פיגוי בינוי, כהגדרת חוק זה להלן) יבוצעו ההתאמות הנדרשות לפי חוק זה ובהתייעצות עם יועץ נגישות.

10.7. החניות שתוקצנה במסגרת החניות העומדות לבחירת בעלי הזכויות תכלולנה גם חניות נכים בכפוף להוראות הדין כשלכל הפחות יהא במספר התואם את מספר הנכים מקרב בעלי הזכויות.

10.8. מוסכם כי במידה ומספר המחסנים ו/או החניות בפרויקט יהיה נמוך ממספר הדירות למכירה בפרויקט, יהיו זכאים בעלי הזכויות לקבלת חניות ומחסנים לפני דירות היזם למרות האמור לעיל, יהיה זכאי היזם להקצות לדירותיו המיוחדות (ועד 10% בלבד) לפני בחירת מחסנים על ידי בעלי הזכויות.

- 10.9. בחתימתו על הסכם זה, הבעלים נותן הסכמתו הבלתי חוזרת למנגנון הבחירה כאמור ולפעולות ב"כ הבעלים והנציגות כאמור, ומוותר על כל זכות ו/או טענה בקשר לכך ו/או כלפי השמאי מטעם בעלי הזכויות ו/או חברי הנציגות ו/או ב"כ הבעלים ו/או היזם ו/או מי מטעמו, ומתחייב בהתחייבות יסודית לשתף פעולה ולא לעכב את ביצוע התחייבויותיו ו/או הפרויקט בשל כך.
- 10.10. עם השלמת הבחירה, יחתום הבעלים על פרטיכל בחירת הדירה וכן על פרטיכל כולל עבור כלל בעלי הדירות המפרט את תוצאות הבחירה ובמסגרתו תפורטנה בחירת כל בעלי הזכויות, ופרטיהם, לרבות חנייה ומחסן ובחירתם והבעלים מתחייב לשתף פעולה ולחתום על המסמכים הנדרשים (להלן: "**פרטיכל הבחירה**"). במקרה בו טרם הבחירה נערכה הגרלה בין בעלי הזכויות שקיבלו ניקוד שמאי זהה, יחתום הבעלים ביחד עם בעלי הזכויות הנוספים המשתתפים בהגרלה גם על מסמך המאשר את תוצאות ההגרלה שבוצעה.
- 10.11. מי מבעלי הזכויות שלא יופיע במועד שנקבע לבחירת הדירה החדשה בין בעצמו ובין באמצעות נציג מטעמו שהוסמך על ידו באמצעות יפוי כח נוטריוני, ייחשב כמי שנתן הסמכה לכל אחד מחברי הנציגות ביחד או לחוד או ב"כ בעלי הזכויות לבחור עבורו מתוך הדירות שהוקצו לבעלי הזכויות וטרם נבחרו עד לאותו מועד, את הדירה (ו/או המחסן והחנייה) המגיעים לו במקומו ועבורו על פי תנאי הסכם זה לרבות השתתפות בהגרלה, חתימה על פרטיכל הבחירה, אישור השתתפות בהגרלה, אישור תוצאות הגרלה וכל מסמך שיתבקש לחתימה בקשר עם בחירת הדירה החדשה והצמדותיה, והוא מסכים במפורש לכך כי לא תהיה לו בקשר לכך כל דרישה ו/או זכות ערעור ו/או טענה ו/או תביעה בשל כך לרבות לא כנגד השמאי המוסכם ו/או נציגות בעלי הזכויות ו/או המפקח ו/או ב"כ בעלי הזכויות ו/או היזם ו/או בא כח היזם ובהתאם יחתמו מי מהנ"ל על פרטיכל הבחירה. חתימת מי מחברי הנציגות או ב"כ בעלי הזכויות על המסמכים הנדרשים כאמור ובחירת הדירה החדשה והצמדותיה תחשב בפעולות שבוצעו על ידי הבעלים עצמו.
- 10.12. תוך 7 ימי עסקים ממועד קיום כנסי הבחירה יועברו ליזם פרטיכל הבחירה שנחתמו על ידי בעלי הזכויות ו/או מי מטעמם.
- 10.13. על אף האמור, מובהר, כי בחירת מיקום החניות והמחסנים יכול שתיעשה במועד אחר או במועדים שונים ובהתאמה למועד בו יומצאו לנציגות ולמפקח, המסמכים הרלוונטיים, לפי הענין ובלבד שבחירתם תהיה מיד לאחר שהיזם בחר עד 10% מחניות ומחסנים אלו עבור דירותיו המיוחדות.
- 10.14. מובהר כי היזם ונציגות בעלי הדירות יהיו רשאים להוסיף או לגרוע בהסכמה על ההסדרים הטכניים ו/או המועדים הכרוכים בביצוע כנס הבחירה וניהולם ובעל הזכויות מוותר על כל טענה בקשר לכך.

10.15. **דירה משונומכת**

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהוראות סעיף 28.8 להלן ו/או מהוראות סעיף 7.12 לעיל, כל אחד מבעלי הזכויות יהיה זכאי לבחור דירה אחרת בפרויקט בשטח ו/או בשווי נמוך יותר מהדירה לה יהיה זכאי על פי הסכם זה (להלן: "**הדירה המשונומכת**") ולקבל את הפרש השווי בין שווי הדירה לה הוא זכאי כאמור לבין שווי הדירה המשונומכת כאשר שווי הדירות (גם של הבעלים וגם של היזם) יקבע על ידי שמאי מוסכם על בסיס דוח האפס שהוגש לבנק המלווה, ומסך ההפרש ביניהן יקוּזוּ מע"מ (להלן: "**הפרש השווי**"). הפרש השווי ישולם על ידי היזם במועד מסירת הדירה החדשה (המשונומכת) באמצעות המחאה של היזם לבעלים בפועל וכתנאי לקבלתה אך לבחירת הבעלים מוסכם כי הפרש השווי ישולם באמצעות שדרוג של מפרט הדירה בהתאם להסכם זה ו/או שדרוג ו/או תוספת המחסן ו/או כמות החניות לדירה.

וככל שלא ישולם הפרש השווי במועד כאמור, ישא הפרש השווי הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה ביחס למדד הידוע במועד המסירה כאמור, וכן ריבית פיגורים בשיעור שיקבע בהסכמי מכירת דירות היזם בפרויקט, שלא יעלה על 1.5% לחודש, או על פי שיעור ריבית הפיגורים שניתן יהיה לגבות במועד המסירה מאת רוכשי דירות מגורים, על פי הנמוך.

היזם מתחייב להעניק לבעלים זכות כאמור בתנאים ובמועדים הקבועים בסעיף 28.8 להלן בשינויים המחויבים. הבעלים יידרש להודיע בכתב ליזם ולנציגות בכתב על רצונו בשנמוך תוך 14 (ארבעה עשר) יום מחתימת פרטיכל החלוקה כאמור בסעיף 10 לעיל, כדלקמן: הבעלים יודיע ליזם תוך 7 (שבעה) ימים לאחר קבלת ההודעה כאמור ובחירת הדירה המשונומכת על ידי הבעלים תהיה בתוך 7 ימים לאחר מכן ובכפוף לכך שהיזם המציא לו את מלאי הדירות והמפרטים שלהם לצורך בחירת הדירה החלופית (בכפוף לאילוצים שיווקיים ו/או אחרים). בכל מקרה לא ניתן יהיה לשנמך לשטח דירה חדשה שיהיה קטן מ-75 (שבעים וחמישה) מ"ר או דירה בגודל של שלושה חדרים, לפי הדירה ששטחה הקטן ביותר. מובהר כי ככל שמספר בעלי הזכויות המבקש לשנמך את דירתו יהיה גבוה ממספר הדירות שיוותרו אצל היזם לשנמוך (דירות ששטחן מ-75 מ"ר ועד לעד לשטח הדירה לה יהיה זכאי הבעלים על פי הסכם זה), יעשה על בסיס כל הקודם זוכה כך שכל שלא יוותרו דירות לשנמוך לא יהיה לבעלים כל טענה כלפי היזם ו/או הנציגות ו/או מי מטעמם. מוסכם כי בגין קבלת הפרש השווי מאת היזם כל ההוצאות ועלויות המיסים יחולו על היזם.

11. **ליווי בנקאי**

- 11.1. לצורך קבלת מימון לביצוע הפרויקט ולמילוי יתר התחייבויות היזם, לרבות העמדת הערבויות לבעלים, כמפורט בסעיף 33 להלן, וערבויות לפי חוק המכר הבטחת השקעות לטובת רוכשי היזם, מתחייב היזם להתקשר עם בנק מלווה, כהגדרתו לעיל, בהסכם למתן ליווי בנקאי סגור בשיטת ה- **Construction Loan** לטובת הפרויקט בלבד ("ליווי סגור" ללא עירוב כספים ו/או פרויקטים אחרים של היזם) באופן העולה בקנה אחד עם התחייבויות היזם על פי הסכם זה (להלן: "**הליווי הבנקאי**").
- 11.2. היזם מתחייב כי לא יאוחר מ-120 ימים מקבלת החלטת הוועדה (כהגדרתה בסעיף 2 לעיל), יתקשר עם בנק המלווה בהסכם למתן הליווי בנקאי לפרויקט בהתאם להוראות ותנאי הסכם זה, להתחייבויות היזם על פיו ולזכויות

הבעלים על פיו. היזם מתחייב לעמוד בכל דרישות הבנק בקשר לכך, לרבות העמדת הון עצמי ו/או ערבויות ו/או בטחונות כפי שיידרשו על ידי הבנק. מבלי לגרוע מהאמור, מתחייב היזם להחל בתהליכי קבלת הליווי לא יאוחר מהמועד להצגת תכניות ההגשה, כהגדרתו בסעיף 9.3 לעיל.

עם התקשרות היזם עם בנק מלווה יודיע על כך היזם בכתב, לב"כ הבעלים ולנציגות. לבקשת הנציגות ו/או ב"כ בעלי הזכויות יעדכן היזם בהתקדמות עם הבנק המלווה וכן ימציא להם פרטים ו/או מסמכים הקשורים לדירות הבעלים וזכויותיהם, לרבות את המסמכים הנדרשים לחתימת הבעלים ואשר נוגעים לבעלי הזכויות, לרבות מסמכי הערבות והשעבוד.

11.3. הבעלים מתחייבים לשעבד במשכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ו/או למסור את הסכמתם לרישום הערות אזהרה לטובת הבנק המלווה על זכויותיהם בדירה הקיימת ו/או במקרקעין ו/או במתחם לטובת הבנק המלווה בהתאם, בכפוף ובתנאים כמפורט בסעיף 11 זה.

11.4. מבלי לגרוע מהאמור, יומצאו לאישור ולהערות ב"כ בעלי הזכויות נוסח כל המסמכים הנדרשים לשם מתן הליווי הבנקאי לרבות שטרי משכנתא, התחייבות לרישום משכנתא, בקשות לרישום הערות אזהרה, הודעות לערב, הצהרות בני זוג וכל מסמך מקובל אחר שיידרש ע"י הבנק המלווה (להלן: "**נוסח מסמכי השעבוד**"), ובכללם את כל המסמכים המקובלים הדרושים לשם שעבוד זכויותיו בממכר לטובת הבנק המלווה בלשכת הרישום ו/או אצל רשם המשכונות ו/או ברמ"י, לפי דרישות מקובלות מאת הבנק. המסמכים יאושרו על ידי ב"כ בעלי הזכויות, ככל שהם תואמים הוראות הסכם זה, נהוגים ומקובלים בפרויקט מסוג זה, ואינם מטילים על בעלי הזכויות מגבלות (למעט מגבלות מקובלות בקשר עם ההסכם ובקשר עם שעבוד זכויותיהם בדירה הקיימת וזכויותיהם ובמתחם (בלבד) ושאינן בהן כדי לשנות את מהתמורה לבעלים על פי הסכם זה ואת הוראות סעיף 11 זה) ו/או שאין בהם כדי להטיל על בעלי הזכויות הוצאות ו/או תשלומים (להלן: "**השעבוד הבנקאי**" או "**השעבוד**").

11.5. מוסכם כי ב"כ הבעלים יעביר את הערותיו לנכס מסמכי השעבוד במקרה בו הנוסח עליו נדרשו הבעלים לחתום אינו תואם את הוראות הסכם זה לרבות סעיף 11 זה ו/או סותרות התחייבויות היזם שבהסכם זה ו/או אינן מקובלות בפרויקט מסוג זה, וזאת בתוך 21 (עשרים ואחד) ימים מיום שהועברו אליו, ונוסח המסמכים יתוקן בהתאם. אישר ב"כ בעלי הזכויות את נוסח מסמכי השעבוד (להלן: "**מסמכי השעבוד המאושרים**"), יומצאו לב"כ בעלי הזכויות כל העותקים הנדרשים של מסמכי השעבוד המאושרים (או המתוקנים, לפי העניין) להחתמת הבעלים והבעלים מתחייב לחתום על מסמכים אלו תוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום קבלת כל עותקי מסמכי השעבוד המאושרים.

11.6. הבעלים מצהיר כי ידוע לו שאי חתימתו על מסמכי השעבוד המאושרים במועד הקבוע לעיל, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל בסעיף קטן זה, במידה ולא יחתום מי מבעלי הזכויות על איזה ממסמכי השעבוד המאושרים תוך התקופה הקבועה בסעיף 11.5 לעיל, תהיה רשאית הנציגות לחתום בשם הבעלים על מסמכים אלו. מובהר כי ככל שהבעלים לא יסדיר את זכויותיו בדירה הקיימת ו/או לא יסיר את שעבודי הבעלים (כהגדרתם בסעיף 12.4 להלן) בהתאם לאמור ותנאי הסכם זה (לרבות על פי סעיף 7.12 לעיל), וזאת עד למועד הקבוע בסעיף 11.5 לעיל לחתימתו על מסמכי השעבוד המאושרים או תוך 30 (שלושים) ימים מיום הטלת הערות הבעלים (כהגדרתם כאמור), לפי המאוחר, יחשב הדבר כהפרה יסודית.

11.7. במסמכי השעבוד יצוין, ביו היתר, כי לא יהיה במסמכי השעבוד ו/או בשעבוד הזכויות כדי לחייב את הבעלים בכל הוצאה ו/או תשלום כלשהם (אלא אם הוא מחויב בתשלום על פי סעיף 34.2 בהסכם זה), למעט התחייבות לפינוי ומסירת החזקה ליזם לפי הוראות הסכם (ויותר על זכויותיהם בדירה הקיימת ו/או בדירה החדשה במקרה של מימוש הערבות שבסעיף 33.1 להלן וקבלת שווי הדירה החדשה הנקוב בערבות הנ"ל) וכי הצהרה זו תהיה גוברת על כל הצהרה ו/או הוראה סותרת במסמכי השעבוד.

11.8. עם השלמת החתמת כל בעלי הזכויות על מסמכי השעבוד המאושרים ובכפוף לכך, תימסר ליזם על ידי ב"כ בעלי הזכויות הודעה בשל כך, ותוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום מתן ההודעה כאמור, יופקדו אצל ב"כ בעלי הזכויות בנאמנות (או נאמן אחר שיוסכם על ידי הבנק והנציגות) הערבויות המפורטות בסעיפים 33.1 ו- 33.2 להלן ו- "**מכתב החרגה מותנה**" עבור כלל בעלי הזכויות מאת הבנק המלווה בנוסח שיצורף **כנספת 1** להסכם זה עם קבלת הליווי הבנקאי בנוסח שיאושר על ידי ב"כ הבעלים ושיהיה המקובל בבנק המלווה, במסגרתו יתחייב הבנק כלפי הבעלים, כי השעבוד הבנקאי לא יחול על דירתם החדשה, ואם ימומש שעבוד זה, לא ימומש מתוך דירת הבעלים החדשה וכי התחייבות זו תהיה מותנית ותיכנס לתוקף, במועד בו קיבל הבעלים את החזקה בפועל בדירתו החדשה (ולעניין זה חתימתו על פרוטוקול מסירה יחשב כקבלת החזקה על ידו לפי התנאי במכתב ההחרגה המותנה) והחזרה ליזם או לנאמן הערבות בתנאי חוק מכר שהונפקה עבורו בטרם מסירת מסמכי השעבוד המאושרים מבלי שמומשה, לפי תנאי הסכם זה. מובהר כי נוסח מכתב ההחרגה המותנה שיצורף להסכם זה יהיה תואם את הוראות סעיף זה.

11.9. מוסכם כי ככל והבנק המלווה לא יאפשר הנפקת ערבויות בטרם רישום השעבוד, ובלבד ואין אפשרות למסירתן לנאמן טרם תחילת רישום השעבודים על זכויות הבעלים כאמור בסעיף 11.8 לעיל בבנק המלווה, יהיה רשאי ב"כ הבעלים למסור את מסמכי השעבוד המאושרים לבנק או לב"כ היזם ובלבד שהומצא לו כתבי התחייבות מאת הבנק המלווה לפיהם - ככל ועד חלוף 180 (מאה ושמונים) ימים ממועד רישום השעבוד הראשון על מי מבעלי הזכויות לא הופקדו בידי הנאמן הערבויות המפורטות בסעיפים 33.1 ו- 33.2 להלן (הערבות בתנאי חוק מכר, ערבות השכירות וערבות המסים, כהגדרתן בהסכם זה) ומכתב ההחרגה המותנה - ימסור הבנק המלווה לב"כ הבעלים את כל המסמכים הנדרשים לשם מחיקת השעבוד מעל זכויות הבעלים, ובלבד שבמסגרת מסמכי השעבוד עליהם ידרשו בעלי הזכויות לחתום ייקבע כי תוך 45 ימים מרישום השעבוד יומצאו הערבויות ומכתב ההחרגה לידי הנאמן.

ככל שהנאמן יהיה ב"כ הבעלים, יחתום ב"כ הבעלים על כתב נאמנות כלפי הבנק, לפיו הוא מתחייב לא לשחרר את הערבויות ומכתב ההחרגה לבעלים עד לרישום השעבוד על כל זכויות הבעלים במתחם בנוסח ובתנאים כפי שיוסכם

עימו ועד להשלמת הפינוי המלא של המקרקעין וקבלת אישור המפקח מטעם הבנק המלווה לכך.

11.10 העביר ב"כ בעלי הזכויות את מסמכי השעבוד המאושרים החתומים לידי היזם ו/או ב"כ היזם ו/או הבנק, מתחייב היזם למסור את המסמכים הנדרשים לשכת הרישום לשם רישום השעבוד הבנקאי בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ- 30 (שלושים) ימים, מיום מסירת המסמכים החתומים, בכפוף לקבלת אישור הבנק המלווה כי המסמכים תקינים ולא דורשים תיקון ולעשות כל שנדרש בהתמדה ובשקידה על מנת להשלים את רישום השעבוד הבנקאי על מנת שהרישום יעשה מוקדם ככל הניתן לרבות המצאת מסמכים נוספים ככל שידרש.

11.11 השעבוד הבנקאי ירשם בדרך של משכנתה מדרגה ראשונה בלבד, ללא הגבלה בסכום או בסכום שייקבע על ידי הבנק המלווה, שתירשם בפנקסי המקרקעין על זכויות הבעלים בדירה הקיימת ו/או במקרקעין ו/או במתחם ו/או הערות אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא, והכל לפי החלטת הבנק המלווה בכפוף להוראות הסכם זה.

11.12 מובהר ומוסכם בזאת, כי בכל הנוגע לשעבוד הבנקאי שירשם, יחולו התנאים וההוראות הבאים:

11.12.1 השעבוד הבנקאי יהיה בתנאי "**ללא חזרה (Non-Recourse)**" כלפי הבעלים, וכי למעט מימוש הזכויות במגרש (שיעשה כנגד פירעון מלא של הערבות הנזכרת בסעיף 33.1 להלן), לא תוטל כל אחריות ו/או חבות כספית ו/או אחריות כלשהי על הבעלים בקשר עם השעבוד הבנקאי ו/או עם הבנק, כך שכלל ויממש הבנק המלווה את השעבוד הבנקאי שירשם לטובתו על זכויות הבעלים של זכויות הבעלים במגרש, לא תוטל כל חבות כלשהי על הבעלים בקשר להשבת תשלומים ו/או הוצאות שניתנו במסגרת הליווי הבנקאי והאמור לעיל (למעט ויתור על הזכויות בדירה הקיימת ו/או החדשה במקרה של מימוש הערבות הקבועה בסעיף 33.1 להלן ופרעונה לפי השווי הדירה החדשה הנקוב בערבות הנ"ל) יבוא לידי ביטוי במסמכי השעבוד הבנקאי של הבנק המלווה, ובכלל זה, בתנאים המיוחדים לשטר המשכנתא. על אף האמור מוסכם כי ככל שבמסגרת שטר המשכנתא יבקש הבנק המלווה להטיל על הבעלים אחריות בקשר עם המקרקעין אחריות זו – במלואה ללא יוצא מן הכלל – תוטל על היזם בלבד, והכל בכפוף להסכמות בעניין זה בין ב"כ הבעלים לב"כ היזם והבנק המלווה;

11.12.2 השעבוד הבנקאי לא יבטיח פרויקטים אחרים ו/או התחייבויות אחרות של היזם ולא יטיל על הבעלים כל התחייבויות ו/או חבות ו/או תשלומים ו/או הוצאות מכל סוג שהם.

11.13 היזם מתחייב להמציא לפי דרישת הבנק המלווה כתנאי למתן הליווי הבנקאי, הון/מימון עצמי או בטוחות אחרות, אם וכפי שידרוש הבנק וכן למלא כל סיכום אחר אליו יגיע היזם עם הבנק להבטחת ביצוע התחייבויותיו במסגרת הליווי הבנקאי באופן שאינו פוגע בזכויות הבעלים לפי הסכם זה ו/או גורע ו/או מעכב אלו מהתחייבויותיו שבהסכם זה.

11.14 מובהר כי ככל שמומשו בפועל כלל הערבויות בפרויקט ובהסכם זה והסכומים על פיהם שולמו לכלל בעלי הזכויות אזי לא יחול סעיף 11.12.2 לעיל.

11.15 עם קיום התנאים שנקבעו במכתב ההחרגה המותנה ולא יאוחר מ- 30 (שלושים) ימים ממועד התקיימותם של התנאים כאמור, ימסור היזם לבעלים מאת הבנק המלווה "**מכתב החרגה סופי ובלתי מותנה**" בנוסח שיצורף כנספח **2'** להסכם זה עם קבלת הליווי הבנקאי בנוסח שיאושר על ידי ב"כ הבעלים, לפיו השעבוד הבנקאי - לרבות באמצעות משכון ומשכנתא, אם ימומש, לא יחולו ביחס לדירתו החדשה. עלות הוצאת מכתבי ההחרגה (המותנה והלא מותנה) תחול על היזם. במועד המוקדם ביותר האפשרי, תיוחד המשכנתה ו/או השעבוד לחלק היזם במקרקעין ו/או לדירות היזם והיזם מתחייב לפעול בשקידה ראויה לצורך כך.

11.16 מבלי לגרוע מהאמור, עם רישום צו הבית המשותף החדש ו/או רישום הזכויות במקרקעין על שם היזם ו/או רוכשי יחידות היזם, לפי המוקדם מתחייב היזם למחוק ו/או להסיר את השעבוד הבנקאי מעל זכויות הבעלים במקרקעין (בכפוף לכך שנתקיימו התנאים במכתב ההחרגה המותנה) או בדירתו החדשה או בדירתו הקיימת וכן במקרה בו בוטל הסכם זה. התחייבות זאת תתבצע על ידי היזם על חשבונו עם התקיימות אחד מהמקרים המצוינים לעיל ולא יאוחר מ- 30 (שלושים) ימים מהתקיימותם.

11.17 הבעלים מסמיכים את הנציגות ו/או בא כח הבעלים, לערוך שינויים בהסכם זה לצורך הסדרת הליווי הבנקאי ו/או קבלת ליווי בנקאי והם רשאים לסטות מהוראות הסכם זה והכל בכפוף לכך שלא תיפגע הדירה החדשה לה זכאים הבעלים על פי הסכם זה.

12. הסכמת בעלי המשכנתה וההערות

12.1 לא יאוחר ממועד חתימת הרוב המיוחס כהגדרתו בסעיף 2 לעיל, על הסכמי פינוי בינוי, יחל היזם, בשיתוף פעולה מצד הבעלים, לפעול לקבלת הסכמתם של הגופים מהם נטל ו/או יטול הבעלים (ו/או רוכשי ו/או מקבלי הזכויות ממנו) הלוואות המובטחות בשעבודים, משכונות ו/או משכנתאות, לרבות המשכנתאות כמפורט במבוא להסכם זה, בגינם רשומים או ירשמו משכנתאות ו/או שעבודים ו/או משכונות לטובת צד ג' (להלן בהתאמה: "**משכנתאות הבעלים**" ו- "**בעלי המשכנתה**").

12.2 מוסכם כי הסכמת בעלי המשכנתה תינתן, לרבות באמצעות הסרת משכנתאות הבעלים ו/או השעבוד ו/או המשכון שניתן לבעלי המשכנתה ומחיקתם כליל לצורך שעבוד מלוא הזכויות במקרקעין לטובת הבנק המלווה (בהתאם להוראות סעיף 12 לעיל), בתמורה להסבת חלק יחסי מערבות הקבועה בסעיף 33.1 להלן להבטחת התחייבויות היזם כהגדרתה בסעיף 33.1 להלן, לבעלי המשכנתה (בהתאם לשווי יתרת ההלוואה בגינה ניטלה ההלוואה ו/או המשכנתה, בהתאם למכתב כוונות מהבנק ו/או של בעל השעבוד ו/או בעל המשכון). מובהר כי היזם מתחייב להמציא על חשבונו ועל אחריותו לבעלי המשכנתה בטוחה מקובלת שתידרש על ידם לשם הסרת המשכנתאות ו/או השעבוד ו/או המשכון, לרבות ערבויות בנקאיות אוטונומיות בגובה שידרש על ידי בעלי המשכנתה. אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לבוא

בדין ודברים עם בעלי המשכנתה בין היתר בדבר סוג הבטוחה שניתן ובלבד שניתן הסכמתם מבלי שיהיה בכל כדי לעכב את המועדים הקבועים בהסכם זה. למען הסר ספק מובהר, כי הבעלים אינם אחראים לקבל את הסכמת בעלי המשכנתה ובעל השעבוד ו/או בעל המשכון, ואולם מתחייבים לשתף פעולה באופן סביר בכל הדרוש לצורך פנייה לבעלי המשכנתה ולעמוד בכל תנאי ההלוואה נשוא המשכנתא, ובכפוף לאמור לעיל, היום מוותר על כל טענה כלפי הבעלים במידה ולא תינתן הסכמתם. פרט לאמור לעיל, לא יחולו על הבעלים תשלומים ו/או הוצאות נוספים בקשר עם הסרת המשכנתאות ו/או השעבוד ו/או המשכון. בכל מקרה ועניין מובהר, כי מהערבות הקבועה בסעיף 33.1 להלן, ינוכה הסכום שירשם בערבות ו/או בבטוחה אחרת שתסוכם עם הבנק המלווה ובעלי המשכנתה כאמור (להלן: "**הסכום המנוכה**"). מובהר כי הבעלים יהיה מחוייב בהמשך לתשלום ההלוואה המובטחת במשכנתא ו/או בשעבוד ו/או במשכון ובהתאמה יפחת הסכום המנוכה ותערך התאמה לערבות חוק המכר לבעלים. מוסכם כי לצורך העמדת הבטוחה שתוסכם עם בעל המשכנתה ימסור הבעלים ליזם את כתב התחייבות ליזם בנוסח המצורף **בנספח ה'9** להסכם זה.

12.3 הערבויות שניתנו לבעלי המשכנתה יבוטלו ו/או יושבו ליזם ו/או לבנק המלווה בתנאים כפי שישכם היום עם בעלי המשכנתה (לרבות מתן כתבי התחייבויות כפי שישכם עימם). האחריות להשבת הערבויות מאת בעלי המשכנתה מוטלת על היום בלבד והיא תתבצע על חשבונו והכל מבלי לגרוע מאחריות הבעלים לשתף פעולה כאמור וכן לחתום על המסמכים הנדרשים לשם השבת הערבות ליזם לאחר קבלת הודעה מוקדמת (בזמן סביר) בכתב מאת היום.

12.4 בסמוך לאחר חתימת הרוב המיוחס על הסכמי פינוי בינוי או תוך 30 (שלושים) יום מיום שהוטלה הערת הבעלים כהגדרתה להלן, או עד למועד הקבוע בהסכם זה לחתימתו על מסמכי השעבוד המאושרים כאמור בסעיף 11.5 לעיל, לפי המאוחר מתחייב הבעלים לפעול על אחריותו ועל חשבונו להסרת כל עיקול ו/או הערה ו/או חוב וכדומה הרובץ על דירתו הקיימת, לרבות כמפורט במבוא להסכם זה (למעט השעבוד לטובת בעלי המשכנתה) (להלן בהתאמה: "**בעלי ההערה**" ו- "**הערות הבעלים**"). ככל שלא עלה בידו של הבעלים להסיר את שעבודי הבעלים עד למועד הנ"ל במסגרת הזדמנות סבירה לכך, יסייע היום לבעלים להסיר את שעבוד הבעלים באמצעות העמדת הלוואת היום בהתאם להוראות סעיף 7.12 לעיל יחולו בשינויים המחויבים. ככל שמי מבעלי הזכויות יפר את התחייבויותיו כאמור באופן שימנע ו/או יעכב באופן ישיר את ביצוע התחייבות היום, יהיה רשאי היום לדחות את המועד לקיום התחייבויותיו אלא אם הייתה ליזם אפשרות לצמצם את ההפרה ו/או העיכוב כאמור והיום הוכיח זאת למפקח המשותף.

12.5 לצורך ביצוע הפעולות שבסעיף זה לעיל, יפקיד הבעלים, ככל שעל דירתו הקיימת רובצת משכנתה ו/או שעבוד, יפוי כח בנוסח **נספח ה'4** להסכם זה (להלן: "**יפוי הכח לפניה לבעלי המשכנתה וההערות**") שיאפשר ליזם לפנות בשמו ובמקומו לבעלי המשכנתה ו/או ההערות על מנת לקבל את הסכמתם ו/או להגיע עימם להסדרים כאמור.

12.6 הבעלים מצהיר, כי מסירת בטוחה לבעל המשכנתה כאמור בסעיף 12.1 לעיל אינה מהווה תחליף להמשך פירעון תשלומי ההלוואה ו/או המשכנתה באופן סדיר ורציף על ידי הבעלים לבעלי המשכנתה וכן לקיום יתר התחייבויותיו של הבעלים לבעל המשכנתה, וכי הבעלים מתחייב באופן יסודי להמשיך ולפרוע את הלוואות ו/או המשכנתה כסדרה ולקיים את יתר התחייבויותיו כלפי בעל המשכנתה, וידוע לו שהמשכנתה ו/או השעבוד ו/או המשכון תרשמו על זכויותיו בדירה החדשה.

במקרה בו חילט בעל המשכנתה את הערבות או הבטוחה שנמסרה לו לשם מתן הסכמתו כאמור למחיקת המשכנתה ו/או השעבוד ו/או המשכון, עקב אי תשלום ו/או עמידה בתנאי ההלוואה ו/או המשכנתה, יחשב הסכום שחולט כאמור כחוב של הבעלים ליזם ויחולו הוראות סעיף 7.12 לעיל בשינויים המחויבים. ככל שלבעלים ישנו חוב ליזם על פי הוראות סעיף 7.12 לעיל ו/או בגין מימוש הבטוחה כאמור בסעיף 12.6 זה יהיה היום רשאי לקזז מדמי שנמוך (ככל והבעלים שנמך דירתו לפי הסכם זה) או לעכב את מסירת הדירה החדשה ליחיד הבעלים עד לפרעון החוב.

12.7 סילוק המשכנתאות ו/או סילוק שיעבודי הבעלים על פי סעיף 7.12 לעיל, יכול שיעשה, לפי בחירת הבעלים, באמצעות הלוואה שיקבל הבעלים הרלבנטי מבנק או מוסד בנקאי שתהיה מובטחת בהתחייבות לרישום משכנתה באותו נוסח ואופן כפי שיינתן לבנקים שיעמידו מימון לרוכשי דירות היום או באמצעות קבלת הלוואת היום מהיום בתנאים כמפורט בסעיף 7.12 לעיל והיום מתחייב ליתן התחייבויות לרישום משכנתה ו/או אישורים, ככל שיידרש לצורך כך, בנוסח מקובל.

13. בחירת קבלן הביצוע

13.1 היום מתחייב כי ביצוע כל העבודות בפרויקט, יבוצע על ידי "קבלן ראשי", בשיטת "**עז מפתח**" ("Turn Key Project") העומד בתנאים שלהלן (להלן: "**הקבלן**" או "**קבלן הביצוע**") ואשר יאושר על ידי המפקח:

13.1.1 קבלן רשום בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 לפחות 3 שנים;

13.1.2 בעל סיווג מתאים לביצוע העבודות בפרויקט;

13.1.3 בעל ניסיון מוכח בביצוע פרויקטים דומים בהיקף דומה;

13.1.4 בעל איתנות פיננסית;

13.1.5 הקבלן נמנה על 8 החברות המובילות בביצוע על פי דירוג חברת דן אנד ברדסטריט המעודכן (או ככל שלא יהיה דרוג כאמור, כל דירוג מקביל) בסמוך לפני מועד תחילת ביצוע העבודות (תנאי זה לא יחול ביחס לקבלן עבודות חפירה ודיפון ככל ויבחר קבלן נפרד לעבודות אלו).

13.1.6 הקבלן אינו חברה בבעלות ו/או בשליטה של היום, אלא אם ניתנה הסכמה על ידי הנציגות שלא תסרב אלא מנימוקים סבירים שיועלו על הכתב.

הנציגות והמפקח יהיו רשאים לסטות מהתנאי הקבוע בסעיף 13.1.1 (לעניין תקופת הניסיון) והתנאי הקבוע בסעיף 13.1.5 לעיל.

13.2. בטרם בחירת קבלן הביצוע וההתקשרות עימו בהסכם קבלנות ראשי, יעביר היזם לבקשת הנציגות בכתב ומראש, את כל האסמכתאות הנדרשות לבקשת הנציגות או המפקח כי קבלן הביצוע שנבחר עומד בתנאים הנ"ל, לרבות העתק מתעודת רישום כקבלן בפנקס הקבלנים, אישור מאת הקבלן בדבר הסיווג מאומת על ידי עו"ד, פרטים בדבר פרויקטים (לפחות חמישה) דומים שבוצעו על ידי הקבלן כקבלן ראשי ואישורים תקפים מפקיד שומה או רואה חשבון בדבר ניהול ספרים כדן ודיווח לפקיד שומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עסקאות שמוטל עליהן מע"מ. הנציגות תהיה רשאית לדרוש אסמכתאות מקובלות נוספות לשם הוכחת עמידתו של קבלן הביצוע בתנאים שלעיל.

13.3. היזם מתחייב כי בחירת היזם בקבלן הביצוע תהיה כפופה לתנאים המפורטים בסעיף 13.1 לעיל, וכי בחירת הקבלן וההתקשרות בהסכם עימו תתבצע עד לא יאוחר ממועד שליחת הודעת הפינוי לבעלים.

13.4. למען הסר ספק, כל המחאת זכויות או הפעלה של קבלן הביצוע ו/או קבלני משנה ו/או גורמים אחרים ו/או כל התקשרות של היזם עימם, לא תפגע ו/או תגרע מאחריותו של היזם כאמור בהסכם זה או על פי הדין, וכי היזם לא ישמע בטענה כי העביר את ביצוע הפרויקט או חלקים הימנו לאחר וכי יש בכך לשלול ו/או להפחית את אחריותו לפי הסכם זה ו/או התחייבויותיו על פיו ו/או לעכב אותן. ככל שיידרש החלפת הקבלן המבצע יעשה הדבר בהתאם להוראות סעיף 13 זה ובכל מקרה לא יהיה בכך כדי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי הסכם זה (למעט מקרים בהם הוכרע כי החלפת הקבלן היא נסיבה פוטרת על פי סעיף 18.5 להלן) ו/או לפגוע בזכויות הבעלים על פיו ו/או התמורה להם זכאיים על פיו.

14. פינוי והרשאה לביצוע העבודות

14.1. בכפוף ל - א) קבלת החלטת הוועדה (כהגדרתה בסעיף 2 לעיל); ב) אישור המפקח מטעם בעלי הזכויות כי התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה (כהגדרתה בסעיף 2 לעיל) לצורך קבלת היתר בניה סופי הם תנאים סבירים וניתן לקיימם בתוך זמן סביר; ג) קבלת היתר הריסה וחפירה ודיפון סופי, או קבלת היתר בניה סופי לפרויקט ד) נחתם הסכם ליווי עם הבנק המלווה כולל הסכמתו על העמדת הערבויות על ידו כתנאי לפינוי, כמפורט בהסכם זה וכי במסגרת הליווי ישולמו האגרות להוצאת היתר הבנייה הסופי לביצוע העבודות (ככל שאינן משולמות מהון עצמי ע"י היזם); ה) התקיימו כל התנאים המתלים במצטבר - יהיה רשאי היזם לשלוח הודעה בכתב לבעלים בדואר רשום עם אישור מסירה (עם עותק לנציגות) לפיה עליו לפנות את דירתו הקיימת מכל אדם וחפץ (למעט חפצים שיוותרו בדירה הקיימת לאחר הפינוי עליהם הוא מוותר ומסכים כי יושמדו במסגרת ביצוע העבודות) בתום 120 (מאה ועשרים) ימים ממועד שליחת הודעת הפינוי לבעלים (להלן בהתאמה: "**התנאים לשליחת הודעת הפינוי**"), "**הודעת הפינוי**" ו - "**תקופת הפינוי**"). מבלי לגרוע מהאמור, לא יאוחר ממועד שליחת הודעות הפינוי ישים היזם בתיבות הדואר של דירות הבעלים את הודעות הפינוי וכן יתלה שלטים בכל חדרי המדרגות של כל בנין.

היזם מתחייב להמציא לב"כ הבעלים, אסמכתאות ואישורים בהתאם למפורט לעיל לשביעות רצונם טרם שליחת הודעת הפינוי הראשונה.

14.2. מובהר כי מועדי הפינוי של כל בעלי הזכויות במתחם כפי שיקבעו בהודעת הפינוי ייקבעו בשיתוף פעולה עם הנציגות כך שמועד הפינוי של כל בעל זכויות במתחם יהיה במועד שונה או במועד משותף עם קבוצות של בעלי זכויות נוספים במתחם כפי שיקבע על ידי היזם.

14.3. עד ל - 30 (שלושים) ימים לאחר קבלת הודעת הפינוי אצל הבעלים, מתחייב היזם להשלים, ככל שאלו לא הושלמו, את ביצוע כל הפעולות המנויות להלן:

14.3.1. הופקדו אצל הנאמן דמי ההובלה כמפורט בסעיף 16.1 להלן (ובכפוף לסעיף 16.4 להלן) והמחאות השכירות הראשונות עבור הבעלים כמפורט בסעיף 17 להלן;

14.3.2. הופקדו אצל הנאמן הערבויות כאמור והמפורטות בסעיף 33.1 - 33.3 להלן ומכתב ההחרגה המותנה כאמור בסעיף 11.8 לעיל, כנגד מסירת כתב נאמנות בנוסח שיוסכם על ידי הנאמן והבנק המלווה לבנק המלווה;

14.3.3. נמסר לב"כ בעלי הזכויות נספח הביטוח בנוסח "אישור ביטוחי היזם" (**נספח ח**), בכפוף לאמור בסעיף 20.2 להלן;

14.4. הבעלים יהיה רשאי, החל ממועד קבלת הודעת הפינוי והתקיימות כל התנאים המפורטים בסעיף 14.3 לעיל, למסור את החזקה בדירתו הקיימת ליזם בדרך של הפקדת המפתחות לדירה הקיימת בידי נציג היזם (מועד הפינוי בפועל ומסירת החזקה בדירה הקיימת ליזם יקרא להלן: "**מועד הפינוי**"). מיד לאחר מועד הפינוי ימסור הנאמן את דמי ההובלה כהגדרתם בסעיף 15 להלן ואת המחאות השכירות הראשונות כהגדרתן בסעיף 17.5 להלן. היזם מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד הפינוי לאחר קבלת הודעה מראש.

14.5. מובהר כי החל ממועד הפינוי כל האחריות מכל סוג שהיא בקשר לדירה הקיימת ו/או על חלקה במקרקעין תוטל על היזם בלבד. היזם יהיה רשאי לנקוט בפעולות איטום ו/או ריתוך לשם שמירה על הדירה הקיימת וכן על המתחם (החל ממועד הפינוי הראשון). אין באמור כדי לגרוע מחובת היזם להחזיר את מצב הדירה לקדמותה (כפי שהייתה במועד הפינוי) במקרה בו נאלץ הבעלים לחזור לדירתו הקיימת טרם הריסתה עקב ביטולו של הסכם זה.

14.6. עם פינוי כל הדירות הקיימות של בעלי הזכויות במתחם, יהיה חייב היזם להחל בביצוע עבודות ההריסה, החפירה ו/או הבניה (וכל פעולה אחרת המותרת לו על פי הסכם זה לצורך ביצוע העבודות והשלמתן, ומועד זה (פינוי כל הדירות הקיימות במתחם או בחלק ממנו כאמור בסעיף 19.1 להלן) יחשב כמועד קבלת החזקה ולצורך "מועד תחילת העבודות" (כאמור בסעיף 18.1 להלן), לרבות מכירת דירות היזם, בכפוף לסעיף 28 להלן (להלן: "**מועד קבלת החזקה במתחם**")) וזאת מבלי לגרוע מהאחריות המוטלת על היזם לגבי הדירות ו/או המתחם החל ממועד פינוי הדירה הראשונה וזאת ביחס לכל דירה שהחזקה בה נמסרה לידי היזם כאמור בהסכם זה.

מוסכם כי ייתכן והוראות סעיף זה יחולו בהתאמה גם על פינוי של חלק מהמתחם ככל שחלק זה מאפשר את תחילת ביצוע חלק מהעבודות טרם פינוי מלא בהתאם להוראות סעיף 19.1 להלן. למען הסר ספק ועל אף האמור בכל מקום נוגד בהסכם זה, כי למעט קבלת החזקה לצורך ביצוע העבודות וביצוע הפעולות הקשורות בהסכם על פי תנאיו, אזי עד להשלמת מסירת הדירות החדשות על פי הוראות הסכם זה, לא תימסר לזם החזקה למטרות אחרות שאינן ביצוע העבודות, וזאת מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, לרבות בקשר לאחריות המוטלת על הזים בהתאם להוראות סעיף 14.5 לעיל. הזים יהיה בעל זכות חזקה בממכר והמקרקעין (לגבי חלקן של דירות הזים בלבד), בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 27 להלן.

14.7. מוסכם ומוצהר בזאת, כי במידה ועד ל - 14 (ארבע עשרה) ימים מתום תקופת הפינוי שנקבעה לבעלים בהודעת הפינוי ובכפוף לכך שהתקיימו הוראות סעיפים 14.3.1 - 14.3.3 לעיל, הבעלים לא ימסור את החזקה בדירתו הקיימת ו/או ברכוש המשותף כשהם פנויים מכל אדם לזים, אזי הבעלים ישלם לזים פיצוי קבוע ומוסכם מראש ללא צורך בהוכחת נזק בסך של **1,000 ש"ח** (אלף שקלים חדשים) עבור כל יום איחור החל מהיום הראשון לאיחור וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו זכאי הזים כלפי אותו יחיד בעלים על פי הסכם זה או על פי כל דין והכל בכפוף להוראות סעיף 6.4 לעיל וסעיף 14.10 להלן. עלה האיחור בפינוי על 60 (שישים) יום, יהיה זכאי הזים **לפיצוי כפול (2,000 ש"ח)**. מובהר כי אין בתשלום הפיצוי הנ"ל לזים כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה העומדות לזים ו/או ליתר בעלי הזכויות כלפי אותו יחיד בעלים, והכל מבלי שיש בכך כדי ליתן הרשאה כלשהי לאיחור בפינוי ומבלי שיידרש הזים להוכיח נזק. מוסכם כי במקרה כאמור יהיה הזים רשאי לעכב את מסירת החזקה בדירה החדשה לאותם בעלים עד לתשלום הפיצוי כאמור בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין.

14.8. מוסכם כי ככל שהבעלים לא פונה את דירתו הקיימת עד לסיום תקופת הפינוי, יחויב הוא בכל ההוצאות והנזקים שנגרמו לזים ו/או ליתר בעלי הזכויות במתחם שעמדו בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה, עקב אי פינוי דירתו הקיימת במועד, וכן כל סעד ו/או פיצוי על פי הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין. הזים מתחייב לנקוט ו/או לנהל על חשבונו ואחריותו בכל הצעדים ו/או ההליכים משפטיים לצורך פינוי בעלי הזכויות ו/או השוכרים ו/או המחזיקים במתחם ככל שאלו לא פינו את דירותיהם תוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים ממועד הפינוי שנקבע להם בהודעת הפינוי שנשלחה אליהם ובכלל זאת, לנהל הליכים אלו עד לפינוי הסופי של אותו בעל זכויות, ולהשית גם את ההוצאות הללו במלואן על אותו בעל הזכויות שלא פונה דירתו ו/או זכויותיו במקרקעין ולא העביר את החזקה בהם לידי הזים כאמור בהסכם זה. התחייבות זו תחול גם על פולשים שחדרו למתחם. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה בכל הליך כאמור באופן מלא ובתום לב.

מוסכם בזאת כי במקרה בו לא פונה מי מבעלי הזכויות במתחם את דירתו הקיימת (ולא ניתן לבצע את הפרויקט בשלביות כאמור בסעיף 14.11 להלן ו/או מבלי שאותו בעל זכויות יפנה את דירתו במועד), לא יהיה מחויב הזים לשלם את דמי השכירות לבעלים שפינה את דירתו הקיימת מעבר ל - 12 (שנים עשר) החודשים מהמועד בו פונה את דירתו והכל בכפוף לכך שנקטו, נגד אותו בעל זכויות שלא פונה את דירתו כאמור, הליכים כאמור לעיל על ידי הזים ואלו נוהלו על ידו בהתמדה ושקידה, וניתנה לבעלים הודעה מוקדמת בכתב בת 45 (ארבעים וחמישה) יום מראש בשל כך, הסכם זה בוטל כדין על ידי הזים, וניתנה לבעלים אפשרות לחזור לדירתו הקיימת (שהזים מימן את עלויות ההובלה) כשהיא במצב בו הייתה במועד הפינוי כהגדרתו לעיל וכהשזכויות בה נקיות וחופשיות מהשעבוד לבנק המלווה (בכפוף להשבת הערבות שהנופקו) ו/או מהערת האזהרה לזים ו/או מכל זכות ו/או שעבוד ו/או זכות של צד ג' שמקורה בזים ו/או במי מטעמו.

14.9. ככל ואי פינוי דירת הבעלים במועד גרם לעיכוב בפועל בקיום אלו מהתחייבויות הזים על פי הסכם זה ולא ניתן לצמצם (בכפוף לעקרונות שבסעיף 6.17 לעיל), ידחה המועד לקיום ההתחייבויות הנ"ל בהתאמה.

14.10. על אף האמור בסעיף זה ובכל מקום נוגד בהסכם זה, מובהר כי אי פינוי דירה על ידי שוכר ו/או מחזיק לא יחשב כהפרת הסכם מצד הבעלים ולא יזכה את יתר בעלי הזכויות במתחם ו/או הזים בסעד ו/או פיצוי כלשהו כלפיו, ובלבד שהבעלים נקט באמצעים חוקיים סבירים כאמור לעיל וככל שהדבר תלוי בו או הפקיד בידי הזים ייפוי כח לנקיטה באמצעים משפטיים נגד אותו שוכר ו/או מחזיק. מתן ייפוי כח לידי הזים יפטור את אותו בעל דירה מכל אחריות בגין אי פינוי כאמור.

14.11. מוסכם כי מבלי לגרוע מהתחייבויות הזים שבהסכם זה לביצוע הפרויקט בהינף אחד בכפוף לסעיף 19.1 להלן, ככל שרק חלק מהמתחם יפונה על ידי בעלי הזכויות במתחם באופן שמאפשר את תחילת ביצוע העבודות בהתאם לאישור המפקח והנציגות, ובכפוף להסכמת מוסדות התכנון הרלבנטיים בדבר שלביות הפרויקט, מוסכם כי הזים יפעל לתיקון הבקשה להיתר באופן שתהיה בשלביות, ובנסיבות כאמור יחויב הזים להנפיק את היתר הבניה הרלוונטי, מוקדם ככל הניתן ולהתחיל בביצוע העבודות עם התקיימות התנאים כאמור והוראות סעיף זה ביחס לאותו חלק מהמתחם, יחולו בשינויים המחויבים.

14.12. נשלחה הודעת פינוי, המתחם פונה במלואו והחזקה בו נמסרה לידי הזים על פי סעיף 14.6 לעיל, יהיו כל זכויות הברירה הקיימות לזים על פי הסכם זה, ככל שקיימות, בטלות ולא תהיה לו כל זכות להודיע על אי התקיימות התנאים המתלים ו/או על ביטול הסכם זה בכל עילה שהיא. למען הסר ספק מובהר כי זכות הביטול של בעלי הזכויות כפופה לקבלת הסכמתו של הבנק המלווה.

15. שילוט

15.1. מוסכם כי הזים יהיה רשאי ולהציב על חשבונו שלטים זמניים בנוגע לפרויקט בלבד, שיוצבו על ידו ו/או על ידי מי מטעמו במתחם ועל פי הוראות כל דין, וזאת אך ורק לאחר קבלת אישורם של הנציגות בכתב לרבות לגבי מועד הנחת השילוט, גודלו ומיקומו במתחם (להלן: **"השילוט הזמני"**). מובהר כי מתן אישור הנציגות להצבת השילוט הזמני יהיה בכפוף לכל דין והזים מוותר על כל טענה ו/או דרישה כלפי הנציגות ככל ואישור זה ניתן בניגוד לדין.

15.2. השילוט הזמני יוסר על ידי הזים בתום הליך שיווק דירות הזים במתחם או בתוך 12 (שנים עשר) חודשים ממועד סיום

העבודות כהגדרתו בסעיף 18.1 להלן, לפי המוקדם.

15.3. מוסכם בזאת, כי בסיום ביצוע העבודות יהיה רשאי היזם להתקין על חשבונו שלט על גג הבנין החדש בהתאם לדוגמא המצורפת **בנספח טז'** להסכם זה או בכל מקום בחזיתות/הבניינים החדשים, (בכולם או בחלקם) ו/או על גגות הבניינים החדשים לאחר קבלת אישור הנציגות, ואשר יכלול את פרטי היזם, בגודל סביר שיאפשר על ידי הנציגות, וכן רשאי היזם אף להאיר את השילוט ולחבר את תאורת השילוט לחשמל למונים נפרדים שירשמו על שמו (ככל וניתן) בבניינים החדשים (להלן: **"השילוט הקבוע"**). מובהר כי הנציגות והמפקח יהיה רשאים לאשר שינויים שאותם יבקש היזם, לעומת בשילוט הקבוע בהשוואה לדוגמא **בנספח טז'** להסכם זה.

15.4. היזם יישא בכל תשלום הקשור לשילוט הקבוע ובכלל זה תשלום בקשר עם עריכת הביטוחים ו/או אחזקתו ו/או בגין תאורתו (ככל ולא הותקנו מונים נפרדים כאמור) על בסיס הערכה של חשמלאי מוסכם וכן עבור אחזקתו ויעביר את התשלומים הנדרשים לנציגות הבניין או חברת הניהול בכל חודש קלנדארי (להלן: **"דמי השילוט הקבוע"**). ככל ולא העביר היזם את דמי השילוט הקבוע לנציגות או לחברת הניהול תהיה רשאית הנציגות להסיר את השילוט הקבוע וזאת לאחר מתן התראה בת 14 (ארבעה עשר) יום ליום. מובהר כי הבעלים לא ישאו בשום תשלום בקשר עם השילוט.

15.5. כל המסים, האגרות, וההיטלים הקשורים בקבלת ההיתר להצבת שילוט (הזמני או הקבוע) ובהצבת השילוט (הזמני או הקבוע) בפועל (לעיל ולהלן: **"מיסי שילוט"**) ואחזקתו יהיו על חשבון היזם. כמו כן, ככל שיוטלו קנסות בגין הצבת השילוט (הזמני או הקבוע), מובהר כי אלו ישולמו על ידי היזם ללא דיחוי.

16. דמי הובלה

16.1. כחלק מהתחייבותיו על פי הסכם זה, מתחייב היזם לשלם את כל עלויות ההובלה שיידרשו לצורך העברת המיטלטלין והתכולה מהדירה הקיימת אך ורק ליחיד הבעלים (או קרוביו) שהתגוררו בסמוך לפני מועד הפינוי בדירה בעצמם או בעלי הזכויות שהצהירו כי התכולה בדירה הקיימת שייכת להם (להלן: **"בעלי הזכויות הזכאים לדמי הובלה"**), לאחר שנשלחה הודעת המסירה כאמור בסעיף 14.4 לעיל, לכל מקום ברחבי המדינה (לרבות יהודה ושומרון) לפי הוראתו של בעלים (לעיל ולהלן: **"הדירה הזמנית"**), וכן את כל עלויות ההובלה שיידרשו לצורך החזרת המיטלטלין והתכולה, אל הדירה החדשה (להלן: **"דמי ההובלה"**).

התחייבות היזם כאמור תחול גם לגבי הובלות שיידרשו במהלך תקופת הבניה ובלבד שבין כל הובלה להובלה חלפו לפחות 24 (עשרים וארבעה) חודשים ושהבעלים המציא אסמכתאות על ביצוע החלפת הדירה ליום.

16.2. מובהר כי התחייבות היזם לשאת בדמי ההובלה לא תחול במידה והבעלים משכיר את דירתו (אך כן במידה ובדירה הקיימת מתגוררים קרובי משפחתו של הבעלים), ואולם ככל שהבעלים השכיר את דירתו ו/או שלא התגורר בדירה הקיימת לפני הריסתה יבקש להתגורר בדירה החדשה, יהיו בעלים אלו זכאים לתשלום בגין ההובלה מדירתם הנוכחית לדירה החדשה, כמפורט בסעיף זה לעיל ולהלן.

16.3. דמי ההובלה יקבעו על פי ההצעה הטובה ביותר שתתקבל מבין 3 הצעות מחיר בכתב שתציג הנציגות בשם הבעלים, ואלו ישולמו ישירות לחברת ההובלה על ידי היזם במעמד הפינוי בפועל נגד קבלת חשבונית מס כחוק על שם היזם.

16.4. על אף האמור לעיל, מוסכם, כי היזם יהיה רשאי, חלף ביצוע תשלום דמי ההובלה ישירות לבעלים כאמור בסעיף 16.1 לעיל, להתקשר עם חברת הובלות על מנת שתבצע את האמור בסעיף 16 זה ובלבד שמדובר בחברת בעלת מוניטין, ניסיון מוכח וכל הביטוחים הנדרשים והיא אושרה מטעמים סבירים על ידי הנציגות (אשר תהיה רשאית לדרוש אסמכתאות לשביעות רצונה). בנסיבות כאמור, חלף הפקדת דמי ההובלה אצל הנאמן, יופקד אישור של חברת ההובלות כי נחתם איתה הסכם בקשר לביצוע הובלות של בעלי הזכויות במתחם בהתאם להוראות הסכם זה.

16.5. מובהר בזאת כי בעלי הזכויות המשכירים את דירתם הקיימת לא יהיו זכאים בעצמם או שוכרי הדירה הקיימת לדמי הובלה. בעלי הזכויות יהיו רשאים להותיר בדירה חפצים ו/או רהיטים ובלבד שיחתמו על כתב ויתור בקשר אליהם.

16.6. מוסכם כי עבור בעלי זכויות שגילם יהיה מעל 65 במועד הפינוי או שיהיו בעלי צרכים מיוחדים דמי ההובלה שישולמו להם יכללו גם שירותי אריזה ופירוק והרכבה בדירה הקיימת, בדירה החלופית ובחזרה בדירה החדשה.

17. תשלום דמי שכירות

17.1. היזם מתחייב לשלם לבעלים, החל ממועד פינוי דירתו בפועל (אף אם נעשה לפני המועד האחרון הקבוע לפינוי שהופיע בהודעת הפינוי אך בכל מקרה לא יותר מתשלום דמי שכירות עבור תקופה של 90 (תשעים) ימים לפני תום התקופה לפינוי דירתו הקיימת כפי שנקבעה ב - **"הודעת הפינוי"**), ועד קבלת החזקה בדירתו החדשה בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: **"תקופת תשלום דמי השכירות"**), סך חודשי שייקבע ביחס לכל אחת מהדירות הקיימות (בסמוך לפני שליחת הודעת הפינוי (ולא יאוחר מ-45 (ארבעים וחמישה) ימים לפני כן), על פי קביעת שמאי בעלי הזכויות (וחלק יחסי מסכום זה בגין חלק מחודש), כסך ראוי המשקף את דמי השכירות עבור דירת מגורים בעלת מאפיינים דומים לדירת הבעלים הקיימת על פי דמי השכירות הנהוגים בשכונת תלפיות, ובתוספת של 10% (עשרה אחוזים) על קביעה זו. מובהר כי השמאי יתחשב במאפיינים המיוחדים של דירות בעלת מאפיינים מיוחדים.

מובהר, כי ככל והבעלים שכר דירה חלופית הוא יהיה זכאי לדמי שכירות לתקופה של 30 (שלושים) ימים לפני מועד הפינוי ולתקופה של 30 (שלושים) ימים לאחר קבלת הדירה החדשה בפועל בכפוף להמצאת הסכם שכירות חתום ליום, כאמור בסעיף 17.5 להלן.

17.2. בעל דירה המשכיר את דירתו בהסכם שכירות למגורים בתקופה של לפחות 9 (תשעה) חודשים לצד ג' (שאינו קרוב משפחה מדרגה ראשונה לבעלים), לפני מועד הפינוי (שיקבע בהודעת הפינוי שתישלח לו כאמור בסעיף 14 לעיל), יהיה זכאי הבעלים לקבל את דמי השכירות לפי קביעת שמאי בעלי הזכויות (ותוספת של 10% על קביעה זו) או לפי הקבוע בהסכם השכירות, לפי הגבוה, ובכפוף להמצאת אסמכתאות בדבר היותה של הדירה הקיימת מושכרת לפי התנאים

בסעיף זה.

דמי השכירות יעודכנו מדי 12 (שנים עשר) חודשים, ככל ששמאי בעלי הזכויות יקבע כי חלה עליה בדמי השכירות בהשוואה לדמי השכירות שנקבעו במועד הפינני אשר תתחשב בין היתר בשינוי שחל במדד המחירים לצרכן.

(להלן ביחד: "דמי השכירות").

17.3 מוסכם כי ככל ומי מבעלי הזכויות – המתגורר בעצמו במועד הפינני בדירתו הקיימת בתקופה של לפחות 6 (שישה) חודשים לפני מועד הפינני – ייעזר בתיווך לצורך מציאת דירה חלופית בתקופת ביצוע העבודות, יממן היזם עבורו דמי תיווך בסך שלא יעלה על חודש שכירות אחד בתוספת מע"מ וכנגד הוצאת חשבונית מהמתווך ליזם.

17.4 דמי השכירות ישולמו לבעלים כאמור, בין אם שכר דירה חלופית ובין אם לאו, ואף אם היו דמי השכירות שקיבל הבעלים בפועל כמשכיר דירה נמוכים יותר מסך דמי השכירות שקבע שמאי בעלי הזכויות. כמו כן דמי השכירות ישולמו לבעלים בהתאם לקבוע בסעיף 17 זה גם במקרה שפינוי הדירות על ידי כלל בעלי הזכויות לא נעשה בעת ובעונה אחת בתקופת הפינני ואף אם מועד הפינני בפועל התבצע לפני המועד האחרון שנקבע לפינוי ב"הודעת הפינני" שנשלחה לבעלים כאמור בסעיף 14.1 לעיל.

17.5 דמי השכירות ישולמו לכל אחד מבעלי הזכויות מראש עבור כל רבעון. התשלום יבוצע לפי שיקול דעת היזם באחת מ-2 החלופות הבאות: ישירות לחשבון הבעלים (בהתאם לפרטים שימסרו על ידו) לא יאוחר מ-7 ימים לפני המועד הקבוע לתשלום כאמור בהסכם זה או באמצעות שיקים מעותדים של היזם.

תשלום דמי השכירות יבוצע לכל המאוחר עד 7 (שבעה) ימים לפני תום הרבעון הקודם. במקרה של תשלום באמצעות המחאות מעותדות, מועד פירעון יהיה לכל מאוחר עד 14 (ארבעה עשר) ימי לפני תום הרבעון הקודם, כאשר בתחילה יועברו לבעלים 3 (שלוש) המחאות שכירות עבור תקופת שכירות של 9 (תשעה) חודשים כהשלמה להמחאות השכירות הראשונות שהגדרתן להלן; ועד 14 (ארבעה עשר) ימים לפני תום הרבעון האחרון ימצאו 4 (ארבע) המחאות שכירות נוספות עבור תקופה של 12 (שנים עשר) חודשים נוספים וכך הלאה עד למועד סיום העבודות בכפוף לסעיף 17.6 להלן.

דמי השכירות בגין שלושת החודשים הראשונים של "תקופת תשלום דמי השכירות" ישולמו באמצעות 3 המחאות מעותדות (אחת בגין כל חודש שכירות) ואלו יופקדו אצל הנאמן בנאמנות לא יאוחר מ-20 (עשרים) ימים לאחר שליחת הודעת הפינני כאמור בסעיף 14.3 לעיל או בהמחאה אחת (להלן: "המחאות השכירות הראשונות"). הצדדים מורים לנאמן בהוראה בלתי חוזרת למסור את ההמחאה הראשונה מבין המחאות השכירות הראשונות, כנגד המצאה של הסכם שכירות חתום ואת 2 ההמחאות הנוספות במועד הפינני כאמור בסעיף 14.4 לעיל, הכל בהתאם לכתב ההוראות לנאמן המצורף **נספח ד'** להסכם זה, בכפוף לפינוי בפועל במועד הפינני. במקרה בו הבעלים אינו מעוניין בשכירת דירה חלופית, הוא יהיה זכאי לקבל את כל ההמחאות במועד פינוי דירתו הקיימת כאמור בסעיף 14.4 לעיל.

17.6 מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לשלם את דמי השכירות עד למועד מסירת החזקה בדירה החדשה לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, מובהר כי ככל שידחה מועד סיום העבודות כהגדרתו בסעיף 18 להלן, ימסור היזם לבעלים המחאות שכירות נוספות (להלן: "המחאות השכירות הנוספות"), בגין התקופה הצפויה עד למסירת החזקה וזאת ולא יאוחר מ-30 (שלושים) ימים לפני מועד סיום ביצוע העבודות (ומועד המסירה של הדירה החדשה) הקבוע בהסכם זה. התקופה הצפויה למסירת הדירות החדשות תקבע בהתאם לקביעת המפקח. במקרה של איחור גם ביחס בתקופה הצפויה למסירת הדירות יחולו הוראות סעיף זה בהתאמה לגבי תקופת צפויה נוספת בהתאם לקביעת המפקח.

17.7 על אף האמור בסעיף 17.1 לעיל מובהר, כי ככל שתקופת השכירות על פי הסכם שכירות של הבעלים בדירה הזמנית (ובלבד ושכר דירה זמנית במהלך ביצוע העבודות והתגורר לפחות 12 חודשים לפני הפינוי במתחם) מסתיימת לאחר שנמסרה החזקה בדירת הבעלים החדשה לבעלים, יעביר היזם את מספר ההמחאות הנוספות הנדרשות לכיסוי יתרת תקופת השכירות הנוספת וזאת עד לגובה 90 ימים במידה והבעלים יחזור לדירתו החדשה (להלן: "תקופת השכירות המוארכת"). לחלופין, יהיה היזם רשאי להגיע להסדר עם משכיר הדירה בדבר קיצור תקופת השכירות המוארכת והכל על חשבון של היזם מבלי להטיל על הבעלים תשלום כלשהו. אין באמור כדי לגרוע מחובתו של הבעלים לפעול לשחרורו מחוזה השכירות טרם חלוף 90 הימים כאמור בין בדרך של ביטול הסכם השכירות ו/או מציאת שוכר חלופי במקומו ובלבד שלא יהיה באלה כדי להטיל עליו תשלום ו/או הוצאות ו/או פיצוי.

17.8 עוד מובהר כי רק פירעון של ההמחאות עבור דמי השכירות לבעלים (או למי שהבעלים יורה ליזם להעבירן) כאמור או בקבלת התשלום בחשבון הבנק של הבעלים או בחשבון הבנק שיוורה הבעלים ליזם ייחשב כתשלום דמי השכירות לבעלים.

17.9 התחייבות היזם לתשלום דמי השכירות כאמור בסעיף זה תובטח בערבות דמי השכירות כהגדרתה בסעיף 33.2 להלן.

18. לוח זמנים לביצוע העבודות

18.1 היזם מתחייב להתחיל בביצוע העבודות מיד עם קבלת החזקה בכל המתחם כאמור בסעיף 14.6 בכפוף להוראות סעיף 19.1 להלן (להלן: "מועד תחילת העבודות").

היזם יבצע את העבודות ברציפות, בהתמדה, בשקידה ראויה, ביעילות ובהקדם האפשרי, בהתאם להיתרי הבניה, המפרט, הוראות ההסכם והוראות הדין, ולסיימן (לרבות השלמת בניית הדירה החדשה בהתאם לקבוע בהסכם זה) תוך קבלת טופס אכלוס ומסירת הרכוש המשותף כאמור בסעיף 23.1 להלן וקבלת אישור מאת המפקח כי בניית דירת הבעלים הושלמה על פי הוראות הסכם זה, לא יאוחר מ-36 (שלושים ושישה) חודשים ממועד תחילת העבודות לבניית בניין בן 12 קומות ובבניינים גבוהים יותר לא יותר מ-48 (ארבעים ושמונה) חודשים לבניית כל הבניינים החדשים (להלן: "מועד סיום העבודות").

18.2 היזם מתחייב כי במועד סיום העבודות, תהיה הדירה החדשה בנויה בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו, לרבות סעיף

23 להלן ;

(התקופה שממועד תחילת העבודות ועד למועד סיום העבודות תקרא להלן: "תקופת העבודות").

18.3 על אף האמור לעיל, מוסכם ומוצהר בזאת, כי היזם יהיה רשאי לסיים את "עבודות הפיתוח" כהגדרתן בסעיף 2 לעיל, וזאת לא יאוחר מחלוף 6 (שישה) חודשים לאחר מועד סיום העבודות, כהגדרתו לעיל ובכפוף להוראות סעיף 19.1 להלן (להלן: "מועד סיום עבודות הפיתוח") בכפוף לכך שהיזם מתחייב כי עבודות אלו יתבצעו תוך הפרעה מינימאלית ובכפוף לשימוש סביר נוח, ובטיחותי בנסיבות העניין, בדירת הבעלים החדשה, לרבות החניה והמחסן (ככל והבעלים זכאי למחסן) ובבניין החדש בו היא ממוקמת ובדרכי הגישה אליה (ברגל וברכב).

18.4 מוסכם ומוצהר בזאת, כי איחור של עד 60 (שישים) ימים (להלן: "תקופת הגרייס") במועד הקבוע לסיום העבודות עבור הבניין החדש בו תמוקם דירתו החדשה (וזאת בהתאם לאופן ביצוע שלביות הפרויקט ככל שהפריקט יבנה בשלביות בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 19.1 להלן), מכל סיבה שהיא, לא יחשב להפרת התחייבויות היזם שבסעיף 18.1 לעיל, ולא יזכה את הבעלים בסעד ו/או בפיצוי כלשהו, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לתשלום דמי שכירות לבעלים במהלך 60 (שישים) הימים כאמור בסעיף 17 לעיל, וכן בנשיאת עלויות ההובלה במקרה בו יאלץ הבעלים לעבור לדירה חלופית אחרת כתוצאה מהעיכוב, כאמור בסעיף 16 לעיל והבעלים המציא אסמכתאות למעבר דירה זה ליזם.

מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה בקשר עם איחור ו/או עיכובים במועד השלמת העבודות והדירות החדשות וזכאות היזם לכך, היזם יעדין מראש בכתב לאחר היוודע לו כי עלול לחול עיכוב ו/או עיכוב כאמור, בהודעה מוקדמת בת 90 (תשעים) ימים לפחות, את המפקח הנציגות וב"כ הבעלים על כל עיכוב במועד סיום העבודות וכן את המועד החדש לסיומן.

18.5 מוסכם ומוצהר בזאת כי איחור עקב נסיבות שאינן בשליטת היזם ושיש להן השפעה ישירה על ביצוע העבודות והשלמתן ו/או מילוי התחייבויות היזם על פי הסכם זה ושאין נובעות במישרין ו/או בעקיפין ממעשה ו/או מחדל של היזם ו/או הקבלן המבצע ו/או מי מטעמם ו/או מאי מילוי דרישות הרשויות במועדן (להלן: "נסיבות פוטוריות") לא יכללו בגדר מנין הימים לתקופת העבודות, ויבואו במצטבר עליה, ובלבד שהיזם ו/או הקבלן ביצעו כל פעולה הניתנת לביצוע (ככל וניתן) בהתאם להוראות החוק למניעתן ו/או לצמצם (ככל הניתן), לכך שעד -60 (שישים) ימים מקרות הנסיבה הפוטרת התקבל אישור המפקח לפיו מדובר על נסיבה פוטרת וכי היזם פועל ככל שביכולתו לצמצום נסיבה זה כאמור לעיל. ככל ולא ניתן אישורו של המפקח כאמור בסמוך לקרות הנסיבה, לא יוכל היזם להסתמך על תקופת העיכוב. ככל וניתן אישורו של המפקח ידחה המועד לסיום ביצוע העבודות למועד שיקבע על ידי המפקח. ככל ותהיה אי הסכמה עם קביעת המפקח יהיה רשאי היזם לפנות למומחה המכריע כהגדרתו בסעיף 36.1 להלן. מובהר כי נסיבות הידועות במועד חתימת הראשון מבעלי הזכויות לא ייחשבו כנסיבות פוטורות.

חל עיכוב ו/או הפסקה בביצוע העבודות עקב נסיבות פוטורות מתחייב היזם לחדשן, לא יאוחר מ -14 (ארבעה עשר) ימים מיום סיום הנסיבות האמורות (אלא אם המפקח קבע מועד אחר בהתאם לנסיבות העניין), ולהשלימם תוך איחור מזערי בנסיבות העניין.

18.6 במקרה של איחור בסיום ביצוע העבודות (במועד מסירת החזקה בדירה החדשה), מעבר לתקופת הגרייס הנקובה בסעיף 18.4 לעיל, ושלא עקב נסיבות פוטורות כמפורט בסעיף 18.5 לעיל, ישלם היזם לבעלים, במקום דמי השכירות הקבועים בסעיף 17 לעיל, פיצוי עבור כל חודש (או חלק ממנו) בשיעורים ובתקופות הקבועים בחוק המכר דירות, כאשר גובה הפיצוי יחול ביחס לדמי השכירות עבור הדירה החדשה בסך שיקבע על ידי שמאי בעלי הזכויות כשהוא מוכפל ב -1.5 או 1.25 בהתאם להוראות החוק (מובהר כי הקביעה של השמאי תהיה לפני ביצוע ההכפלה כאמור), והוא ישולם החל מהיום השישים ואחד באופן רטרואקטיבי החל מהיום הראשון לאיחור במועד סיום ביצוע העבודות (להלן: "הפיצוי החודשי").

מובהר כי הפיצוי החודשי עבור תקופת הגרייס ישולם בניכוי דמי השכירות ששולמו לבעלים בגין תקופה זו. במקרה של סתירה בין הוראות סעיף 18 זה לבין הוראות חוק המכר יגברו הוראות הסכם זה. היזם מתחייב לשלם את הפיצוי החודשי מדי חודש ב -1 לכל חודש או כל חלק ממנו ובכל מקרה תשלומם הוא תנאי לקבלת החזקה בדירה החדשה. ככל שתתעורר מחלוקת בין הבעלים לבין היזם באשר לזכאות הבעלים לפיצוי החודשי כתוצאה מהאיחור במועד מסירת החזקה הקבוע בהסכם זה, יכריע בעניין המפקח מטעם הבעלים תוך 14 (ארבעה עשר) יום מפינית מי מהצדדים אליו. הכריע המפקח כי הבעלים זכאי לפיצוי או לחלק ממנו ישולם לו הפיצוי או חלק ממנו במועד החלטת המפקח וכתנאי למסירת החזקה בדירה ומועד זה יחשב כמועד מסירת החזקה בדירה החדשה אף אם לא קיבל את החזקה בידיו (ובלבד שנתקיימו יתר התנאים הקבועים בהסכם זה לקבלתה). הכריע המפקח כי הבעלים לא זכאי לפיצוי או לחלק ממנו, יחשב מועד החלטת המפקח כמועד מסירה החזקה בדירה החדשה לצורכי הסכם זה בידיו (ובלבד שנתקיימו יתר התנאים הקבועים בהסכם זה לקבלתה) אף אם הבעלים לא קיבל את החזקה לידיו. ככל והיזם יחלוק על קביעת המפקח כאמור, הוא יהיה רשאי לפנות למומחה המכריע.

ובמקרה כאמור יפקיד היזם בנאמנות אצל ב"כ הבעלים את הסכום השנוי במחלוקת וזאת עד להחלטת המומחה. הופקד הסכום בנאמנות, תימסר החזקה בדירה לבעלים והוא יקבלה (ובלבד שנתקיימו יתר התנאים הקבועים בהסכם זה לקבלתה) במועד הפקדת הכספים בנאמנות כאמור. הצדדים מורים לב"כ הבעלים להעביר את הסכום שהופקד אצלו בנאמנות ליזם או לבעלים, בהתאם להחלטת המומחה המכריע.

18.7 איחור העולה על 18 (שמונה עשר) חודשים בסיום ביצוע העבודות ממועד סיום ביצוע העבודות ושאין נובע מהסיבות המנויות בסעיף 18.5 לעיל, יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה והוא יקנה לבעלים את הזכות לתבוע כל סעד ו/או פיצוי על פי דין ו/או הסכם זה, מבעלי לגרוע מזכותו להמשיך לקבל את הפיצוי החודשי כאמור לעיל אלא אם בוטל הסכם זה על ידי רוב של 75% מבעלי הזכויות במתחם כתוצאה מהפרתו היסודית של היזם כאמור, ובכפוף להסכמות עם הבנק המלווה) ובמקרה זה לא יהיה זכאי הבעלים לקבל את הפיצוי החודשי. אין באמור כדי לגרוע מזכויות

הבעלים לממש את הערבויות שניתנו להם על פי הוראות הסכם זה, ככל והם זכאים לכך.

19. ביצוע העבודות בפרויקט

- 19.1. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית כלפי הבעלים, כי העבודות בפרויקט יתבצעו באופן שכל הבניינים החדשים בפרויקט יבנו במקביל ובהינף אחד ולא בשלבים, וזאת בכפוף לחתימת כלל בעלי הזכויות על הסכם זה, בכפוף לכך שהשטח הנדרש לצורך בניית כל אחד מהבניינים, פונה על ידי כלל יחיד בעלי הזכויות, בכפוף לכך שהדבר ניתן על פי הוראות התכנית המפורטת וכן על פי היתרי בניה שהוצאו על ידה, וכן בכפוף לאישור הבנק המלווה. במקרה של אי פינוי חלק מהבניינים הקיימים (בשל סיבה שמקורה בבעלי הזכויות באותם בניינים ועל אף שהיזם דרש את הפינוי בכפוף להוראות הסכם זה) ובכפוף לקבלת אישור מהרשויות ו/או ממוסדות התכנון הרלבנטיים לביצוע הפרויקט בשלבים ובתאום הנציגות, יהיה רשאי היזם שלא לבנות את כל הבניינים ביחד אך הוא מתחייב להתחיל בבניית הבניינים בשטחים שפוננו ובבד בבד לפעול בכל דרך שהיא, בשקידה וברציפות (לרבות בדרך של נקיטת הליכים) לפינוי יתרת בעלי הזכויות במתחם ולהתחיל בבניית יתרת הבניינים עם פינוי יתרת שטחי המתחם. היזם מתחייב לקבל את כל האישורים הנדרשים ויאפשר את ביצוע הפרויקט בשלבויות כאמור באופן שלא יעקבו את המועדים בהסכם זה למעט בגין התקופה של האיחור בפינוי החלק במתחם הרלבנטי.
- 19.2. היזם מתחייב לבנות ולהשלים את הפרויקט בשלמותו על חשבונו ובאחריותו הבלעדית, והכל בהתאם ובכפוף לתנאי והוראות הסכם זה ולמפרט הטכני, **נספח ג'**. היזם מתחייב כי הבניה תתבצע ברמה מקצועית גבוהה ובאיכות גבוהה ותוך שימוש בחומרים מסוג א', על פי התקנים המחייבים ובאיכות טובה על-פי התקן הישראלי המחייב בעת ביצוע העבודות, ככל שקיים, בהתאם להוראות החוק ולפי מיטב הנוהג המקצועי ובסטרטגיה שלא יפחת ברמתו מ"המפרט הטכני" המצורף **נספח ג' נספח ג'** להסכם זה ומהמפרט של דירות היזם כאמור בסעיף 7.13 לעיל.
- 19.3. מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, לרבות סעיף 34.1 להלן, היזם יהא אחראי לביצוע כל התשלומים וההוצאות מכל סוג שהוא הכרוכים בהתקשרות בהסכם זה, בתכנון הפרויקט ובביצוע עד להשלמתו, לרבות הריסת הבניינים הקיימים, בניית הבניינים החדשים ופיתוח המתחם בהתאם להוראות הסכם זה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יישא בכל התשלומים עבור הוצאות התכנון, חומרים, ציוד, מתקנים, שכר נציגי בעלי הזכויות (כהגדרתם בסעיף 2 לעיל), שכר לקבלן המבצע, אדריכל, מהנדסים מטעם היזם, יועצים מטעם היזם, חיבור הפרויקט לרשת החשמל, חיבור לרשת המים, חיבור לרשת הגז, סלילת מדרכות, וכן עבודות פיתוח, וכל העבודות הנדרשות על פי היתר הבנייה ו/או התוכנית החלוצית ו/או על פי הסכם זה. היזם באמצעות קבלן הביצוע מתחייב לספק, על חשבונו, את כל העובדים, החומרים, הציוד, המכשירים, כלי העבודה ושירותים אחרים הדרושים לשם ביצוע העבודות בהתאם לדרישות (מבלי שהדבר יתפרש כהסרת אחריות מהיזם).
- 19.4. היזם יודיע, לא יאוחר ממועד שליחת הודעות הפינוי, לנציגות, למפקח ולב"כ הבעלים, מראש ובכתב מי יהא נציג המוסמך בעת ביצוע העבודות (להלן: "**נציג היזם**"). המפקח יוכלו לבוא עם נציג היזם בדברים ולבדוק את קצב התקדמות העבודות. בהסכם זה, הוראות, הודעה או דרישה שנמסרה בכתב עם אישור מסירה לנציג היזם בקשר עם ביצוע העבודות יראו אותה כאילו נמסרה ליזם. נציג היזם יחויב לדווח בעדכונים שוטפים לנציגות ולמפקח בנוגע לקצב התקדמות העבודות או בכל מקרה שהיזם מחויב במסירת עדכון על פי הוראות הסכם זה.
- 19.5. היזם יבצע את העבודות בפרויקט באמצעות קבלן הביצוע, כהגדרתו בסעיף 2 ו- 13 לעיל, שיהיה רשאי לעשות שימוש בקבלני משנה ו/או להעסיק קבלני משנה לביצוע עבודות מסוימות או שלבי בניה שונים. אין באמור לעיל כדי לגרוע מההתחייבות היזם לביצוע העבודות כאמור בהסכם זה ולאופן הביצוע שלהן ו/או לשחרר את היזם מאחריות בקשר לכך. קבלני המשנה שיועסקו בעבודות כאמור יהיו קבלנים בעלי ניסיון בפרויקטים מסוגו של הפרויקט, בעלי מיומנות מקצועית מתאימה, ובעלי רישיון כדין, המתאים לסוג ולהיקף העבודה המבוצעת על ידם בפרויקט.
- 19.6. היזם מתחייב, כי יחייב את הקבלן (וכן יאכופ זאת) לבצע את העבודה תוך ציות לכל דין ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות, צווים חוקי עזר שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת, וכן יבצע כל הוראה חוקית שיצאה ו/או שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לביצוע העבודות וכל הכרוך בהן, וימלא אחר כל הוראות דין בדבר מתן הודעות, קבלת רישיונות ותשלום מסים, אגרות וכל תשלום אחר החל בגין האמור לעיל.
- 19.7. למען הסר ספק מובהר, כי אין בין היזם ו/או מי מעובדיו ו/או מהקבלן ו/או מקבלני המשנה ו/או מי מעובדיהם ו/או מי מטעמם, לבין הבעלים, יחסי עובד מעביד מכל מין וסוג שהוא. היזם מתחייב בזה כי יחייב את הקבלן המבצע לשלם בעצמו ועל חשבונו למוסד לביטוח לאומי את כל דמי הביטוח, שהוא חייב בהם על פי חוק הביטוח הלאומי, התשי"ד - 1954, עבור כל הפועלים, העובדים אצלו בביצוע העבודה לפי הסכם זה, ואשר עמם יש לקבלן יחסי עובד-מעביד, וזאת עד להשלמת הפרויקט וביצוע מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה. היזם מתחייב כי הוראה זו תיכלל בכל הסכם, שהקבלן יערוך עם כל קבלן משנה מטעמו.
- 19.8. היזם מתחייב, כי הקבלן (וכן יאכופ זאת) יפעל כנדרש לשם קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות לשם שמירה על שלומם של העובדים ו/או של כל אדם אחר במהלך ביצוע העבודות על פי כל דין. היזם מתחייב, כי ייחייב (וכן יאכופ) מהקבלן לספק לעובדיו ו/או לשלוחיו ו/או לכל הפועלים מטעמו כל ציוד מגן וציוד בטיחותי הדרוש בהתאם להוראות החוק ו/או אשר נהוג להשתמש בו לשם ביצוע עבודה מסוגה של העבודה נשוא הסכם זה. וכן למלא אחר הוראות הרשות המקומית בדבר גידור שטח העבודות וסימון נדרש לטובת עובדי אורח לאורך כל תקופת העבודות ועד להשלמת עבודות הפיתוח.
- 19.9. היזם מתחייב כי עד למועד סיום העבודות (בכפוף להוראות סעיף 19.1 לעיל), ינקוה ויפונה שטח המגרש ויסולקו ממנו כל המתקנים, החומרים והעודפים, הציוד, הכלים, המכשירים, המכונות, האשפה, הפסולת והמבנים הארעיים מכל סוג שהוא וכדומה (אלא אם נדרשים לצורך ביצוע עבודות הבדק ו/או הפיתוח ותיקון הליקויים ו/או ביצוע עבודות פנים ו/או גמר בדירות היזם ו/או בדירות בעלי הזכויות שבגינן התבקשו שינויים פנימיים כאמור בסעיף 22 להלן, והכל במידה ואין פגיעה בשימוש הסביר למגורים בדירת הבעלים החדשה ובמעבר אליה וממנה), ורק לאחר ביצוע פינוי זה יחל במסירת החזקה ברכוש המשותף והדירות החדשות לפי הסכם זה. ניקוי, פינוי, וסילוק כל אלו יהיו על

חשבונו הבלעדי של היזם (לרבות תשלום אגרות שפיכת פסולת), וככל וקיימות הוראות חוק ו/או הנחיות מיוחדות לעניין זה מתחייב היזם לבצע זאת על פיהם וכן כי פינוי הפסולת יהיה לאתרי פסולת מורשים בלבד.

19.10. היזם מתחייב כי במהלך ביצוע העבודות (לרבות בתקופות האחריות כהגדרתן להלן), יועסקו על ידו (ככל ויועסקו בפרויקט) ו/או על ידי קבלן הביצוע ו/או קבלני המשנה, רק עובדים מקצועיים ומנוסים ובעלי רישיון תעסוקה (ככל וזה נדרש) ורישיון מקצועי נדרש על פי דין (ככל וזה נדרש), וכי קבלן הביצוע מטעמו יקיים לגביהם ולגבי תנאי עבודתם את כל הוראות הדין וההסכמים הקיבוציים החלים על עבודתם בענף בו הם מועסקים. היזם מצהיר כי ידוע לו שהעסקת עובדים זרים, לרבות תושבי השטחים וכדומה, כפופה לקבלת האישורים הנדרשים לפי החוק, לרבות חוק עובדים זרים, תשנ"א-1991 והוא יפעל בהתאם לכך. ככל ויחולו קנסות ו/או הוצאות על הבעלים בגין אי עמידה בהוראות הנ"ל, יישא היזם בהוצאות אלו מבלי לגרוע מכל טענה ו/או זכות העומדת לזכות הבעלים בקשר לשיפוי מהיזם בנסיבות כאמור ומבלי לגרוע מטענות שיהיו ליזם כלפי קבלן הביצוע.

19.11. היזם מתחייב כי הבעלים לא יהיו אחראים ולא יישאו בשום תשלום ו/או הוצאה בקשר לכל נזק ו/או קלקול הנובע מאי עמידה בהנחיות ו/או הוראות כלשהן של הרשויות השונות בקשר לבניה ו/או למילוי התחייבויותיו של היזם ו/או קבלן הביצוע על פי הסכם זה. בתוך כך היזם, באמצעות קבלן הביצוע, או מי מטעמו, יתקן כל תשתית או כל רכוש אחר שיפגע במהלך העבודה, כתוצאה מביצוע העבודות בפרויקט. בנוסף, היזם והקבלן משחררים בזאת את הבעלים, מראש ובאופן מוחלט וסופי, מכל אחריות לנזק ו/או קלקול כלשהו אשר נגרם בשל מעשה ו/או מחל של היזם ו/או של הקבלן ו/או של גורם כלשהו מטעמו ו/או צד שלישי שהיזם ו/או הקבלן אחראים לו.

19.12. באחריות היזם לטפל (החל ממועד קבלת החזקה במתחם) בכל המטרדים התת-קרקעיים הקיימים כיום, אם קיימים, ו/או שיתגלו במתחם ובכפוף לכך שהוצאה דרישה על ידי הרשויות השונות ו/או משרדי הממשלה השונים. טיפול במטרדים אלו וסילוקם, יהיה בתאום מלא עם הרשויות הנוגעות בדבר ובאישורן. כמו כן היזם ו/או מי מטעמו יטפל ויתחזק את כל המתקנים והאמצעים הקיימים באתר, לרבות גדרות, עמודי תאורה, ביוב, בזק וכיוצא בזה.

19.13. מבלי לגרוע מהוראות כל דין ו/או הוראות הסכם זה, היזם יהא אחראי כלפי הבעלים ביחס לתכנון, לטיב הבניה ולחומרים כפי שקבוע "בחוק המכר דירות", והוא יהיה אחראי לתיקונם של אי ההתאמות, הפגמים והליקויים בדירת הבעלים החדשה ובפרויקט, שנגרמו כתוצאה מתכנון לקוי, מעבודה לקויה או משימוש בחומרים לקויים או מכל סיבה אחרת שבאחריותו על פי חוק המכר דירות ו/או בהתאם להוראות סעיף 24 להלן.

19.14. למען הסר ספק, אין במסירת עבודות שונות על ידי היזם ו/או קבלן הביצוע לקבלני משנה ו/או למי מטעמו ו/או בביצוע הוראות הסכם זה, כדי לגרוע מאחריותו המלאה של היזם לכל אלו ולא תשחרר אותו מהתחייבויות כלשהן על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

19.15. מבלי לגרוע מהתחייבויותיו ו/או להסיר מאחריותו, היזם מתחייב כי הקבלן המבצע יבצע את העבודות לפי הוראות הסכם זה, ביחס לטיב החומרים והעבודות, כוח האדם, שיטות בניה, עזרי בניה, מתקני בניה וכל דבר הקשור לביצוע העבודות במישרין ו/או בעקיפין ברמה הגבוהה ביותר ובהתאם להערות המפקח, ככל שיהיו, וכן יאכוף זאת.

20. ביטוחים

20.1. מבלי לגרוע מאחריותו של היזם על-פי החוזה ו/או על-פי דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים בחברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין (להלן: "**המבטח**") על שמו ועל שם הקבלן, הנק המלווה, קבלני משנה, וע"ש כל בעלי הזכויות, הבעלים, המפקח והנציגות, וכל הבאים מטעמו של הנ"ל (ואלו גם יהיו מוטבים בכל פוליסה כאמור) החל ממועד פינוי הדירה הקיימת (עבור הדירה וחלקה היחסי ברכשו המשותף) ולכל בניין ממועד פינוי כל הדירות בבניין הקיים) או במקרה של ביצוע פעולה על ידי היזם וזאת מבלי לגרוע מהחובה לערוך ביטוחים ממועד מסירת החזקה במתחם או בכל חלק ממנו ועד יציאתו של היזם מהמתחם (ו/או קבלן הביצוע ו/או מי מטעמו) ו/או למשך כל תקופה נוספת בה עשוי להימצא אחראי על פי דין, את כל הביטוחים והפוליסות הנדרשים והמקובלים בסוג והיקף של הפרויקטים כפי שתדרוש הנציגות באמצעות יועץ ביטוח מטעמה, בגין כל מעשה ו/או מחל ו/או נזק או אחריות הקשורים או הנובעים באופן ישיר או עקיף מביצוע העבודות בפרויקט ו/או התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות עבודות ותיקוני הבדק.

20.2. עד 60 (שישים) ימים לפני המועד הקבוע להמצאת ביטוחי היזם כאמור בסעיף 14.3 לעיל, תמנה הנציגות יועץ ביטוח מטעם הבעלים אשר יחד עם יועץ הביטוח מטעם היזם יחדיו, יקבעו אילו ביטוחים על היזם להעמיד כתנאי לקבלת החזקה במתחם ותחילת העבודות. היזם מתחייב להעמיד את הביטוחים הנ"ל ולהמציא לנציגות ויועץ הביטוח מטעמו מאת המבטח אישור על קיום של ביטוחים אלו בצירוף העתקי הפוליסות כאשר היזם יממן את עלות שכרו של יועץ הביטוח מטעם הבעלים. אישור המבטח יצורף להסכם זה **בנספח ח'** עם קבלתו (להלן: "**נספח הביטוח**") או "**ביטוחי היזם**"). אי המצאת נספח הביטוח במועד הקבוע בסעיף 14.3 לעיל, תהווה הפרה יסודית של ההסכם. במקרה של מחלוקת בין יועצי הביטוח של הבעלים והיזם, יפנו היועצים ליועץ ביטוח שלישי המוסכם עליהם ובהיעדר הסכמה על זהות היועץ תוך 7 ימים מפניית יועץ אחד לשני, ימונה יועץ לעניין המחלוקת על ידי יו"ר לשכת עורכי הדין.

20.3. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט באישור עריכת ביטוחי היזם הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על היזם, שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. היזם מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא מנוע מלהעלות על טענה ו/או דרישה כלפי הבעלים ו/או הנציגות ו/או המפקח ו/או נציגי בעלי הזכויות ו/או מי מטעמו בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.

20.4. היזם מתחייב לקיים את תנאי כל הביטוחים הנערכים על פי נספח הביטוח כאמור. כן מתחייב היזם להאריך את פוליסות הביטוח שהתחייב לערוך לפי נספח זה, מדי פעם בפעם לפי הצורך, כך שתהינה תקפות במשך כל תקופת ההתקשרות ועד השלמת כל העבודות בפרויקט, לרבות השלמת עבודות הפיתוח ועד יציאתו של היזם וקבלני המשנה מטעמו מהמתחם.

20.5. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי היזם בהמצאתם ו/או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על הבעלים ו/או לצמצם את אחריותו של היזם על-פי הסכם זה או על-פי כל דין. בכל

מקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח ו/או בהענקי ביטוחי היזם לבין האמור בהסכם זה, לדרישת הבעלים, מתחייב היזם לגרום, ככל שהדבר אפשרי, לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.

20.6. ככל שלדעת היזם ו/או בהתאם למקובל בסוג והיקף הפרויקטים כדוגמת הפרויקט, קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות ו/או היקף ביטוחי היזם ו/או לערוך ביטוחים נוספים ו/או משלימים, יערוך היזם את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור, על חשבוננו הוא.

20.7. היזם מתחייב כי כל הקבלנים שיועסקו על ידו בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, יוודא כתנאי לתחילת העסקתם, כי הינם אוחדים בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום ו/או היעדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני משנה מוטלת על היזם. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של היזם לדרוש את הכיסוי מקבלנים אלו.

20.8. על היזם והבאים מטעמו לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, אבדן או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא בקשר עם ביצוע העבודות. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, מתחייב היזם למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים הנ"ל ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדיו, שליחיו יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים הנ"ל.

20.9. היזם פוטר במפורש את הבעלים ואת כל הבאים מטעמו, מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש כלשהוא המובא על ידי היזם ו/או מטעמו ו/או עבורו (לרבות כלי רכב, כלים ומנופים) לאתר העבודות ובמסגרת ביצוע העבודות ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, למעט במקרה בו נגרם נזק בגין כניסתו של מהבעלים למגרש בזמן ביצוע העבודות ללא אישור.

20.10. למען הסר ספק מוסכם בזאת במפורש כי תשלום או אי תשלום תגמולי בטוח כלשהם על ידי המבטח, לא ישחרר את היזם מן האחריות המוטלת עליו על פי הסכם זה או על פי כל דין לרבות, במקרה שהבטוח אינו מכסה את העילה לתביעה או במקרה שתגמולי הבטוח אינם מספיקים לכסוי הפגיעה או הנזק שנגרם ו/או נתבע ו/או נפסק או כל מקרה אחר. בכל מקרה ליזם לא תהא שום טענה ו/או תביעה כלפי הבעלים והבאים מטעמו ו/או נציגי בעלי הזכויות לגבי גובה תגמולי הביטוח (אם יהיו), למעט במקרה בו נגרם נזק בגין כניסתו של מהבעלים למגרש בזמן ביצוע העבודות ללא אישור.

20.11. כל תשלום, שיתקבל על ידי היזם ו/או הבעלים, מאת המבטח בגין כל אבדן או נזק לבניינים הקיימים או החדשים הקיים, ו/או לחומרים או לציוד המשמש בבנייתם, ישמש תחילה לשיקום וכינון הנזק ולהשלמת העבודות. נושא זה ידון במסגרת הליווי הבנקאי.

20.12. בפוליסות המצוינות בנספח הביטוח יאמר כי הפרת תנאי מתנאי הפוליסות על ידי מי מהמבטחים לא תפגע בזכויות יתר המבטחים.

20.13. בפוליסות יצוין כי האחריות לתשלום הפרמיה והשתתפויות העצמיות תחול על היזם בלבד ובעלים יהיו פטורים מתשלומים אלו וכן כי הפוליסות כי הינן ראשוניות לכל ביטוח שיוצא על ידי בעלים (ככל וייצא) ללא זכות השתתפות בביטוחי בעלים וכן יצוין בהן במפורש ויתור על זכות שיבוב כלפי הבעלים ו/או הנציגות ו/או מי מטעמם. היזם ישלם את כל התשלומים ובגין הביטוח מראש וימציא אישור על כך לבא כוח הבעלים ויעוץ הביטוח מטעם בעלי הזכויות יחד עם הפוליסות וכתנאי לפינוי הדירות הקיימות, כאמור בהסכם זה.

20.14. מוסכם, כי אין בהוראת סעיף 20 זה כדי לגרוע מחובתו של היזם לערוך את כל הביטוחים הנדרשים במקרה של ביצוע פעולה ו/או בדיקה במתחם ו/או בבניו בו, אף בטרם קבלת החזקה במתחם.

20.15. מוסכם בזאת במפורש, כי נוסחי פוליסות הביטוח, לא יהיו נחותים מהנוסח הידוע "כביט 2013" או כל נוסח אחר שיחליף אותו או כל נוסח שיקבע על ידי יועץ הביטוח שימנה היזם, לפי המחמיר.

20.16. נספח הביטוח הוא מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.

20.17. הוראות סעיף 20 זה כפופות לאישור והערות יועצי הביטוח של הצדדים.

20.18. בנוסף לביטוחים שיהיו מפורטים בנספח הביטוח, מתחייב היזם כי החל ממועד חתימת ראשון בעלי הזכויות על הסכם זה, יממן עבור הנציגות (בסכום סביר ומקובל) כיסוי ביטוחי אחריות אישית למקרה בו מי מחברי הנציגות ייתבע על ידי מי מבעלי הדירות, במתחם ו/או על ידי היזם ו/או כל צד ג' בשל הפרויקט בקשר עם מילוי תפקידם (ולא באופן אישי כבעל זכויות) (להלן: "**ביטוח הנציגות**"). מימון עריכת ביטוח הנציגות יהיה תנאי להוספת חתימת היזם על הסכם זה ופוליסת הביטוח תצורף להסכם זה **בנספח 11** עם קבלתו מאת היזם (ובמקרה שבו לא יירכש ביטוח הנציגות והיזם הפקיד בידי ב"כ הבעלים את סכום רכישת הפוליסה – אזי לא יחול התנאי האמור). האחריות לרכישת ביטוח הנציגות תחול על הנציגות. היזם מתחייב לממן הארכת פוליסות הביטוח של ביטוח הנציגות מדי פעם בפעם לפי הצורך, כך שיהיה תקף במשך כל תקופת ההתקשרות ועד השלמת הפרויקט.

21. אחריות לנזקים ושיפוי

21.1. היזם יהיה אחראי כלפי הבעלים ו/או רוכשי דירות היזם ו/או כלפי כל צד שלישי לכל הנזקים (וההוצאות כתוצאה מנזקים) שייגרמו תוך כדי ביצוע העבודות באתר ביצוע ו/או בקשר לכך ו/או כתוצאה מכך ו/או בקשר ו/או כתוצאה ממילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, בו נגרם נזק בגין כניסתו של מהבעלים למגרש בזמן ביצוע העבודות ללא אישור. ככל, שמדובר בנזק כתוצאה מכניסה למתחם - הדבר כפוף לכך שכניסתם של מי מהנ"ל לאתר ביצוע העבודות נעשתה בתיאום מראש עם היזם והם נשמעו להוראות נציג היזם/הקבלן המבצע באתר העבודות) וכן יהיה אחראי לכל צד ג' ו/או לעובד מטעמו ו/או לרכושו, כתוצאה ממעשה ו/או מחדל רשלני של היזם ו/או מי מטעמו תוך כדי ו/או עקב ו/או במהלך ביצוע העבודות ו/או מילוי התחייבויותיו ו/או בקשר אליהן, שנעשו על ידי היזם ו/או מי מטעמו ו/או עובדיו.

אם הבעלים יידרש לשלם לצד שלישי פיצויים כלשהם בפס"ד חלוט עקב מעשה או מחלל שלישי בביצוע הפרויקט, מתחייב היזם להשיב לבעלים את הסכום שישולם על ידו עם דרישתו (ובכפוף להמצאת אסמכתא על דרישת התשלום ו/או ביצועו, ובתנאי שניתנה ליזם על ידי הבעלים זכות סבירה להתגונן בפני כל תביעה (בדרך של המצאת כתב התביעה) שכזו ובתנאי שהבעלים ישתף פעולה עם היזם ולא יתפשר ללא הסכמת היזם, ואותו סכום יראוהו כחוב המגיע לבעלים מהיזם לפי הסכם זה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7.14 לעיל ו/או הוראות סעיף זה להלן.

21.2 היזם מתחייב לנקוט על חשבונו בכל האמצעים הדרושים למיטב הבנתו המקצועית כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות וההתאונות אשר היזם אחראי להם על פי החוזה ו/או על-פי כל דין.

21.3 היזם מתחייב לבוא בנעלי הבעלים ו/או הבאים מטעמו, אם יתבעו ביחד ו/או לחוד, בגין הוצאות ונזקים שיגרמו להם מכל סיבה שהיא, ובלבד שהבעלים ו/או הנציגות יודיעו ליזם על כל תביעה כאמור, בסמוך לאחר קבלת הודעה בגינה, ואיפשרו ליזם (בדברים שתלויים בהם) להתגונן וכן יקיים גם את כל יתר האמור בסעיף 21.1 לעיל.

21.4 היזם מתחייב לשפות ולפצות, באופן מלא, ומיד עם קבלת דרישה בכתב (אלא אם הוסרה הדרישה ו/או התביעה תוך 14 (ארבעה עשר) יום על ידי היזם), את הבעלים, בגין כל הוצאה ו/או קנס ו/או כל תביעה ו/או דרישה, מכל עילה שהיא שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל רשות שלטונית (ובכלל זאת, הרשות המקומית, וועדות התכנון השונות, משרדי הממשלה, חברת החשמל ו/או חברות הגז ו/או כל מי מטעמם) בגין כל מעשה ו/או מחלל של היזם ו/או מי מטעמו לרבות יועציו, עובדיו, הקבלן המבצע וכיוצא"ב בקשר לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לביצוע הוראות ההסכם על ידי היזם, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לו במלואן ובכלל זאת בכל סכום אשר ייפסק בפסק דין שלא עוכב ביצועו לחובתו. מבלי לגרוע מהאמור מובהר כי היזם יהיה רשאי לנהל כל הליך ו/או השגה בקשר להוצאה ו/או קנס ו/או כל תביעה ו/או דרישה שהוטלה על הבעלים, והבעלים מתחייבים לשתף עמו פעולה באופן מלא ולא להתפשר בשמו.

21.5 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 21 זה, ככל ותוגש תביעה נזיקית על ידי אדם ו/או צד ג' כלשהו בקשר עם מעשה ו/או מחלל של היזם ו/או מי מטעמו לרבות יועציו, עובדיו, הקבלן המבצע וכיוצא"ב בקשר לפרויקט ו/או למקרקעין בלי יוצא מן הכלל, נגד הבעלים מתחייב היזם לשפות את הבעלים בכל הוצאה ו/או תשלום שהוטלו עליו על פי פס"ד שביצעו לא עוכב, בכפוף לכך כי הבעלים מסר ליזם הודעה בגין תביעה זו בסמוך לקבלתה (אלא אם הדבר נודע ליזם בדרך אחרת), באופן שהעניק לו את האפשרות להתגונן מפניה. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות היזם כדי לממן את כל ההליכים המשפטיים לרבות עבור הבעלים, ובכלל זאת ייצוג משפטי ותשלום אגרות. זהות נותן השירותים המשפטיים במקרה זה תאושר על ידי הנציגות שלא תסרב אלא מנימוקים סבירים (למעט במקרה שהייצוג ייעשה ע"י ב"כ של חברת ביטוח שאז לא יידרש אישור כאמור). כל תשלום שישלם היזם על פי סעיף זה, במידה ויקבע בכל ערכאה שהיא או במסגרת הסדר פשרה כלשהו על השבה של כולו או חלקו יהיה שייך ליזם.

21.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם יפעל היזם בניגוד לאמור בהסכם זה ו/או לכל דין, וכתוצאה מכך יוצא נגד הבעלים ו/או נגד הבאים מטעמו, צו ו/או דרישה מאת בית משפט ו/או כל מוסד ו/או גוף ו/או רשות ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או תכנוניים, יהיה היזם אחראי לשפות את הגורמים הנ"ל עם דרישתם, על כל נזק, בין ישיר ובין עקיף, וזאת, מבלי לגרוע מחובתו של היזם, לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים וללא כל דיחוי, להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את היזם בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודות כתוצאה מצו כנ"ל.

21.7 ככל שהבעלים יקבל באופן אישי התראה ו/או תלונה מצד הרשות המקומית ו/או מכלל מוסד ו/או גוף ו/או רשות ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או תכנוניים בגין העבודות המבוצעות על ידי היזם בפרויקט, אזי יעביר הבעלים לידי היזם את ההתראה ו/או התלונה בסמוך לקבלתם, והיזם מתחייב לפעול לטיפול והסדרת העניין ללא כל דיחוי ומבלי לגרוע מיתר הוראות סעיף בסעיף 21 זה.

21.8 מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם בהסכם זה, יהיו הבעלים רשאים לתקן בעצמם ו/או באמצעות אחרים, את הנזקים שהיזם אחראי לתקנם ו/או לשלם בהתאם לדרישות שימסרו להם, על חשבון היזם והיזם יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בכך, בתוספת של 7% (אחוזים) ובלבד, שהבעלים ו/או הנציגות יודיע ליזם על הנזקים, ההוצאות ו/או התשלומים ו/או הדרישות כאמור, והיזם לא תיקן נזקים אלו תוך 30 (שלושים) ימים ממועד קבלת הודעת הבעלים ו/או הנציגות והכל, בכפוף להוראות ההסכם זה. מוסכם כי הוראות סעיף 21.8 זה לא יחולו על האחריות לביצוע תיקוני הבדק ואחריות של היזם כאמור בהסכם זה ולגביהן יחולו הוראות ההסכם הרלוונטיות.

21.9 אין באמור בהתחייבות היזם לפיצוי ולשיפוי כאמור בסעיף 21 זה, כדי לגרוע מהתחייבויותיו היסודיות להסיר כל דרישה ו/או מניעה ו/או תלונה ו/או התראה ו/או קנס ו/או עיקול והקשורים ביזם, וזאת עם הטלתם ודרישתם ולשלם ולעשות כל הנדרש בקשר לכך ללא כל דיחוי, והכל בכפוף להוראות ההסכם זה.

21.10 הוראות סעיף 21 זה כפופות לאישור והערות יועצי הביטוח של הצדדים.

22. שינויים ותוספות בדירת הבעלים החדשה

22.1 הבעלים יהיה רשאי לבקש לבצע בדירתו החדשה שינויים פנימיים (בכפוף להוראות סעיף 22 זה) בהשוואה למפרט הטכני (נספח ג') (להלן: "שינויים פנימיים"), זאת לא יאוחר מ- 60 ימים לפני שלב יציקת רצפת הקומה בו הוא זכאי לקבל את דירתו החדשה ובלבד שניתנה לבעלים הודעה מאת מחלקת שינוי דיירים כי יש להם 60 (שישים) ימים לבקש את ביצועם של השינויים הפנימיים. מובהר כי עד למועד מסירת הדירה החדשה לא יהיה הבעלים זכאי לבצע בדירה כל שינויים ו/או תוספות, אלא באמצעות הקבלן הביצוע בלבד. אחריות היזם על פי הסכם זה ועל פי חוק המכר דירות תחול גם על ביצוע שינויים פנימיים כאמור.

22.2 הזזת ו/או הסרת קירות ו/או שינויים פנימיים שיתבקשו על ידי הבעלים, שאין בהם תוספת לכמויות המופיעות במפרט הטכני (נספח ג' ו/או נספח ג'), ואין בהם בכדי לפגוע במערכות האינסטלציה והחשמל של הבניין החדש, ואינם

מצריכים שינוי היתר ו/או הוצאת היתר חדשית בצעו ללא חיוב כספי לבעלים וללא דחייה במועד הצפוי למסירת החזקה (ו/או במועד סיום העבודות) (להלן: "שינויים פנימיים פטורים").

22.3 כל שינוי פנימי שאינו שינוי פנימי פטור שיתבקש על ידי הבעלים הנדונה, יהיה בתשלום וייעשה על ידי הקבלן המבצע על פי המחירים אשר יפורטו במחירון שיציג היזם ו/או הקבלן לרוכשי דירות היזם (להלן: "מחירון היזם") או "מחירון דקל שינוי דיירים" המעודכן באותה עת (מועד הזמנת השינויים) (להלן: "מחירון דקל"), ובהתחשב בשווי הזיכויים המגיעים, ככל שיש כאלה, בגין ביצוע השינויים הפנימיים לפי המחירון האמור. מוסכם כי הבעלים יהיה זכאי להנחה של 12.5% מהמחירים שיהיו קבועים במחירון היזם או להנחה של 10% מהמחירים שיהיו קבועים במחירון דקל (להלן: "הנחת שינויים").

מוסכם, כי לבעלים תימסר הצעת מחיר (אשר כל הצעה תכלולנה את ככל השינויים הפנימיים המאושרים), לפי מחירון היזם (בשקלול הנחת שינויים) ו/או לפי מחירון דקל (בשקלול הנחת שינויים), וסך התשלום שיקבע כי על הבעלים לשלם בגין שינויים אלו יהיה לפי הצעת המחיר על פי הנמוך, כך בכל מקרה הבעלים ישלם בגין השינויים את המחיר הנמוך ביותר על פי המחירונים (להלן: "שינויים פנימיים חייבים").

מובהר כי אין באמור בכדי לגרוע מחובתו של היזם להמציא במסגרת המפרט הסופי (נספח ג' 1) לבעלים את מחירון הפריטים המתומחרים לפי הוראות סעיף 3 לחוק המכר דירות במועד הוצאת המפרט הטכני לרוכשי דירותיו.

מבלי לגרוע מהאמור, הבעלים יהיה זכאיים מהקבלן המבצע לזיכויים בגין כל פריט שהבעלים יוותר על התקנתו בדירה בהתאם לשווי במחירון זיכויים בכפוף לחוק המכר דירות.

22.4 מוסכם כי השינויים הפנימיים החייבים אשר יתבקשו על ידי הבעלים כאמור יוזמנו לפני המועד האחרון להזמנת שינויים כאמור בסעיף 22.1 לעיל ובכפוף אלו, לא יחול עיכוב במועד המסירה של הדירה החדשה לבעלים. ככל והוזמנו שינויים פנימיים חייבים לאחר מועד זה, ואלו, עלולים להביא לדחיית מועד מסירת דירת הבעלים החדשה בהתאם לפרק הזמן שיוסכם בין הצדדים, בלא שהדבר יחשב להפרת ההסכם על ידי היזם, והכל בכפוף לכך שמשך העיכוב צוין מראש בהסכם השינויים כהגדרתו להלן, אלא אם קבע המפקח אחרת, וככל ונקבע שיחול עיכוב מוסכם, היזם לא יישא בדמי השכירות עבור תקופת העיכוב לבעלים. מובהר כי סעיף זה לא יחול בגין הזמנת שינויים פנימיים פטורים לפי סעיף 22.1 לעיל, אשר בגינם לא יהיה זכאי היזם לעכב את מועד מסירת החזקה.

22.5 כל הוראה לביצוע שינויים כאמור בסעיף 22 זה (פטורים או חייבים), וכתנאי לביצועם, תינתן בדרך של הסכם שינויים שייערך בין קבלן הביצוע לבין הבעלים, מראש ובכתב (להלן: "הסכם שינויים"), ויכלול את פרטי השינוי הנדרש, ובמקרה של הזמנת שינויים פנימיים מחייבים יכלול הסכם זה את מחירו של השינוי בהתאם למחירון היזם ו/או מחירון דקל ובהתאמה להוראות סעיף 22.3 לעיל, והזמן בו ידחה ועד מסירת הדירה החדשה בפועל, אם וככל שיתחייב הדבר על פי סעיף זה, ונשוא הסכם השינויים, כתוצאה מביצוע השינויים. נוסח ותוכן הסכם השינויים יסוכם בין הבעלים אל מול הקבלן.

22.6 היזם יעמיד לטובת הבעלים מעצב פנים לצורך קיום פגישות אישיות של עד – 6 (שש) שעות לצורך ביצוע שינויים פנימיים בדירתו החדשה ככל שהבעלים יהיה מעוניין בכך וכן לצורך עריכת תכניות אדריכליות ככל שידרשו לביצוע השינויים הפנימיים לפי ובהתאם לסעיף 22 זה.

22.7 מוסכם ומוצהר בזאת כי היזם ו/או קבלן הביצוע יהיה רשאי לסרב לביצועם של שינויים פנימיים (פטורים או חייבים), במקרה שהשינוי המבוקש טעון הוצאת היתר בניה חדש ו/או שינוי בהיתר הבניה הקיים ו/או פוגע ו/או משנה ו/או אינו משתלב בקונסטרוקציה של הבניין ו/או במערכות הבניין ובכלל זה, במערכות התשתית של הבניין החדש לרבות מערכות האינסטלציה מרכזית ו/או מערכת החשמל, ו/או התקשורת ו/או מערכת הגז ו/או במקרה בו השינוי המבוקש השינויים פוגעים בחזית הבניין החדש ו/או ברכוש המשותף ו/או עשוי להביא לדחייה בקבלת אישורי רשויות כלשהן לשם אכלוס הבניין החדש. במקרה של מחלוקת בעניינים שלעיל, יחולו הוראות סעיף 36 להלן.

22.8 בכל מקרה, הבעלים לא יהיו רשאים להכניס שינויים ותוספות כלשהם בדירתם החדשה ו/או בחלק ממנה, אשר טעונים היתר בניה ו/או שינוי היתר בניה ו/או פוגעים בחזית הבניינים החדשים ו/או ברכוש המשותף וזאת עד לרישום הבניין החדש כבית משותף ורישום דירת הבעלים החדשה על שם הבעלים.

22.9 הבעלים מתחייב שלא לבצע בתוך דירתו החדשה עבודה כלשהי עד למועד מסירת הדירה החדשה, אלא בהסכמה מראש של היזם או קבלן הביצוע ולאחר מסירת הדירה החדשה לא תחול כל הגבלה על הבעלים בכפוף להוראות סעיף 22.8 לעיל.

מובהר כי עד למועד סיום העבודות לא יהיה רשאי הבעלים להעסיק, בין בתמורה ובין שלא בתמורה את פועלי היזם ו/או פועלי הקבלן המבצע ו/או פועלי קבלני המשנה (להלן: "הפועלים") שיועסקו ע"י היזם ו/או הקבלן המבצע בפרויקט, ו/או פועלים ו/או אנשי מקצוע מטעמם לביצוע עבודות בדירתו החדשה ו/או ברכוש המשותף. בכל מקרה בו העסיק מי מהבעלים את הפועלים שלא בהתאם להוראות 22 זה או ללא קבלת הסכמת היזם או קבלן הביצוע כאמור, לא תישמע כל טענה ו/או בקשה ו/או דרישה ו/או תביעה בנוגע לאותה עבודה כלפי היזם ובכלל זאת גם (אך לא רק) לאי התאמה באותה עבודה.

22.10 מובהר, כי בכל מקרה לא יהיה זכאי הבעלים לקבל את החזקה בדירה החדשה (מבלי שהדבר ייחשב כאיחור במסירה של היזם ומבלי שיזכה את הבעלים בתשלום דמי שכירות בגין תקופת עיכוב זו לאחר המועד למסירת הדירה על פי הסכם זה), כל עוד לא שולמו לקבלן הביצוע או ליזם כל התשלומים המגיעים לו מהבעלים עבור השינויים הפנימיים החייבים שהוזמנו על ידו, אלא אם הקבלן לא ביצע את התחייבויותיו על הסכם השינויים.

22.11 מוסכם כי מחלוקת לעניין סעיף זה יוכרעו בהתאם לקביעת המפקח מטעם בעלי הזכויות.

23. מסירת הרכוש המשותף ומסירת דירת הבעלים החדשה

- 23.1. תנאי לסיום העבודות כאמור בסעיף 18.1 לעיל הוא מסירת הרכוש המשותף בכל הבניינים החדשים בפרויקט (בכפוף להוראות סעיף 19.1 לעיל), לידי הנציגות או לחברת הניהול (בנוכחות הנציגות).
- לא יאוחר מ- 45 (ארבעים וחמישה) ימים בטרם סיום העבודות ובטרם מועד התחלת מסירת הדירות כאמור בסעיף 23.4 זה להלן, יזמן היזם את הנציגות והמפקח לשם בדיקת השלמת הרכוש המשותף בבניינים החדשים. מובהר כי היזם יהיה רשאי לזמן למועד מסירת הרכוש המשותף נציגים מאת רוכשי דירותיו בפרויקט. מובהר כי היזם מתחייב לכולל בהסכם מול רוכשיו בפרויקט, התחייבות של הרוכשים למינוי נציג מטעמם לצורך קבלת הרכוש המשותף במועד כאמור. ככל שלא יופיעו נציגות רוכשי הדירות במועד כאמור ימסר הרכוש המשותף לנציגות בעלי הזכויות ללא נציגות רוכשי דירות היזם.
- מובהר כי באחריות היזם לכולל ויתור סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות מכל סוג שהן בקשר לקבלת הרכוש המשותף כלפי הנציגות ו/או הבעלים (ככל שקיבל חזקה ברכוש המשותף), לרבות במקרה בו לא הגיעו נציגים מאת רוכשי דירות היזם למועד מסירת הרכוש המשותף ומוסכם כי ויתור זה יחול גם על הבעלים (ככל שקיבל חזקה ברכוש המשותף) כלפי נציגי רוכשי דירות היזם שיקבלו את הרכוש המשותף.
- 23.2. במסגרת הבדיקה של הרכוש המשותף יבדקו הנציגות והמפקח מטעם הבעלים את התאמת הרכוש המשותף להיתר הבניה ולנספח הטכני (**נספח ג' 11**) וליתר הוראות הסכם זה ו/או בקשר לכך וכן את עמידתו של היזם בהתחייבויותיו לפינוי אשפה, פסולת וכיוצא בהמגרש כאמור בסעיף 19.9 לעיל, ויערך על ידי הצדדים דוח בדיקה ובו יפורטו אי התאמות המונעות שימוש סביר ברכוש המשותף ככל שיהיו (להלן: **"דוח בדיקת הרכוש המשותף"**). היזם ו/או קבלן הביצוע ו/או מי מטעמם יחל בתיקון אי ההתאמות ו/או הליקויים שיעלו בדוח בדיקת הרכוש המשותף שמונעים שימוש סביר בסמוך לאחר סיום הבדיקה ויבצע את התיקונים הנ"ל באופן רצוף עד להשלמתם במהירות האפשרית ובכל מקרה לא יאוחר מהמועד שנקבע לסיום העבודות בהסכם זה.
- 23.3. עם השלמת תיקון אי ההתאמות ו/או הליקויים המונעים שימוש סביר כאמור ולאחר קבלת טופס אכלוס, יזמן היזם את הנציגות והמפקח לשם מסירת הרכוש המשותף ולאחר שניתן אישורם של המפקח לתיקון כל הדרוש תיקון כפי שפורט בדוח הרכוש המשותף ואשר נדרשו לתיקון על פי קביעת המפקח המשותף, ימסר הרכוש המשותף לידי הנציגות (להלן: **"מועד מסירת הרכוש המשותף"**). מובהר כי עד למועד מסירת הרכוש המשותף לידי הנציגות כאמור בסעיף זה, לא יהיה רשאי היזם להתחיל בהליכי מסירה באף אחת מדירות בעלי הזכויות במתחם ו/או בדירותיו שלו, אלא אם קיבל את אישור הנציגות לכך. בעת מסירת הרכוש המשותף כאמור בסעיף זה לעיל, ייערך פרטיכל מסירה שיחתם ע"י נציגות הבעלים הראשונים בכל בניין או מי שיהיה נוכח במועד מסירת הרכוש המשותף כאמור ובהתאם להוראות סעיף 23.1 לעיל. ממועד מסירת הרכוש המשותף ואילך יהיו בעלי הדירות בבניין, אשר כבר נמסרה להם החזקה בדירות אחרים לשלמותם ולאחזקתן של הרכוש המשותף בבניין החדש וכן ימנו נציגות מבין כלל בעלי הדירות בבניין לשם ניהול ענייני הבית המשותף, למעט ליקויים אשר יגרמו (אם יגרמו) על ידי היזם ו/או הקבלן המבצע לאחר מועד המסירה בכפוף להוראות סעיף 23.1 לעיל.
- מובהר כי היזם מתחייב כי אי התאמות ו/או ליקויים שיפורטו בפרוטוקול ואשר לא היה תנאי למסירת הרכוש המשותף כאמור בסעיף זה לעיל ו/או אי התאמות ו/או ליקויים אחרים ו/או כאלה שיתגלו ברכוש המשותף במהלך תקופת האחריות כהגדרתה של זו בחוק המכר דירות יתקנו בהתאם לקבוע בהוראות סעיף 23 זה לגבי הדירות החדשות, בהתאמות הנדרשות.
- מוסכם כי מסירת הרכוש המשותף איננה כוללת את החלקים ברכוש המשותף בהם מתקיימים עבודות פיתוח, ואלו ימסרו במועד סיומן ולא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 18.3 לעיל והוראות סעיף זה לגבי מסירת הרכוש המשותף יחולו על עבודות אלו במועד הקבוע בסעיף 18.3 לעיל, בהתאמות הנדרשות.
- במקרה של מחלוקת בעניינים שלעיל, לרבות על החלטת המפקח, יחולו הוראות סעיף 36 להלן.
- 23.4. תנאי נוסף לסיום העבודות הוא השלמת מסירת החזקה בכל דירות בעלי הזכויות החדשות בכל בניין חדש בהתאם לקבוע בהסכם זה, למעט לבעלי הזכויות שהזמינו שינויים פנימיים בגינת נקבע בהסכם השינויים כי יחול עיכוב במועד מסירת הדירה החדשה. מובהר כי לאחר שהיזם מסר את כל הדירות של בעלי הזכויות בבניין חדש כלשהו בפרויקט, יהיה רשאי היזם למסור את דירותיו לרוכשיו באותו בניין. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 23.11 להלן.
- 23.5. מבלי לגרוע מהאמור, לאחר קבלת "טופס 4 למערכות" (ככל שיינתן כזה), ישלח היזם הודעה בכתב לבעלים, בה יציין את המועד למסירת החזקה בדירתו החדשה וזאת במועד שלא יהיה מוקדם מ- 90 (תשעים) ימים לאחר משלוח ההודעה לבעלים (ובכל מקרה לא יאוחר ממועד סיום העבודות, כהגדרתו בהסכם זה, בכפוף להוראות המפורשות בהסכם זה המקנות ליזם זכות לאחר מועד סיום העבודות), ומובהר כי המועד שיקבע יהיה רק בתנאי שיתקבל טופס אכלוס לבניין בו ממוקמת הדירה החדשה וכי נמסר הרכוש המשותף בכפוף להוראות סעיפים 23.1 - 23.3 לעיל (להלן: **"מועד המסירה של הדירה החדשה"**). לבקשת הבעלים, יתואם מועד חלופי בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים לאחר מכן ושאו מועד זה יכונה **"מועד המסירה של הדירה החדשה"**).
- 23.6. לא יאוחר מ- 30 (שלושים) ימים לפני מועד המסירה של הדירה החדשה, יאפשר היזם לבעלים ולמפקח המשותף ו/או לכל מי מטעמם לבדוק את התאמתה למפרט הטכני ולתכניות וליתר הוראות הסכם זה, ויערך איתם סיור מוקדם בדירת הבעלים ויחתם על ידי פרוטוקול שבו יצוינו אי ההתאמות בדירה החדשה ביחס למפרט ו/או להוראות הסכם זה (להלן: **"הפרוטוקול המוקדם"**). היזם מתחייב לעשות כל מאמץ לתקן את כל המפורטים, בפרוטוקול המוקדם עד למועד המסירה של הדירה החדשה.
- במעמד מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה יצוינו אי התאמות נוספות שהתגלו במועד זה ביחס למפרט ו/או להוראות הסכם זה, בפרטיכל מסירה שיחתם על ידי נציג היזם ו/או מי מטעמו, הבעלים והמפקח (לרבות כאלו שטרם תוקנו וצוינו בפרוטוקול המוקדם) (להלן: **"פרטיכל המסירה"**).

במועד המסירה של הדירה החדשה מתחייב הבעלים להתייצב ולקבל את החזקה בדירתו החדשה ובכפוף להתקיימות יתר התנאים שבסעיף 23.9 להלן, אלא אם יתגלו אי התאמות המונעות שימוש סביר בדירה.

23.7. היום מתחייב כי במועד המסירה של הדירה החדשה, הדירה תהיה בנויה על פי הוראות הסכם זה ונספחיו וכן תהיה ראויה למגורים, למעט אי התאמות אשר אינן מונעות שימוש סביר בדירה. מוסכם כי ככל ובמועד המסירה של הדירה החדשה כאמור ו/או במועד מסירת החזקה בדירה החדשה, יתגלו אי התאמות כאמור שאינן מונעות שימוש סביר בדירה החדשה, אזי הבעלים מתחייב לקבל את החזקה בדירה החדשה ובכפוף להתקיימות יתר התנאים שבסעיף 23.9 זה.

מבלי לגרוע מהאמור ועל אף כל דבר נוגד אחר בהסכם זה, מקום בו במועד המסירה של הדירה החדשה ו/או במועד מסירת החזקה בדירה החדשה יתגלו אי התאמות המונעות שימוש סביר בדירה החדשה, ידחה מועד המסירה של הדירה החדשה ב- 10 (עשרה) ימים לשם הסדרתן של אלו. מוסכם ומובהר בזאת כי מחלוקת בין הצדדים בדבר להיותן של אי התאמות כאלו המונעות שימוש סביר בדירה תוכרע על ידי המפקח.

למען הסר ספק, במקרה של אי התאמות ו/או ליקויים המונעים שימוש סביר למגורים במועד מסירת הדירה החדשה או אי תיקון אי התאמות ו/או הליקויים המונעים שימוש סביר ואשר פורטו בפרוטוקול המוקדם, יחשב הדבר כאיחור ב"מועד סיום ביצוע העבודות" (אלא אם התקיימו התנאים המפורשים בהסכם זה המקנים ליזם זכות לאחר במועד המסירה) ובמקרה כזה יעמדו לבעלים כל הזכויות ו/או הסעדים במקרה כאמור, לרבות קבלת הפיצוי המוסכם על פי סעיף 18.6 לעיל.

23.8. אי התאמות שנרשמו בפרטיכל המוקדם כאמור ולא תוקנו עד למועד המסירה של הדירה החדשה (ככל ואלו לא מונעים שימוש סביר בדירה בהתאם לקביעת המפקח), ו/או אי התאמות שפורטו בפרטיכל המסירה או הפרוטוקול המוקדם (ככל ואלו לא מונעים שימוש סביר בדירה בהתאם לקביעת המפקח, יתוקנו בתוך זמן סביר בהתחשב אי ההתאמה אך לא יאוחר מ- 60 (שישים) ימים ממועד המסירה של הדירה החדשה.

23.9. מוסכם כי מסירת החזקה בדירת הבעלים תתבצע אך ורק לאחר התקיימות כל אלו (להלן: **"מועד התחלת המסירות"**):

23.9.1. התקבל טופס אכלוס לכל הפרויקט, קרי שלושת הבניינים החדשים (או לכל בניין בנפרד, ככל והפרויקט יבנה בשלבים, בהתאם להוראות הסכם זה בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 19.1 להוראות סעיף 19.1 לעיל); על אף - האמור, במקרה בו והפרויקט יבנה בשלב אחד, אך ניתן לקבל טופס אכלוס לגבי אחד או יותר מ- 3 הבניינים החדשים, יהיה היזם רשאי להתחיל את ביצוע מסירות הדירות בפרויקט באותו בניין לאחר שהתקבל עבורו טופס אכלוס ויחל בביצוע מסירת החזקה לבעלי הזכויות הרלבנטיים ולרוכשי דירותיו.

23.9.2. כל מערכות הבניין החדש בו ממוקמת הדירה החדשה והדירה החדשה והדירות פועלות ומחוברות חיבור של קבע, בין היתר למערכות החשמל, המים, הביוב, התקשורת וכיוצא ב;

23.9.3. בנית המחסן והחניה של דירת הבעלים החדשה הושלמה וניתנת לשימוש ולמעבר אליהם ומהם;

23.9.4. לפחות מעלית אחת בכל בניין פועלת כסדרה;

23.9.5. נמסר הרכוש המשותף לידי הנציגות בהתאם להוראות סעיף 23.1 לעיל;

23.9.6. דירות בעלי הזכויות החדשות גמורות ומושלמות, בנויות ונקיות בהתאם לנספח הטכני (נספח ג'1) והוראות הסכם זה וכשהן פנויות מכל אדם וחפץ, למעט דירות בעלי הזכויות בגין הזמנו שינויים פנימיים חייבים אשר גרמו לעיכוב בהשלמת הדירה כאמור בסעיף 22.3 לעיל, ובגין נקבע בהסכם השינויים כי יחול עיכוב בגין הזמנתם של שינויים אלו;

23.9.7. נמסרו ערבויות הבדק והרישום לפי הוראות סעיפים 33.4 ו- 33.5 להלן;

23.9.8. הזכויות בדירה החדשה של הבעלים "נקיות וחופשיות" כהגדרתן בסעיף 2 לעיל, למעט ממשכנת הבנק המלווה (ובכפוף להוראות מכתב ההחרגה המותנה הקבועות בסעיף 11.8 לעיל) ולעניין זה מוסכם כי מכתב החרגה סופי כהגדרתו בסעיף 11.15 לעיל יהיה תחליף למחיקת השעבוד של הבנק המלווה מעל זכויות הבעלים עד למועד ייחוד השעבוד לזכויות היזם כאמור בסעיף הנ"ל או הסרתו לחלוטין, ולמעט שעבוד או זכות צד ג' שהוטלו בעטיו של הבעלים (לרבות שעבוד היזם שהוטל על הבעלים בהתאם ובכפוף להוראות 7.12 לעיל);

23.9.9. ככל שיהיו דחיות במועד המסירה של הדירה החדשה, כפי שנקבע בהודעה שנשלחה לבעלים, כתוצאה מאי עמידת היזם בהתחייבותיו לפי הסכם זה, לרבות סעיף 23.9 זה ולרבות אי תיקון הליקויים ו/או אי ההתאמות כאמור בסעיף 23.7 ו- 23.8 לעיל, מועד המסירה של הדירה החדשה כהגדרתו בסעיף 23.5 לעיל, יהיה מועד מסירת החזקה בפועל לאחר שהיזם ביצע את כל התחייבויותיו עד למועד זה ובכפוף לכך שהיזם הודיע לבעלים למפקח, ולב"כ הבעלים בכתב זמן סביר מראש 14 (ארבעה עשר) ימים לפחות בדבר במועד מסירת החזקה החדש;

23.9.10. שולמו לבעל הזכויות תשלומים, ככל שהם זכאיים לכך על פי הסכם זה (תשלום עבור שנמוך דירה ופיצוי בגין איחור (בהתאם להוראות סעיף 18.6 לעיל).

23.10. עד 7 (שבעה) ימים טרם מועד מסירת החזקה בדירה החדשה וכתנאי למסירת החזקה בדירה החדשה ולאחר קבלת אישורו של המפקח לכך כי ניתן למסור את החזקה בדירה החדשה, מתחייב הבעלים:

23.10.1. לפרוע את הלוואת היזם כהגדרתה 7.12 לעיל, ככל ולא עשה יחולו הוראות סעיף 7.12 כאמור;

- 23.10.2. לפרוע לזיז ו/או לקבלן המבצע ו/או לקבלן המשנה את כל התשלומים עבור ביצוע השינויים והתוספות שהוזמנו על ידו כאמור, ככל שחלה חובת תשלום בגין הזמנת השינויים בהתאם להוראות הסכם זה ו/או הסכם השינויים ובכפוף להשלמת וביצוע העבודות (בהתאם להסכם השינויים שנחתם בין קבלן הביצוע לבעלים);
- 23.10.3. להמציא לזיז אישור בכתב מאת הנאמן כי הופקדה בידי בנאמנות, הערבות הקבועה בסעיף 33.1 להלן וכן הופקדו בידי בנאמנות יתרת המחאות השכירות של דמי השכירות, ככל שהוקדמה מסירת החזקה בדירה החדשה לבעלים או ככל שנותרו שיקים עתידיים שטרם הגיע מועד פירעונם עד למועד מסירת החזקה בדירה החדשה בפועל, בכפוף להוראות סעיף 17.7 לעיל; ככל שלא נמסרה החזקה בדירה לבעלים בתוך 14 ימים, ולא בשל סיבה שמקורה בבעלים, מורים הצדדים לנאמן להשיב את הערבות והמחאות כאמור לידי הבעלים במועד כאמור. ככל שנמסרה לבעלים החזקה בדירה בהתאם לקבוע בהסכם זה, מורים הצדדים לנאמן להעביר לזיז את הערבות ויתרת ההמחאות כאמור.
- 23.10.4. להורות לב"כ הבעלים להשיב לזיז יפויי הכח הבלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה ככל וניתן יפוי כח בלתי חוזר כאמור עבור הבעלים בלבד. וככל וניתן יפוי כח כאמור עבור הבעלים ובעלי זכויות נוספים לא יחול תנאי זה אלא יוחזר יפויי הכח יוחזר לזיז רק במועד מסירת הדירה החדשה האחרונה מבניהן;
- 23.10.5. לחתום על חוזה התקשרות עם חברת ניהול שתתחזק את הבניינים החדשים והרכוש המשותף בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 25 להלן (ככל שתהיה חברת ניהול במועד זה ויומצא לו ההסכם).
- 23.11. מובהר כי ככל והבעלים לא יפעל הבעלים בהתאם להוראות סעיף 23.10 לעיל על תתי סעיפיו, לא תימסר החזקה בדירה החדשה לידי, ולא יראו בכך כעיכוב של הזיז במסירת החזקה ומהמועד שנקבע למסירת החזקה לא יהיה חייב הזיז בתשלום דמי שכירות ו/או פיצוי כלשהו לבעלים בכפוף להוראות 17.7 לעיל. בנוסף על כל יום של עיכוב במסירת הערבות המפורטת בסעיף 33.1 להלן לידי הנאמן, על אף התקיימות התנאים להפקדתה אצל הנאמן ועל אף הדירה החדשה הועמדה לו כשהיא בהתאם לקבוע בהסכם זה והתקיימו הוראות סעיף 23.9 לעיל, יחויב הבעלים בסך של 100 ש"ח (מאה שקלים חדשים) לכל יום של עיכוב (החל מהמועד שנקבע למסירת החזקה).
- 23.12. בכפוף להוראות סעיף 23.9 לעיל, מוסכם ומוצהר בזאת כי בכל אחד מהמקרים הבאים, יראו את הבעלים כמי שקיבל את דירתו החדשה, וזאת גם אם טרם קיבל אותה בפועל לחזקתו, לצורכי כל האמור בהסכם זה, לרבות תחילת תקופת הבדק, תשלומים שוטפים החלים על הדירה החדשה, השבת ערבויות, וכו' והכל בכפוף לכך כי כי דירת הבעלים ראויה למסירה למטרת מגורים והושלמו בה כל העבודות והתיקונים אותם חייב היה הזיז לבצע עד למועד המסירה של הדירה החדשה, ואלה הם המקרים:
- 23.12.1. קיימת מניעה למסירת דירת הבעלים החדשה לבעלים בשל הפרת התחייבות של הבעלים המהווה תנאי לקבל הדירה וזו לא תוקנה בתוך 14 ימים לאחר קבלת התראה בכתב; ו/או
- 23.12.2. אי התייצבות הבעלים ו/או מי מטעמו לקבלת החזקה בדירתו החדשה, לאחר משלוח הודעה על מועד המסירה כאמור בסעיף 23.5 לעיל ולאחר שלא הגיע הבעלים לקבל את החזקה בתום 14 (ארבעה עשר) הימים שלאחר מועד המסירה אליו זומן (להלן: **"מועד המסירה הנדחה"**).
- מוסכם כי עד למסירת החזקה בפועל הזיז מתחייב לנעול את הדירה החדשה אך עם זאת מובהר כי מעבר לכך הוא לא יהיה אחראי כלפי הבעלים בקשר לשמירת הדירה, או לאי שמירתה וכן לתיקון ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין כל אובדן ו/או כל קלקול, פגם או נזק שיגרמו לדירה לאחר מועד המסירה הנדחה, כקבוע בסעיף זה, בשל אי קבלת החזקה בפועל על ידי הבעלים ו/או בשל היות הדירה ללא שימוש ו/או טיפול ו/או השגחה ו/או שמירה.
- 23.13. מובהר כי תנאי לסיום העבודות כאמור בסעיף 17.1 לעיל, הוא השלמת מסירות הרכוש המשותף וקבלת אישורו של המפקח וכן נציג הזיז במשותף כי דירת הבעלים (ויתר הדירות החדשות) ראויה למגורים וניתנת למסירה, ורק לאחר מכן הזיז יהיה רשאי למסור את דירותיו לרוכשיו.
- מבלי לגרוע מהתחייבויות הזיז למסירת הדירה ותיקון הליקויים בהתאם לקבוע בהסכם, מוסכם כי ככל ודירת הבעלים לא ניתנת למסירה לפי קביעתם המשותפת של המפקח מטעם הבעלים ונציג הזיז או במקרה של העדר הסכמה או מחלוקת ביניהם (בהתאם להודעה בכתב שתימסר לזיז, לנציגות ולבא כח הבעלים על ידי מי מהם), יהיה רשאי הזיז, ובלבד שמדובר בעד 5% מדירות הבעלים, להפקיד בידי ב"כ הבעלים ערבות בנקאית אוטונומית בסכום המשקף את עלות תיקון הליקויים כפי שיקבעו המפקח מטעם הבעלים ונציג הזיז כאמור או בנסיבות של אי הסכמה או מחלוקת - המומחה המכריע, וכנגד הפקדת הערבות בידי הנאמן יהיה הזיז רשאי למסור את דירותיו לרוכשי הדירות. הצדדים מורים לנאמן למסור את הערבות לבעלים לצורך מימושה ככל שלא בוצעו הפעולות כפי שקבע המפקח לצורך מסירת הדירה ובכפוף להתראה של 30 ימים. להסרת ספק, מובהר כי כל הוראות הסכם זה ביחס לאיחור במסירת הדירה יחולו בשינויים המחוייבים.

24. בדק ואחריות

- 24.1. מוסכם, כי מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומההסדרים שנקבעו בו, על היחסים בין הזיז והבעלים בנושא הטיב והבדק בבניינים החדשים, יחולו הוראות חוק המכר דירות ותיקוני (ולעניין התיקונים לחוק) - אלו שיקבע לגביהם בסעיף התחולה של התיקון כי האחריות של הזיז בפרויקט חוסה תחתיו ויובהר, כי מועד חתימת הסכם זה יהיה המועד שבו התקיימו כל התנאים המתלים כאמור בסעיף 1.4 לעיל, ויראו את הזיז כ- "מוכר" של הדירה שתיבנה עבור הבעלים ואת הבעלים כ- "רוכש" דירה חדשה מהזיז בדומה למחויבות החוקית של הזיז כלפי רוכשי דירות הזיז בבניין החדש והזיז יהיה חייב לתקן את אי ההתאמות ו/או הליקויים ו/או הכשלים (להלן: **"אי ההתאמות"**) בדירת הבעלים החדשה וברכוש המשותף של הבניין החדש בהתאם לקבוע בחוק הנ"ל. אין באמור כדי לגרוע מהוראות ההסכם ו/או זכויות הבעלים על פיו בקשר עם תיקון אי ההתאמות, אלא להוסיף עליהן.

- 24.2. היזם מתחייב לבצע את תיקוני אי ההתאמות תוך 12 (שנים עשר) החודשים הראשונים לאחר מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה לבעלים, וככל ומדובר באי ההתאמות מהותיות שנקבע על ידי המפקח כי הן כאלה, אלו יתוקנו תוך 90 (תשעים) ימים ממועד קבלת ההודעה אצל היזם מאת הבעלים. ליקויים דחופים המונעים שימוש סביר בדירה החדשה יתוקנו באופן מיידי על ידי היזם. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 23.8 לעיל.
- 24.3. היזם יהיה חייב לבצע את תיקוני אי ההתאמות בכפוף להודעת הבעלים בכתב ליזם עם פירוט הדרוש תיקון ובתנאי שהבעלים יתן הזדמנות נאותה ליזם או לכל מי מטעמו לבדוק את טענת הבעלים לאי ההתאמות כאמור ולתקן בשעות סבירות ולאחר תאום מראש עם הבעלים ובתנאים ובמועדים המפורטים בסעיף 24 זה, אלא אם יקבע על ידי המפקח (בין ביוזמת המפקח ובין על פי פניית היזם שהעתקה נמסר לבעלים) כי אי ההתאמות נגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של הבעלים ו/או מי מטעמם ו/או כתוצאה מתחזוקה שלא בהתאם להוראות התחזוקה שימסרו לבעלים בקשר עם הדירה החדשה ו/או בשל שימוש לא סביר בדירה החדשה.
- 24.4. הבעלים מתחייב לאפשר ביצוע התיקונים בדירתו החדשה או בבנין החדש, אף אם התיקונים נוגעים לדירה חדשה אחרת בבנין (ובלבד שאין כל חלופה אחרת, הגם שהיא כרוכה בעלות נוספת), וביצועם ייעשה מתוך הדירה החדשה לאחר תיאום מראש מתוך הדירה החדשה או בקירות החיצוניים שלה, ובלבד שהתיקון האמור לא יפגע בשימוש הסביר בדירה החדשה.
- 24.5. בזמן ביצוע התיקונים על פי סעיף 24 זה, יגרם היזם לכך שההפרעה שתיגרם (אם תיגרם) לבעלים תהיה מינימאלית ככל הניתן ולא תחרוג מן הדרוש באורח סביר לשם ביצוע עבודות התיקונים הרלבנטיות. בתום התיקון האמור היזם ישיב לקדמותו את המצב בדירה. ככל שההפרעה לא תהיה בהתאם לאמור לעיל, יממן היזם מגורים חלופיים לתקופת התיקונים מבלי לגרוע מאחריותו לדירה ולתכולה ולהשבת המצב לקדמותו והכל במועד המוקדם האפשרי.
- 24.6. הוצאות ונזקים שנגרמו לבעלים במהלך ביצוע התיקונים ו/או כתוצאה מהם, ישולמו על ידי היזם עם דרישה, לרבות הוצאות בשל אי שימוש סביר למגורים בדירה בתקופת התיקונים בתוך 14 (ארבעה עשר) יום מדרישת הבעלים, בכפוף לאישור המפקח (שייתן ביוזמתו או על פי פניית הבעלים) בתוך 14 (ארבעה עשר) יום.
- 24.7. מוסכם בזה, כי אם הבעלים לא יאפשר ביקור הבדק בדירתו או במקרה שלא יאפשר ביצוע התיקונים בדירתו, כולם או כל חלק מהם, במועדים שייקבעו לאחר תיאום מראש לא יהיה היזם חייב עוד לבצע את אותן תיקון לשמו נקרא בדירת הבעלים ויראו את אותו יחיד בעלים כמוותר על כל טענה ו/או תביעה ואת היזם כמשוחרר מכל חובה ו/או אחריות בקשר לאותה אי התאמה.
- 24.8. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 24 זה, ידוע לבעלים כי יתכן והקבלן יבצע את העבודות בפרויקט נשוא הסכם זה גם באמצעות קבלני משנה ו/או ספקים מטעמו (להלן: "**קבלני המשנה**"). למען הסר ספק, ביצוע הפרויקט באמצעות קבלני משנה ו/או ספקים מטעמו של היזם לא תפגע ו/או תגרע מאחריותו של היזם כאמור בהסכם זה או על פי דין, וכי היזם לא יטען כי העביר את הפרויקט או חלקים ממנו לאחר וכי יש בכך לשלול ו/או להפחית מאחריותו על פי הסכם זה.
- 24.9. היזם ימציא לבעלים כתב אחריות ו/או כתב התחייבות המופנה ישירות לבעלים מקבלני המשנה שיועסקו על ידו ו/או על ידי הקבלן בביצוע עבודות מסוימות ו/או שסיפקו מוצרים ו/או מתקנים ו/או מערכות שונים לצורך השלמת העבודות, במסגרתו יקבל על עצמו קבלן המשנה אחריות ישירה כלפי הבעלים ו/או מי מהם, לגבי אי ההתאמות בעבודות ו/או המוצרים ו/או המתקנים ו/או המערכות ו/או החומרים ו/או הסחורות שבוצעו ו/או שסופקו על ידו. במועד המסירה של הדירה החדשה, יעביר היזם לבעלים את רשימת קבלני המשנה הכוללת שמותיהם, כתובתם, מספרי טלפון, פקס, אנשי קשר וציון עבודות שבאחריותם.
- המציא היזם לבעלים כתב אחריות ו/או כתב התחייבות כאמור לעיל ו/או מסר לו את פרטיו של קבלן המשנה הרלבנטי, יהיה על הבעלים לפנות ישירות לקבלני המשנה בכל דרישה בקשר לתיקון אי ההתאמות בעבודות ו/או באיזו מהן. מובהר כי לא יהיה בכך כדי לגרוע מאחריותו של היזם ו/או מאחריותו של קבלן הביצוע על פי הסכם זה ו/או מחויבותו להיענות לפניות ודרישות הבעלים, ובלבד שפניית הבעלים לקבלן משנה כאמור לא נענתה ו/או טופלה כנדרש בתוך זמן סביר ממסירתה לקבלן המשנה ו/או הליקויים לא תוקנו בהתאם ובמועדים הקבועים בהסכם זה.
- 24.10. להבטחת התחייבותיו של היזם לתיקון אי ההתאמות במועדים ובתנאים הקבועים בחוק המכר דירות ו/או בהסכם זה, תומצא לנאמן ערבות הבדק כמפורט בסעיף 33.4 להלן.
- 24.11. האמור בסעיף זה יחול בשינויים המחויבים גם על הנציגות והרכוש המשותף.
- 25. חברת ניהול ומימון דמי ניהול**
- 25.1. היזם מתחייב להתקשר עם חברת ניהול בעלת מוניטין וניסיון בתחום הניהול ותחזוקת בנייני מגורים מרובי דיירים כגון הבניינים החדשים שיבנו בפרויקט שתהא אמונה על ניהול הבניינים החדשים, לרבות מרתפי החניה ותחזוקתו של הרכוש המשותף וניקיונו (להלן: "**חברת הניהול**"). היזם מתחייב לקבל את אישורו של הנציגות לבחירת חברת הניהול ולהסכם ההתקשרות עימה (לצורך אישורים ו/או הערותיהם, ככל שיהיו), שלא תסרב אלא מנימוקים סבירים שיועלו על הכתב.
- 25.2. עבור שירותי הניהול והתחזוקה של חברת הניהול ישלמו דיירי הבניינים החדשים את דמי הניהול המקובלים עבור שירותים מעין אלה בבנייני מגורים, לפי חלקן היחסי של דירותיהם בפרויקט בהתאם לשטח דירתם ביחס לשטחי הרכוש המשותף או בהתאם לקביעת כל דין לאופן דמי הניהול היחסיים שיחולו על כל בעל דירה בבניין החדש (להלן: "**דמי הניהול**").
- 25.3. ככל ויחלו בגביית דמי ניהול, מוסכם כי היזם יישא בכל תשלומי הניהול והאחזקה עבור הדירות שטרם נמכרו ו/או טרם מסרו לרוכשים וזאת עד למועד מסירתן.

25.4. היזם מתחייב לממן לבעלי הזכויות הזכאים (כהגדרתם להלן) מחצית מדמי הניהול למשך 10 (עשר) שנים ממועד תחילת גביית דמי הניהול מהם (להלן: "**השתתפות היזם בדמי הניהול**" ו- "**תקופת המימון**"), והצדדים יפעלו בהתאם להנחיות יועץ המס בענין זה לצורך עמידה בתנאי הפטור על פי עמדת רשויות מסמ"ק ובלבד שאין בכך כדי לשנות את ההוראות וההסדרים הקבועים בהסכם זה ו/או כדי להטיל עליהם תשלומים ו/או הוצאות ו/או מגבלות ו/או כדי לפגוע בזכויות הבעלים. לדרישת הנציגות, יעמיד היזם לרשות הבעלים יועץ מס על מנת שינחה את הצדדים כיצד לפעול במשותף עם יועץ המס של היזם.

"**בעלי הדירות הזכאים**" - בעלי הזכויות (לרבות בני/בנות זוגם ו/או בני משפחה מדרגה ראשונה המתגוררים עמם דרך קבע), אשר שבו להתגורר בדירות שבבניינים החדשים לאחר סיום בנייתם וכל עוד הם ממשיכים להחזיק בדירות ומתגוררים בהן בעצמם בפועל. מכירה ו/או השכרה של הדירה ו/או פטירת כל הבעלים (לרבות בן/בנו זוגם ו/או בני משפחה מדרגה ראשונה המתגוררים עימם (לפי המאוחר)) ו/או מתן הרשאה להתגורר בדירה לצד ג', תשלול את הזכות לקבלת המימון מאת היזם כאמור.

25.5. מוסכם כי ב"כ הבעלים ו/או הנציגות ביחד עם היזם יהיו רשאים להגיע להסדר חלופי באשר למימון דמי הניהול על ידי היזם כפי שיוסכם על ידם במהלך הפרויקט ו/או לערוך שינויים בהגדרת בעלי הדירות הזכאים.

25.6. אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע מהוראות הדין הקיימות ו/או העתידיות בקשר להשתתפות היזם בהוצאות הבית המשותף ו/או דמי ניהול להם זכאים בעלי הזכויות ו/או מי מהם והאמור בהסכם זה יהיה בנוסף להם.

25.7. לשם הבטחת השתתפות היזם בדמי הניהול כאמור יעמיד היזם את הערבות להבטחת השתתפותו כמפורט בסעיף 33.7 להלן (או לחלופין לפי שיקול דעתו של היזם, ירשום שעבוד לטובת נציגות בעלי הזכויות כמפורט בסעיף הנ"ל).

26. רישום הזכויות על שם היזם

26.1. מוסכם ומוצהר בזאת, כי היזם יהיה זכאי להעביר את הזכויות בממכר על שמו בפנקסי המקרקעין אך ורק לאחר התקיימות כל אלו (להלן: "**מועד הזכאות לרישום זכויות היזם בממכר**"):

- 26.1.1. הושלם רישום הפרצלציה כאמור בסעיף 29 להלן;
- 26.1.2. ניתן אישור המפקח מטעם הבעלים על סיום הבניה וכן על היותן של הדירות החדשות ראויות למגורים בהתאם לקבוע בהסכם זה, ובכפוף להוראות סעיף 19.1 לעיל (על אף האמור – במקרה שבו עד 10 מהדירות החדשות לא תהיינה ראויות למגורים, עדיין יראו בתנאי זה כתנאי שהתקיים ובלבד שהיזם העמיד את הערבות הנזכרת בסעיף 23.13 לעיל בגין כל אחת מהדירות – מבלי לגרוע מחובת היזם לתקן בהתאם לקבוע בהסכם זה);
- 26.1.3. נשלחו לבעלים הודעות בדבר מסירת הדירות החדשות בהתאם לקבוע בהסכם זה.
- 26.1.4. נמסרו ערבויות הבדק והרישום לפי הוראות סעיפים 33.4 ו- 33.5 להלן.
- 26.1.5. התקבל טופס 4 ואישור אכלוס לפרויקט;
- 26.1.6. מובהר, כי בד בבד עם רישום הזכויות בממכר ע"ש היזם, תמחקנה הערות האזהרה הרשומות לטובתו ו/או מי מטעמו בגין הסכם זה.

26.2. רישום זכויות היזם יהיה במלוא זכויותיו של הבעלים במקרקעין (ובהתאמה לכלל בעלי הזכויות במתחם) בכפוף לזכויות הבעלים בדירה החדשה וחלקו ברכוש המשותף והתחייבות היזם לרישום הזכויות בגין אלו כאמור בהסכם זה. כל פעולה בקשר עם העברה ו/או רישום הזכויות כאמור יעשו בכפוף להתקיימות התנאים בסעיף 26.1 לעיל ורישום הערת אזהרה לטובת הבעלים בגין דירתו החדשה כאמור בסעיף 31.1 להלן כזכויותיו "נקיות וחופשיות" ושאין לפניה זכות נוגדת לפי חוק המכר הבטחת השקעות. ככל שבמועד העברת הזכויות לא הוסר השעבוד לטובת הבנק המלווה מעל המקרקעין יראו במכתב ההחרגה הסופי (**נספח 2**) כמספק לענין הגדרת הזכויות כ- "נקיות וחופשיות".

26.3. בכפוף לביצוע כל התחייבויותיו של היזם בסעיף 26.1 לעיל, מסכים הבעלים להעביר את זכויותיו בממכר ע"ש היזם. הביצוע בפועל של העברת הזכויות, לרבות קבלת כל האישורים והמסמכים בקשר לכך תחול על היזם בלבד ועל חשבונו ואחריותו הבלעדית מבלי שתוטל על הבעלים כל הוצאה ו/או תשלום בקשר לכך, ובכפוף להוראות סעיף 34.2 להלן. מבלי לגרוע מכלליות האמור, התחייבויות הבעלים בקשר להעברת הזכויות כאמור, תושלמה במלואן עם המצאת ייפוי הכח הבעלים המצורף **נספח 2** להסכם זה המפורט בסעיף 32.1.2 להלן אך מובהר כי ככל ומעבר לייפוי הכח תידרש חתימתו האישית של הבעלים יחתום הבעלים על המסמכים הנדרשים (ובלבד שאינם סותרים את הוראות הסכם זה, לרבות אינם מטילים חובות, התחייבויות ו/או תשלומים שאינם מוטלים על הבעלים על פי סעיף 34.2 להלן) וזאת לאחר ובכפוף לאישורו של ב"כ הבעלים, וכן מתחייבים הבעלים להסיר כל מניעה התלויה בהם לרישום הזכויות כאמור.

26.4. מוסכם, כי לבא כח היזם ובא כח הבעלים, סמכות לקבוע הסדרים שונים מהקבוע בהסכם זה בקשר עם מועד ואופן העברה ורישום הזכויות במקרקעין או בחלק מהם על שם היזם. להסרת ספק, אין באמור כדי להטיל מחויבות כלשהי על עורכי הדין להסכים לשינויים כאמור ובכל מקרה כל שינוי כאמור יהיה בהסכמה בכתב.

27. מכירת דירת הבעלים הקיימת או החדשה

27.1. החל מתאריך חתימת הסכם זה ועד לרישום הזכויות בדירת הבעלים החדשה על שם הבעלים, יהיה הבעלים זכאי ורשאי למכור ו/או להעביר (בתמורה ו/או שלא בתמורה) ו/או לשעבד את זכויותיו בדירתו הקיימת ו/או בדירתו החדשה, לכל מי שיראה לנכון (להלן: "**רוכש הבעלים**"), ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן (ככל שמדובר במכירת זכויות), במצטבר:

- 27.1.1. רוכש הבעלים אישר בכתב כי הוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות הבעלים על פי הסכם זה, והסכם זה על כל נספחיו יצורף לחוזה המכירה וייחתם ע"י הנעבר;
- 27.1.2. בנוסף, חתם רוכש הבעלים על כל נוסחי ייפוי הכח ויתר הנספחים האוטונומיים המצורפים להסכם זה כנספחים להסכם זה והמציאם לידי ב"כ בעלי הזכויות ו/או ב"כ היזם, לפי העניין.
- 27.1.3. במקרה ונרשם השעבוד הבנקאי לטובת הבנק המלווה ורישום זכויות רוכש הבעלים טרם הושלם, ימציא רוכש הבעלים ליזם ייפוי כח המאפשר ליזם למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתו, וכן הומצאה ליזם הסכמה מאת הבעלים למחיקת הערת האזהרה הנ"ל, והכל בכפוף לכך כי הומצאה לאותו רוכש בעלים או לנאמן ערבות חוק מכר להבטחת התחייבויות היזם (כהגדרתה בסעיף 33.1 להלן) ו/או כל ערבות נוספת לה זכאי הבעלים במועד זה, וככל והומצאה לבעלים ערבות לפקודתו של הבעלים קודם לכן, תימסר ערבות זו ליזם גם כן לשם ביטולה;
- 27.1.3. יומצא ליזם אישור מאת הבעלים כי עם תשלום מלוא התמורה לבעלים מאת רוכש הבעלים יומחו באופן בלתי חוזר לרוכש הבעלים כל זכויות וחובות הבעלים על פי הסכם זה;
- 27.2. יובהר כי במידה והעברת הזכויות האמורה עלולה לפגוע בפטור פינוי בינוי באופן שכתוצאה מכך נופל הנעבר בגדר "שלושת החריגים לפטור פינוי בינוי" כהגדרתם בסעיף 6.20 לעיל יחולו הוראות סעיף 6.20 לעיל. ככל שהבעלים ימכור את דירתו הקיימת לאחר אישור התכנית המפורטת ובטרם קבלת הודעת הפינוי, ישא הבעלים בהיטל ההשבחה בגין אותה מכירה, אך מוסכם כי עם קבלת היתר הבנייה הסופי (לאחר תשלום אגרות והיטלים) יהיה זכאי הבעלים מהיזם להשבת הסכום ששולם על ידו בסמוך למועד כאמור.
- כמו כן יובהר, כי כל העלויות אשר יחולו בגין העברת זכויות באמור בסעיף זה לעיל, לרבות אך לא רק מיסים, היטלים, יישא הבעלים המעביר בכל העלויות הנדרשות לשם השלמת ההעברה, אלא אם ניתן לדחות את מועד החיוב בשל ההתקשרות בהסכם זה ו/או בשל הפרויקט, בהתאם ובכפוף לאישור הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית. ככל שיחול האמור יחתום על מסמך מתאים בסמוך לדרישה.
- 27.3. מובהר כי עד להתקיימות התנאים כאמור בסעיף 27.1 לעיל, לא יהיה רשאי הבעלים לרשום על זכויותיו בדירה הקיימת ו/או החדשה הערת אזהרה מכל סוג שהוא לטובת רוכש הבעלים ו/או לטובת בנק מטעמו ללא קבלת אישור/הסכמת של היזם כאמור. רישום הערה/ות האזהרה מבלי שהתקיימו התנאים שבסעיף 27.1 לעיל, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הבעלים ככל ולא הסיר הערה זו תוך 14 (ארבעה עשר) יום מהיום בו נדרש לכך.
- ככל והתקיימו התנאים כאמור בסעיף 27.1 לעיל ו/או במקרה של שעבוד הזכויות, ולא יאוחר מ- 10 (מארבעה עשר) ימים מהתקיימותם, מתחייב היזם למסור את אישור/הסכמתו להעברה ו/או לשעבוד לרוכש הבעלים ו/או לגורם שיממן את רכישת הדירה לרוכש הבעלים מאת הבעלים ו/או לגורם השעבוד של הבעלים (להלן בסעיף זה - "**הסכמות ואישורי החברה**"). לשם הבטחת מתן הסכמות ואישורי החברה, יפקיד היזם בידי הנאמן (שלא יהיה ב"כ הבעלים) במועד חתימת הסכם זה "ייפוי כח למתן הסכמה" (נוטריוני) המייפה את ב"כ בעלי הזכויות ליתן הסכמה בשם היזם לכל יחיד בעלים ורוכש בעלים ו/או לגורם מממן מטעמו (שהינו תאגיד בנקאי, כהגדרתו בסעיף 22 לחוק המכר הבטחת השקעות) ו/או לגורם מממן מטעם הבעלים (שהינו תאגיד בנקאי, כהגדרתו בסעיף 22 לחוק המכר הבטחת השקעות) המצורף ביחד עם פרטיכל היזם בעניין זה, **כנספת 21** להסכם זה. הצדדים מורים לנאמן באופן בלתי חוזר לחתום בשם היזם על מתן הסכמות רק לאחר שכל התנאים בסעיפים הנ"ל התקיימו, וכי ניתנה ליזם ו/או ב"כ היזם, התראה בת 10 (עשרה) ימים מראש על כך, והיזם לא נתן את הסכמתו המאפשרת את ההעברה כאמור. ככל שבמסגרת האישור תידרש התייחסות להתחייבויות היזם, הרי שאלו יתנו כשהן תואמות בהתאם להוראות הסכם זה.
- למרות האמור לעיל, ככל שהמכירה תתבצע לאחר התקיימות התנאים המתלים כולם לפי הסכם זה, לא יתאפשר רישום זכויות הנעבר בלשכת רישום המקרקעין אלא רק לאחר רישום זכויות היזם.
- 27.4. מוסכם, כי ככל ומי מהבעלים יחפוף בנטילת משכנתה חדשה ו/או מחזור משכנתה קיימת על דירתו הקיימת ו/או הגדלה ו/או רוכש הבעלים יידרש לכך (בין אם קיימת משכנתה במועד חתימת ההסכם ובין אם לאו) וזאת עד לרישום השעבוד הבנקאי לטובת הבנק המלווה כאמור בסעיף 10 לעיל, היזם מתחייב, ככל ויידרש לכך, לתת את הסכמתו לכך בכתב ו/או כל אישור הנדרש על ידי הגורם המממן, לרבות מתן הסכמה לבטוחה למשעבד לצורך הסרת השעבוד על ידו, כפי שיידרש על ידו ולשתף פעולה עם הבעלים הרלבנטי. ככל שלא נתן את הסכמתו יחולו הוראות סעיף 27.3 לעיל בשינויים המחוייבים.
- 27.5. מוסכם על הצדדים, כי בכל מקרה שעסקת המכר כאמור תבוצע לאחר מועד הפינוי הקבוע בסעיף 14.1 לעיל ורישום השעבוד הבנקאי לטובת הבנק המלווה בכפוף להוראות סעיף 27.6 להלן, תובטחנה זכויות רוכשי הבעלים באמצעות הסבת הזכויות בערבויות לבעלים בכפוף להוראות הבנק המלווה ובכפוף לאישור הבנק המלווה, שניתנו לאותו יחיד בעלים על פי הסכם זה (והטיפול בכך יעשה על ידי הבעלים על חשבונם ועל אחריותם ו/או מי מטעמם והיזם ישתף פעולה בקשר עם האמור, לרבות יתן הסכמתו, ככל שיידרש ובלבד שלא תוטל על היזם כל אחריות ו/או חבות), בלבד, וכי לא תרשמה לטובת רוכשי הבעלים הערות אזהרה על המקרקעין ו/או על הממכר (אלא רק ממועד מסירת הדירה החדשה לבעלים) ובהתאם לאמור בסעיף זה ובסעיף 31 להלן. היזם מתחייב לסייע לבעלים ולרוכש הבעלים לקיום האמור לעיל.
- 27.6. על אף האמור לעיל, מובהר כי החל ממועד רישום השעבוד הבנקאי ועד למועד המסירה של הדירה החדשה, לא יהיה רשאי הבעלים למכור את זכויותיו לרוכש הבעלים ללא קבלת הסכמת הבנק המלווה והיזם.
- 28. מכירת דירות היזם**
- 28.1. החל ממועד קליטת בקשה להיתר לביצוע העבודות בפרויקט(כהגדרתה בסעיף 2 לעיל), ובכפוף לכך כי על פי הוראות סעיף 10 לעיל חלפה התקופה להמצאת פרטיכל החלוקה ליזם חתום על ידי בעלי הזכויות והומצא לב"כ הבעלים

פרטיכל החלוקה חתום על ידי היזם בכפוף להעברתו קודם לכן ליזם חתום על ידי בעלי הזכויות ו/או מי מטעמם והחלטת הוועדה תואמת את התוכניות בקשר עם תכנון ובניית דירות הבעלים שנבחרו על ידם במסגרת החלוקה) וחלפה "תקופת השיווק המוקדמת לבעלי הזכויות", כהגדרתה בסעיף 28.8 להלן, יהיה היזם זכאי ורשאי לשווק ו/או למכור את דירותיו לצדדים שלישיים (להלן: "**רוכשי היזם**"), לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא צורך בכל הסכמה שהיא מאת הבעלים וללא התערבותם ובכפוף להוראות סעיף 28 זה.

מוסכם כי לא תידרש חתימתו של היזם על פרטיכל החלוקה ככל ופרטיכל החלוקה לא הועבר לחתימתו תוך 21 (עשרים ואחד) ימים כאמור חתום על ידי בעלי הזכויות ו/או מי מהם ולא יהיה בכך כדי לדחות את תקופת השיווק המוקדמת.

28.2. הצדדים קובעים בזאת כעקרון יסוד להסכם זה כי לבעלים לא תהיה כל התחייבות ולא תוטל עליו כל אחריות כלפי רוכשי היזם, לרבות בקשר להתחייבויות הבעלים כלפי היזם על פי הסכם זה ורוכשי דירות היזם יכולו להפרע מהיזם ובלבד.

28.3. היזם מצהיר כי ידוע לו שעל זכויותיהם של בעלי הזכויות קיימת הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל בהתאם להוראות סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960 וסעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960 וכי כל קנס ו/או נזק שיגרם לבעלי הזכויות בשל הפרת ההוראות הנ"ל יחולו על היזם.

28.4. מבלי לגרוע מהאמור, בהסכמי המכר לפיהם ימכור היזם את דירות היזם ו/או בכל התקשרות ו/או התחייבות קודמות, בעל פה או בכתב, לרבות בתקופת המכירה המוקדמת ו/או בהרשמה מוקדמת ובכל מסמך בקשר לכך (לרבות טפסי הרשמה, מסמכי התקשרות ו/או טרם התקשרות וכיו"ב) יותנה במפורש כי הבעלים לא יהיו אחראים בשום צורה שהיא, כלפי מי מבין רוכשי היזם ובין היתר יצהיר רוכש דירות/יחידות היזם כדלקמן:

28.4.1. כי ידוע לו שזכויות היזם הן מכח הסכם זה בינו לבין הבעלים ומילוי התחייבויות הבעלים כפופות למילוי התחייבויות היזם;

28.4.2. כי ידוע לו שאין כל יריבות משפטית מול הבעלים ולא תהיה לו כל עילה לתבוע את הבעלים בקשר עם התחייבויות היזם כלפיו בהסכם המכר וכי הוא לא יהיה זכאי לנקוט בשום מקרה בהליכים משפטיים נגד הבעלים בכל הקשור להתחייבויות היזם כלפיו והוא מוותר באופן סופי ומוחלט על כל זכות לתבוע את הבעלים בגין התחייבות היזם כלפיו ו/או לדרוש כל דרישה בקשר לכך;

28.4.3. כי הוא מצהיר שלבעלים לא תהיה כל אחריות לטיב הבנייה ו/או לליקויים ו/או אי ההתאמות וכי האחריות הבלעדית בעניין זה תחול על היזם והם מוותרים על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לכך וזאת על אף הוראות כל דין;

28.4.4. כי הוא מוותר על כל טענה כלפי הנציגות, בקשר לקבלת הרכוש המשותף כאמור בסעיף 23 לעיל ו/או ביצוע העבודות לפי הסכם זה;

28.4.5. כי ההסכם עם הבעלים מותנה בקיום תנאים מתלים וכי אין וודאות כי אלו יתקיימו במועדם (ככל שרלוונטי);

28.4.6. כי בהסכמי המכר תיכללנה המגבלות הקבועות בסעיף 29.3.10 לעיל (או כל שינוי שיערך למגבלות אלו בהתאם לקבוע בסעיף הנ"ל) באופן שאלו יחייבו אותו גם אם הדבר לא ירשם במסגרת תקנון רישום הבית המשותף והדבר יחייב אותו בכל מכירה ו/או העברת הזכויות.

למען הסר ספק, הבעלים ו/או מי מטעמם לא יידרש לתת כל אישור ו/או אסמכתא ליזם ו/או לרוכשי דירות היזם בקשר עם האמור בהסכם זה.

28.5. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 28 לעיל, כתנאי להתחלת מכירת דירות היזם, יעביר היזם דוגמת הסכם מכר לב"כ בעלי הזכויות, בצירוף התחייבות החברה כי הסכם המכר ו/או נספחיו אינו סותר את הוראות הסכם זה, וזאת לשם בדיקת הוראות הסכמי מכר אלו אך ורק בכל הקשור לעמידתם בהוראות סעיף 28.4 וכי ב"כ בעלי הזכויות יהיה רשאי להעיר הערותיו להסכמים אלו ככל שהינם סותרים את הקבוע בסעיף 28.4 ובלבד ו/או במקרה של סתירה בין הקבוע בהסכם המכר להוראות הסכם זה.

28.6. מוסכם על הצדדים, כי זכויות רוכשי היזם תובטחנה על ידי היזם באמצעות ערבויות ו/או פוליסות ביטוח לפי חוק המכר הבטחת השקעות בלבד (להלן: "**הבטחות לרוכשי היזם**"), וכי לא תרשמה לטובת רוכשי היזם הערות אזהרה על המקרקעין ו/או על הממכר, אלא בהתאם לאמור בסעיף 28.7 להלן.

28.7. היזם לא יהיה רשאי להמיר את הבטחות לרוכשי היזם ולרשום הערות אזהרה בלשכת הרישום לטובת רוכשי היזם ו/או לטובת בנקים למשכנתאות שילוו כספים לרוכשי היזם לצורך מימון רכישת דירות היזם ולרשמן כהערות אזהרה מפורטות בלשכת הרישום על זכויות היזם בלבד אלא רק לאחר רישומו כבעל הזכויות בממכר ורישום הערות אזהרה לטובת הבעלים כשהזכויות "נקיות וחופשיות".

28.8. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 10.15 לעיל לענין "**הדירה המשונמכת**", במהלך תקופה של - 30 (שלושים) ימים טרם תחילת שיווק דירות היזם לרוכשי ובכפוף ל - א) חתימת הבעלים על פרטיכל החלוקה כאמור בסעיף 10 לעיל (לרבות טרם ביצוע "מכירה מוקדמת" (PRE-SALE) לרוכשים אלו ככל שתהיה) או חלוף המועד לכך על פי ההסכם; ב) המצאת מחירון פרייסייל עבור דירות היזם (להלן: "**מחירון הפרייסייל**") לנציגות - תוקצה לבעלי הזכויות (ובכללם הבעלים) בלבד ו - ג) הסתיים הליך בחירת הדירות החדשות עבור בעלי הזכויות כאמור בסעיף 10 לעיל, תקופת שיווק מוקדמת עבור דירות היזם בפרויקט (להלן: "**תקופת השיווק המוקדמת לבעלי הזכויות**") אשר במהלכה יהיה רשאי הבעלים:

28.8.1. להחליף את דירתו החדשה באחת מדירות היזם ששוויה זהה או גבוה יותר ו/או ששטחה זהה ו/או גדול

משטח הדירה החדשה לה הוא זכאי על פי הסכם זה (לרבות לדירות גן, גג ופנטהאוזים) (להלן: "**הדירה החלופית**") ובמקרה כאמור יחתום הבעלים על נספח להסכם זה עם היום במסגרתו יקבעו: **א.** עצם ביצוע חילוף הדירות כאמור; וכן **ב.** גובה התשלום עבור הדירה החלופית בו יישא הבעלים (ככל ושווי הדירה החלופית עלה על שווי הדירה החדשה לה זכאי הבעלים על פי הסכם זה ובכפוף להנחה שתינתן לבעלים כאמור בסעיף 28.8.1 זה להלן). לצורך מימוש זכות זו, יידרש הבעלים למסור הודעה ליזם (טרם חתימת הנספח כאמור) על רצונו בדירה החלופית (להלן: "**הודעת המימוש**"). **ג.** הוראות מקובלות שייקבעו ע"י הבנק המלווה בדומה להוראות שיחולו לרוכשי היזם.

כמו-כן, מובהר כי במקרה של ביצוע החלפת דירת הבעלים החדשה יישא הבעלים בתשלום מס הרכישה שיוטל עליו בגין החילוף בלבד. במיסים, היטלים והתשלומים החלים על מוכר דירה ישא היזם בגין החילוף.

מוסכם כי ככל ושווי הדירה החלופית לפי מחירון הפריסייל (כהגדרתו לעיל) יעלה על שווי הדירה החדשה לה זכאי הבעלים לפי הסכם זה לפי מחירון הפריסייל (ובמקרה של מחלוקת במחיר הדירה החדשה ו/או הדירה החלופית - לפי קביעת שמאי בעלי הזכויות), ישלם הבעלים ליזם את ההפרש הנ"ל בהפחתה של 10% (עשרה אחוזים) מההפרש (להלן: "**הפרש השדרוג**"). ההפרש השדרוג ישולם במועד מסירת החזקה בדירה החלופית בהתאם לקבוע בהסכם זה, בשינויים המחויבים וכתנאי לה, כאשר סכום זה יהיה לא יצבור הפרשי הצמדה למדד או ריבית וככל שלא ישולם הפרש השדרוג במועד כאמור, ישא סכום זה הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה ביחס למדד הידוע במועד המסירה כאמור, וכן ריבית פיגורים בשיעור שיקבע בהסכמי מכירת דירות היזם בפרויקט, שלא יעלה על 1.5% לחודש, או על פי שיעור ריבית הפיגורים שניתן יהיה לגבות במועד המסירה מאת רוכשי דירות מגורים, על פי הנמוך.

מחירון היזם יועבר לנציגות בתחילת תקופת השיווק המוקדמת.

הפרש השדרוג ישולם באמצעות שוברים לחשבון הליווי של הפרויקט, ובגין תשלום של הפרש השדרוג, תונפק לבעלים ערבות חוק מכר בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות.

28.8.2.

לרכוש דירה נוספת בפרויקט, מלבד הדירה אותה יקבל כמפורט בהסכם זה, בהתאם למחירון הפריסייל, ובמקרה זה יתקשר הבעלים בהסכם מכר עם היזם עד לסיום תקופת השיווק המוקדמת לבעלי הזכויות ויישא בתשלום עבור דירה זו (בכפוף להוראות סעיף להלן) ובמס הרכישה שיחול עליו בגין הרכישה כאמור.

מוסכם כי לאחר תקופת השיווק המוקדמת של הבעלים לבעלים תינתן הנחה ברכישת הדירה הנוספת כאמור, והבעלים ישלם את מחיר המחירון של הדירה הנוספת על פי "מחירון היזם שיהיה תקף באותה עת" ובהנחה של 5% (חמישה אחוזים), כאשר מובהר שלא תינתן הנחה על המחירים שיהיו נקובים במחירון הפריסייל.

תשלום הפרש השדרוג יבוצע בהתאם למקובל על ידי רוכשי דירות היזם באמצעות שוברים לחשבון הליווי של הפרויקט ובגינן יונפקו ערבויות חוק מכר בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות.

בנסיבות כאמור, תונפק לבעלים ערבות חוק מכר בגין הדירה הנוספת בהתאם להוראות חוק המכר. למען הסר ספק, הוראות חוק המכר יחולו על רכישת הדירה הנוספת.

מוסכם כי הוראות סעיף זה 28.8.2 זה יחול גם לגבי שטחי מסחר/יחידות מסחר שישווקו במסגרת הפרויקט וזאת ביחס לבעלי הזכויות ביחידות המסחר הקיימות (כהגדרתן בסעיף 2 לעיל).

28.8.3.

מוסכם כי הבעלים יהיה רשאי לשלם את הפרש השדרוג וכן חלק מהתמורה עבור דירה חדש נוספת ליזם באמצעות הלוואה המובטחת בהתחייבות לרישום משכנתא, והיזם מתחייב לחתום על המסמכים שידרשו לשם כך, בנוסף המקובל ובהתאמה לנסיבות הפרויקט. אי קבלת משכנתא בשל סיבה שמקורה בבעלים ו/או בדרישות הבנק בשל היותו של הבעלים רשום במקרקעין, לא תהווה עילה לעיכוב בתשלום התמורה ליזם.

אי קבלת משכנתא כאמור, בשל סירוב הבנק להעמיד הלוואה מובטחת בהתחייבות לרישום משכנתא כאמור לצורך תשלום הפרש השדרוג ו/או עקב נסיבות אחרות שאינן נעוצות בבעלים, לא תזכה את היזם בריבית עד ל- 90 ימים לאחר מועד המסירה לאותו יחיד בעלים (להלן בסעיף זה בלבד: "**תקופת החסד**") על פי הסכם זה, ובלבד שהבעלים עשה מאמצים סבירים לקבלת הלוואה כאמור. במקרה כאמור, תיידחה מסירת החזקה בדירה החדשה לאותו יחיד הבעלים, מבלי שהדבר יהווה הפרה מצד היזם ומעבר לבעלים ומבלי שיזכה את אותו יחיד בעלים בתשלום דמי שכירות ו/או כל פיצוי אחר מעבר לקבוע בהסכם זה. במקרה כאמור, יישא אותו יחיד הבעלים בכל התשלומים בקשר לדירה החדשה בכל תקופת החסד, כאמור בסעיף 23.12 לעיל.

מובהר כי לאחר תקופת השיווק המוקדמת לבעלי הזכויות, לא יהיה רשאי הבעלים לבצע את חילוף דירתו החדשה בדירת יזם חדשה בפרויקט כאמור בסעיף 28.8.1 לעיל, אולם יחד עם זאת מוסכם כי הבעלים יהיה רשאי לרכוש דירה נוספת בפרויקט כאמור בסעיף 28.8.2 לעיל ועל פי תנאיו אף לאחר תקופה זו, אך ידוע לו שבתום תקופת השיווק המוקדמת לבעלי הזכויות, יהיה רשאי היזם להעמיד, לשווק ולמכור את דירותיו בפרויקט גם לציבור הרחב.

היזם יעדכן את הבעלים באמצעות הנציגות בנוגע לתחילת מועד תקופת השיווק המוקדמת לבעלי הזכויות והבעלים לא יעלו כלפי היזם כל טענה ו/או בקשה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר למועד הנ"ל. היזם מתחייב כי עם מסירת ההודעה כאמור לעיל, יעמיד לבעלים לפי דרישתם את פרטי דירותיו (ותכניות, מפרטים ומחיר) ולא יאחר מ- 7 (שבעה) ימי מדרישתם וכי היזם לא ימכור במהלך תקופת השיווק המוקדמת לבעלי הזכויות את דירותיו לצדדי ג'.

28.9.

28.10. מובהר, כי באם בתוך תקופת השיווק המוקדמת לבעלי הזכויות, תוגש בקשה ביחס לאותה דירת יזם מבוקשת ע"י מס' בעלי זכויות במתחם אזי הדירה תימכר לבעל הזכויות שחתם על טופס בקשה לרכישה ראשון ושילם דמי הרשמה כפי שיקבע היזם, ובלבד שאותו בעלים חתם תוך 14 ימים ממועד תשלום דמי ההרשמה על הסכם מכר בנוסח שיהיה מקובל אצל היזם (להלן: "**הבעלים הראשון בזמן**") ולא תהיה לבעלים כל בקשה ו/או טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מהיזם ו/או ב"כ היזם ו/או ב"כ הבעלים ו/או מי מטעמם בגין כך. האמור לעיל לעניין הבעלים הראשון בזמן יחול בהתאמה גם לעניין החלפת דירת הבעלים החדשה כאשר המועד שבו הומצאה לזים "הודעת המימוש" הוא יהיה המועד הקבוע לצורך האמור לעיל. כמו כן, מובהר, כי הוראות הסכם זה יחולו על הוראותי בשינויים המחויבים על הדירה החלופית.

28.11. כמו כן, ככל והיזם יציע מקומות חניה ו/או מחסנים למכירה לרוכשים, מעבר לחניות ו/או מחסנים להם זכאים הבעלים לפי הסכם זה, יהיו רשאים הבעלים לרכוש חניות ומחסנים אלו לפי מחירון היזם ובהנחה של 10% (עשרה אחוזים) ממחירון זה והוראות סעיף 28 זה יחולו בשינויים המחויבים.

28.12. מוסכם בין הצדדים שהבעלים יישא במס הרכישה שיוטל כתוצאה מהחלפת הדירה ו/או רכישת דירה נוספת חניה ו/או מחסן, למעט במקרה של החלפת דירה בנסיבות של סטייה מהותית כאמור בסעיף 4.4 לעיל.

28.13. היזם מתחייב כי דירת הבעלים החדשה לא תשמש כדירה לדוגמא ו/או כמשרד מכירות.

28.14. בכל מקרה של שנמוך ו/או שדרוג הדירה יערכו התאמות בפרוטוקול החלוקה הנזכר בסעיף 10 לעיל וזה ייחתם על ידי בעלי הזכויות ששנמכו ו/או שדרגו את הדירות והבעלים והיזם מתחייבים לחתום עליו.

29. רישום

29.1. ככל ובמסגרת הפרויקט ידרשו הליכי איחוד וחלוקה, היזם מתחייב לבצע הליכים אלו עד למועד סיום ביצוע העבודות (כהגדרתו בסעיף 18.1 לעיל) לרבות בדרך של הכנת תכנית לצרכי רישום או במסגרת קידום תכנית איחוד וחלוקה, וכי ידוע לזים שאחד התנאים להעברת הזכויות בממכר על שמו הוא השלמת רישום זה (להלן: "**הפרצלציה**"). ככל ורישום הפרצלציה יהיה תנאי לקבלת היתר ו/או לביצוע העבודות לא ייחשב האמור כעילה לדחיית המועדים הקבועים בהסכם זה.

לשם ביצוע הפרצלציה ורישומה יבטל היזם את צו רישום הבית המשותף הקיים של הבניין הקיים על חשבונו וזאת אך ורק לאחר הריסת הבניין הקיים. היזם מתחייב לפעול בשקידה ראויה ובהתמדה לקיום והשלמת הפרצלציה ולפעול לקבלת כל האישורים לכך בהקדם האפשרי ולשלם את כל התשלומים וההוצאות בקשר לכך ללא דיחוי. מבלי לגרוע מהאמור, בתוך 180 (מאה ושמונים) ימים ממועד הריסת הבניין הראשון, מתחייב היזם להכין את כל התכניות והאישורים הנדרשים וכן לפנות לוועדה המקומית לצורך קבלת אישור הוועדה בהקדם האפשרי ולמלא את דירושותיה בקשר לכך וכן לפנות מפי" (המרכז למיפוי ישראל) תוך 60 (שישים) ימים מאישור הוועדה לצורך אישור וקבלת תשריט לרישום בלשכת רישום המקרקעין, לצורך כך להמציא לנ"ל את התשלומים ו/או המסמכים הנדרשים (וכן ולהמציא לה את תשלומים ו/או מסמכים שידרשו על ידה אף לאחר הגשת הבקשה) ולפעול בשקידה ראויה ובהתמדה לקבלת האישורים בהקדם האפשרי. כמו כן, מתחייב היזם להפקיד בלשכת הרישום תיק לרישום הכולל את כל המסמכים הנדרשים לשם רישום הפרצלציה בתוך 60 (שישים) ימים מקבלת אישור מפי" ולפעול להשלמת הרישום (ולחמציא תשלומים ו/או מסמכים שידרשו על ידי לשכת הרישום עם דרישתם) בהקדם האפשרי. מובהר כי איחור של עד 60 (שישים) ימים מהמועדים הקבועים לעיל לא יחשב כהפרה של הסכם זה על ידי היזם.

29.2. לאחר השלמת הליך רישום הפרצלציה כאמור בסעיף 29 לעיל, מתחייב היזם לפעול לרישום הבניינים החדשים כבתים משותפים או כבית משותף אחד (ככל שלא ניתן אחרת לפי מדיניות והחלטת המפקח בלשכת הרישום), ובהתאם להוראות המפקח על רישום המקרקעין לרבות המצאת כל המסמכים שידרשו על ידו על חשבונו, לרבות, בקשות, תשריטים וכיוצא ב"ב (להלן: "**רישום הבית המשותף החדש**"), על חשבונו, לפי הוראות חוק המקרקעין, באופן שכל אחת מדירות הפרויקט וכל אחד מיחידות המסחר תהיה רשומה כחלקת משנה נפרדת, אליה יוצמדו חלקים מסוימים בבניין החדש בו היא ממוקמת, וכן חלק בלתי מסוים ברכוש המשותף, כאמור בהסכם זה.

29.3. היזם יערוך תקנון בית משותף לכל אחד מהבניינים בפרויקט או לכולם ביחד לפי שיקול דעתו ובתיאום עם ב"כ הבעלים, ובכפוף להוראות המפקח על רישום המקרקעין ועל פי כל דין (להלן: "**התקנון**"), בהתאם לנוסח תקנון מוסכם, התואם את הוראות הסכם זה, אשר יכלול הצמדות לדירות הפרויקט, וביחס לדירת הבעלים החדשה - כמפורט בנספח הטכני (**נספח ג**). בנוסף יכלול התקנון הוראות כדלקמן:

29.3.1. חלקי הדירות ברכוש המשותף, ייקבעו לפי היחס שבין שטח הרצפה של הדירה (כולל שטח שמתחת לקירות פנימיים והצמדות מיוחדות, למעט חניות) לבין סה"כ שטחי הרצפות של כל הדירות בבניין/נים החדש/ים, בהתאם לאמור בחוק המקרקעין;

29.3.2. פירוט כל השטחים שלא ייכללו במסגרת הרכוש המשותף - הגגות/המהווים מרפסות של דירות הפנטהאוז, מרפסות של דירות הפרויקט, חלקים משטחי החצר/ות אשר יוצמדו לדירות הגן, שטחי חניה מקורים, שטחי שירות המהווים חלק מהדירות, מחסנים, לרבות מחסנים קומתיים, שייבנו בבניין/נים החדש/ים, אם ייבנו, וחדר טרנספורמציה, צוברי גז ו/או כל שטח אחר שאין מניעה להצמידו בהתאם להוראות כל דין ו/או הסכם זה ובכפוף לכל דין;

29.3.3. הוראה הקובעת כי זכויות בניה שלא נוצלו במסגרת קבלת היתר/י הבניה בפרויקט, ככל שיהיו, וזכויות בניה נוספות (לגבי זכויות בניה נוספות - בהתאם לקבוע בהסכם זה) ו/או עתידיות במקרקעין ו/או בהתאם לקבוע בהגדרת "זכויות הבניה" שבסעיף 2 לעיל, יהיו חלק בלתי נפרד מן הרכוש המשותף בבניין/נים החדש/ים בהתאם לחלק היחסי כאמור בסעיף 29.3.1 לעיל;

29.3.4. הוראות בדבר היחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף החדש;

- 29.3.5. הוראות בדבר ניהול והחזקת הרכוש המשותף בבית המשותף החדש, והשתתפות בעלי הדירות בהוצאות החזקתו ;
- 29.3.6. הוראות בדבר אופן השימוש ברכוש המשותף ;
- 29.3.7. איסור על שימוש ביחידות הבניין ו/או ברכוש המשותף למטרות שאינן למגורים או נלוות למגורים, למעט שימוש למטרות מסחר ביחידות המסחר החדשות בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 29.3.1 להלן ;
- 29.3.8. היזם יהיה רשאי לרשום חכירות, הערות אזהרה, ו/או זיקות הנאה במתחם, כפי שיידרש, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה, לרבות זכות מעבר משותפת אל שטחי החניה ומחס, וכן להבטחת זכויות שימוש, דרך וגישה אל שטחי הציבור בפרויקט ו/או במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי הזכויות בבניינים החדשים או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים למתחם, לפי דרישת הרשות המקומית ו/או הגופים כאמור בסעיף 9.9 לעיל, לרבות זכויות מעבר וזיקות הנאה במתחם והוראות לפיהן גופים אלה לא יישאו בהוצאות אחזקת הבית המשותף ;
- 29.3.9. הוראה מפורשת הקובעת כי אסור להתקין, בחלק כלשהו של הבניין החדש ו/או בתחומי הפרויקט, ובכלל זה על גג הבניין החדש ו/או בתוך אחת או יותר מהדירות בבניין/נים החדשים לרבות ביחידות המסחר ו/או בכל יחידה ו/או תא בפרויקט, מיתקן שידור לתקשורת בשיטה תאית (תקשורת סלולרית), כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, וכי היזם לא יתקשר בכל עסקה המאפשרת הצבת אנטנות סלולאריות כאמור.
- 29.3.10. הוראות בדבר השימושים המותרים בקומת המסחר, כאשר מובהר כי על אף כל תכנית קיימת ו/או עתידית ו/או האמור בהיתר הבנייה, השימוש בקומת המסחר **לא יהיה** לאחת מהמטרות הבאות: בית עסק להכנת מזון הכולל מטבח חם (למעט בית קפה שאינו מגיש בשר), מכל סוג שהוא העלול לגרום למטרד (ריח) ו/או בית עסק להימורים (לרבות שיווק והפצה) ו/או חלפנות כספים ו/או עסקי מין ו/או אביזרי מין ו/או עסק המשתמש בחומרים מסוכנים ו/או מזהמים ו/או תעשייה ו/או מלאכה ו/או מכבסה ו/או ניקוי יבש ו/או חנויות דגים ו/או מסעדות דגים ופירות ים ו/או מועדונים ו/או בתי תפילה ו/או עסק בעל אופי בלתי חוקי ; סטייה מהשימושים המותרים הנ"ל תהיה רק לאחר קבלת הסכמת הנציגות שתהיה רשאית לסרב לפי שיקול דעתה. על אף האמור, ידוע לבעלים כי היזם איננו מתחייב כי התוכנית המפורטת שתאושר או תקנון הבית המשותף שיאושר יכלול את ההגבלה האמורה (אך הוא כן מתחייב לפעול להכללתה בטיטוט התכנית המפורטת והתקנון שיוגשו, ורק לאחר קבלת דרישה מפורשת מאת רשויות התכנון ו/או המפקח על רישום המקרקעין שלא ניתן להסיר במאמץ סביר ולאחר עדכון בכתב לב"כ בעלי הזכויות יהיה רשאי היזם לא לכלול הגבלות אלו בתכנית המפורטת ו/או בתקנון וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 28.4.6 לעיל), ולפיכך, ככל שרשויות התכנון ידרשו כי במסגרת התכנית המפורטת יוגדרו שימושים המופיעים לעיל ו/או לא תיאסר במסגרת התוכנית המפורטת הגבלה על אחד מבין השימושים לעיל, אזי מוסכם כי הדבר לא יהווה הפרה של הוראות הסכם זה מצד היזם. הנציגות תהיה רשאית לסטות מההגבלות הקבועות לעיל על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- מוסכם כי ככל והתכנית המפורטת לא תאפשר הגבלה על השימושים כאמור לעיל, אזי יוגבלו השימושים בקומת המסחר כאמור בסעיף זה במסגרת רישום תקנון הבית המשותף, והכול בכפוף לאישור המפקח על רישום המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור, במסגרת אישור התכנית המפורטת, יפעל היזם בשיתוף עם הנציגות בכל הקשור לשימושים המותרים כאמור בהסכם זה.
- 29.3.11. הוראות בדבר הפרדת האחזקה השוטפת, ככל הניתן, בין השטחים המיועדים לשימוש דירות המגורים בבניינים החדשים ולבין השטחים המיועדים לשטחי המסחר. עם זאת החלקים הבאים בבניינים החדשים ינוהלו תוך שיתוף פעולה עם בעלי הזכויות בקומת המסחר :
- 29.3.11.1. מערכת כיבוי האש הראשית, דהיינו משאבות, מאגר מים, לוחות בקרה וכדומה, ככל והיא משרתת את בעלי הזכויות בקומת המסחר ואת החלק בבניינים החדשים המיועד למגורים. אחזקת המתזים בחנין תתחלק, כל אחד לפי חלקו היחסי בשטח החניון. אחזקת המתזים בחלק המיועד למגורים תחול על בעלי הדירות ואלו אחזקת המתזים בקומות המסחר תחול על בעלי הזכויות בקומת המסחר
- 29.3.11.2. אחזקת הגג המשותף של הבניין החדש בו תמוקם קומת המסחר ;
- 29.3.11.3. אחזקת החניון המשותף, ככל ולקומת המסחר יהיו חניות בקומות החניון ;
- מובהר כי חלוקת האחזקה בהוצאות תהיה בהתאם למקובל בפרויקטים דומים והוראות מתאימות תכללנה בתקנון.
- 29.4. היזם יעביר את התקנון, הצו ותשריט הבית המשותף, לאישור הנציגות לצורך בדיקת התאמת להוראות הסכם זה וזכויות הבעלים על פי הסכם זה ולאחר קבלת אישורם (או הערותיהם) למסמכים אלה, בתוך ולא יאוחר 30 (שלושים) ימים מיום קבלתם לידי, יגישם היזם לרשויות ויפעל לרישום הבית המשותף על פי אותם המסמכים (כשהם מתוקנים, כל שיועברו הערות התואמות את הסכם זה וזכויות הבעלים על פיו), בכפוף לאישור רשויות מוסמכות לרבות ובמיוחד המפקח/ת על רישום המקרקעין ויפעל בשקידה ובהתמדה לצורך השלמת הרישום בהקדם ומילוי דרישות לשכת רישום המקרקעין בקשר לכך בסמוך לאחר קבלתם. למען הסר ספק, אין באמור כדי לגרוע מהוראות הסכם זה בקשר למועד רישום הבית המשותף, למעט במקרה של מחדל ו/או רשלנות ו/או עיכוב הנופץ בבעלים ו/או מי מטעמם.
- 29.5. היזם מתחייב בזאת, כי בד בבד עם רישום הבניין כבית משותף, יפעל לייחד את זכויות הבעלים לדירת הבעלים החדשה, כשהן "נקיות וחופשיות", לרבות מכל שעבוד, חוב עיקול, משכון, משכנתה וכל זכות אחרת לצד ג', למעט בגין עילות שמקורן בבעלים ו/או מי מטעמם, וכן תיוחדנה להן הערות האזהרה שירשמו לטובת רוכשי הבעלים, לפי העניין.
- 29.6. היזם מתחייב להשלים את רישום הבית המשותף החדש כאמור לפי המועדים שיהיו קבועים בחוק המכר דירות ובכל

מקרה לא יאוחר מ-12 (שנים עשר) חודשים "ממועד סיום העבודות" בפרויקט (כהגדרתו בסעיף 18.1 לעיל) ואת רישום זכויות הבעלים בדירה החדשה כשהזכויות בה "נקיות וחופשיות" (כהגדרתן בסעיף 2 לעיל) לפי המועדים שיהיו קבועים בחוק המכר דירות ובכל מקרה לא יאוחר בתוך 6 (שישה) חודשים לאחר רישום הבית המשותף החדש, בכפוף לכך שהבעלים יחתום על כל מסמך שיתבקש לחתום (התואם את הוראות הסכם זה) וימציא שטרי משכנתה (ככל ויידרש) חתומים ומאומתים כדין וכן אישור עירייה המופנה ללשכת רישום המקרקעין המעיד על היעדר חובות ארנונה בגין התקופה שממועד מסירת החזקה בדירה החדשה, וכן בכפוף לעיכובים שאינם נמצאים בשליטתו של היזם על אף כל מאמץ שעשה לשם הסרת העיכוב.

29.7. נציגות הבעלים תקבל לחזקתה את ניהול הרכוש המשותף בבניין החדש ותירשם כנציגות הבית המשותף הראשונה, ובהתאם ובתנאים ובכפוף לקבוע בסעיף 23 לעיל.

29.8. מוסכם ומוצהר בזאת כי החל ממועד המסירה בדירה החדשה ועד לרישום הבית המשותף החדש ולייחוד זכויות הבעלים לדירת הבעלים החדשה כאמור לעיל, ינהל היזם במשרדיו ו/או מי מטעמו את הרישום כ"חברה משכנת" (בהתאם לרישומים המצויים אצלו) על מנת שניתן יהיה לרשום את הבית המשותף וזכויות הבעלים בדירה החדשה וכן יתן היזם לבעלים ו/או למי שירכוש את דירת הבעלים החדשה (ככל שיפנו אליו) את כל השירותים של "נותן שירות" על פי צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפקסי המקרקעין), התשי"ס - 1999 ("חברה משכנת"), ובכלל זאת שירותים "כחברה משכנת" וזאת בתמורה לתשלום הקבוע בעד שירות כאמור על פי דין.

התנאים להעברת הזכויות בחברה המשכנת יהיו בהתאם למקובל ולקבוע בסעיף 27.3 לעיל. היזם יאפשר או יאשר ו/או יתן את הסכמה כנדרש על פי לשכת הרישום לצורך רישום הערת אזהרה לטובת רוכש הבעלים ו/או בנקים מטעמו בסמוך לדרישה. כמו כן, יתן היזם אישור לבעלים ו/או למי שירכוש זכויות בדירה החדשה ו/או לבנק מטעמו אישור בדבר פרוטוקול החלוקה והיותה של הדירה החדשה כדירה השייכת לבעלים וזכאותו לרישום הזכויות על שמו במסגרת הבית המשותף.

29.9. לשם הבטחת קיום מלוא התחייבויותיו של היזם להשלמת רישום הבית המשותף ורישום זכויות הבעלים בדירתו כשהן חופשיות ונקיות, יפקיד היזם בידי הנאמן את ערבות הרישום כהגדרתה בסעיף 33.5 להלן.

29.10. היזם מתחייב בזאת להשיג, ככל שהדבר תלוי בו, את כל האישורים הנדרשים מאת כל הרשויות המקומיות והממשלתיות ולהתייצב, לחתום ולשלם את כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה על פי דרישת הרשויות המוסמכות ועפ"י כל דין, אשר יהיו דרושים לשם רישום הבית המשותף בלשכת הרישום ולייחוד הדירות הנמכרות בפרויקט לרוכשיהן, למעט אישורים שחובת השגתם מוטלת על הבעלים על פי הסכם זה.

30. הערות אזהרה לטובת היזם וייפוי כח למחיקת הערות אזהרה

30.1. מיד לאחר "המועד הקובע" (חתימת 60% מבעלי הזכויות על הסכמי פינוי בינוי וחתירת היזם עליהם) ובכפוף להפקדת הערבות "לניהול הליכים משפטיים" כהגדרתה בסעיף 33.6 להלן, יהיה היזם רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו על דירת הבעלים הקיימת בגין זכויותיו על פי הסכם זה.

במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הבעלים על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת היזם כאמור בנוסח המצ"ב **כנספה** ו/או להסכם זה ועל ייפוי כח לרישום הערת אזהרה לטובת היזם בנוסח המצ"ב **כנספה ה3** להסכם זה ואלו יועברו לנאמן שיעברם ליזם לאחר המועד הקובע כאמור לעיל ובכפוף להתקיימות התנאים הנ"ל, כאשר רישום הערת האזהרה יבוצע על ידי על ידי היזם ועל חשבונו.

30.2. במקרה בו ההסכם לא נכנס לתוקפו עקב אי התקיימות התנאים המתלים כמפורט בסעיף 5 לעיל או (לפי הענין) במקרה בו ההסכם בוטל (על פי הוראות הסכם זה על ידי הבעלים כאמור בסעיף 35.3 להלן, ו/או על פי החלטת שיפוטית ו/או על פי החלטת הבנק המלווה, מתחייב היזם לבטל ולמחוק את הערת האזהרה כאמור מיד עם קרות הארועים כאמור ולא יאוחר מ-14 (ארבעה עשר) ימי עסקים, בכפוף לתנאים הקבועים בסעיפים 5 לעיל ו-35.4 להלן להסכם זה לפי המקרה (ככל שנקבעו תנאים בסעיפים אלו). ביטול הערות יעשה בכפוף להפקדה בנאמנות אצל הנאמן של הערבויות שנמסרו לבעלים וכן המחאות שטרם נפרעו בגין התקופה שלאחר מועד ביטול ההסכם זה ובכפוף לזכויות הצדדים על פי כל דין. הערבויות שהופקדו אצל הנאמן ישובו לבנק המלווה לאחר מחיקת הערות כשהזכויות "נקיות וחופשיות" ולאחר מחיקת השיעובדים לטובת הבנק המלווה בהתאם לדרישות והנחיות הבנק המלווה. ככל שההמחאות להבטחת דמי השכירות לא הונפקו מחשבון הליווי ו/או על ידי הבנק המלווה, אלו ישובו ליזם (ולא לבנק המלווה) בכפוף לקיום התנאים כאמור לעיל.

30.3. להבטחת התחייבות היזם כאמור, וכתנאי לקבל בקשות לרישום הערות אזהרה מאת הבעלים יפקיד היזם בידי ב"כ בעלי הזכויות 7 (שבעה) ייפוי כח בלתי חוזרים נוטריונים, עבור כל אחד מהבניינים הקיימים בפרויקט, בנוסח ייפוי הכח למחיקת הערות האזהרה המצורף להסכם זה **כנספה ז1**, המייפה את כוחו של ב"כ בעלי הזכויות ו/או ב"כ היזם ו/או הנאמן למחוק את כל הערות האזהרה שירשמו לטובת היזם במסגרת הפרויקט, לאחר משלוח התראה בת 21 (עשרים ואחד) ימים ליזם וזאת במקרה בו לא ביטל היזם את הערות האזהרה לטובתו, במקרה של אי התקיימות התנאים המתלים ו/או ביטול הסכם זה ו/או בנסיבות האמורות בסעיף 30.2 זה כאמור לעיל.

לייפוי הכח הנ"ל יצורף פרטיכל מועצת המנהלים של היזם המאשר את מחיקת ההערות כאמור, וייפוי הכח והפרטיכל יימסרו בחזרה לידי היזם במועד סיום העבודות כאמור בסעיף 18.1 לעיל ומסירת כלל הדירות החדשות לבעלי הזכויות בהתאם להוראות הסכם זה.

30.4. מובהר בזאת כי הערות האזהרה לטובת היזם לא תמנע (ולא תעכב) מהבעלים למכור ו/או להעביר זכויותיו ו/או לשעבד את דירתו הקיימת, בכפוף לאמור בסעיף 27 לעיל.

31. הערת אזהרה לטובת הבעלים ורישום פרטיכל החלוקה

- 31.1 מבלי לגרוע מיתר הוראות ותנאי הסכם זה, מוסכם כי בד בבד עם העברת הזכויות ע"ש היזם בממכר כאמור בסעיף 26.1 לעיל ירשום היזם הערת אזהרה לטובת הבעלים על כלל הזכויות במקרקעין הכוללת את פרטי הדירה החדשה של הבעלים בלשכת הרישום וכשאין לפניה כל זכויות קודמות (בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות), כשהזכויות של הבעלים בדירה החדשה "חופשיות ונקיות", למעט השעבוד הבנקאי שיהיה רשום בלשכת הרישום לטובת הבנק המלווה, שיוחרג בדרך של קיום התנאים הקבועים במכתב ההחרגה המותנה והכל מבלי לגרוע מהתחייבות היזם להמציא את מכתב ההחרגה הסופי והבלתי מותנה כאמור בסעיף 11.15 לעיל.
- במועד רישום הבית המשותף החדש תיוחד זכות הבעלות של הבעלים לחלקת המשנה שתהווה את דירתו החדשה בהתאם לתנאי הסכם זה, ובד בבד תימחק הערות האזהרה לטובת הבעלים כאמור. היזם מתחייב לפעול בשקידה, ברישיון ובבהתמדה על מנת שהערות האזהרה ירשמו בהקדם האפשרי.
- 31.2 בנוסף, מתחייב היזם להפקיד בלשכת הרישום את פרטיכל החלוקה שנמסר לידו מאת הנציגות כאמור בסעיף 10 לעיל ולרשום פרטיכל זה בפנקסי הרישום כהסכם שיתוף בין בעלי הזכויות והיזם לפי סעיף 27 לחוק המקרקעין בסמוך לאחר חתימת פרטיכל החלוקה בידי הצדדים כאמור בסעיף 10 להלן.
- 31.3 מוסכם כי עו"ד של הצדדים יהיו רשאים בהסכמה לשנות את ההסדרים הקבועים בסעיף זה לעיל.

32. ייפוי כוח מאת הבעלים

- 32.1 להבטחת מילוי התחייבויותיהם של הבעלים לפי הסכם זה, חותמים הבעלים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי הכח כדלקמן:
- 32.1.1 ייפוי כח בלתי חוזר תכנוני המצורף **בנספח ה'1'** להסכם זה, בו מייפיים הבעלים את ב"כ בעלי הזכויות ו/או ב"כ היזם לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך שהוא חייב בחתימתו לפי הסכם זה בקשר עם הנושאים הקשורים לתכנון ולבניה, לרבות ככל הנדרש לאישור התכנית המפורטת ו/או תכנית האיחוד והחלוקה ו/או רישומן ו/או הגשת תכנית ההגשה ככל שידרש, וכן ייצוג כלפי צדדים שלישיים, כולל רשויות וערכאות, בכל הנוגע לטיפול בקבלת היתרי בניה, ובכלל כל נושא תכנוני אחר וכן לצורך קבלת אישורים של רמ"י להסכם זה; מובהר כי עם ביטול הסכם זה מכל סיבה שהיא, לרבות בנסיבות של אי קיום התנאים המתלים במועדים, יהיה ייפוי הכח בטל.
- 32.1.2 לאחר המועד הקובע יימסר ייפוי הכח לידי ב"כ היזם, ומיפוי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי כח זה בהתאם להוראות הסכם זה; בהוראת הנציגות יהיה רשאי ב"כ הבעלים להמציא את ייפוי הכח או חלק מהם ליזם אף לפני המועד הקובע. ייפוי כח נוסף בלתי חוזר בנוסח "ייפוי כח הבעלים" המצורף **בנספח ה'2'** להסכם זה, בו מייפה הבעלים את ב"כ בעלי הזכויות ו/או ב"כ היזם, לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך שהוא חייב בחתימתו לפי הסכם זה ו/או על כל מסמך הדרוש לשם הוצאתו לפועל של הסכם זה ו/או לבצע כל פעולה לפי הוראות הסכם זה;
- ייפוי כח הבעלים כאמור בסעיף זה יופקד בידי ב"כ בעלי הזכויות במועד חתימת הסכם זה. ב"כ בעלי הזכויות יעביר את ייפוי הכח הנ"ל או חלק מהם לידי היזם ו/או ב"כ היזם במועד הזכאות לרישום הממכר על שם היזם, כמפורט בסעיף 26.1 לעיל. מיפוי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי כח הבעלים בהתאם למפורט בו ובכפוף לתנאים הקבועים לכך בהסכם זה; ככל שהיזם יבקש לעשות שימוש בייפוי כח לצורך ביצוע פעולות קנייניות ו/או אחרת בלשכת רישום המקרקעין, זה יעשו באמצעות ב"כ היזם בלבד ועניו זה יצוין בייפוי הכח.
- 32.1.3 ייפוי כח בלתי חוזר לשם רישום הערות אזהרה לטובת היזם המצורף **בנספח ה'3'** להסכם זה, כמפורט בסעיף 30.1 לעיל, אשר יופקד במועד חתימת הסכם בידי ב"כ הבעלים וזה יעבירו במועד הקובע לב"כ היזם ובכפוף לכך, כי נמסרו לב"כ בעלי הזכויות ייפוי הכח למחיקת הערות האזהרה ופרטיכל היזם בעניין זה (**נספח ה'1'**) וייפוי הכח למתן הסכמות ופרטיכל היזם בעניין זה (**נספח ה'2'**). מיפוי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי כח הבעלים בהתאם למפורט בו ובכפוף לתנאים הקבועים לכך בהסכם זה;
- 32.1.4 ייפוי כח לפנייה לשם פנייה בשם הבעלים לבעלי המשכנתאות וההערות המצורף **בנספח ה'4'** להסכם זה, כמפורט בסעיף 12 לעיל, אשר יימסר לב"כ היזם במועד הקובע;
- 32.1.5 ייפוי כח להגשת וניהול תביעת הסרבנים בנוסח המצורף **בנספח ה'5'** להסכם זה, אשר יימסר ליזם במועד הקובע, כמפורט בסעיף 7.21 לעיל;
- 32.1.6 ייפוי כח לטיפול בענייני המיסוי של הבעלים בגין התקשרותם בהסכם זה עם היזם המצורף **בנספח ה'6'** להסכם זה, כמפורט בסעיף 34.3 להלן אשר יימסר ליזם במועד הקובע;
- 32.1.7 ייפוי כח בלתי חוזר לביצוע פעולות הרישום המפורטות בסעיף 29 לעיל, בנוסח המצורף **בנספח ה'7'** להסכם זה, אשר יימסר ליזם במועד מסירת החזקה ליזם לצורך ביצוע העבודות ובהתאם להוראות סעיף 14.6 לעיל;
- 32.1.8 ייפוי כח לנציגות, מכוחו יהיה רשאי חבר הנציגות לפעול בשם הבעלים על פי המפורט בייפוי הכח ובהתאם להוראות הסכם זה, בנוסח המצורף **בנספח ה'8'** להסכם זה;
- 32.2 כל ייפוי הכח הנזכרים בסעיף 32.1 לעיל ייחתמו במועד חתימת הסכם זה על ידי הבעלים וימסרו לב"כ היזם ו/או לנאמן, לפי הענין, במועדים ובתנאים המפורטים לגבי כל אחד מהם.

32.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין במסירת ייפוי הכח המפורטים בסעיף 32 זה לעיל, כדי לגרוע בצורה כלשהי מהתחייבויותיו של הבעלים לחתום על כל מסמך ו/או לעשות כל פעולה שהוא חייב לעשותה לפי הסכם זה ומכוחו, מיד לכשיידרש לכך בכפוף להוראות הסכם זה. עוד מובהר כי היזם יישא בעלות האומות הנטריוני של ייפוי הכח עליהם יחתמו הבעלים.

33. ערבויות הבעלים

לשם הבטחת התחייבויותיו של היזם לפי הוראות הסכם זה כלפי הבעלים ומבלי לגרוע מחובתו למלא התחייבויות אלו במלואן ובמועדן מתחייב היזם למסור לבעלים את הערבויות הבאות:

33.1. ערבות בתנאי חוק מכר (ערבות משופרת)

33.1.1. במועד הקבוע בסעיף 11.8 לעיל וכתנאי למסירת, מסמכי השעבוד המאושרים החתומים כאמור בסעיף 11.7 לעיל ליזם, מתחייב היזם להעמיד באמצעות הבנק המלווה עבור הבעלים ערבות בתנאי חוק המכר הבטחת השקעות להבטחת ביצוע והשלמת התחייבויות היזם שבהסכם זה, בצירוף 2 עילות על פיה ניתן יהיה לממש את הערבות ללא צורך בפניה לבית המשפט: (1) אם הופסקו העבודות בפרויקט למשך תקופה העולה על 90 (תשעים) ימים רצופים או לפרקי זמן המצטברים בסך הכל ל- 120 (מאה ועשרים) ימי עבודה במהלך תקופה של 6 (שישה) חודשים, מנסיבות שאינן מהוות כנסיבות פטורות כמשמעותן בסעיף 18.5 לעיל אלא אם ניתן צו שיפוטי המונע כניסת קבלן ביצוע אחר למתחם ובלבד שהיזם עשה כל הנדרש לצורך ביטול הצו; (2) במקרה של אי מסירת הדירה החדשה בהתאם לקבוע בהסכם זה על אף חלוף 18 (שמונה) עשרה חודשים מהמועד הקבוע לכך בהסכם בתוספת תקופת הגרייס ו/או קיומן של הנסיבות הפטורות (לעיל ולהלן: "**ערבות בתנאי חוק מכר**").

הערבות בתנאי חוק מכר, תונפק על שם הבעלים על ידי הבנק המלווה ותימסר לנאמן, כתנאי למסירת מסמכי השעבוד המאושרים החתומים לידי היזם, כאמור בסעיף 11 לעיל, והצדדים מורים לו באופן בלתי חוזר למסור אותה לבעלים אך ורק לאחר **מועד קבלת החזקה במתחם** כאמור בסעיף 14.6 לעיל לרבות במקרה של השלמת פינוי בחלק מהמתחם בהתאם להוראות סעיף 19.1 או חלק ממנו בהתאם לתנאים לביצוע הפרויקט בשלביות כאמור בסעיף 19.1 לעיל. במידה ומכל סיבה שהיא לא נמסרה **החזקה במתחם** כאמור ובוטל הסכם זה כדן מורים הצדדים לנאמן להשיב ליזם את הערבות הנ"ל לידי היזם מיד עם דרישת היזם וכנגד מחיקת השעבוד ו/או השבה לבעלים של כל מסמכי השעבוד שנחתמו על ידו; והצדדים נותנים לנאמן הוראות בלתי חוזרות לפעול בהתאם לאמור לעיל.

33.1.2. סכום הערבות יהיה בסכום השווה לשווי השוק המלא של דירת הבעלים החדשה, כולל ערך הקרקע והצמודותיה וכולל מע"מ, לפי הערכת שמאי בדו"ח אפס שהחברה הגישה לבנק המלווה. סכום הערבות יהיה צמוד למדד תשומות הבנייה ויישא הפרשי הצמדה, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד הנפקת הערבות. מוסכם כי ככל והערכתו של שמאי הבעלים תהיה גבוהה ביותר מ- 12% (שנים עשר אחוזים) מהערכתו של השמאי מטעם הבנק המלווה, ילקח על ידי הצדדים שמאי מכריע שיוסכם על הצדדים ושכרו ישולם על ידי היזם לצורך קביעת סכום הערבות.

33.1.3. הערבות תהייה תקפה עד למועד מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה לידי הבעלים ורישום הערת אזהרה לטובת הבעלים כאמור בסעיף 31.1 לעיל ומסירת מכתב החרגה סופי (**נספח 2'**) מאת הבנק המלווה לידי הבעלים וקיום יתר התנאים שבסעיף 23.9. ככל שעל אף האמור, תידרש הארכה ו/או תיקון הערבות, מתחייב היזם להאריך את תוקף הערבות לא יאוחר מ- 30 ימים לפני מועד פקיעתה (אחר יהיה זכאים הבעלים לממש את כל הערבות).

33.1.4. הערבויות תהיינה ניתנות למימוש אך ורק בהתאם לעילות שיפורטו בה שיכללו גם את העילות המפורטות בסעיף 33.1.4 לעיל.

33.1.5. הערבות תושב לנאמן כתנאי למסירת החזקה בדירה החדשה, בהתאם להוראות סעיף 23.10 לעיל, והנאמן יעביר ליזם אישור כי הערבות הופקדו בידו (עם מספרה הסידורי של הערבות וסכומה). לאחר מסירת החזקה בדירה החדשה לבעלים (בהתאם ובכפוף לקבלת העתק מקורי או נאמן למקור של פרוטוקול מסירה חתום הן על ידי הבעלים והן על היזם שיועבר לנאמן בצירוף אישור בכתב של המפקח כי הדירה נמסרה בהתאם להוראות הסכם זה) ובהתקיים התנאים בחוק המכר דירות הבטחת השקעות והוראות סעיף 23.9 לעיל (בהתאם לאישור בכתב של מפקח הבעלים), ישיבה ליזם.

33.1.6. הבעלים מצהירים ומאשרים כי ידוע להם כי ערבות חוק המכר נמסרת להם להבטחת קבלת הדירה החדשה בפרויקט, בכפוף להתחייבויות הבעלים בהסכם זה, וכי אינם יכולים לממש את ערבות חוק המכר, אלא לפי התנאים הקבועים בערבות גופה. כמו-כן, מצהירים ומאשרים הבעלים כי מקום בו יממשו את ערבויות חוק המכר (בהתאם ובכפוף לתנאי המימוש הנקובים בערבות חוק המכר) לא תיוותרנה להם זכויות כלשהן במקרקעין ו/או בבניין ו/או בבניינים החדשים ו/או בדירה החדשה ו/או במתחם ו/או במגרש, ולא תישמענה כל בקשות ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בנושא זה (עצם מימוש הערבות) כלפי היזם ו/או מי מטעמו בכפוף לכל דין. אין באמור כדי לגרוע מזכות הבעלים לתבוע כל הוצאה ו/או נזק מהיזם, ככל שמדובר בסכום ו/או בנזק מעבר לסכום שמומש במסגרת הערבות.

33.2. ערבות דמי שכירות

במועד הקבוע בסעיף 11.1 לעיל היזם מתחייב למסור לידי הנאמן ערבות בנקאית אוטונומית בנוסח ערבות דמי השכירות המצורפת **כנספח ד'** להסכם זה, אשר תשמש להבטחת התחייבות היזם לתשלום דמי השכירות כאמור בסעיף 17 לעיל (להלן: "**ערבות דמי השכירות**"). בקשר לערבות דמי השכירות יחולו ההוראות שלהלן:

- 33.2.1 הערבות תצא על שם הבעלים ;
- 33.2.2 תוקפה של ערבות דמי השכירות יהיה למשך **18 (שמונה עשר) חודשים** ממועד הנפקתה היא תוארך 30 ימים לפני פקיעתה, וזאת עד למועד מסירת הדירה החדשה בפועל לבעלים בהתאם לקבוע בהסכם זה.
- מוסכם כי ככל שתקופת השכירות של הבעלים בדירה החלופית מסתיימת לאחר המועד לקבלת החזקה בדירה החדשה, כהגדרתו בסעיף 17.7 לעיל, תוקפה של הערבות יוארך עד לתקופה של 3 (שלושה) חודשים, כמפורט בסעיף הנ"ל ;
- 33.2.3 סכום הערבות יהיה בסך המצטבר של כלל דמי השכירות שעל היזם לשלם לבעלי הזכויות במתחם בהתאם לקבוע בהסכם זהעבור 48 (ארבעים ושמונה) חודשי שכירות והיא תפחת באופן יחסי בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט והתשלומים ששולמו בפועל לבעלים, ועד לסך שלא יפחת מ - 12 (שנים עשר חודשי שכירות) בהתאם לקביעת המפקח מטעם הבעלים. מוסכם כי במקרה בו שולמו לבעלים דמי השכירות מראש לתקופה של 12 חודשים, יפחת הסכום ששולם (ונפרע) מסכום הערבות ;
- 33.2.4 סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן ויישא הפרשי הצמדה, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד הנפקת הערבות ;
- 33.2.5 מוסכם כי ככל שמשכיר הדירה החלופית יבקש מהבעלים להעמיד ערבות בנקאית כתנאי לתקופת השכירות בדירה החלופית, תוסב חלק מערבות דמי השכירות למשכיר ממנו שכרו בעלי הדירות את דירתם החלופית במהלך הבנייה והיזם מתחייב לפעול על מנת שהדבר יתאפשר. לחלופין, ימציא היזם ערבות בנקאית בגובה הנדרש על ידי משכיר הדירה החלופית ועד לסכום של שלושה חודשי שכירות, וסכום זה ייגרע מערבות דמי השכירות. ככל שהערבות שניתנה למשכיר חולטה על ידי המשכיר (לא בשל אי תשלום דמי השכירות על ידי היזם), היזם יהיה רשאי להיפרע מהבעלים בגין כל סכום שחולט לרבות על דרך קיוזו וכן, יהיה רשאי לעכב את מסירת הדירה החדשה לאותו בעלים עד להשבת הסכום הנ"ל (מובהר כי ככל ונגרמו לבעלים הוצאות בגין איחור בתשלום דמי השכירות על ידי היזם, לא יקוזז היזם הוצאות אלו מסכום הערבות שחולט, אלא כנגד המצאת אסמכתאות) ;
- 33.2.6 **מנגנון להפעלת ערבות דמי השכירות** - הצדדים מורים לנאמן באופן בלתי חוזר למסור לבעלים את ערבות דמי השכירות לצורך מימושה בהתאם לכתב ההוראות המצורף לערבות, ובמקרים הבאים (כולם או חלקם):
- 33.2.6.1 לא שולמו דמי השכירות כאמור בסעיף 17.5 לעיל, או לא נמסרו לבעלים המחאות השכירות במועד הקבוע בהסכם זה (והבעלים או בא כח הבעלים מסר על כך הודעה מקודמת ליזם בת 7 ימים לפחות) או לא נפרעו אילו מהמחאות השכירות שמסר היזם לבעלים כמפורט בסעיף 17 לעיל ולא בשל סיבה שמקורה במעשה או מחדל של הבעלים בקשר עם ההמחאות והיזם לא תיקן את הדבר תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנודע לו כי דמי השכירות לא שולמו ו/או נפרעו כאמור ; או
- 33.2.6.2 לא זוכו חשבונות הבנק של מי מבעלי הזכויות בדמי השכירות (בהתאם לאופן ולמועדים שהתחייב היזם לשלם את דמי השכירות, כאמור בהסכם זה (והבעלים או בא כח הבעלים מסר על כך הודעה מקודמת ליזם בת 7 (שבעה) ימים לפחות בכתב ומראש) ; או
- 33.2.6.3 לא חודשה תוקפה של הערבות 30 (שלושים) ימים לפני פקיעתה, ועדיין לא נמסרה הדירה החדשה לבעלים בכפוף להוראות 23.12 לעיל.
- 33.2.7 במועד מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה על פי הוראות ותנאי הסכם זה (בהתאם לפרוטוקול מסירה חתום שיועבר לנאמן בכתב על מסירת החזקה בהתאם להוראות הסכם זה) ובכפוף להמצאת הערבויות המפורטות סעיפים 33.4 ו- 33.5 להלן לידי הנאמן, מורים הצדדים בהוראה בלתי חוזרת לנאמן להשיבה ליזם את הערבות לשם ביטולה בכפוף להוראות סעיף 17.7 לעיל, שבמקרה זה תישאר הערבות אצל הנאמן עד לסיום תקופת השכירות המוארכת כהגדרתה בסעיף 17.7 זה.
- 33.2.8 במקרה של מימוש דמי שכירות, כולה או חלקה, מתחייב היזם להמציא לנאמן ערבות חדשה או להשלמה, לתקופה ובתנאים זהים, תוך 30 (שלושים) ימים ממועד המימוש, ובתנאי שהבעלים השיב ליזם את יתרת גובה הערבות שמומשה ככל ומומשה כולה או חלק ממנה העולה על דמי השכירות שבגנים מומשה הערבות.

33.3 ערבות מיסים

בתוך 30 ימים ממועד קיום התנאים המתלים ובכל מקרה לפני שליחת הודעות הפינוי לבעלים, מתחייב היזם למסור לידי ב"כ בעלי הזכויות ערבות בנקאית אוטונומית, אשר תשמש להבטחת התחייבות היזם בקשר עם תשלום כל המסים, ההיטלים והאגרות לפי הוראות הסכם זה לרבות, מס השבח, מע"מ (ככל שהבעלים הוא נישום), והיטלים (לרבות השבחה, פיתוח, תיעול, מדרכה וכיוצא"ב), כפי שיחולו בגין הפרויקט ואשר היזם נושא בהם לפי הוראות הסכם זה ואשר, כאמור בסעיף 34 להלן, אינם חלים על הבעלים (להלן לצורך סעיף זה - "**תשלומי היזם**"), בנוסף המצורף **כנספת ד'** להסכם זה.

מובהר כי ככל שבמועד קיום התנאים המתלים יקבע על ידי מומחה מס שזהותו תהיה מקובלת על הנציגות וב"כ הבעלים, כי לא צפויה חשיפה של הבעלים לתשלום מיסים ותשלומים בקשר עם הפרויקט ו/או ההתקשרות בהסכם זה בקשר עם הפרויקט ו/או ההתקשרות בהסכם זה ביחס לתשלומי היזם לא תידרש הפקדת הערבות בגין תשלומי המסים אלו כאמור אך כן תידרש הפקדת ערבות להבטחת תשלום ההיטלים והאגרות שעל היזם לשלם כאמור לעיל על פי דרישת הודעה המקומית (ובהיעדר דרישה לפי קביעת השמאי מטעם בעלי הזכויות).

בקשר לערבות המסים יחולו ההוראות שלהלן :

33.3.1. סכום ערבות המסים יהיה בסך המצטבר של המיסים בהם הבעלים הוא הנישום (למעט ביחס לתשלומי היום, כהגדרתם לעיל), בהתאם להערכת החשיפה של מומחה מס (שזהותו תוסכם על ידי ב"כ בעלי הזכויות והנציגות) וכן וההיטלים והאגרות על פי דרישת הודעה המקומית (ובהיעדר דרישה לפי קביעת השמאי מטעם בעלי הזכויות) ;

33.3.2. סכום הערבות כאמור לעיל יתעדכן (יופחת ו/או יעלה) בהתאם לתשלומים שיבצע היום ו/או בהתאם לדרישות התשלום שיוצאו על ידי רשויות המס ו/או הוועדה המקומית ו/או העירייה ו/או בהתאם לבטוחות ו/או ערבויות שהומצאו לרשויות וזאת בתוך לא יאוחר מ- 30 (שלושים) ימים ממועד קבלת דרישות התשלום ו/או השומות ; מובהר כי עדכון סכום הערבות יתאפשר אך ורק לאחר שהומצאו לבעלים דרישות תשלום עדכניות ו/או אישור על פטור מתשלום ;

33.3.3. ערבות המסים תוצא על שם כל יחיד הבעלים יחדיו, ותוקפה יהיה עד למועד סיום העבודות ובתוספת 90 ימים או עד מועד קבלת אישורי המיסים וההיטלים וסגירת השומות בגין, לפי המוקדם והיא תוארך מעת לעת, לפי הצורך, עד להשלמת תשלומי המסים, האגרות וההיטלים החלים על היום בהתאם להסכם זה, והמצאתם לידי נציגות הבעלים ו/או ב"כ בעלי הזכויות של העתקי אישורי מסים סופיים מאת רשויות המס ו/או הוועדה המקומית, לרבות אישורי המס בגין פרטיכל החלוקה שנערך בין הבעלים והועבר ליום, ככל שרשות המיסים נוהגת ליתן אישורים כאמור (וזאת מבלי לגרוע מחובת הדיווח, ככל שקיימת על פי דין) ;

33.3.4. **מנגנון להפעלת ערבות המסים** - הצדדים מורים לנאמן באופן בלתי חוזר למסור למי מבעלי הזכויות את ערבות המסים לצורך מימושה בהתאם לכתב ההוראות לנאמן, ובהתקיימות המקרים הבאים :

33.3.4.1. הועברה מהבעלים התראה טרם עיקול בגין אי תשלום במועד של מס ו/או היטל בקשר עם הפרויקט, והיום לא שילם את הדרישה לתשלום ו/או לא ביטל ו/או הקפיא אותה בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד בו נודע לו על ההתראה ;

33.3.4.2. החלו הליכי גבייה ו/או אכיפה נגד הבעלים בשל חוב לרשויות המס ו/או הוועדה המקומית ו/או העירייה והיום לא ביטל הליכים אלו בתוך 5 (חמישה) ימים ממהמועד בו נודע ליום על תחילת ההליכים ;

33.3.4.3. במקרה שהתקבלה דרישת תשלום אצל הבעלים בגין אילו משומות מס השבח ו/או המע"מ ו/או היטלי השבחה ו/או הפיתוח ו/או תיעול ו/או מדרכה ו/או כל היטל אחר ו/או אגרות והיום לא שילם או הקפיא (והסכום הובטח במסגרת ערבות המיסים) דרישות אלו בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים ;

33.3.4.4. אי תשלום אלו מהמסים על ידי היום מונע מהבעלים לקבל אישור מסים ו/או אישור מאת הוועדה המקומית ו/או העירייה בגין שעבוד ו/או מכירת זכויותיו בדירה הקיימת ו/או במגרש והיום לא הסדיר זאת 30 ימים מיום קבלת הודעה בכתב בשל כך מאת הבעלים ובלבד שאין במועד כאמור כדי להעמיד את הבעלים בהפרת הסכם המכר ;

33.3.4.5. במקרה בו היום לא המציא בתוך 30 ימים ממועד הודעת הפינוי כאמור בסעיף 14.1 לעיל, לידי ב"כ בעלי הזכויות ו/או הנציגות אישור לפיו שולמו כל התשלומים שנדרשו על ידי הוועדה המקומית ו/או העירייה כתנאי למתן ההיתר היתר בנייה להריסה חפירה ודיפון, כהגדרתו בסעיף 2 לעיל ; או

33.3.4.6. במקרה בו לא התקבלו אישורי מס השבח עבור הבעלים עד ל"מועד סיום העבודות" לפרויקט כאמור בסעיף 18.1 לעיל או אישורי המסים בגין פרטיכל החלוקה כאמור בסעיף 10 לעיל ; או

33.3.4.7. במקרה בו תוקפה של הערבות לא חודש 30 (שלושים) ימים לפני פקיעתה.

33.3.5. במועד המצאת העתקי כל אישורי המסים, לרבות מס השבח ואישורים על תשלום האגרות וההיטלים לידי ב"כ בעלי הזכויות, תפקע ערבות המסים ותושב לידי היום לשם ביטולה.

33.3.6. כל סכום שמומש על פי הערבות, ישמש תחילה להסרת כל התראה ו/או עיקול ו/או כל חוב שניתנו ו/או הוטלו על זכויות הבעלים בקשר עם המיסים, ההיטלים והתשלומים בגין עסקה זו, לרבות הוצאות ו/או תשלומים בקשר לנקיטה בהליכים ו/או כל הפרשי הצמדה ו/או ריבית. ככל שתיוותר יתרה היא תועבר ליום או לרשויות המס ו/או לכל רשות רלוונטית, לפי החלטת הנאמן או בהתאם להחלטה שיפוטית.

33.3.7. להסרת ספק מובהר כי אין בהמצאת ערבות המסים על ידי היום, כדי למנוע ו/או לפגוע בזכותו של היום לניהול הליכים, לרבות הליכי השגה ו/או ערר ו/או שמאי מכריע בקשר עם החיובים והדרישות לתשלום כאמור, לפי בחירתו, לרבות בשם הבעלים ו/או מי מהם, בכפוף לעמידת היום בהוראות הסכם זה ובמועדים על פיו, וכי אין בניהול ההליכים הנ"ל בכדי להקנות ליום ו/או מי מטעמו זכות לעיכוב ו/או איחור ו/או אי עמידה בהתחייבויות היום כאמור.

33.4. **ערבות הבדק**

33.4.1. מבלי לגרוע מחובתו לתיקון אי ההתאמות לפי הסכם זה ולפי חוק המכר דירות כאמור בסעיף 24 לעיל, ימציא היום ליד הנאמן עד "למועד מסירת הרכוש המשותף" לידי הנציגות, כהגדרת מועד זה בסעיף 23.1 לעיל, ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת טיב הבניה והבדק של כל דירות בעלי הזכויות החדשות ו/או הרכוש המשותף, בנוסח המצורף **כנספת ד'4** להסכם זה מאת קבלן הביצוע.

33.4.2. סכום ערבות הבדק יהיה בסך של 5% (חמישה אחוזים) מעלות הבניה של דירות בעלי הזכויות החדשות מתוך כלל הדירות והשטחים בפרויקט (כולל עלויות הבניה של על פי החלק היחסי ברכוש המשותף בבניין

החדש), כפי שתקבע על ידי המפקח ושמאי בעלי הזכויות, כאשר סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן ויישא הפרשי הצמדה, ומדד הבסיס יהיה המדד הידוע "במועד סיום העבודות" ככל שהערכת המפקח לא כללה זאת. סכום הערבות יפחת לאחר 15 (חמישה עשר) חודשים ל - 2.5% (שניים וחצי אחוזים).

33.4.3 הערבות תהיה משותפת לכל בעלי הזכויות, ותוקפה יהיה החל ממועד מסירת הרכוש המשותף" לידי הנציגות, כהגדרת מועד זה בסעיף 23.1 לעיל לעיל, ועד ל - 24 (עשרים וארבעה) חודשים ממועד זה. בתום 24 (עשרים וארבעה) החודשים כאמור תושב ערבות הבדק לזום.

33.4.4 הערבות תשמש כבטוחה לטיב הבניה וביצוע תיקוני מסירה ובדק בדירות בעלי הזכויות החדשות והצדדים מורים לנאמן למוסרה למי מבעלי הזכויות לשם מימושה לפי כתב ההוראות לנאמן המצורף לכתב הערבות, ככל והיזם לא תיקן או השלים את תיקון אי ההתאמות ברכוש המשותף או בדירות מי מבעלי הזכויות על פי פרוטוקול המסירה (ובהעדר מועדים - במהלך 12 (שנים עשר) חודשים ממועד המסירה של הדירה החדשה) ו/או לא תיקן אותם בהתאם לקבוע בחוק המכר בכפוף למתן התראה מוקדמת בכתב לזום לפחות 30 (שלושים) ימים מראש.

33.4.5 מוסכם, כי ככל ולא ניתן לקבל מאת קבלן הביצוע ערבות בדק אוטונומית נפרדת לטובת כלל בעלי הזכויות במתחם, תוחזק ערבות הבדק שימסור קבלן הביצוע לזום על ידי נאמן משותף שיוסכם על ידי הצדדים (שאינו הנאמן כהגדרתו בהסכם זה) והוא יהיה חייב למוסרה לבעלים לשם מימושה על פי הוראות סעיף 33.4 זה עד לסכום הקבוע בסעיף 33.4.2 לעיל על פי כתב ההוראות לנאמן שימסור לו בנוסח המצורף לנספח ערבות הבדק **(נספח ד')**.

33.5 ערבות הרישום

33.5.1 לשם הבטחת קיום מלוא התחייבותיו של היזם על פי הסכם זה לרישום הבית המשותף ורישום הבעלים בדירות החדשות במועדים ובתנאים הקבועים בהסכם, ימציא היזם לידי הנאמן עד "למועד מסירת הרכוש המשותף" כהגדרת מועד זה בסעיף 23.1 לעיל, ערבות בנקאית אוטונומית בנוסח ערבות הרישום המצורף **בנספח ד')** להסכם זה.

33.5.2 הערבות תהיה משותפת לכל בעלי הזכויות במתחם, שתוקפה יהיה - 24 (עשרים וארבעה) חודשים ממועד סיום העבודות בפרויקט כהגדרתו בסעיף 18.1 לעיל.

33.5.3 סכום ערבות הרישום יהיה בסך של 300,000 ש"ח **(שלוש מאות אלף שקלים חדשים)** עבור כלל בעלי הזכויות אשר תשמש להבטחת רישום הבית המשותף ורישום זכויות כלל בעלי הזכויות בדירותיהם החדשות, כאשר סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן ויישא הפרשי הצמדה, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע "במועד סיום העבודות".

33.5.4 ערבות הרישום תופקד בנאמנות בידי הנאמן, אשר יהיה חייב למסור אותה לנציגות לצורך מימושה בהתאם לכתב ההוראות לנאמן המצורף לערבות זו, וזאת במידה וחלפו 6 (שישה) חודשים מהמועדים הקבועים בסעיף 29.6 לעיל לרישום הבית המשותף ו/או הדירות החדשות, ועד למועד זה טרם הושלם רישום הבית המשותף החדש ו/או רישום הדירות ע"ש הבעלים (למעט אם חל עיכוב שמקורה באי עמידת הבעלים בהוראות סעיף 29.6 לעיל); ו/או במקרה של רישום הזכויות לא נעשה בהתאם להוראות הסכם זה ובאופן שהזכויות בהן אינן "חופשיות ונקיות" ו/או במקרה בו לא חודש תוקפה של הערבות 30 (שלושים) ימים לפני פקיעתה.

33.6 ערבות לניהול הליכים משפטיים

33.6.1 לשם הבטחת מימון הליכים המשפטיים שידרשו בעלי הזכויות או חלק מהם (לרבות הבעלים) לשאת בגין פתיחת הליכים משפטיים נגד היזם במקרה של הפרת הסכם זה על ידו ו/או במקרה בו היזם פתח בהליכים משפטיים נגד בעלי הזכויות או חלק מהם (לרבות הבעלים) ו/או במקרה בו נפתחו נגד בעלי הזכויות או חלק מהם (לרבות הבעלים) הליכים משפטיים על ידי צד ג' בגין הפרויקט, ימציא היזם **"במועד הקובע"** ערבות בנקאית אוטונומית לניהול הליכים משפטיים בסך של 150,000 ש"ח **(מאה וחמישים אלף שקלים חדשים)** בנוסח ערבות הרישום המצורף **בנספח ד')** להסכם זה.

33.6.2 תוקף הערבות יתחדש מעת לעת ויהיה עד לתום 14 (ארבעה עשר) חודשים ממועד מסירת הדירה החדשה הראשונה למי מבעלי הזכויות במתחם בהתאם ועל פי הקבוע בהסכם זה.

33.6.3 הערבות תופקד בידי הנאמן, והצדדים מורים לנאמן למסור אותה לבעלי הזכויות לצורך מימושה על פי כתב ההוראות לנאמן שימסור לו בנוסח המצורף לערבות וזאת מידה ונפתחו הליכים ו/או עתידים להיפתח הליכים משפטיים על ידי בעלי הזכויות נגד היזם ו/או על ידי היזם נגד בעלי הזכויות ו/או על ידי צד ג' כלשהו נגד בעלי הזכויות ו/או על ידי בעלי הזכויות נגד צד ג' כלשהו בגין הפרויקט ו/או במקרה של הליכי מימוש הערבות בתנאי חוק המכר ו/או ככל ותוקפה של הערבות לא חודש 30 (שלושים) יום לפני פקיעתה.

33.7 ערבות להבטחת השתתפות היזם בדמי הניהול

33.7.1 לשם הבטחת השתתפות היזם בדמי הניהול כאמור בסעיף 25 לעיל ימציא היזם **עד למסירת הדירה החדשה ראשונה במתחם** למי מבעלי הזכויות וכתנאי להשבת ערבות דמי השכירות לזום, ערבות בנקאית אוטונומית בסך שיקבע על ידי שמאי בעלי הזכויות כסך המשקף את מלוא דמי השתתפות היזם במדי הניהול למשך תקופת המימון (כהגדרתה בסעיף 25 לעיל) בנוסח ערבות הבטחת השתתפות היזם בדמי הניהול המצורף **בנספח ד')** להסכם זה.

- 33.7.2. תוקף הערבות יתחדש מעת לעת ויהיה עד לתום 45 (ארבעים וחמישה) ימים מתום תקופת המימון.
- 33.7.3. הערבות תופקד בידי הנאמן, והצדדים מורים לנאמן למסור אותה לבעלי הזכויות לצורך מימושה על פי כתב ההוראות לנאמן שימסר לו בנוסח המצורף לערבות וזאת והיום לא שילם למי מבעלי הזכויות את "השתתפות היזם בדמי הניהול" עד לסך שלא שולם ו/או ככל ותוקפה של הערבות לא חודש 30 (שלושים) יום לפני פקיעתה.
- 33.7.4. מוסכם כי חלף העמדת הערבות כאמור, יהיה רשאי היזם לרשום לטובת הנציגות שעבוד מדרגה ראשונה בסך שיקבע שמאי בעלי הזכויות כאמור בסעיף 33.7.1 לעיל על יחידות המסחר שיהיו בפרויקט (או על חלקן ככל ושמאי בעלי הזכויות קבע כי שווין של יחידות המסחר במימוש מהיר אינו עולה על מלוא השתתפות היזם בדמי הניהול לכל תקופת המימון). ככל ובחר היזם לא לעמיד ערבות ולרשום במקומה את השעבוד כאמור, מתחייב היזם שלא למכור את היחידות המסחריות שעליהן ירשם השעבוד ומובכם כי נציגות בעלי הזכויות (או כל גוף שיחליף אותה או שיאושר על ידה) תהיה רשאית לממש את השעבוד במידה והיזם לא שילם את השתתפותו בדמי הניהול לאחר שליחת התראה בת 21 (עשרים ואחד) ימים ליזם.
- השעבוד ירשם בלשכת הרישום כמשכנתא (או כהתחייבות לרישום משכנתא) ו/או כשעבוד על זכויות היזם ברשם החברות.
- התנאים המיוחדים (לרבות התנאים שירשמו בלשכת הרישום כמשכנתא ו/או כשעבוד על זכויות היזם ברשם החברות) שירשמו במסגרת רישום השעבוד על זכויות היזם ביחידות המסחר יאושרו על ידי ב"כ הבעלים ובמקרה של מחלוקת יחולו הוראות סעיף 36 להלן.
- מוסכם כי השעבוד הנ"ל יוסר ו/או יצומצם בהתאמה להקטנת עלות דמי הניהול כתוצאה מחלוקת הזמן, דרישת היזם וקביעת שמאי בעלי הזכויות.

33.8. הוראות כלליות באשר לערבויות

- 33.8.1. אין במתן הערבויות ו/או במימושן כדי לגרוע מחיוביו של היזם כלפי הבעלים על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי הדין ו/או בכדי לגרוע מזכויות הבעלים לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע להם על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 33.1.6 לעיל.
- 33.8.2. במקרה של מימוש ערבות דמי השכירות כולן או חלקן, מתחייב היזם להמציא מיד לנאמן ערבות חדשה (כנגד השבה ליזם או בנק של כתב הערבות שמומשה), לתקופה ובתנאים הנהלים לערבות שמומשה, לרבות סכום הערבות במקרה של מימוש הערבות או חלק ממנה, תוך 10 (עשרה) ימים ממועד המימוש. אי ביצוע האמור, על אף התראה מוקדמת בכתב בת 14 (ארבעה עשר) ימים, יחשב כעילת מימוש נוספת. מוסכם בזאת, כי היזם לבדו יישא בכל ההוצאות, העמלות והאגרות, מכל מין וסוג שהם בגין הוצאת הערבויות הבנקאיות ו/או מימושן ו/או חילוטן ו/או הארכתן ו/או חידושן, אלא אם אלו אבדו לנאמן ו/או לבעלים, לפי העניין.

34. מסים והוצאות

- 34.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור ו/או מיתר הוראות הסכם זה, מוסכם ומוצהר בזאת כי, היזם יישא בכל ההוצאות הכרוכות בעסקה זו וביישומה, (למעט אלו החלות על הבעלים לפי הוראות סעיף 34.2 להלן), ולרבות ההוצאות המפורטות להלן: אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 5.6 לעיל.
- 34.1.1. בכל העלויות, ההוצאות והתשלומים הכרוכים בביצוע העבודות נשוא הסכם זה, עד להשלמתן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, חומרים, ציוד, שכר עבודה, הענתק תשתיות, הריסת הבניין הקיים, פיתוח סביבתי במתחם הפרויקט וכדומה;
- 34.1.2. בכל התשלומים והוצאות המים והחשמל בהתאם להוראות סעיף 6.8 לעיל;
- 34.1.3. בכל ההוצאות ותשלומי החובה הכרוכים בעריכת התכניות השונות ובהוצאת היתר הבניה ו/או בתשלומים לצורך קבלת טופס אכלוס;
- 34.1.4. בכל התשלומים כדין בגין אגרות הבנייה, היטלים שונים לרבות השבחה ובכפוף לכך כי הבעלים מאשר ליזם לעשות שימוש בפטור מהיטל השבחה בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 6.7 לעיל, פיתוח, תיעול, מדרכה וכיוצא"ב ככל ועד כמה שיחולו;
- 34.1.5. בכל התשלומים, האגרות, דמי הטיפול וההוצאות הקשורים בביצוע פעולות הרישום, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, העברת הזכויות בממכר על שם היזם, רישום הערות אזהרה לזכותו של היזם בלשכת הרישום, רישום השעבוד הבנקאי, תיקון ו/או ביטול ורישום מחדש של צו הבית המשותף בלשכת רישום, רישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם ו/או לטובת בנקים ממנים, ורישום זכויות הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אגרות, הוצאות, תשריטים, שכ"ט עו"ד של היזם;
- 34.1.6. בכל העלויות לרמ"י בקשר עם פרויקט ו/או הסכם זה וביצוע כל התשלומים ו/או המיסים ו/או ההוצאות כאמור בסעיף 6.2 לעיל, למעט החיובים המופיעים בהסכם זה החלים על בעלי הזכויות ו/או חלקם; אין באמור כדי לגרוע מהוראות התנאי שבסעיף 5.1.5 לעיל.
- 34.1.7. בכל העלויות הנובעות מהוצאת הערבויות והארכת תוקפן, חילוטן ומימושן, במידת הצורך;
- 34.1.8. בכל העלויות הנובעות מקבלת ההסכמות של בעלי/י המשכנתאות בקשר עם משכנתאות הבעלים ו/או

במתן בטוחות חלופיות לצורך הסרת המשכנתאות ;

- 34.1.9. בכל תשלומים בגין עלות החיבורים למערכות החשמל, המים, גז, בוק, כבלים, לוויין וכו', לרבות תשלום בגין מונים והפקדת פיקדונות שידרשו מאת הגופים והרשויות השונים וכן בדמי הקמה לתאגיד המים לפי כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015 ;
- 34.1.10. בכל העלויות, ההוצאות, הקנסות והתשלומים שינבעו ממצבו של מי מהבניינים הקיימים במתחם ו/או מדרישת הרשויות בשל כך כמפורט בסעיף 4.3 לעיל ;
- 34.1.11. דמי תיווך בהתאם להוראות סעיף 17.3 לעיל ;
- 34.1.12. מס ערך מוסף אשר תשלומו יתחייב בקשר עם העסקה, אם בכלל, בין בגין מתן שירותי הבניה ובין בגין מכירת הממכר לזים ובין בגין מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה לידי הבעלים, בהתאם לחשבונית עצמית אשר תוצא על ידי הזים במועד הקבוע בהוראות כל דין ובכפוף להוראות סעיף 6.20 לעיל לענין שלושת החריגים לפטור פינני בינוי ;
- 34.1.13. כל תשלום, אגרה, היטל או מס שידרש בגין מכירת דירות הזים לרוכשי דירות הזים ;
- 34.1.14. מס הרכישה החל אם וככל שחל, בגין העסקה נשוא הסכם זה, למעט במקרה של שידרוג או רכישת דירה נוספת כאמור בסעיף 28 לעילובכפוף להוראות סעיף 6.20 לעיל לענין שלושת החריגים לפטור פינני בינוי ;
- 34.1.15. מס שבח מקרקעין במידה ויחולו בגין העסקה נשוא הסכם זה, כולה או חלקה בכפוף להוראות בסעיף 6.20 לעיל ;
- 34.1.16. מס רכוש, ככל שיחול ;
- 34.1.17. מלוא שכר טרחתם של נציגי בעלי הזכויות, כהגדרתם בסעיף 2 לעיל. מוסכם כי הזים יעמיד סך של 200,000 ש"ח בתוספת מע"מ למימון יועצים נוספים של בעלי הזכויות במידה ויידרש ע"י הנציגות.
- 34.1.18. תשלומים למתרגמים (שיישכרו ע"י הזים) במידה ומי מבעלי הזכויות יזדקק לתרגום הסכם זה ונספחיו לשפות זרות כגון השפה האמהרית והרוסית ;
- 34.1.19. ככל שידרש הזים להפקיד כתב שיפוי ו/או פיצוי בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה שיוטל בגין הפרויקט, יעשה כן ; ובכל שיפוי ו/או פיצוי בגין כל תביעה נזיקתית שתוגש נגד הבעלים עקב הפרויקט (שלא מסיבות הקשורות בבעלים), ובכפוף לכך כי הודיע על כך לזים מיד לאחר קבלת כתב התביעה, שיתף פעולה עם הזים ואיפשר לזים להתגונן כדבעי ;
- 34.1.20. כל ההוצאות הקשורות לביצוע המטלות ועמידה בתנאים שהטילו מוסדות התכנון בקשר עם הפרויקט ;
- 34.1.21. בכל עלויות דמי ההובלה כמפורט בסעיף 16 לעיל ;
- 34.1.22. אגרות שילוט למינהן בקשר עם שילוט שיציב הזים ;
- 34.1.23. עלויות שירותי הנאמן בהתאם להוראות הסכם זה ;
- 34.1.24. בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או קנס ו/או אגרה ו/או היטל שידרשו מאת הבעלים בגין הפרויקט ו/או בקשר עם הסכם זה, גם כאלו שלא צויין במפורש כי הם חלים על הזים למעט ההוצאות והתשלומים המפורטים בסעיף 34.2 להלן, שאלו יחלו על הבעלים ובלבד ;
- 34.1.25. בתקופה שתחול ממועד הפינוי ועד למועד מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה יישא הזים בכל התשלומים שיחולו על המתחם, לרבות כאלו שידרש לשלם לאחר תקופה זו עבור תקופה זו, לרבות תשלומי מיסים עירוניים, חשמל וכל תשלום על פי כל דין, לגבי כל יתר התקופות יחולו התשלומים הנ"ל על הבעלים. למען הסר ספק, אין באחריות הזים כאמור לעיל, כדי לגרוע מחובת הבעלים לשלם חובות ככל שישנם כאלה, בגין הדירה הקיימת וזכויותיהם במקרקעין טרם פינוי הדירה הקיימת, לרבות כאלו שידרשו ו/או הוטלו לאחר מועד הפינוי עבור תקופה זו ;
- 34.1.26. בחתימתו על הסכם זה מסכים כל אחד מיחיד הבעלים כי עם פינוי הדירה הקיימת, הזים יהא רשאי לבקש בשמו פטור מארנונה לנכס ריק ולחתום על כל מסמך שידרש לשם כך כפי שיאשר על ידי ב"כ הבעלים והכל בכפוף לכך כי השימוש בפטור אינו מטיל על הבעלים תשלומים ו/או הוצאות וכן אינו משפיע ו/או פוגע בזכותו של הבעלים לדרוש פטור עבור נכס ריק עבור דירתו החדשה על פי אישור רשמי מראש מהוועדה ו/או מהרשות המקומית בקשר לכך שיימסר מראש לבעלים ;
- 34.1.27. שילם הזים אגרות, מיסים היטלים ותשלומים לרשות כלשהי, זכאי הזים לכל יתרת זכות שתהיה בגין תשלומים אלו במידה הן במקרה שיבוטל הסכם זה כדן והן במקרה שההסכם יקויים ויתברר ששולם תשלום ביתר ונוצרה בגינו יתרת זכות לבעלים וכן יהיה זכאי הזים בנסיבות כאמור לדמי ההחזר או השבה מאותה הרשות, ככל שאותה הרשות אכן תשיב לו סכומים אלו. סעיף זה מהווה המחאה מלאה וגמורה לזים של הזכות להשבת התשלומים הנ"ל. בכל מקרה הבעלים לא יידרשו לשלם לזים כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום ששולם על ידו כאמור אף אם הרשות לא השיבה לו סכומים אלו. אין באמור כדי להוות מצג ו/או התחייבות הבעלים לקבלת הזיכוי כאמור.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הזים יהיה רשאי לנהל הליכים מנהליים ו/או משפטיים בקשר עם חיובים כאמור בסעיף זה על כל תתי סעיפיו, והבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם הזים לשם כך ולחתום בסמוך לבקשת הזים על כל מסמך שידרש לאחר אישור ב"כ הבעלים (אלא אם ניתן לחתום עליו על יפוי כח שהעניק הבעלים), לצורך ניהול הליכים כאמור ובלבד שכל התשלומים ו/או ההוצאות בקשר עם כך יחולו

על היזם ולא יוטלו על הבעלים, (לרבות בקשר עם המסמכים עליהם ידרשו לחתום ו/או שיחתמו מכח יפוי כח) וכן לא יחול על הבעלים כל תשלום ו/או הוצאה ו/או מגבלה ו/או מחויבויות ו/או התחייבויות בגין כך. אין באמור כדי לגרוע מחובת היזם כדי לשפות את הבעלים בסמוך לאחר דרישתם במקרה בו יוטלו על הבעלים תשלומים ו/או הוצאות ו/או מגבלות ו/או התחייבויות ו/או מחויבויות כאמור.

34.2. מוסכם כי ההוצאות והתשלומים הבאים, **והם בלבד**, ישולמו על ידי הבעלים אלא אם כן הוטל באופן מפורש בהסכם זה על הבעלים:

34.2.1. בכל תשלומי המיסים, אגרות ו/או היטלים עירוניים (שאינם קשורים לפרויקט ו/או להסכם זה, אלא אם צוין אחרת בהסכם זה במפורש) הממשלתיים השוטפים החלים בגין בעלות ו/או החזקה ו/או שימוש במקרקעין ו/או בדירות הקיימות, למעט אם קבוע אחרת בהסכם זה באופן מפורש (להלן: "**התשלומים השוטפים**"), ובכלל זה גם הארנונה, החשמל, המים, וועד הבית/חברת הניהול והכל עד למועד הפינוי של הבעלים, כהגדרתו בסעיף 14.4 לעיל והחל ממועד מסירת החזקה בדירה החדשה לבעלים כאמור בסעיף 23.5 לעיל;

34.2.2. היזם יהיה רשאי לפנות לבעלים אשר חב לרשות המקומית התשלום אשר נבע כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הבעלים ו/או מי מטעמו (ובלבד שהתשלום אינו נדרש בשל מעשה ו/או מחדל של היזם ושלא בשל הפרויקט ו/או בקשר אליו ו/או שלא בשל התקשרות הבעלים עם היזם על פי הסכם זה ובכפוף להוראותיו) ולבקשו לשלם את החוב, ככל ואי תשלום החוב מונע מהיזם את ביצוע העבודות. באם הבעלים לא שילם את החוב תוך 30 (שלושים) ימים מיום שהתבקש לעשות כן, (ומבלי לגרוע מזכות הבעלים על פי סעיף 7.12 לענין הלוואה לבעלים) או עד המועד הקבוע לתשלום, על פי המאוחר (ובלבד שאין בכך לעכב) יהא היזם רשאי לעשות כן במקומו והבעלים החב ישיב ליזם את הסכום ששילם לא יאוחר מ- 14 (ארבעה עשר) ימים מיום ששולם וככל ולא יעשה כן ייחשב זאת לחוב הבעלים כהגדרתו בהסכם זה אין באמור כדי לגרוע מזכות הבעלים למצות את זכויותיו מול הרשות בקשר עם החוב כאמור.

34.2.3. הבעלים מתחייב לשאת ולשלם במועד וכסדרן את כל התשלומים השוטפים לבעל/י המשכנתה ו/או בעל השעבוד כאמור בסעיף 6.5 לעיל, ללא קשר לפרויקט זה ו/או לפעולות אותן נקט או לא נקט היזם; וגם אם נטל את הלוואת המשכנתה לאחר חתימתם על הסכם זה. הפרה של סעיף זה על ידי מי מהבעלים תהווה הפרה יסודית של הסכם על ידי הבעלים.

34.2.4. המסים, האגרות וההיטלים והתשלומים שיחולו על הבעלים בגין מכירת זכויותיהם לרוכש הבעלים כאמור בסעיף 27 לעיל ובכפוף לאמור בו לענין היטל השבחה כאמור בסעיף 27.2 לעיל;

34.2.5. התשלומים ליזם ו/או לקבלן ו/או לרשויות המס (מס רכישה) בגין החלפת דירה חדשה ו/או רכישת דירה נוספת כאמור בסעיף 28.8 לעיל ו/או רכישת חניית ו/או מחסנים לפי סעיפים 28.8 - 28.10 ו/או בשל הזמנת שינויים פנימיים מחייבים בהתאם להוראות סעיף 22.3 לעיל, וככל וידרש שינוי בתוכניות ההגשה (כהגדרתן בהסכם זה) עקב הזמנת שינויים פנימיים חייבים, אלו יחולו עלויות השינויים על הבעלים ובכפוף להוראות סעיף 22.6 לעיל;

34.2.6. מובהר, היזם יהיה אחראי לבצע את הדיווח בגין החילוף ו/או הרכישה וכי הגשת הדיווח בשם שני הצדדים וקבלת האישורים הסופיים בגין דיווח זה יהיה על חשבונו של היזם. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מחובת הבעלים לשלם את מס הרכישה וחובת ליזם לשלם את יתרת המיסים, כאמור בהסכם זה. בתשלומים עבור היוון או הארכת זכויות החכירה ו/או חידוש זכויות החכירה זכויות הבעלים בדירות הקיימות בתנאים וכאמור במפורט בסעיף 6.1 לעיל;

34.2.7. כל התשלומים לצורך הסדרת עיקולים שיוטלו על זכויות מי מהבעלים כאמור בסעיף 12.4 לעיל ו/או להסדרת זכויות הבעלים. אין באמור כדי לגרוע מזכות הבעלים לקבל את הלוואת היזם, ובתנאים ובכפוף להוראות סעיף 7.12 לענין הלוואה לבעלים;

34.2.8. בעלויות הוצאת אילו מהערבויות כאמור בסעיף 33 לעיל מחדש ככל ומי מהערבויות שהופקדו בידו אבדו בהתאם לתנאי הבנק המלווה ובכפוף להנחיותיו.

34.2.9. תשלום הפיצויים לפי סעיף 14.7 לעיל;

34.2.10. חבות מס, ככל ותחול בנסיבות המפורטות בסעיף 6.20 לעיל, אולם היזם יסייע לבעלים במידת האפשר אמצעות מומחים מטעמו, לצמצם את חשיפת המס שלהם, מבלי שתוטל על היזם כל אחריות בשל כך. יעוץ המס יינתן עד לשלב ההגשה (כולל, ככל שהסכום השנוי במחלוקת עולה על סך 7,000 ש"ח).

34.2.11. לפרוע את הלוואת היזם, ככל שהבעלים נטל אותה, בתנאים וכמפורט בהסכם זה וכן חוב שיש לבעלים כלפי היזם על פי הוראה מפורשת בהסכם זה ובהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם זה מפורשות בקשר לכך, לרבות בקשר לתנאי ומועד פרעונו;

34.3. לענין הדיווחים לרשות המסים וההתנהלות מולה לרבות מימוש וניצול הפטורים וההקלות הקיימים לבעלים בקשר עם הפרויקט (לרבות דיווחים לענין שדרוגים ושנמוכים, רכישת חניית ומחסנים נוספים, חלוקת דירות וכיוצ"ב), הגשת השגות, עררים וכיוצ"ב, מובהר כי אלו יעשו באמצעות היזם, באחריותו, ועל חשבונו. לשם כך יחתמו הבעלים במועד חתימת הסכם זה על יפוי כח המייפה את כוחם של ב"כ הצדדים ועו"ד שימונה על ידי היזם לטיפול בענייני המיסוי בנוסח המצורף **בנספח ה-6** להסכם זה. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מחובת הבעלים, להמציא לב"כ היזם את כל המידע והנתונים שידרשו לשם חישוב המס ובלבד והוא מצוי ברשותם וזאת בכפוף לקבלת דרישה בכתב, מתחייבים הבעלים להתייצב ולחתום על מסמכי הדיווח לרשות המיסים ובלבד שהמסמכים עולים בקנה אחד עם

הוראות הסכם זה, לרבות ההתחייבויות והתשלומים החלים על הצדדים. בכל מקרה, הבעלים לא יידרש לחתום על מסמכים שיש בהם כדי להטיל עליו הוצאות ו/או תשלומים ו/או התחייבויות ו/או מגבלות שלא נטל על עצמו במפורש במסגרת הסכם זה. הבעלים יהיה רשאי לדרוש בטרם החתימה על המסמכים אישור יועץ מס לאמור לעיל.

35. סעדים ותרופות

35.1. חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 יחול על הסכם זה (להלן: "**חוק החוזים תרופות**"), למעט סעיף 7(ג) לחוק החוזים תרופות, ככל שהדבר מתייחס לביטול ההסכם לגבי חלק מבעלי הזכויות, שכן הצדדים מסכימים ומאשרים כי הסכם זה אינו ניתן להפרדה לחלקים.

35.2. "**הפרה יסודית**" בהסכם זה משמעה - הפרה ו/או אי קיום במועד של הוראה מהוראות סעיפים 4, 6.9, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33 ו- 34 וכל סעיפי המשנה בהם שלא תוקנו על אף התראה מוקדמת בכתב של 30 (שלושים) ימים (אלא אם נקבע מועד אחר בהסכם זה), וכן כל הפרה אחרת שלא תוקנה על ידי הצד המפר בתוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום שנדרש בכתב לתקנה על ידי הצד האחר.

35.3. מוסכם כי יראו בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, כהפרה יסודית של היזם בגינה יהיה הבעלים באמצעות 75% (שבעים וחמישה אחוזים) מבעלי הזכויות שחתמו על הסכמי פינוי עם היזם או 2/3 מכלל בעלי הדירות במתחם, לפי הנמוך, לפי שיקול דעתם הבלעדי, להודיע על ביטול ההסכם, וזאת בהודעה בכתב 30 (שלושים) ימים מראש לפחות שלאחריה לא תוקנה על ידי היזם ההפרה וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או טענה כלפי היזם, ואלה המקרים:

35.3.1. אם היזם יחסל את עסקיו בדרך של פירוק מרצון של היזם או חברות מחזיקות ביזם ו/או הגשת בקשות בקשר לכך;

35.3.2. אם יוטל עיקול על זכויות הבעלים ו/או היזם במקרקעין שמקורו אינו בבעלים ושלא לבקשת הבעלים או מי מהם, ועיקול זה לא בוטל בתוך 60 (שישים) ימים מהיום בו נודע לזים על הטלתו;

35.3.3. נגד היזם החלו הליכי חדלות פרעון כלשהם לרבות באמצעות הגשת בקשות לבית המשפט בדבר פירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הקפאת הליכים ו/או למינוי כונס נכסים לרכושו ו/או למינוי מפרק זמני ו/או למינוי מנהל מיוחד והליכים אלו לא בוטלו בתוך 60 (שישים) ימים מיום תחילתם;

35.3.4. נגד בעלי השליטה ביזם, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"), החלו הליכים לפי פקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ס-1980 או כל חוק חלופי שיבוא במקומו (להלן: "**פקודת פש"ר**") והליכים אלו לא בוטלו בתוך 30 (שלושים) ימים מיום התחלתם;

35.3.5. אם קבלן הביצוע יחסל את עסקיו וככל שהיזם לא הודיע לנציגות הבעלים בכתב בתוך תקופה של 30 (שלושים) ימים על זהות קבלן חלופי שיאושר על ידה, בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 7.4 לעיל;

35.3.6. נגד קבלן הביצוע מתנהלים הליכי חדלות פרעון כלשהם, לרבות באמצעות הגשות בקשות לפירוק ו/או לכינוס נכסים ו/או להקפאת הליכים (אף אם הוגשה על ידי הקבלן עצמו) ו/או למינוי כונס נכסים לרכושו או למפרק זמני ו/או למינוי מנהל מיוחד והליכים אלו לא בוטלו בתוך 60 (שישים) ימים ממועד תחילתם, או לחלופין, היזם לא הודיע לנציגות הבעלים בכתב בתוך תקופה של 30 (שלושים) ימים מיום תחילת הליכים אלו על זהות קבלן ביצוע חלופי, העומד בתנאים הקבועים בסעיף 13 לעיל, למעט במקרה בו ניתן צו שיפוטי המונע את חילוף הקבלן ובמקרה זה יימנו המועדים להחלפת הקבלן ממועד פקיעת הצו השיפוטי ובלבד שהיזם עשה כל הנדרש לצורך ביטול הצו;

35.3.7. חל שינוי בהצהרות היזם שבסעיף 7.5 לעיל שעשוי להשפיע באופן מהותי על ביצוע הפרויקט ו/או מילוי ההתחייבויות היזם על פי הסכם זה;

35.4. במקרה של ביטול הסכם זה כדין ובמקרה של מחלוקת באשר לזכאות לביטולו לאחר פס"ד חלוט המאשר הביטול, מתחייבים הצדדים לחתום על כל מסמך או הצהרה שיידרשו לצורך ביטול ההסכם ודיווח אודות הביטול לכל רשות ו/או צד ג' כלשהו, לרבות רשויות המס, לשכת הרישום וכיו"ב. הצדדים נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת לב"כ הצדדים לעשות שימוש בייפויי הכח שמסרו הצדדים לידיהם על פי הסכם זה, להבטחת קיום ההתחייבות הצדדים כאמור, וזאת בתוך 30 (שלושים) ימים מקבלת דרישה בכתב מטעם מי מהצדדים. הצדדים יחתמו ביום חתימת הסכם זה על תצהירי ביטול לרשויות המס ואלו יופקדו בידי ב"כ הצדדים.

35.5. שום ויתור, או הימנעות מפעולה במועדה או ארכה שתינתן, לא ייחשבו כוויתור מצד הבעלים או היזם על זכות מזכויותיהם והם יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או מקצתן, בכל עת שימצאו לנכון.

35.6. לבית המשפט בירושלים, תהיה סמכות מקומית בלעדית לדון בכל סכסוך הנובע ו/או הנוגע להסכם זה, לרבות פרשנותו, תוקפו, ביצועו, ביטולו ו/או סיומו.

36. פתרון מחלוקת

36.1. הצדדים מסכימים בזאת להפנות את כל חילוקי הדעות ביניהם בנושאים מקצועיים בקשר עם תכנון, בניית וביצוע הפרויקט להכרעת מומחה המחליט לפי מומחיותו ו/או במקרה של מחלוקת על קביעת המפקח (לעיל להלן: "**המומחה המכריע**").

המומחה המכריע ימונה בהסכמת הצדדים ויהיה מהנדס ו/או אדריכל ו/או שמאי, בהתאם לנושא המקצועי שבמחלוקת. במקרה של אי הסכמה בין הצדדים ביחס לזהות המומחה המכריע בתוך 7 (שבעה) ימים מפניית מי מהצדדים, הוא ימונה על ידי יו"ר אגודת האדריכלים והמהנדסים או יו"ר מועצת השמאים, לפי העניין, לפי פניית מי הצדדים מתוך רשימת השמאים המוכרים על ידי הבנקים הגדולים.

במקרה שהפניה מטעם הבעלים - פניה תעשה לאחר קבלת החלטה בכתב של 50% מבעלי הזכויות שחתמו על הסכם זה או בהחלטת הנציגות (ברוב רגיל).

המומחה המכריע ינהל פרטיכל מפורט של ישיבות הצדדים עימו ויעבירם לצדדים לאחר קיום כל ישיבה. החלטת המומחה המכריע תהיה סופית ותחייב את הצדדים, ותינתן תוך 7 (שבעה) ימים ממועד שמיעת עמדות הצדדים. שמיעת הצדדים תעשה בתוך 21 יום מהפניה הראשונה של מי מהצדדים למומחה המכריע.

להסרת ספק מובהר כי המומחה המכריע אינו בורר אלא מומחה, המחליט על פי מומחיותו וחוק הבוררות אינו חל על פעולתו.

36.2. שכרו של המומחה המכריע ישולם על ידי היזם. ככל והמומחה המכריע ידרוש לקבל את שכר טרחתו לפני מתן הכרעתו במחלוקת ישולם שכר זה על ידי היזם.

36.3. לא יהיה בפניה למומחה כדי לעכב את ביצוע התחייבויות הצדדים על פי הסכם זה, אלא אם כן קבע המומחה בהחלטתו אחרת.

37. העברת זכויות היזם

37.1. היזם לא יהא רשאי להעביר ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או למכור את זכויותיו ו/או את התחייבויותיו על פי הסכם זה, או חלקן, בתמורה או שלא בתמורה עד להשלמת הפרויקט ומסירת הבניין והדירות החדשות לבעלים והשלמת מלוא התחייבויות היזם על פי הסכם זה, לצד ג' כלשהו, למעט: שיעבוד זכויותיו או חלק מהן לבנק המלווה במסגרת קיום התחייבויותיו לפי הסכם זה ו/או מכירת דירותיו על פי הסכם זה ובכפוף לתנאים המפורטים בו.

לעניין סעיף זה, שינוי בשליטה, בין במישרין ובין בעקיפין, ביזם, כפי שהיא ביום חתימת הסכם זה, כמפורט בדוח רשם החברות של היזם המצורף **בנספח ט'** להסכם זה, ויצירת שותפות של היזם עם צדדים שלישיים בהתייחס לפרויקט נשוא הסכם זה, כמו גם הנפקה ו/או הקצאה של מניות של היזם שיש בה משום העברת **"שליטה בתאגיד"**, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, דינה כדין העברת ו/או המחאת זכויות, שאינה מותרת ליזם על פי הסכם זה ומהווה הפרה יסודית שלו.

ככל והיזם נשלט על ידי גוף ו/או תאגיד באופן ישיר או באופן עקיף באמצעות חברות ו/או שותפויות ו/או גופים אחרים (להלן: **"הגורמים השולטים"**) מובהר כי האמור לעיל, לעניין הגבלת העברת שליטה חלה גם על גורמים אלו. דוח רשם החברות ו/או דוח ו/או אישור רלבנטי אחר באשר לבעלי השליטה ו/או המניות ו/או בעלי הזכויות בגורמים השולטים מצורף **לנספח ט'**.

37.2. על אף האמור, מוסכם כי היזם רשאי להסב את זכויותיו על פי הסכם זה, ובלבד שהסבת ו/או העברת זכויות היזם כאמור, תהא לחברת בת ו/או לכל חברה ו/או גוף קשור אשר כולם בבעלות ושליטה מלאה של היזם (100%), ובכפוף לכך שהגוף הנמחה יקבל על עצמו מראש ובכתב את התחייבויות היזם על פי חוזה זה כלפי יחיד הבעלים, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הבעלים בהתאם להוראות חוזה זה על נספחיו, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע כהוא זה ממלוא התחייבויות היזם מכוח חוזה זה ובכפוף לאמור בסעיף 37 זה להלן, על סעיפיו הקטנים. אחריות הטיפול המשפטי כאמור בחוזה זה תישאר בכל מקרה אצל ב"כ היזם.

38. כללי

38.1. מוצהר ומוסכם בזה כי הכתוב בהסכם זה ובנספחיו ממצה באופן בלעדי את כל המוסכם בין הצדדים, ואין להתחשב בכל מו"מ שקדם לחתימתו או שהתקיים בד בבד עם חתימתו, הצהרות, מסמכים, התחייבויות או הסכמים קודמים בין הצדדים או הסכמים שקדמו או שהיו תנאי לחתימתו של הסכם זה; כל אלה בטלים ומבוטלים בזה.

38.2. כל הודעה, הצהרה, ויתור, שיהוי, הנחה, ארכה, שינוי שניתנו, אם יינתנו, על ידי מי מהצדדים וכן כל תוספת או גריעה מההסכם או לפיו, לא יחייבו ולא יהיה להם תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו כדין על ידי כל הצדדים להסכם זה. שום איחור או שיהוי בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים או אי מימוש זכות ע"י מי מהצדדים לא יחשב ויתור על הזכויות כאמור, ולא ילמדו ממנו גזירה שווה למקרה אחר.

38.3. נמנע מאיזה מהצדדים ביצוע התחייבות כלשהי שלו על פי הסכם זה בשל עיצומים ו/או ימי שביתה ו/או אי קבלת קהל במשרדים ממשלתיים או מוניציפאליים ו/או בנקים ו/או בכל מוסד אחר רלוונטי, לא יהווה הדבר הפרת הסכם זה ומועד הביצוע ידחה ליום העסקים השני שלאחר הסרת המניעה כאמור.

39. כתובות הצדדים

39.1. כל עוד לא ניתנה הודעה אחרת בכתב על ידי מי מהצדדים, קובעים הצדדים את כתובותיהם לצורך קבלת הודעות בהתאם להוראות הסכם זה, כפי שצוין במבוא להסכם זה ו/או אצל באי כוחם. כל הודעה שתישלח למי מן הבעלים תישלח עם העתק לנציגות הבעלים.

39.2. הודעה שתישלח בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה לאחר עבור 3 (שלושה) ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח כאמור באישור משרד הדואר. הודעה שתימסר ביד תחשב כאילו הגיעה לתעודתה במועד מסירתה ביד ובלבד שנמסרה ביום עסקים. הודעה שנשלחה בפקס תחשב כנתקבלה לאחר קבלת אישור טלפוני על קבלתה התקינה והודעה בדואר"ל תחשב כנתקבלה ביום העסקים הבא לאחר שליחתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היזם:

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד, המשמש כיועץ משפטי של היזם - אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 51-283620-6 - מאשר בזאת, כי הסכם זה נחתם בפניי כדין על ידי החברה, ביום _____, עפ"י תקנונה והחלטותיה, וזאת על ידי מורשי החתימה שלה, המורשים לחתום בשמה על הסכם זה ולחייבה בו.

חתימה	חותמת (שם וכתובת)	תאריך

הבעלים:

חתימה	תאריך	שם מלא
חתימה	תאריך	שם מלא

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר כי הבעלים: _____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____ (בהתאם לתעודת זהות/רשיון נהיגה/דרכון) שהציגו בפניי, חתמו בפני על הסכם זה.

חתימה	תאריך	שם מלא

לצורך זכויות העירייה בנכס ובאופן העולה בקנה אחד עם הוראות ההסכם וזכויות העירייה על פי ההסכם בבניין החדש, ולא תיחתם התחייבות בשם כלל בעלי הזכויות.

14.8. על תצהיר פינוי דירה קיימת וכן חתימה על מסמך שיידרש מול חברת החשמל ו/או תאגיד המים "חברת הגיחון" ו/או אצל חברת הגז ו/או אצל חברת הטלפונים ו/או הכבלים ו/או מול כל חברה אחרת לצורך ביצוע ניתוק מדירת העירייה - ייבחנו וייחתמו רק ככל שנדרש ובכפוף להנחיות משפטיות.

14.9. יפוי כוח בלתי חוזר לרישום הזכויות ורישום הבית המשותף ופרוטוקול ימסרו בהתאם להוראות ההסכם החלות על יתר הדיירים בפרויקט.

מראה באו הצדדים על החתום:

עיריית ירושלים

אגודה מחדשים את ישראל

בע"מ, ח.פ. 512836206

יועמ"ש

מנהלת אגף נכסי עירייה

גזבר

ראש העיר

אימות חתימת ראש העיר
מ.ר. 80858
כלל, עו"ד

אני הח"מ עו"ד _____ מצהיר בזאת כי אני עוה"ד של חברת _____ וכי נספח זה נחתם ע"י
ה"ה _____ שהינם מורשי החתימה של היזם זאת לאחר שהסברתי להם את מהות
ההתחייבויות שהם נוטלים במסגרת נספח זה. כ"כ כב"כ החברה, _____ הנני להצהיר כי
חתימת ה"ה _____ בצרף חותמת החברה מחייבת את היזם לכל דבר ועניין.

אוריאל כלל, עו"ד
מ.ר. 80858
עו"ד

תוספת ראשונה להסכם פינוי בינוי מתחם הקצין סילבר גו"ח 30092/2/1 ירושלים (נכס 6969)

מיום

שנערך ונחתם ביום 2026

בין: **אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, ח.פ. 512836206**
על ידי מורשי החתימה המוסמכים לחתום מטעמה **חגית**, ת.ז. **088999999**
מרח' מנחם בגין 132, תל אביב
(להלן: "היזם")

מצד אחד:

לבין: **עיריית ירושלים**

באמצעות אגף הנכסים בעירייה
מרח' כיכר ספרא 1 בנין 1 קומה 5
(להלן: "הבעלים" או "העירייה")

מצד שני:

הואיל: ובין היזם לבין בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 1 ו-2 בגוש 30092 ברח' הקצין סילבר 10 ורחוב דרך בית לחם 121 בירושלים נחתם הסכם פינוי בינוי (להלן בהתאמה: "המקרקעין", "ההסכם" ו-"הפרויקט");

והואיל: ועיריית ירושלים מצהירה כי היא זכאית להירשם כבעלים של מלוא הזכויות בדירה הקיימת הידועה כתת חלקה 39 בחלקה 1 בגוש 30092 במקרקעין הרשומה היום בחכירה על שם רומה ליאון, ת.ז. 0183337 מכוח שטר מס' 21404/2025/1 מיום 13.5.2025 (להלן: "הדירה");

והואיל: הובא לידיעת היזם כי זכויות החכירה ו/או הבעלות בדירת הבעלים, אינן רשומות על שם הבעלים בפנקסי המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל;

והואיל: והיזם מצהיר, כי עם חתימת הבעלים על ההסכם, יעמוד אחוז הדיירים במתחם החתומים על ההסכם על 97% מכלל בעלי הזכויות במתחם;

והואיל: וברצון הצדדים לערוך בהסכם מספר שינויים כמפורט בתוספת;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1 המבוא לתוספת ראשונה זו (לעיל ולהלן: "תוספת זו") מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
- 1.2 כותרות הסעיפים בתוספת זו נועדו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות תוספת זו.
- 1.3 הוראות תוספת זו תיקראנה יחד עם הוראות ההסכם ונספחיו, ואם יש סתירה בין הוראות תוספת זו, לבין הוראות ההסכם ונספחיו - תגברנה הוראות תוספת זו.
- 1.4 מלבד השינויים וההתאמות האמורים בתוספת זו, כל יתר הוראות ותנאי ההסכם ונספחיו שייחתם יחולו במלואם וללא כל שינוי על העיריה ככל בעל דירה, לרבות, אך מבלי למעט, כל

זכות ו/או הטבה ו/או תגמול שמגיע לבעלי הדירות על פי ההסכם, ללא יוצא מן הכלל גם אם מוגדר אחרת בהסכם – יחולו גם על העיריה ככל בעל דירה פרטי.

1.5 כל מונח שבתוספת זו יהיה כמשמעו בהסכם, אלא אם נאמר אחרת במפורש בתוספת זו.

1.6 מובהר בזאת כי ההסכם מהווה את ההסכם המחייב בין הצדדים, אלא אם שונה מפורשת במסגרת תוספת זו. במקרה של סתירה או אי התאמה בין ההסכם לבין תוספת זו, תגברנה הוראות תוספת זו.

2. שינויים, תוספות והבהרות להסכם

2.1 עיריית ירושלים פועלת להסדרת רישום הזכויות (הבעלות או החכירה) על שמה בדירה, באופן שבו ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה ו/או שעבוד לטובת הבנק המלווה מובהר כי התיק הוגש לרישום בטאבו בראשית חודש נובמבר 2025, והעירייה מתחייבת להמשיך ולפעול בשקידה סבירה, וכן לשותף פעולה עם הבנק המלווה, ככל שהדבר יידרש, בכל הנוגע לזכויותיה בדירה.

2.2 עיריית ירושלים תטפל על אחריותה ועל חשבונה בהקדם האפשרי בקבלת מלוא ההסכמות הנדרשות בהתאם לנהלים המקובלים בעירייה (לרבות אישור שר הפנים) לצורך התקשרות העירייה בהסכם ובתוספת זו.

2.3 בד בבד עם חתימת תוספת זו תחתום העירייה על ההסכם והנספחים, וכן על בקשה לרישום הערת אזהרה, יפוי כוח תכנוני, שאלון מס וכן המסמכים הנדרשים לביצוע הפרויקט.

2.4 ככל שבדירה נעשה שימוש על ידי צד שלישי מטעם העירייה ו/או בהרשאתה על פי הסכם שכירות שאינה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 (להלן: "הדייר"), העירייה תודיע לדייר על חתימת ההסכם, ועל הצורך לפנות את הדירה במועדים הקבועים בהסכם לאחר קבלת הודעת פינוי מהיזם, במסגרת מימוש הפרויקט.

2.5 היזם פוטר מראש את העירייה מאחריות בגין כל מעשה ו/או מחדל של הדייר, אשר אינו מייצג את העירייה ואינו רשאי לפעול בשמה. כל פעולה של הדייר אשר תמנע ו/או תעכב את קיום ההסכם לא תחשב להפרת ההסכם על ידי העירייה, והעירייה לא תהא אחראית בגין כל נזק, הוצאה ו/או עלות שיגרמו ליזם ו/או למי מבעלי הזכויות האחרים במתחם בגין כל נזק, במקרה זה, תאפשר העירייה ליזם לפעול מול הדייר לרבות באמצעות הליכים משפטיים אותם ייזום היזם בעצמו ועל חשבון, באמצעות עו"ד המוסמך ולפי שיקול דעתו בלבד. העירייה תשתף פעולה עם היזם בהליכים אלו, ככל וינקטו על ידו.

2.6 היזם מתחייב לדאוג בעצמו לפינוי של הדייר מהדירה, למציאת דירה חלופית ולהשבתו לדירת התמורה לה תהיה זכאית העירייה לפי ההסכם ו/או לכל דירה אחרת בהתאם להוראות העירייה עם השלמת הבנייה של דירת התמורה או הפרויקט, וזאת על חשבון ואחריותו הבלעדיים של היזם, לרבות נשיאה בדמי תיווך ככל שיידרשו, ומבלי שיחולו המגבלות שבהסכם בקשר לכך, ככל שקיימות. ככל שהדייר יסרב לפנות את הדירה במועד הפינוי, העירייה תאפשר ליזם להגיש תביעת פינוי ו/או לנהל הליכים משפטיים נדרשים אחרים כנגד הדייר, והכל על חשבון היזם.

העירייה
מחלקת תכנון
2025/08/25

- 2.7. העירייה מאשרת כי "הדירה החדשה" כהגדרת מושג זה בהסכם, לה היא תהיה זכאית נבחרה על ידי ב"כ הבעלים, עו"ד שלמה אמסלם בשמו של הבעלים הרשום, רומה ליאון, בהתאם לפרוטוקול בחירת דירה מיום 2.3.2025 ובהתאם להוראות סעיף 10.11 להסכם. פרטי הדירה הם כדלקמן: דירה מס' (זמני) 91 המצויה בקומה 16 בבניין מס' 1 ששטחה הוא 82 מ"ר (נטו). העתק פרוטוקול בחירת דירה וכן תשריט קומת הדירה, רצ"ב **כנספח ב'** לתוספת זו.
- 2.8. **בהגדרת "הנציגות" בהסכם**: יבוא: "היזם לא יתנגד לכך שנציג אגף רווחה ו/או נציג מטעם העירייה ישתתפו בישיבות הנציגות ויאפשר השתתפות או השתתפות מי מטעמה בישיבות".
- 2.9. סעיפים 3.29+3.31 – לא יחולו על העירייה כבעלים.
- 2.10. בשורה הרביעית **לסעיף 4.2** לאחר המילה: "היזם" יתווסף: "וכן מיסוי מכל סוג שהוא ובכפוף להוראות נספח זה".
- 2.11. **בסייפת סעיף 7.25 להסכם יתווסף**: "היזם מתחייב שלא יותקנו בשטח הפרויקט אנטנות סלולאריות מכל סוג שהוא ו/או תשתית סלולארית על גג הבניין בו מצויה דירת הבעלים, לרבות אנטנות ומתקני גישה סלולריים, ו/או כל מתקן שגורם קרינה מסכנת לפי עמדת הרשויות המוסמכות בהתאם ליועץ קרינה מטעם החברה, וכי הוראה דומה תיכלל במסגרת התקנון המוסכם ורישום הבית המשותף".
- 2.12. **בסייפת סעיף 8.7 להסכם יתווסף**: "נציג מטעם אגף הנכסים בעירייה רשאי להיכנס לאתר הבנייה בכל שלב בתיאום סביר מראש, לצורך פיקוח ומעקב, בכפוף להוראות סעיף 21.1 להסכם".
- 2.13. יתווסף סעיף 18.8: "להסרת ספק, יובהר כי כל תשלום המגיע לבעלי הדירות על פי ההסכם, לרבות תשלום זמי שכירות בתקופת הפינוי וכן כל פיצוי מוסכם בגין איחורים, עיכובים או הפרות, ישולם גם לעיריית ירושלים לפרטי חשבון בנק שיימסרו על ידי נציגי אגף הנכסים בעירייה, בהתאם לשיעור המוסכם לכל דייר".
- 2.14. יתווסף לסעיף 18.7: "יובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל הוראות ההסכם, הסעדים והתמורות להן זכאית עיריית ירושלים כבעלים".
- 2.15. יתווסף הבהרה לסעיף 20: היזם יתחייב להציג ליועץ הביטוח של העירייה את כלל הפוליסות ולעדכן בכל שינוי בהן, ותידרש הסכמה בכתב לכל שינוי מהותי מטעם יועץ הביטוח של העירייה.
- 2.16. **הבהרה בנוגע לסעיפים 6.12, 10, 18.4**: כל הודעה לבעלים ולנציגות תשלח גם ללשכה המשפטית של העירייה ולאגף הנכסים לכתובת מייל: _____ או לכתובת _____
- 2.17. **הבהרה בנוגע לאמור בהסכם, לרבות אך לא רק בסעיפים 7.17, 15.5, 34.1.10, 34.1.24, 21.9**: העירייה לא תידרש בכל מקרה לתשלום של קנס כספי ו/או ריביות ו/או הצמדות, אלא אם נקבע אחרת בהסכם.

אחורה מזה
ח.ס. 06-06-2025
אשראי כע"ס

2.18. יובהר כי תוספת זו וכל הוראות ההסכם ותנאיו כפופים לאישור הגורמים הרלוונטים בעירייה והאגף הייעודי, לרבות אישור וועדת כספים ואישור מועצת העיר ברוב חבריה וכן אישור שר הפנים וכל אישור אחר שנדרש ו/או יידרש ע"פ כל דין.

2.19. בנוגע להסבת הזכויות מובהר כי: הסבת הזכויות תותנה באישור אגף היועץ המשפטי בעיריית ירושלים, העירייה תוכל להתנגד בתוך 60 יום אך ורק מטעמים סבירים שינומקו.

2.20. **יתווסף לסעיף 33:** יובהר כי כל ערבויות ובטוחות שיינתנו לבעלי הדירות יינתנו באופן זהה ובאותם מועדים גם לעיריית ירושלים ויימסרו לנציג העירייה בשם _____ בכתובת _____, ללא צורך בבקשה נפרדת וללא אפליה. כל ערבות ו/או תשלום שימסור היזם לבעלים ו/או בעבורם, תימסר, בגין הדירה, ישירות לידי העירייה במועדים ובתנאים בהתאם לקבוע בהסכם.

2.21. **"בנספח הביטוח":** ירשם: **"התחייבויות הביטוח שיחולו על היזם והקבלן מטעמו הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח א' ונספח הביטוח א' 1 המצ"ב ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו"**.

3. תוספות כלליות להסכם:

3.1. **יתווסף סעיף כללי:** "למען הסר ספק, היזם יהא האחראי כלפי הבעלים ביחס לתכנון, לטיב הבניה ולחומרים כפי שקבוע בהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: **"חוק המכר"**) וכן הוראותיו הקוגנטיות של כל צו ו/או תיקון ו/או תקנות לחוק המכר, יחולו על הסכם זה, בכפוף להוראות סעיף 19.13 להסכם.

3.2. **סעיף 25- חברת ניהול ומימון דמי ניהול** - להגדרת "בעלי הדירות הזכאים" – תתווסף גם עיריית ירושלים.

3.3. **יתווסף סעיף חדש:** "חרף הוראות ההסכם, העירייה לא תחתום מראש על יפוי כח וכל מסמך שהעירייה תידרש לחתום עליו בהתאם להסכם, וככל שיהיה צורך בחתימה כזו כלשהי המסמך לרבות שעבוד הדירה וכדומה, יועבר לאישור היועמ"ש ולאחר מכן לגורמים המוסמכים בעירייה (חשבות, חירום וביטחון וכד') אשר יחתמו עליו בהתאם לנהלים המקובלים והמחייבים בעיריית ירושלים שלא יתנגד לחתימה מטעמים שאינם סבירים ואינם מקובלים בפרויקטים דומים מסוג זה, לאחר אישור היועמ"ש ו/או הגורם העירוני הרלוונטי, זאת בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ- 30 ימים ממועד קבלת הבקשה, למעט ביחס למסמכי הליווי הבנקאי, שאז תידרש העירייה לאשרם ולחתום עליהם בהקדם האפשרי ובכל מקרה בתוך לא יאוחר מ- 21 ימים".

3.4. **יתווסף סעיף חדש:** "בנוסף לב"כ בעלי הדירות, גם יועמ"ש העירייה או מי מטעמו יחזיק העתק מקור של יפויי הכת בלתי חוזר לביטול הערת האזהרה שתירשם לטובת היזם ביחס לדירה".

3.5. היזם יעביר לאישור העירייה את מסמכי הליווי עליהם היא נדרשת לחתום ע"פ ההסכם, וזו תחתום עליהם בהקדם האפשרי, למעט אם יש בהם כדי לפגוע בזכויותיה הקנייניות בדירה או בבטוחות שהועמדו לה על פי ההסכם.

3.6. כל שינוי בתקנון ו/או נוסח התקנון החדש של הבית המשותף, יעשה אך ורק בכפוף לאישור אגף הנכסים בעירייה, אשר לא יסרב לאשר אלא מטעמים סבירים בלבד ויעביר התייחסות ככל שקיימת בתוך 30 ימי עסקים מקבלת התקנון. ככל וחלפו 30 ימי עסקים מקבלת התקנון ע"י אגף הנכסים ולא התקבלה כל התייחסות יראו בכך הסכמה והרישום לא יעוכב.

3.7. מובהר ומוסכם כי היזם יישא באופן בלעדי בכל המיסים (לרבות מס שבת, מס רכישה, מע"מ ומס הכנסה) ככל שיחולו ובכפוף להוראות ההסכם, ובכל התשלומים לרמ"י ולרשויות השונות, ככל שיחולו, ובכל ההיטלים העירוניים הנובעים מההסכם בלבד ובהתאם לקבוע בו לרבות בגין מכר היחידה ו/או הזכויות ו/או מתן שרותי הבניה ו/או קבלת היחידה החלופית, בין אם חלים על פי הדין על העירייה ו/או על היזם. היזם לא יהיה זכאי לדרוש החזר או השתתפות ו/או שיפוי כלשהו מהעירייה. להסרת ספק, כל מס ו/או עלות שתחול על העירייה בקשר להסדרת הזכויות על שמה באופן מלא בהתאם לקבוע בסעיף 1.1 לעיל, יחול על העירייה באופן מלא.

3.8. היזם ישלם לעירייה את המע"מ בגין מכר היחידה ו/או הזכויות במועד החיוב הקבוע בדין. העירייה תמסור ליזם טופס עסקת אקראי כדין בסמוך לאחר מועד הדיווח הקבוע בדין. סכום המע"מ יקבע בהתאם להוראות הדין בהתחשב בסך התמורות הכולל שמקבלת העירייה לפי ההסכם. היזם ימסור לעירייה לפני מועד החיוב אישור בכתב מחברת הפיקוח ו/או יועץ המס של היזם על שווי סך התמורות. היזם רשאי לפנות למנהל מע"מ ולקחת על עצמו את תשלום המס במקום העירייה לפי הוראות סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ובלבד שהאישור על כך יתקבל ויימסר לעירייה לפני מועד החיוב הקבוע בדין.

3.9. היזם יגיש לפי הוראות הדין ובמועד הקבוע לכך בדין את כלל הדיווחים הנדרשים לרשויות מיסוי מקרקעין בגין הסכם זה לרבות את דיווחי העירייה, והעירייה תשתף עימו פעולה לצורך כך.

3.10. מובהר כי בכל מקרה בו העירייה תידרש לשלם מס, לרבות הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות הנובע מהסכם זה מתחייב היזם לשלם לעירייה לאלתר את הסכום הנדרש. (לעניין זה יודגש כי ליועץ המס מטעם היזם שמורה הזכות להשיג ו/או לערער על החלטת מיסוי מקרקעין ובלבד שהשגה או ערעור כאמור יוגשו בתיאום מלא עם העירייה ויועציה). תשלום שלא ישולם במועדו יישא הפרשי הצמדה וריבית בשיעור שנתי של 7% מיום הדרישה ועד מועד התשלום בפועל.

3.11. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם, כי בכל מקרה בו תבוא ההתקשרות בין הצדדים לסיומה, לא תהיה חייבת העירייה ו/או מי מטעמה להשיב ליזם כל סכום שהיזם הוציא בקשר עם ההסכם ו/או הפרויקט, אף אם היזם שילם בעבור העירייה תשלומים לרשויות השונות ו/או לכל גורם אחר. אין באמור כדי לגרוע ו/או לפגוע בזכות היזם לדרוש מהרשויות השונות ו/או כל גורם אחר השבה של כל סכום ששילם היזם בגין הפרויקט והעירייה מתחייבת לשתף פעולה באופן סביר בכל הקשור בהליכים הנדרשים לביצוע ההשבה.

4. כל פיצוי מוסכם ו/או אחר שיהיה על היזם לשלם עפ"י הוראות ההסכם ו/או בגין הפרתו, ישולם לעירייה באופן ישיר.
- 4.1. **מובהר כי:** בכל מקום בהסכם בו ישנה זכות ל"ב"כ הבעלים" לנקוט בפעולה, הפעלת זכות זו ככל שהינה גם בקשר עם זכויות העירייה תתאפשר רק בהסכמת היועץ המשפטי לעירייה ו/או מי מטעמו, מראש ובכתב, כמו כן תהיה גם לאגף היועמ"ש בעירייה זכות לנקוט באופן עצמאי בכל פעולה הנתונה ע"פ ההסכם לב"כ בעלי הדירות בשם הבעלים בלבד (להבדיל מיתר בעלי הזכויות).
5. העירייה תהיה זכאית לקבל כל הטבה, בכסף או בשווה כסף שיהיו זכאים בעלי הזכויות בהתאם להוראות ההסכם, שתינתן בכל שלב שהוא לאחד מבעלי הדירות האחרים בפרויקט, בהתאם להוראות ההסכם והיזם מתחייב להודיע לעירייה עם נתינת הטבה ו/או התחייבותו לנתינתה, למעט הטבות המגיעות למי מהם באופן בלעדי על פי דין באופן שאין בו כדי פגיעה בשוויון התמורות בין בעלי הדירות בפרויקט.
6. ככל שדירת העירייה מיועדת לשימוש אנשים עם מוגבלות, (ככל שהדייר אכן בעל מוגבלות) כהגדרת מונח זה בסעיף 5 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998, היזם מתחייב להתאים את דירת התמורה שתימסר לעירייה, על חשבון, על-פי דרישות שימסרו לו על ידי העירייה, טרם מועד המסירה. לצורך כך, 60 ימים לפחות לפני המועד בו עליו לבצע את ההתאמות הנדרשות ולפני הוצאת תכניות עבודה לדירה התמורה יפנה היזם לעירייה **בכתב**, ויבקש לקבל את רשימת ההתאמות הנדרשות לדירת התמורה עבור בעלי המוגבלויות. העירייה תעביר רשימה זו ליזם, בכתב, בתוך 30 יום ממועד קבלת פנייתו, והיזם יבצע את כל ההתאמות על חשבון, עובר למועד המסירה.
7. מובהר ומודגש בזאת כי כל התחייבות של העירייה במסגרת ההסכם ו/או נספחיו נעשית בכובעה כבעלת דירה/ות בפרויקט ולא בכובעה כרשות שלטונית או מוניציפלית או תכנונית. לפיכך, מובהר ומוסכם כי אין בכל האמור בהסכם ו/או בנספחיו כדי למנוע מהעירייה ו/או מיתר רשויות התכנון ו/או המדינה כדי לפעול ו/או לבצע כל פעולה שלטונית ו/או תכנונית ו/או אחרת.
8. העירייה אחראית לדירות שלה בלבד ולא ליתר הדירות, כך שהפרה של מי מיתר בעלי הזכויות את ההסכם לא תהווה הפרה כלשהי של העירייה.
9. כל ההצהרות ו/או ההתחייבויות של העירייה בהסכם ו/או בנספחיו, הינן למיטב ידיעת העירייה ו/או מי מטעמה בלבד והינן מתייחסות לדירת העירייה בלבד.
10. היזם יודיע לעירייה ולדיירים על מועד מסירת דירת התמורה בהודעה בכתב שלא תפחת מ- 90 ימים טרם אותו מועד, ובכל מקרה לא פחות מכל יתר בעלי הדירות. העירייה (לרבות כל מי מטעמה) לא תקבל את הרכוש המשותף ולא תשמש כנציגות זמנית של הבית המשותף.
11. היזם מתחייב לעדכן בכתב את העירייה במועד קבלת היתר בנייה; ואישורו.
12. העירייה תחתום על המסמכים הנדרשים באמצעות המוסמכים מטעמה לאחר אישור הגורמים המוסמכים בעירייה, וזאת בתוך פרק זמן סביר ובאופן שלא יעכב את קבלת הליווי הבנקאי לפרויקט ו/או העמדתו לחברה.

אחראי
מנהל שירותי תכנון ופיקוח
חתימה: 512536208

13. עיריית ירושלים תחתום על ההסכם והנספחים הרלוונטים בלבד באמצעות מורשי החתימה המוסמכים מטעמה וכן תבצע אימות חתימה בהתאם לנדרש. מבלי לגרוע מהאמור, מוסכם כי כל חתימה של עיריית ירושלים על המסמכים הנלווים להסכם ו/או נדרשים לצורך יישום, תבוצע בנפרד, במועד בו יידרש השימוש בפועל במסמך הרלוונטי, ובכפוף לאישור פרטני של **הלשכה המשפטית** של עיריית ירושלים והגורמים המוסמכים מטעמה, בהתאם לדין ולנהלי העירייה ולשיקול דעתה הבלעדי, שלא יסורב אלא במקרה שבו נפגעו זכויותיה של העירייה על פי הקבוע בהסכם ובתוספת זו.

למען הסר ספק, עיריית ירושלים לא תחתום על ייפוי כוח מכל סוג שהוא (לרבות ייפוי כוח בלתי חוזרים), ולא תסמין צדדים שלישיים לחתום בשמה, למעט באי-כוחה. כל חתימה תיעשה בידי נציגיה המוסמכים בלבד ובאופן פרטני.

14. למען הסר ספק, אין באמור לעיל משום התחייבות מראש של העירייה לחתום על כלל המסמכים המנויים בהסכם זה או נספחיו, אלא כל חתימה תיבחן על ידי הגורמים המוסמכים בעירייה בהתאם לנסיבות, לתוכנה של הבקשה ולמעמד העירייה במסמך:

14.1. חתימה על בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים לטובת היזם וכן אימות חתימה- ככל שהמסמך נוגע לזכויות העירייה בלבד ובכפוף להפקדת בקשה לביטול הערת אזהרה, ייפוי כח לביטול הערת אזהרה ופרוטוקול ביטול הערת אזהרה מאומת מטעם היזם בידי ב"כ העירייה;

14.2. חתימה על שאלון מס - יחתמו רק ככל שנוגעים לעסקת הדירה העירונית ובכפוף לבדיקה מקצועית של יועץ מס מטעם העירייה ובתיאום עם יועץ המס של הפרויקט;

14.3. כל הטפסים, ההודעות, הבקשות והדיווחים הנדרשים ע"י שלטונות האוצר, רשות המיסים, מס שבת, עיריית ירושלים, ועדות התכנון, לשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל וכיו"ב - יחתמו רק ככל שהם נדרשים להסדרת זכויות העירייה בנכס, ואינם כרוכים בהתחייבות כספית או חוזית מצד העירייה החורגת מהקבוע בהסכם, ואינם סותרים את הוראות ההסכם והתחייבויות היזם בהסכם.

14.4. חתימה על כל תוספת עתידית שתחתם במתחם (ככל שתיחתם) ו/או הבהרה ו/או כל מסמך אחר - כל מסמך ייבחן לגופו ויחתם רק אם נוגע ישירות לעירייה.

14.5. על כל הבקשות לרישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם - יחתמו ככל שהעירייה נדרשת לכך מכוח הסכם, ובכפוף לבדיקה משפטית פרטנית. היזם מתחייב כי הבטוחה שתועמד לרוכשי הדירות בפרויקט לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תהיה מסוג ערבות חוק מכר בנקאית בלבד, כך שלא יהא צורך ברישום הערה אזהרה לטובת רוכשי הדירות.

14.6. על בקשות לרישום הערת אזהרה, לטובת בנק או מוסד פיננסי, לרבות לטובת בנק מלווה, עמו יתקשר היזם, בקשר עם ליווי הקמת הפרויקט ו/או העמדת ערבויות, לרבות "ערבויות חוק מכר", לטובת הדיירים ו/או רוכשי דירות היזם - תיבחן רק כאשר יש לכך נגיעה ישירה לדירה העירונית ובכפוף לכך שלא תחול התחייבות או חשיפה של העירייה.

14.7. לרישום ו/או למחוק ו/או לתקן את צו רישום הבית המשותף ו/או להגיש בקשה לרישום צו הבית המשותף החדש לצורך ביצוע עבודות הבנייה במקרקעין ו/או לאחר סיום עבודות הבנייה בפרויקט, ולחתום על כל מסמך הדרוש לשם כך, לרבות חתימה על בקשות, שטרות (לרבות שטרי מכר), הצהרות, דיווחים, טפסים וכיו"ב - יחתמו רק ככל שנדרש

נספח א' - ביטוח

- ~~מחלקת המבחנים
מ.מ. 572830200
מחלקת המבחנים~~

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

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

6. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב היזם לכלול את הסעיפים הבאים:
- שם המבוטח בפוליסות הינו – היזם ו/או הבעלים בכפוף לאחריות צולבת.
 - "הבעלים" לעניין הכיסוי הביטוחי: עיריית ירושלים ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל.
 - ביטול זכות השיבוב ו/או התחלופ כלפי הבעלים ו/או עובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
 - חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות ובלבד שלא יהיה באמור כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981.
 - סעיף "ביטוח ראשוני", כלפי הבעלים המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאי הביטוח, ללא זכות השתתפות בביטוחיהן מצד חברת הביטוח של היזם ו/או מי מטעמו מבלי שתהיה לחברת הביטוח של היזם זכות תביעה ממבטחי הבעלים להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק היזם וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
 - היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח או כל נוסח תואם של מבטח אחר.

אנוצה פורשים את ישראלי בטיח
ת.ס. תל-אביב-יפו

7. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לבעלים לא יהוו אישור כלשהו מהבעלים על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של היזם על-פי כתב ההתחייבות זה או על-פי כל דין.

8. היזם לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

9. היזם לבדו אחראי כלפי הבעלים לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך העבודות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. היזם רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה היזם פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את הבעלים ואת הבאים מטעם הבעלים מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

10. היזם לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של היזם ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי היזם יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות. היזם פוטר את הבעלים ו/או הפועלים מטעמם מאחריות לכל נזק ו/או אובדן כאמור למעט אם גרמו לנזק בזדון.

11. היזם מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח, ולדרישת הבעלים לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.

12. הפר היזם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות הבעלים, יהיה היזם אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי הבעלים על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.

13. מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם ומוצהר בזה כי הפרת הוראות סעיף זה, כולן או חלקן, מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

החתימה והחותם של הבעלים
החתימה והחותם של היזם

נספח א'1- טופס אישור על קיום ביטוחים

[illegible]

~~מ.מ. 612296206
מאות ספרים אל שירל ברם
מ.מ. 612296206~~

כ"ב טבת, תשפ"ו

11 ינואר, 2026

הנדון: חוות דעת משפטית - פרויקט פינוי בינוי ברחוב הקצין סילבר 10

גוש 30092 חלקה 1 תת חלקה 39

נכס 6969

להלן חוות דעת בעניין פרויקט פינוי בינוי, ברחוב הקצין סילבר 10, ירושלים, אשר ניתנת על יסוד חוות דעתה של עו"ד יהודית אדלר ב"כ העירייה בהכנת ההסכם שבכותרת:

1. חברת "אאורה מחדשים את ישראל בע"מ", ח.פ. 512836206 (להלן: "החברה" ו/או "היזם") מבקשת לקדם פרויקט של פינוי בינוי ברח' הקצין סילבר 10 פינת דרך חברון בירושלים (להלן: "המתחם") במסגרת תוכנית בניין עיר שמספרה 101-928176.
2. העירייה זכאית להירשם כבעלים של מלוא הזכויות בדירה הקיימת במתחם, הידועה כגוש 30092 חלקה 1 ת"ח 39, הרשומה כיום בחכירה על שם רומה ליאון, ת.ז. 0083337 מכוח הסכם מכר שנחתם עם הבעלים הרשום וכן מכוח שטר מס' 21404/2025/1 מיום 13.5.2025 (להלן: "הדירה"). נכון למועד זה, העברת הזכויות בדירה טרם הושלמה והרישום בפנקסי המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל טרם בוצע, אולם ההליך להשלמת העברת הזכויות מצוי בעיצומו.
3. בחודש נובמבר 2021 גובש נוסח הסכם פינוי בין ב"כ הדיירים לבין ב"כ היזם ממועד דורון אריאל (להלן: "הסכם הפינוי בינוי").
4. מהמידע שהועבר לעו"ד יהודית אדלר עולה כי במתחם ישנן 134 יח"ד הפרוסות על 2 בנייני מגורים, כאשר עיריית ירושלים זכאית להירשם כבעלים של דירת מגורים בשטח רשום של כ- 48.20 מ"ר בקומה השנייה בכניסה ה' הידועה כחלקה 1 ת"ח 39 בגוש 30092 (להלן: "הנכס העירוני").
5. ממידע שקיבלה עו"ד יהודית אדלר מב"כ היזם עולה כי עם חתימת העירייה על ההסכם, יעמוד אחוז הדיירים במתחם החתומים על ההסכם על 97% מכלל בעלי הזכויות במתחם.
6. היזם ביקש מהעירייה, כבעלת הזכות להירשם כחוכרת על הדירה, להצטרף לפרויקט.
7. בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי) תשס"ו-2006, יש לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות במתחם בכדי להוציא לפועל מכוח התוכנית ובכדי להנות מהוראות התוכנית והפטורים מכוחה.

8. באופן כללי ניתן לומר כי לאחר התיקון שבוצע בחוק בחודש 10/21 אשר הפחית את ה"רוב ההתחלתי הדרוש" ולפיו ככל שיש בידי יזם הסכמות 2/3 מבעלי הדירות במתחם ורוב של 60% בכל בניין המחזיק לכל הפחות 50% מהרכוש המשותף, הוא יכול להתחיל בהליכי תכנון ורישוי אולם כאמור כדי לקבל היתר סופי ולהתחיל לבנות, עליו לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות וככל שמי מבעלי הזכויות לא נתן הסכמתו ויש בידי היזם הרוב הנ"ל, יכול היזם להגיש תביעה כנגד אותו "דייר סרבן".

9. לאור האמור לעיל התבקשה עו"ד יהודית אדלר לנהל מו"מ מול ב"כ היזם על מנת להכין נספח ובו הערות ו/או תניות נוספות אשר נדרשות בהתחשב במהות הנכס כנכס עירוני וכן בהיות העירייה רשות ציבורית ואשר יחולו על היזם במסגרת יחסיו החוזיים עם העירייה בהקשר של ביצוע הפרויקט.

10. לאחר מו"מ הושגה הסכמה על נספח שינויים משפטי (להלן: "נספח השינויים") והתקבלה התייחסות לנספח השינויים מיועץ המס העירוני וכן מיועץ הביטוח העירוני. נוסח נספח השינויים מצוי בשלב טיוטה מתקדם – מרבית העניינים המהותיים הוסכמו, אך נותרו מספר הערות נקודתיות שטרם לובנו, ולפיכך ההסכם אינו סופי.

11. במסגרת הסכם הפינוי בינוי התחייב היזם לבעלי הדירות בבניין, להרוס את כל הדירות במתחם ולבנות במקומן 404 דירות משודרגות עבור בעלי הדירות הקיימים וכן להוסיף 49 יח"ד (יחידות יזם).

12. במסגרת הדירה החדשה שתקבל העירייה, ככל שיבוצע הפרויקט, היא תקבל תוספת שטח אל מול הדירה הקיימת בשיעור של מחצית משטח המרפסות הקיימות ובתוספת 40% על כלל שטח הדירה ומחצית המרפסות, או תוספת של 25 מ"ר – לפי הגבוה - וכן תוספות נוספות כדלהלן:

א. בכל דירה חדשה ייבנה ממ"ד העומד בתקן בהתאם לתקנות ההתגוננות של פיקוד העורף.

ב. בכל דירה חדשה תיבנה מרפסת שמש בגודל של כ- 10 מ"ר כאשר חלקה מרפסת סוכה.

ג. כל דירה תקבל חניה אחת.

ד. כל דירה חדשה תקבל מחסן בגודל של כ- 6 מ"ר.

13. כנגד התמורות האמורות לעיל התחייבו דיירי הבניין שחתמו על ההסכם להעביר ליזם את זכויות הבניה (המהוות רכוש משותף) הקיימות לצורך בניית דירות חדשות, במסגרת מגבלות התכנון והרישוי, אשר יהיו בבעלות היזם.

14. מעבר לאמור לעיל התחייב היזם לשאת בכל עלויות ביצוע הפרויקט ובכל המיסים/תשלומים הנובעים מההסכם.

15. **שומה:** בהתאם לשומה מטעם העירייה שנערכה במשרדו של השמאי אלי אגמון והונחה בפני עו"ד יהודית אדלר, עולה כי התמורה שמקבלת העירייה בדירה החדשה תואמת את שווי הזכויות הנמסרות ליזם וכן תואמות את התמורות המתקבלות אצל יתר דיירי המתחם.

16. **העדר חובה לקיים מכרז:** בכל הנוגע לסוגיית חובת קיום מכרז במקרה של הענקת זכות במקרקעין עירוניים, ההסכם דן נכנס במהותו בגדר סעיף 3(2)(ד) לתקנון העיריות (מכרזים) התשמ"ח-1987, לפיו העירייה רשאית להתקשר בהסכם בפטור ממכרז במסגרתו מועברים מקרקעין עירוניים לאדם שהתחייב לפתח אותם בהתאם לתוכנית ובכפוף להוראות הסעיף שם לרבות אישור המועצה ברוב חבריה ואישור משרד הפנים.

17. **מיסוי:** בהתאם להסכם וכאמור לעיל כל הוצאות המיסוי, בגין ביצוע הסכם הפינוי בינוי והפרויקט יחולו על היזם, יחד עם זאת יועץ המס של העירייה הוסיף את הערותיו לנספח השינויים שייחתם ע"י היזם.

18. **ביטוח:** ניתנה התייחסות של יועץ הביטוח של העירייה וצורך לנספח השינויים גם נספח ביטוחי המחייב את היזם.

לאור האמור לעיל, הרי שאין מניעה להתקשר מול היזם בהסכם הפינוי בינוי הכל בכפוף לאישור ההתקשרות ע"י וועדת הכספים וכן אישור המועצה ברוב חבריה ובכפוף לאישור משרד הפנים.

בברכה,

חן חייט אפרים, עו"ד
 עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
 צוות נכסים

שירות	מחיר	ת.ד.	764007	כניסות	שירות
מחיר	מחיר	31032012	מחיר	מחיר	מחיר

1498470002	החשבון	520014754	סכום	סכום נגד למאזן	החשבון	1498470002

[illegible]

26 June '81

לשבת ראשון מקדשנו ירושלים
העתיק ראשון מרחבי מדינתנו בחיים מאוחדים
נסת זה יגיד כולל את כל דושי הדימות

[illegible]

שם המוסד	כתובת	טלפקס	45 ימים עד 17:00

תאריך	הערות
1966/7/20	הערות: חתום א. ש. ש.
1967/2/2	הערות: חתום א. ש. ש.
1967/2/2	הערות: חתום א. ש. ש.

20/04/2015-16	מחיר	0.78583557	1.31	מקסימום	סכום
השקעה					
10/10/2000/0	מחיר	5200147.54	0.001	מחיר	סכום
הוצאה					
	מחיר			מחיר	סכום

למכתב ידועות מקורקין 'ירושלים'
הענתה לישראל מרדכי טפנקס ברחוב משותפים
וסם זה בית צנלע שכל פרחים הרמסום
2003 32525 חלבה: 1

[illegible]

Name				
11/10/2005	Per/Per	12/0000122	1/1/1	1/1/1

1852/1201/474	ה'תשנ"ב	5165246	1.ת.	ה'תשנ"ב	ה'תשנ"ב

רשכת דמוס תק"ל(ב) 'יחסינים
הצויה לשום מחרוזת מפנהם בדינס משותפים
גס וזא ענין גול עול גיל ירחים הימיום

תור יום תעודת	ק"מ יעד	מ"מ	0.43226720	תשלום	1802771014:50

47 nights		
47 nights	47 nights	47 nights
47 nights	47 nights	47 nights

[illegible]

לשנת ר.א.ם מקה"מ"ן י'תמ"ח

המחבר בראשית שנת הלימודים תשס"ה

וסח זה ע"מ בליל אהרן בל פדס' הרמסום

1 :ရည်က 30082 ခမ

Project Name	Project ID	Project Type	Project Status	Project Manager
Project A	1000000001	Software Development	In Progress	John Doe
Project B	1000000002	Hardware Development	Completed	Jane Smith
Project C	1000000003	Software Development	On Hold	Mike Johnson
Project D	1000000004	Hardware Development	In Progress	Sarah Lee
Project E	1000000005	Software Development	Completed	David Kim

[illegible]

שולח אברהם

תחילת חלוקה 3		סוף חלוקה 3	
מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח
1	71452	2	48.22

החלוקה			
מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח
1	71452	2	48.22

[illegible][illegible][illegible]

תשרוד התשפ"ט הרבנים הראשיים ומועצת גדולי תלמידי ישיבת חסידי חסידות
 30/06/2019 ובשר
 שעה 12:54 מסמך
 150768 מסמך

לשכת רישום מקרקעין - ירושלים
העתק רישון תרחם מפנקס בתיאור השוואה
 ומס' זה אינו כולל את כל דברי הרישום
 גומא 30002 חלקה: 2

[illegible]

2007 年 4 月 25 日

משרד התעשיית	תאריך	הכרזה על יציאתם וזכרון (דיווח) על פדיון
30.10/2016	שנת תשפ"ו	הכרזה על יציאתם וזכרון (דיווח) על פדיון
שנת תשפ"ו	שנת תשפ"ו	הכרזה על יציאתם וזכרון (דיווח) על פדיון
160700	בשם	הכרזה על יציאתם וזכרון (דיווח) על פדיון

[illegible]

[illegible]

אשר לא יחזיר

[illegible]

28 10/10/2010

נוש: 3008Z חלקה: 2

10 year (2 new)

2 : ក្រុម 30092 : ២២

28 жума 15

גוט: 30092 תלקה: 2

28 מרח 14 נסח

2 : ក្រុង 30092 : ២២

28 7월 18 1994

לשכת רישום מקרקעין ירושלים
העתק רישום מרחז מפנקס בתי משותפים
נסח זה נילן כולל את כל פרטי הרישום
תאריך: 30082 תל"ה: 2

2009-10-27 18:04

לשכת רישום מקרקעין ירושלים
העתק רישום תרצבז מפקדום בתיים משותפים
וסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30062 תלבה: 2

שם 11

טיוטת התכנית המפורטת

[יצורף בהמשך]

נספח ב'

טבלת שטחים

[יצורף בהמשך]

נספח הדירות המוגזלות

[יצורף בהמשך]

נספח דירות הקרקע עם התוספות

[יצורף בהמשך]

נספח דירות עם מרפסות סוכה

[יצורף בהמשך]

נספח התמורה לבעלי יחידות המסחר

[יצורף בהמשך]



מפרט סטנדרט לגמר

פרויקט רח' דרך חברון 138-140
ירושלים

חברת אאורה ישראל

מפרט טכני משלים למפרטי המכר

גרסא 2019 08 20

1. מבנה

1.1 שיטת בניה

- 1.1.1. שלד הבניין יבוצע בשיטה קונבנציונאלית מבטון, בשילוב בלוקי בטון או איטונג, הכל על פי תכניות והנחיות מתכנן השלד מטעם היוזם.
- 1.1.2. מועטפת הבניין תבוצע בשילוב בטון מאו בלוקים מאו אלומיניום מאו זכוכית מאו אחר על פי תכניות האדריכל.
- 1.1.3. מחיצות פנים יבוצעו מבלוק בטון מאו בלוקי גבס מאו איטונג מאו מחיצות גבס על פי החלטת צוות המתכננים מטעם היוזם.

1.2 איטום ובידוד

- 1.2.1. העבודות יתבצעו על פי מפרט האיטום של יועץ האיטום מטעם היוזם ובכפוף לתקנים הרלוונטיים.
- 1.2.2. עבודות האיטום כוללות איטום תקרת וקירות מרתף, גגות מבנים, מרפסות, חדרי רחצה, חדרי משאבות ומכלי מים, בריכות.
- 1.2.3. בידוד תרמי ואקוסטי יבוצע על פי מפרט והנחיות יועצי הבידוד מטעם היוזם ובכפוף לתקנים הרלוונטיים.

2. מערכות

2.1 אינסטלציה

- 2.1.1. בכל מרפסת מאו חצר דיור בבנין יבוצע ברוג'.
- 2.1.2. בכל מטבח בדירה תבוצע נקי' מים למקרר.
- 2.1.3. בכל מרפסת מאו חצר דיור בבנין תבוצע הכנה לנקי' גז לגריל.
- 2.1.4. מעי' השקיה ממוחשבת תותקן בשטחים הציבוריים.
- 2.1.5. מעי' חימום מים יונקרים למקלחות.
- 2.1.6. אסירות תלויות ומיכלי הוחה סמוי.
- 2.1.7. אינטרפץ 4 דרך בחדר אמבטיה כולל ראש מקלחת.

2.2 חשמל ותקשורת

- 2.2.1. בכל הדירות חיבור חשמל תלת פאזי 3X25. לדירות מעל 120 מ"ר חשמל 3X45.
- 2.2.2. אביזרי החשמל בדירות יהיו מתוצרת נוסקו סדרת FEEL או שווייץ.
- 2.2.3. כמות נקי' לכל דירה וסוג הנקודות, על פי תכנית מתכנן החשמל מטעם היוזם ולא פחות מ: 60 נק' לדירת 3 חדר, 70 נק' לדירת 4 חדר, 80 נק' לדירות 5-6 חדרים.
- 2.2.4. בכל דירה תותקן מערכת בית חכם הכוללת פאנל מסך מגע מתוצרת ELBEX (מערכת שליטה ובקרה לבית חכם בטכנולוגיית סיב' אופטי) או שווייץ ושליטה על עד 4 מעגלי תאורה, תריסי גלילה חשמליים בחדר המגורים, הדלקה וכיבוי של דוד חשמל ומיזוג אוויר וכן יח' משנה ללא מסך שתותקן בח. שינה הורים.
- 2.2.5. מערכת אינטרקום מרכזית עם חיבור לכל הדירות ולעמדת השומר, תותקן בכניסה לבנין.
- 2.2.6. בכל הדירה תותקן מעי' חימום תת-רצפתית על בסיס חשמל בניתוח נמוך + טרמוסטט.
- 2.2.7. תבוצע הכנה למעי' קוליניע ביתית בח. המגורים, כשאר חדרי השינה תותקן קי' טלוויזיה.
- 2.2.8. בכל חדרי השינה, בח. המגורים ובמטבח יותקנו נקי' טלפון.
- 2.2.9. במטבחים – תבוצע נקי' חשמל לכיריים חשמליים תלת פאזי.

- 2.3 **מיוזג אויר ואחרור**
- 2.3.1 בכל הדירות יותקנו יח' מיוזג מיני מרכזי סטו VKE מתוצרת חבר LG או שורץ, לפי תכנון מהנדס מיוזג מטעם היום.
- 2.3.2 בכל חדר שינה תותקן יחידת פיקוד לשליטה נפרדת בויסות טמפר'.
- 2.3.3 בממ"ד תותקן מערכת סינון אויר תקנית לפי הנחיות פיקוד העורף

- 2.4 **מעלית**
- 2.4.1 המעליות בפרויקט יבוצעו לפי מפרט ייעוץ המעליות מטעם היום
- 2.4.2 בפרויקט יותקנו מעליות מהירות טיפוסית אירופאית בדגם "שינדלר" "הונה" או שווייץ.
- 2.4.3 תא המעלית יהיה בגימור נירוסטה, בריצוף ישיש ובשילוב מראה קריסטלית על פי דגמי היצרן ולפי בחירת מעצב פנים מטעם היום

3. גמרים

- 3.1 **מסגרות**
- 3.1.1 דלתות כניסה לדירות יהיו דלתות בטחון מעוצבות בדגם רכ-ברית "סונטבלה" או "Mix And Match" או שורץ
- 3.1.2 בממ"ד יותקנו חלונות ודלתות מסוגות תקנים לפי הנחיות פיקוד העורף
- 3.1.3 מתלה ומסתור כניסה יותקנו בהתאם לדרישות הקיבוצי מ"פ תקן
- 3.1.4 דלתות אש יותקנו בהתאם לדרישות כ"אש דלתות פח לארונות וחדרים טכניים וזמנו מוצר בדגם רשפים או שווייץ בגמר צבוע בתנ"ר ובגוף לפי בחירת האדריכל
- 3.1.5 במחסנים וחדרים טכניים דלתות פח לפי רשימת אדריכלות
- 3.1.6 מוקות, אלמנטים דקורטיביים ואחרים ככל שיהיו כאלו בתכנית האדריכל יוגמרו ויצבעו בתנור בגון לבחירת האדריכל

- 3.2 **נגרות**
- 3.2.1 דלתות פנים לחדרים תהינה מתוצרת מודר דגם "יונה" עם עמידות בפני גורמים בתחתית או שווייץ, בגימור צבוע או בצפוי פרמיה לריבוע גוונים שיבצעו ע"י החברה לבחירת הדיור כולל לבן
- 3.2.2 ארונות אמבטיה יהיו מתוצרת אמבון דגם אפילו או שווייץ
- 3.2.3 מטבחים יסופקו לפרויקט ע"י 2 ספקים בדגם רגבה, סמ"ר או שווייץ עם טריקה שקטה, דירות 3 חדרים מטבח באורך 6-8 מ"ר, דירות 4 חדרים מטבח באורך 8-10 מ"ר ובדירות 5 חדרים ומעלה 10-12 מ"ר כל המטבחים יכללו יחידת קלאפה יחידת נוספת של A I טאחר שניצול המטרים כפיך להתכנת תכנות בדירה טפסח הבעלים יאשר יגום את תכנון מטבח הביניים תוך האפדה ליצור מראה המטרים בדירה.

- 3.3 **אלומניום**
- 3.3.1 אלומניום יבוצע לפי תכנות האדריכלות ימפרט ייעוץ האלומניום מטעם היום מתוצרת הייל.
- 3.3.2 החלונות בחדרי שינה יהיו בציגור כפור עם תריס וניצאט פנימי מוצר חשמלית
- 3.3.3 תריסים חשמליים יבוצעו בכל החלונות למעט חדרים רטובים ושירות
- 3.3.4 בממ"ד – חלון תקני אטום לגזים עפ"י דרישות פיקוד העורף
- 3.3.5 שובר ריחוק רשתות ומקלחונים ובמיקום התקנה כמולד ישל מקלחונים בשחי 4.000 ש"ח אחת מדירות ביורים

- 3.4 **צבע**
- 3.4.1 בכל הדירה גימור צבוע סופר רגיל בגון אחד לבחירת הדייר טמנימת טמבור או שווייץ
- 3.4.2 חדרים רטובים יצבעו בצבוע נגד עובש בדגם אקרינור או שווייץ
- 3.4.3 בחדרים טכניים ובמחסנים הירות יתהרה מטייחים וצבועים בפוליסיד



3.4.4 בחניון תת-קרקעי גמר קירות ותקרה בפוליסיד כולל סימונים וגרפיקה ויצובות להתמצאות לפי תכנית וניצן התנועה והאדריכל הצפת בטון מחליק עם מוסף מונע שחיקה, פס אגוזים לאורך הקירות בצמוד סופרקרל

3.4.5 בחדרי אשפה גמר תקרות בפוליסיד וחיפוי קירות בג פורצלן לפי דרישת הרשויות

3.5 ריצוף פנים

- 3.5.1 בחדרי שינה, ח מגורים ומטבח, ריצוף בג פורצלן 80/80, מתוך 12 דגמים וגוונים שיבחרו ע"י היום אצל הספקים
- 3.5.2 בחדרי רחצה ושירותים, ריצוף באריחי גרניט פורצלן עם מקדם החלקה במבחר מידות החל מג- 30/30 ועד 30/90 מתוך 12 דגמים וגוונים שיבחרו ע"י היום אצל הספקים
- 3.5.3 ריצוף מרפסות שמש וגג - ריצוף באריחי גרניט פורצלן עם מקדם החלקה במבחר מידות החל מג- 30/15 ועד 60/60 מתוך 6 דגמים וגוונים שיבחרו ע"י היום אצל הספקים כולל דמוי פרח
- 3.5.4 ריצוף לוביים קומתיים בג פורצלן במידות, גוונים ושילובים על פי תכנית ויצוב פנים.
- 3.5.5 ריצוף פודסטים בח מדרגות ג פורצלן במידות, גוונים ושילובים על פי תכנית ויצוב פנים.
- 3.5.6 ריצוף מדרגות בלוחות שיש/ בטון מתועש טראצו לפי בחירת האדריכל
- 3.5.7 פנינים – מסוג חימר הריצוף

3.6 חיפוי פנים

- 3.6.1 חיפוי קירות בחדרי רחצה ושירותים באריחי ג פורצלן במבחר מידות החל מג- 30/15 ועד 15/45 ויד 20/50, מתוך 12 דגמים וגוונים שיבחרו ע"י היום אצל הספקים
- 3.6.2 החיפוי יבוצע עד גובה התקרות או התקרות דמינמיות בהתאם לתקרה

3.7 חיפוי חוץ

- 3.7.1 אבן רטא/ פח אלומוניום / או אחר בהתאם לדרישות הקצת ותכניות האדריכל
- 3.7.2 בקירות פיתוח וגדרות – חיפוי בטית חוץ/ חצו אבן נסירה / או אבן מתועשת מדגמי אקרשטין או שווייץ על פי תכנית אדריכל הנף

3.8 ריצוף חוץ

- 3.8.1 ריצוף שבילים וחצרות כאבן נסירה / או מרצפות מתועשות / ריצוף חוץ מדגמי אקרשטין או שווייץ על פי תכנית אדריכל הנף

3.9 לוביים קומתיים לובי ראשי

- 3.9.1 על פי תכניות מוצב הפנים
- 3.9.2 ריצוף וחיפוי בשיש, בשייב יץ / או מראית / או ג פורצלן בלובי ראשי – לפי בחירת המוצב
- 3.9.3 הנמכות תקרה - מגבס משולבות בתאורה בהתאם לתכנית העיצוב
- 3.9.4 בלובי ראשי - תותקן מעו אינטרקום עם טלוויזיה במעל סגור וקודן / ביקורת בניסה

4. חניון תת קרקעי

- 4.1.1 תותקן שער כניסה חשמלי עם מערכת בקרת כניסה/ יציאה כולל שליטה טרחק סילארית

נספח ג' 1

המפרט הטכני

[יצורף בהמשך]

תכנית הדירה החדשה

[תצורף בהמשך]

נוסח הערבות להבטחת התחייבויות היזם
[יצורף בעתיד עם קבלת הליווי הבנקאי]

כתב הוראות לנאמן בקשר עם הערבות בתנאי חוק מכר

- הואיל** ובין בעלי הזכויות במקרקעין במתחם המקרקעין הידוע כחלקות 1 ו- 2 בגוש 30092, והנמצאים ברחוב הקצין סילבר 10 ורחוב דרך בית לחם 121 בירושלים (להלן בהתאמה: "**בעלי הזכויות**" ו- "**המתחם**"), לבין חברת **אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ** ח.פ. 51-283620-6 (להלן: "**היזם**") נחתם הסכם במסגרתו התקשרו בעלי הזכויות והיזם בעסקת לביצוע פרויקט "פינוי – בינוי" (להלן בהתאמה: "**ההסכם**" ו- "**הפרויקט**");
- והואיל** ובסעיף 33.1 להסכם נקבע, כי היזם ימסור ערבויות (בתנאים כמפורט בהסכם) לכל אחד מבעלי הזכויות (להלן: "**הערבויות**") בתנאים כמפורט בהסכם;
- והואיל** ובהסכם נקבע, כי הערבויות יוחזקו בנאמנות בשתי תקופות במהלך הפרויקט: פעם ראשונה יימסרו הערבויות לנאמן לשם החזקתן בנאמנות עד למסירתן לבעלי הזכויות עם פינוי כלל מתחם הפרויקט (או חלק ממנו, בהתאם לקבוע בסעיף 19.1 בהסכם) והעברת החזקה ליזם (או מסירת הערבויות לחלק מבעלי הזכויות ככל והפרויקט יבוצע בשלבויות כאמור בסעיף 19.1 בהסכם) וזאת עם קבלת הודעת מפקח על "מועד קבלת החזקה במתחם" (או חלק ממנו), כהגדרת מונחים אלו בסעיף 14.6 בהסכם (להלן: "**הפעם הראשונה**"); ופעם שנייה בעלי הזכויות יימסרו את הערבויות חזרה לנאמן לשם החזקתן בנאמנות במסגרת הליך קבלת החזקה בדירה החדשה, והכל בתנאים כמפורט בהסכם (להלן: "**הפעם השנייה**").
- והואיל** ועל פי הוראות ההסכם, הנאמן יהיה ב"כ הבעלים ו/או כל גורם אחר ו/או חברה לנאמנויות (לעיל ולהלן: "**הנאמן**").
- והואיל** ופרטי הנאמן מפורטים מטה;
- והואיל** והנאמן הסכים לקבל על עצמו את הנאמנות בהתאם להוראות כתב הוראות זה.

לפיכך, אנו מפקידים בידיך בנאמנות את הערבויות ומורים לך בזאת באופן בלתי חוזר כדלקמן:

- עליך להחזיק בידיך את כלל הערבויות בנאמנות בהתאם לקבוע בכתב הוראות זה.
- בקשר לפעם הראשונה:** למסור את הערבויות לכלל בעלי הזכויות לאחר "מועד קבלת החזקה במתחם" כהגדרתו בסעיף 14.6 בהסכם, לרבות במקרה של פינוי חלק מהמתחם ככל שחלק זה מאפשר את תחילת ביצוע חלק מהעבודות טרם פינוי מלא בהתאם להוראות סעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** בהסכם. במקרה של פינוי חלק מהמתחם כאמור לעיל, עליך למסור את הערבויות אך ורק לאותם הבעלים שפינו את דירתם הקיימת ואשר היא נכללת באותו חלק מפונה של המתחם כאמור.
- בקשר לפעם השנייה:** בסמוך לאחר קבלת כל אחת מהערבויות בחזרה מאת בעלי הזכויות במסגרת מסירת החזקה בכל אחת מהדירות החדשות לבעלים, אנו מורים לך להודיע ליזם בכתב כי אותה ערבות התקבלה בידיך בנאמנות לשם החזקתן בנאמנות (בהודעה יש לציין גם את מספרן הסידורי של כל אחת מהערבויות וסכומה).
- להשיב לבעלי הזכויות את הערבות שמופקדת אצלך בנאמנות עם התקיימות התנאים בערבות למימושה ולהודיע בכתב ליזם על המסירה כאמור תוך 2 ימי עסקים. מובהר כי לגבי סעיף 4 זה כי אין תלות בין הערבות השונות של בעלי הזכויות השונים.
- להשיב ליזם לשם ביטולן של כל אחת מהערבויות (ללא תלות אחת בשנייה) של כל אחד מבעלי הזכויות אשר בקשר אליו הופקדה בידך הערבות (אלא אם התקיים סעיף 4 לעיל), בכפוף לקבלת העתק מקורי או נאמן למקור של פרוטוקול המסירה חתום על ידי הבעלים ועל ידי היזם בצירוף אישור בכתב של מפקח הבעלים והמפקח מטעם היזם כי הדירה החדשה נמסרה לבעלים על פי הוראות ההסכם, והתקיימות התנאים הקבועים בסעיף 2א' ו- 2ב' לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (רישום הערת אזהרה לטובת הבעלים כשהזכויות "נקיות וחופשיות", כהגדרת מונח זה בהסכם ושאיין לפניה זכות נוגדת) וזאת עם התקיימות כל התנאים שלעיל במצטבר. מובהר כי בהתקיים כל האמור בסעיף זה, על הנאמן להשיב ליזם כל אחת מהערבויות לא יאוחר מ- 2 ימי עסקים מהמועד בו הועבר אליו פרוטוקול המסירה ביחס לאותו בעלים (וללא תלות בין הערבויות של אותו בעלים ליתר בעלי הזכויות), אישור מפקח הבעלים והמפקח מטעם היזם על מסירת הדירה בהתאם להוראות ההסכם זה, נסח מלשכת רישום המקרקעין על פיו התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 2א' ו- 2ב' לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, וערבות הבדק, כאמור, לפי המאוחר ביניהם.
- היזם וב"כ בעלי הזכויות יהיו רשאים לשנות את כתב הוראות זה, אך ורק בהוראה בכתב חתומה על ידם במשותף ומאומתת על ידי עורכי דין, אשר תימסר לנאמן.
- סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הקשור והנוגע לכתב הוראות זה

- תהיינה נתונה לבתי המשפט המוסמכים לכך בתל-אביב יפו בלבד.
8. בכל מקרה בו ישנה הנאמן את כתובתו ו/או פרטי ההתקשרות עימו ו/או יחול כל שינוי ו/או אירוע שיש בו כדי להשפיע על ביצוע תפקידו הפיזי לפי כתב הוראות זה או שהוגש כתב אישום נגד הנאמן שיש לו השלכה על פעילותו לפי כתב הוראות זה, הוא מתחייב לעדכן על כך בכתב באופן מיידי את ב"כ הבעלים, הנציגות והיזם.
9. כל הודעה לפי כתב הוראות זה מהנאמן למי מהצדדים צריכה להימסר בדואר רשום עם אישור מסירה או בדרך של המצאה, ותוך 3 ימי עסקים מיום שליחתה או המצאתה תיחשב כאילו התקבלה בידי הצד אליו נשלחה או הומצאה.
10. מובהר כי אין באמור בכתב הוראות זה כדי לגרוע ו/או לפגוע ו/או לשנות את זכויות הצדדים לפי ההסכם.

ולראיה באנו על החתום:

בעלי הזכויות (באמצעות הנציגות) _____

היזם _____

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה קבלת ההוראות הבלתי חוזרות דלעיל ומתחייבת לפעול על פיהן.

תאריך _____

עו"ד, _____

פרטי הנאמן:

ת.ז. _____ או חברה לנאמנויות שפרטיה: _____

ח.פ. _____ באמצעות המורשה לפעול מטעמה _____ ת.ז. _____

מרחוב _____ עיר: _____ טל': _____

נייד: _____ פקס: _____

נוסח ערבות בנקאית אוטונומית (דמי שכירות)

לכבוד

ה"ה _____ ת.ז. _____

ה"ה _____ ת.ז. _____

מדינה מס' _____ ברחוב הקצין סילבר 10 / דרך בית לחם 121, ירושלים,
הידוע גם כחלקת משנה _____; חלקה _____ גוש 30092;

א.ג.ג.,

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית

לפי בקשת חברת **אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 51-283620-6** (להלן: "**היזם**")
הרינו מתחייבים ואחראים כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית לתשלום **סך של**
ש"ח, כשסכום זה צמוד יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן ויישא הפרשי
הצמדה, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד הנפקת הערבות; הכל כמפורט להלן (להלן:
"סכום הערבות").

אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "**המדד**
החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שנה _____ (**יש למלא את המדד**
הרלבנטי בהתאם להוראות ההסכם) שפורסם ביום _____, היינו _____ נקודות (להלן:
"**המדד היסודי**"), אזי יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור שבו עלה המדד
החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "**סכום הערבות המוגדל**").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך הימנו, לא יחול כל שינוי
בסכום הערבות.

הננו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם (עד לגובה סכום הערבות) תוך 7 ימים
מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב ומבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם ומבלי
שהא עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום הנ"ל מאת היזם.

אתם תהיו זכאים לדרוש מאתנו תשלום סכום הערבות בשלמות או לדרוש מאתנו מפעם לפעם
סכומים על חשבון הערבות ובמקרה זה לאחר כל תשלום תישאר הערבות בתוקפה לגבי יתרת
סכומי הערבות, ובלבד שסך כל דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו בתוקף 18 (שמונה עשר) חודשים ממועד הנפקתה. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ואינה
ניתנת לביטול על ידינו.

ערבות זו או חלק ממנה ניתנת להסבה לטובת מי שישכיר לכם דירה חלופית במהלך תקופת
הבנייה של הדירה החדשה.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב במשרדנו, ברחוב _____, לא יאוחר
מהתאריך הנ"ל, באמצעות דואר רשום, או במסירה ביד.

דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלקס,
מברק או דואר אלקטרוני, ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

בנק _____

(להלן: "הנאמן")

כתב הוראות לנאמן בקשר עם ערבות דמי השכירות

הואיל ובין בעלי הזכויות במקרקעין במתחם המקרקעין הידוע כחלקות 1 ו- 2 בגוש 30092, והנמצאים ברחוב הקצין סילבר 10 ורחוב דרך בית לחם 121 בירושלים (להלן בהתאמה: "בעלי הזכויות" ו- "המתחם"), לבין חברת **אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ** ח.פ. 51-283620-6 (להלן: "היזם") נחתם הסכם במסגרתו התקשרו בעלי הזכויות והיזם בעסקת לביצוע פרויקט "פינוי – בינוי" (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו- "הפרויקט");

והואיל ובסעיף 33.2 להסכם נקבע כי היזם ימסור לך ערבויות להבטחת תשלומי דמי השכירות שהתחייב היזם לשלם לבעלי הזכויות על פי הוראות ההסכם (להלן: "הערבויות"), על מנת שתעשה בהן שימוש בהתאם להוראות כתב הוראות זה;

והואיל והוסכם בהסכם כי הערבויות יוחזקו בנאמנות;

והואיל ועל פי הוראות ההסכם, הנאמן יהיה ב"כ הבעלים ו/או כל גורם אחר ו/או חברה לנאמנויות (לעיל ולהלן: "הנאמן").

והואיל ופרטי הנאמן מפורטים מטה;

והואיל והנאמן הסכים לקבל על עצמו את הנאמנות בהתאם להוראות בכתב הוראות זה;
לפיכך, אנו מפקידים בידיך בנאמנות את הערבויות ומורים לך בזאת באופן בלתי חוזר כדלקמן:

- עליך להחזיק בידיך את כלל הערבויות בנאמנות, וזאת עד להשבתן (במלואן או חלקן) לידי היזם בהתאם להוראות כתב זה, אלא אם מומשו במלואן.
- את הוראות כתב זה יש לקרוא באופן פרטני ביחס לכל אחד מהבעלים מקרב בעלי הזכויות במתחם הפרויקט (ולעניין זה מספר בעלים של דירה קיימת מהווים בעלים אחד) (להלן: "הבעלים"). במידה שהתקיימו (חלילה), בכפוף לקבוע בכתב הוראות זה, התנאים למימוש הערבות כלפי בעלים אחד, אזי, יש לממש את הערבות (או חלקה) רק ביחס לאותו הבעלים וביחס לאותה תקופה נדרשת ואין לממש את מלוא הערבות ו/או את יתר הערבויות, בכפוף להתקיימות התנאים שבסעיף 3.3 להלן בדבר אישור הבנק והמצאת ערבות חליפית. למען הסר ספק, ככל וקמה עילת מימוש ערבות של בעלים אחד (לפי כתב הוראות זה בלבד), אין הדבר מקים עילה למימוש ערבויות של יתר בעלי הזכויות. כתב הוראות זה יפורש לגבי כל ערבות וערבות שתוצא לבעלים.
- למסור את הערבות (כולה או חלקה) רק לאותו הבעלים (כולם או חלקם), לשם מימושה אשר לגביו התקיימו המקרים הבאים (כולם או חלקם):

א. לא שולמו דמי השכירות כאמור בסעיף 17.5 בהסכם או לא נמסרו לאותו בעלים "המחאות השכירות" בהתאם ובמועד הקבוע בהסכם או לא נפרעו אילו מהמחאות השכירות שמסר היזם לאותו בעל הזכויות כמפורט בסעיף 17 להסכם (ולא בשל סיבה שמקורה במעשה או מחדל של הבעלים בקשר עם ההמחאות) או לא הופקדו בחשבון של אותו בעל הזכויות דמי השכירות במועד ובתנאים כקבוע בהסכם; ובלבד שהומצא לך העתק מהודעת הבעלים או ב"כ הבעלים שנמסרה בפועל ליזם בקשר להתקיימות האמור לעיל, בהודעה מוקדמת בת 7 ימים לפחות (להלן- "ההודעה ליזם") ונמסרה לך הודעת ב"כ הבעלים, לפיה, היזם לא תיקן את הדברים שבחודעה ליזם תוך 7 יום לפחות מיום שנודע ליזם על כך או מיום שנמסרה ליזם "ההודעה ליזם",

לפי המוקדם; או

- ב. במקרה של מימוש הערבויות או מי מהן כאמור בס"ק (א) ולא הומצאה לך ערבות בנקאית בסכום הקבוע בהסכם (בניכוי דמי השכירות עבור התקופה עד למועד המימוש) בתוך 10 ימים ממימושה ונמסרה על ידך ההודעה המוקדמת ליזם בת 10 ימים לפחות טרם המימוש. תנאי להוצאת ערבות חליפית בהתאם לסעיף זה הוא השבת יתרת הערבות שלא מומשה לבנק בו הונפקה הערבות או ליזם לפי הוראות הבנק שהנפיק את הערבות כאמור.
- ג. לא חודש תוקפה של הערבות (והומצאה לך הערבות התקפה או אישור על הארכת תוקפה ב- 18 חודשים נוספים בכפוף להוראות סעיף 33.2.2 בהסכם) לא יאוחר מ- 30 (שלושים) ימים לפני תום מועד פקיעתה או תוקפה.
- ד. כמו-כן, ככל ויש לממש רק חלק מהערבות והבנק אישר לנאמן בכתב כי הדבר אפשרי ובאופן שכנגד המימוש תומצא ליזם התחייבות הבנק להמציא לערבות בדבר היתרה (או אסמכתא בלתי מסויגת של הבנק המהווה תחליף לערבות חדשה ואשר אינה משנה או פוגעת באפשרות המימוש כפי שהיתה בערבות המקורית) בתוך 7 ימים, מתחייב הנאמן ליתן הוראה לבנק לממש רק חלק מהערבות, ואת היתרה להחזיר ליזם לשם הנפקת ערבות חדשה בגובה היתרה שלא מומשה וזאת בתוך 7 ימים כאמור.
4. להשיב ליזם או לבנק המלווה לשם ביטולן את הערבויות (או חלקן שלא מומש או לגבי אלו שמומש חלק מהן למעט הסכום שמומש) של כל אחד מהבעלים אשר בקשר אליו הועבר אליך, אישור המפקח על מסירת הדירה בהתאם להוראות ההסכם, פרוטוקול מסירת הדירה חתום על ידי היזם, מפקח הבעלים והבעלים, הפקדת **"ערבות הבדק"**, **"ערבות הרישום"** ו- **"ערבות דמי הניהול"** (כהגדרתן בהסכם) בידך או בידי נאמן אחר שיקבע על ידינו. מובהר כי בהתקיים כל האמור בסעיף זה, על הנאמן להשיב ליזם כל אחת מהערבויות לא יאוחר מ- 2 ימי עסקים מהמועד בו הועבר אליו אישור מפקח הבעלים על מסירת הדירה בהתאם להוראות הסכם זה כאמור לעיל, פרוטוקול המסירה ביחס לאותו בעלים ולדירת הבעלים החדשה חתום על ידי היזם והבעלים (וללא תלות בין הערבויות של אותו בעלים ליתר בעלי הזכויות) כאמור וניתן אישור הנאמן בדבר הפקדת ערבות הבדק וערבות הרישום אצלו כאמור, לפי המאוחר ביניהם.
5. להשיב ליזם את הערבות של אותו הבעלים אשר מימש את ערבות בתנאי חוק המכר שבסעיף 33.1 בהסכם וזאת לשם ביטולה של הערבות וזאת בתוך 2 ימי עסקים לאחר שהומצא לך אישור הבעלים או הבנק המלווה (כהגדרתו בהסכם) בידיהם הופקדו כל הסכומים על ערבות בתנאי חוק מכר כאמור.
6. בכפוף לכך שהומצאה לך הודעה בכתב מהיזם כי בוצע תשלום דמי השכירות בפועל עבור 3 (שלושה) חודשים לבעלי הזכויות (כולם או חלקם), או אסמכתא אחרת לשביעות רצונך, החל מתחילת תקופת הפינוי וכנגד כל תשלום דמי שכירות לאחר מועד זה ופרעונו בפועל, ובכפוף לכך שהומצא לך אישור מפקח הבעלים על כך או אסמכתא אחרת לשביעות רצונך, יפעל הנאמן בהתאם להוראות הבנק שהנפיק את הערבויות (לרבות מסירתן לבנק שהנפיק את הערבויות לשם הנפקת ערבויות חדשות בסכום מופחת בהתאם ובלבד שכנגד מסירת הערבות המקורית תומצא הערבות בניכוי הסכום שהופחת) כדי להפחית את סכום הערבויות הבנקאיות (או חלקן בהתאמה) בכל פעם בסך השווה לסך ששולם בפועל החל ממועד תחילת העבודות (כהגדרתם בהסכם) ובהתאם להתקדמות הבנייה שתאושר על ידי מפקח הבעלים, עד להפחתה אחרונה לסך מינימלי השווה לסך המצטבר של דמי השכירות להם זכאי הבעלים על פי הסכם זה, עבור 12 (שנים עשר)

7. היום ובי"כ בעלי הזכויות יהיו רשאים לשנות את כתב הוראות זה, אך ורק בהוראה בכתב חתומה על ידם במשותף ומאומתת על ידי עורכי דין, אשר תימסר לנאמן.
8. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הקשור והנוגע לכתב הוראות זה תהיינה נתונה לבתי המשפט המוסמכים לכך בתל-אביב יפו בלבד.
9. בכל מקרה בו ישנה הנאמן את כתובתו ו/או פרטי ההתקשרות עימו ו/או יחול כל שינוי ו/או אירוע שיש בו כדי להשפיע על ביצוע תפקידו הפיזי לפי כתב הוראות זה או שהוגש כתב אישום נגד הנאמן שיש לו השלכה על פעילותו לפי כתב הוראות זה, הוא מתחייב לעדכן על כך בכתב באופן מיידי את ב"כ הבעלים, הנציגות והיום.
10. כל הודעה לפי כתב הוראות זה מהנאמן למי מהצדדים צריכה להימסר בדואר רשום עם אישור מסירה או בדרך של המצאה, ותוך 3 ימי עסקים מיום שליחתה או המצאתה תיחשב כאילו התקבלה בידי הצד אליו נשלחה או הומצאה.
11. מובהר כי אין באמור בכתב הוראות זה כדי לגרוע ו/או לפגוע ו/או לשנות את זכויות הצדדים לפי ההסכם.

הבעלים (או באמצעות הנציגות) _____

תאריך _____

עו"ד _____

ת.ז. _____ או חברה לנאמנויות שפרטיה: _____
 ח.פ. _____ באמצעות המורשה לפעול מטעמה _____ ת.ז. _____
 מרחוב _____ עיר: _____ טל': _____
 נייד: _____ פקס: _____

נוסח ערבות בנקאית אוטונומית (מסים)

לכבוד
רשימת בעלי הזכויות המפורטת בנספח א' לכתב ערבות זו

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית

לפי בקשת חברת **אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 6-283620-51** (להלן: "**היזם**")
הרינו מתחייבים ואחראים כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית לתשלום **סך של**
ש"ח, כשסכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן ויישא הפרשי הצמדה,
כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד הנפקת הערבות; הכל מפורט להלן (להלן: "**סכום**
הערבות").

אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "**המדד**
החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שנה _____ (**יש למלא את המדד**
הרלבנטי בהתאם להוראות ההסכם) שפורסם ביום _____, היינו _____ נקודות (להלן:
"**המדד היסודי**"), אזי יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור שבו עלה המדד
החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "**סכום הערבות המוגדל**").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך הימנו, לא יחול כל שינוי
בסכום הערבות.

הננו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם (עד לגובה סכום הערבות) תוך 7 ימים
מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב ומבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם ומבלי
שיהא עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום הנ"ל מאת היזם.

אתם תהיו זכאים לדרוש מאתנו תשלום סכום הערבות בשלמות או לדרוש מאתנו מפעם לפעם
סכומים על חשבון הערבות ובמקרה זה לאחר כל תשלום תישאר הערבות בתוקפה לגבי יתרת
סכומי הערבות, ובלבד שסך כל דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו בתוקף ל-12 חודשים מיום הנפקתה.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול על ידינו.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב במשרדנו, ברחוב _____, לא יאוחר
מהתאריך הנ"ל, באמצעות דואר רשום, או במסירה ביד.

דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלקס,
מברק או דואר אלקטרוני, ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בנק _____

נספח א' לערבות המסים

רשימת בעלי הזכויות

כתב הוראות לנאמן בקשר עם ערבות המסים

הואיל ובין בעלי הזכויות במקרקעין במתחם המקרקעין הידוע כחלקות 1 ו- 2 בגוש 30092, והנמצאים ברחוב הקצין סילבר 10 ורחוב דרך בית לחם 121 בירושלים (להלן בהתאמה: "**בעלי הזכויות**" ו- "**המתחם**"), לבין חברת **אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ** ח.פ. 51-283620-6 (להלן: "**היזם**") נחתם הסכם במסגרתו התקשרו בעלי הזכויות והיזם בעסקת לביצוע פרויקט "פינוי – בינוי" (להלן בהתאמה: "**ההסכם**" ו- "**הפרויקט**");

והואיל ובסעיף 33.3 להסכם נקבע כי היזם ימסור ערבות להבטחת ביצוע התחייבויות היזם לשלם את כל תשלומי המסים, ההיטלים והאגרות שיחולו על בעלי הזכויות (להלן: "**הערבות**"), על מנת שתעשה בה שימוש בהתאם להוראות כתב הוראות זה;

והואיל והוסכם בהסכם כי הערבויות יוחזקו בנאמנות ויחולו לגביהן הוראות כתב זה.

והואיל ועל פי הוראות ההסכם, הנאמן יהיה ב"כ הבעלים ו/או כל גורם אחר ו/או חברה לנאמנויות (לעיל ולהלן: "**הנאמן**").

והואיל ופרטי הנאמן מפורטים מטה;

והואיל והנאמן הסכים לקבל על עצמו את הנאמנות בהתאם להוראות בכתב הוראות זה

לפיכך, אנו מפקידים בידיך בנאמנות את הערבות ומורים לך בזאת באופן בלתי חוזר כדלקמן:

1. עליך להחזיק בידיך את הערבות בנאמנות, וזאת עד להשבתה לידי היזם בהתאם להוראות כתב זה, בכפוף לכך שלא מומשה במלואה.
2. את הוראות כתב זה יש לקרוא באופן פרטני ביחס לכל אחד מהבעלים מקרב בעלי הזכויות במתחם הפרויקט (ולעניין זה מספר בעלים של דירה קיימת מהווים בעלים אחד) (להלן: "**הבעלים**"). במידה שהתקיימו (חלילה) בכפוף לקבוע בכתב הוראות זה התנאים למימוש הערבות כלפי בעלים אחד, אזי, יש לממש את חלקה של הערבות רק ביחס לאותו הבעלים ואין לממש את מלוא הערבות כלפי יתר בעלי הזכויות, בכפוף להתקיימות התנאים שבסעיף 2 להלן בדבר אישור הבנק והמצאת ערבות חליפית. למען הסר ספק, ככל וקמה עילת מימוש ערבות של בעלים אחד (לפי כתב הוראות זה בלבד), אין הדבר מקים עילה למימוש הערבות כלפי יתר בעלי הזכויות.
3. להעביר את הערבות לנציגות או לבעלי הזכויות ו/או מי מהם ו/או מי מטעמם לשם מימושה במלואה או חלק ממנה, בהתקיים המקרים הבאים (כולם או חלקם):
 - א. הומצאה לך הודעה שנשלחה ו/או נמסרה למי מבעלי הזכויות בדבר התראה טרם עיקול בגין אי תשלום במועד של מס ו/או היטל ו/או קנס בקשר עם הפרויקט וכן הומצא לך העתק הודעה שנשלחה ליזם בקשר לכך ולא הומצא לך תוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד בו נודע לו על ההתראה, אישור מהרשויות על ביצוע התשלום ו/או ביטול ההתראה ו/או הדרישה או הקפאתו; או
 - ב. הומצא לך אסמכתא לפיה, החלו הליכי גבייה ו/או אכיפה נגד מי מבעלי הזכויות בשל חוב לרשויות המס השונות ו/או הוועדה המקומית ו/או העירייה, וכן הומצא לך העתק הודעה שנשלחה ליזם בקשר לכך ולא הומצא לך תוך 5 (חמישה) ימים לאחר המועד בו נודע ליזם על תחילת ההליכים, אישור רשמי על ביטול הליכים; או
 - ג. הומצאה לך אסמכתא בדבר דרישת תשלום אצל מי מבעלי הזכויות בגין אילו משומות מס השבח ו/או המע"מ ו/או היטלי השבחה ו/או הפיתוח ו/או תיעול ו/או מדרכה ו/או כל היטל אחר ו/או אגרות בקשר עם הפרויקט, וכן הומצא לך העתק

הודעה שנשלחה ליזם בקשר לכך ולא נמסר לך תוך 14 (ארבעה עשר) ימים לאחר מסירת ההודעה ליזם (אישור הרשות ו/או המוסד ו/או הגוף הרלוונטי על ביצוע התשלום ו/או הסרת דרישות התשלום; או

ד. הומצאה לך אסמכתא לפיה אי תשלום אלו מהמסים על ידי היזם מונע ממי מבעלי הזכויות לקבל אישור מסים ו/או אישור מאת הוועדה המקומית ו/או העירייה בגין מכירת זכויותיו בדירתו הקיימת ו/או במתחם (להלן: "המניעה") וכן הומצא לך העתק הודעה שנשלחה ליזם בקשר לכך והיזם לא הסדיר זאת תוך 45 ימים (ארבעים וחמישה) ימים מיום קבלת הודעה בכתב בשל כך מאת הבעלים או הנאמן; או

ה. במקרה של מימוש הערבות ולא הומצאה לך ערבות בנקאית חלופית בגובה היתרה שלא מומשה לפי הערבות המקורית, בתוך 14 ימים ממימושה שיחלו תוך 10 ימים ממועד המימוש; או

ו. לא חודשה תוקפה של הערבות (והומצאה לך הערבות התקפה) לא יאוחר מ 30 (שלושים) ימים לפני תום מועד פקיעתה או תוקפה.

4. כל סכום שימוש מהערבות ישמש תחילה לתשלום לטובת המקרה שלשמו הופעלה הערבות (בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף 3 לעיל) לרבות הוצאות ו/או תשלומים בקשר לנקיטה בהליכים ו/או כל הפרשי הצמדה ו/או ריבית ובכפוף לכך על הנאמן להמציא אישור על ביצוע התשלום לרשות המיסים ו/או לוועדה המקומית ו/או לעירייה כאמור. ככל שתיוותר יתרה על הנאמן להשיבה ליזם או לרשויות המס ו/או לכל רשות רלוונטית, לפי החלטת הנאמן או בהתאם להחלטה שיפוטית. ככל ויש לממש רק חלק מהערבות והבנק אישר לנאמן בכתב כי הדבר אפשרי ובאופן שכנגד המימוש תומצא ליזם התחייבות הבנק להמציא לערבות בדבר היתרה בתוך 7 ימים – יתן הנאמן הוראה לבנק לממש רק חלק מהערבות, ואת היתרה להחזיר ליזם לשם הנפקת ערבות חדשה בגובה היתרה שלא מומשה וזאת בתוך 7 ימים ממועד מימוש הערבות.

5. להשיב את הערבות לידי היזם לשם ביטולה, במועד בו יומצא לך אישור הרשויות ו/או הוועדות ו/או הגופים ו/או המוסדות השונים ואישורי המסים בדבר תשלום כל המסים וההיטלים והאגרות לפי הוראות ההסכם לרבות מס שבח, מע"מ (ככל שהבעלים הוא הנישום) והיטלים (לרבות השבחה, פיתוח, תיעל וכיוצ"ב) כפי שיחולו בגין הפרויקט (להלן: "התשלומים"). מובהר כי בהתקיים כל האמור בסעיף זה, על הנאמן להשיב ליזם את הערבות לא יאוחר מ 2 ימי עסקים מהמועד בו הועברו אליו האישורים כאמור ובכפוף לכך שבמועד זה לא רשום על זכויות הבעלים עיקול ו/או לא ננקטו הליכים כנגד מי מבעלי הזכויות כאמור בסעיפים 1(א) – 1(ד) לעיל שבמקרה זה תושב הערבות בתוך 2 ימי עסקים ממועד הסרתם.

6. מובהר לנאמן כי סכום הערבות יופחת בהתאם לתשלומים שיבצע היזם (אשר על פיהן בעלי הזכויות הם נישומים) ו/או בהתאם לדרישות עדכניות שיתקבלו מרשויות המס ו/או הוועדה המקומית ו/או העירייה ו/או בהתאם לבטוחות ו/או ערבויות ימסור היזם לאותן רשויות ובלבד שבכל אלו בעלי הזכויות הם הנישומים. על-כן, הנאמן יפעל בהתאם להוראות הבנק שהנפיק את הערבות (לרבות מסירתה לבנק שהנפיק את הערבות לשם הנפקת ערבות חדשה בסכום מופחת בהתאם) כדי להפחית את סכום הערבות, בהתאם לאישורים רשמיים של הרשויות השונות בדבר תשלום המיסים והתשלומים החלים על בעלי הזכויות (שבהם הם נישומים) אשר ימסור היזם לנאמן.

7. היזם וב"כ בעלי הזכויות יהיו רשאים לשנות את כתב הוראות זה, אך ורק בהוראה בכתב חתומה על ידם במשותף ומאומתת על ידי עורכי דין, אשר תימסר לנאמן.

8. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הקשור והנוגע לכתב הוראות זה

- תהיינה נתונה לבתי המשפט המוסמכים לכך בתל-אביב יפו בלבד.
9. בכל מקרה בו ישנה הנאמן את כתובתו ו/או פרטי ההתקשרות עימו ו/או יחול כל שינוי ו/או אירוע שיש בו כדי להשפיע על ביצוע תפקידו הפיזי לפי כתב הוראות זה או שהוגש כתב אישום נגד הנאמן שיש לו השלכה על פעילותו לפי כתב הוראות זה, הוא מתחייב לעדכן על כך בכתב באופן מיידי את ב"כ הבעלים, הנציגות והיזם.
10. כל הודעה לפי כתב הוראות זה מהנאמן למי מהצדדים צריכה להימסר בדואר רשום עם אישור מסירה או בדרך של המצאה, ותוך 3 ימי עסקים מיום שליחתה או המצאתה תיחשב כאילו התקבלה בידי הצד אליו נשלחה או הומצאה.
11. מובהר כי אין באמור בכתב הוראות זה כדי לגרוע ו/או לפגוע ו/או לשנות את זכויות הצדדים לפי החסכם.

ולראיה באנו על החתום:

_____	_____
היזם	בעלי הזכויות (באמצעות הנציגות)

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה קבלת ההוראות הבלתי חוזרות כלעיל ומתחייבת לפעול על פיהן.

_____	_____
עו"ד,	תאריך

פרטי הנאמן:

_____	ת.ז. _____
או חברה לנאמנויות שפרטיה: _____	באמצעות המורשה לפעול מטעמה
ת.ז. _____	מרחוב _____
טל': _____	עיר: _____
_____	נייד: _____
_____	פקס: _____

נוסח ערבות בנקאית אוטונומית (בדק)

לכבוד

רשימת בעלי הזכויות המפורטת בנספח א' לכתב ערבות זו

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית

לפי בקשת חברת אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 6-283620-51 (להלן: "היזם") ו/או חברת _____ (להלן: "הקבלן") הרינו מתחייבים ואחראים כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית לתשלום סך של _____ ש"ח, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן ויישא הפרשי הצמדה, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד סיום העבודות; הכל כמפורט להלן (להלן: "סכום הערבות")

אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שנה _____ (יש למלא את המדד הרלבנטי בהתאם להוראות ההסכם) שפורסם ביום _____, היינו _____ נקודות (להלן: "המדד היסודי"), אזי יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "סכום הערבות המוגדל").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך הימנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות

הננו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם (עד לגובה סכום הערבות) תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב ומבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם ומבלי שיהא עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום הנ"ל מאת היזם ו/או הקבלן.

אתם ו/או הנאמן _____ תהיו זכאים לדרוש מאתנו תשלום סכום הערבות בשלמות או לדרוש מאתנו מפעם לפעם סכומים על חשבון הערבות ובמקרה זה לאחר כל תשלום תישאר הערבות בתוקפה לגבי יתרת סכומי הערבות, ובלבד שסך כל דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.

ככל ומימשתם את הערבות באופן חלקי, אנו ננפיק לכם כנגד ערבות חדשה בגובה יתרת הסכום הקבועה לעיל.

תוקפה של ערבות זו הינו ל-24 (עשרים וארבעה) חודשים ממועד הנפקתה. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול על ידינו.

ערבות זו ניתנת להסבה למי שתמחו ו/או תעבירו זכויותיכם בדירה.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב כמשרדנו, ברחוב _____, לא יאוחר מהתאריך הנ"ל, באמצעות דואר רשום, או במסירה ביד

דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלקס, מברק או דואר אלקטרוני, ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

נספח א' לערבות הבדק

רשימת בעלי הזכויות

כתב הוראות לנאמן בקשר עם ערבות הבדק

הואיל ובין בעלי הזכויות במקרקעין במתחם המקרקעין הידוע כחלקות 1 ו- 2 בגוש 30092, והנמצאים ברחוב הקצין סילבר 10 ורחוב דרך בית לחם 121 בירושלים (להלן בהתאמה: "**בעלי הזכויות**" ו- "**המתחם**"), לבין חברת אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 51-283620-6 (להלן: "**היזם**") נחתם הסכם במסגרתו התקשרו בעלי הזכויות והיזם בעסקת לביצוע פרויקט "פניו – בינוי" (להלן בהתאמה: "**ההסכם**" ו- "**הפרויקט**");

והואיל ובסעיף 33.4 להסכם נקבע כי היזם ימסור ערבות להבטחת טיב הבניה והבדק של כל דירות בעלי הזכויות החדשות ו/או הרכוש המשותף (להלן: "**הערבות**"), על מנת שתעשה בה שימוש בהתאם לכתב הוראות זה;

והואיל והוסכם בהסכם כי הערבויות יוחזקו בנאמנות ויחולו לגביהן הוראות כתבת זה.

והואיל ועל פי הוראות ההסכם, הנאמן יהיה ב"כ הבעלים ו/או כל גורם אחר ו/או חברה לנאמנויות (לעיל ולהלן: "**הנאמן**").

והואיל ופרטי הנאמן מפורטים מטה;

והואיל והנאמן הסכים לקבל על עצמו את הנאמנות בהתאם להוראות בכתב הוראות זה;

לפיכך, אנו מפקידים בידך בנאמנות את הערבות ומורים לך בזאת באופן בלתי חוזר כדלקמן:

- עליך להחזיק בידך את הערבות בנאמנות, וזאת עד להשבתה לידי היזם בהתאם להוראות כתב זה אלא אם היא מומשה במלואה.
- למעט, בנסיבות של מימוש הערבות בקשר עם הרכוש המשותף - את הוראות כתב זה יש לקרוא באופן פרטני ביחס לכל אחד מהבעלים מקרב בעלי הזכויות במתחם הפרויקט (ולעניין זה מספר בעלים של דירה קיימת מהווים בעלים אחד) (להלן: "**הבעלים**"). במידה שהתקיימו (חלילה) בכפוף לקבוע בכתב הוראות זה התנאים למימוש הערבות כלפי בעלים אחד, אזי, יש לממש את חלקה של הערבות רק ביחס לאותו הבעלים ואין לממש את מלוא הערבות כלפי יתר בעלי הזכויות, למעט אם מדובר בתיקון הרכוש המשותף.
- למסור את הערבות לידי הנציגות או בעלי הזכויות לשם מימושה (במלואה או חלקה), ככל והיזם לא השלים את תיקון אי ההתאמות ברכוש המשותף ו/או בדירות מי מבעלי הזכויות על-פי ובהתאם לפרוטוקול המסירה ו/או בהתאם למועדים הקבועים בהסכם בהתאם לאישור המפקח מטעם בעלי הזכויות ובכפוף לכך שהומצא לך העתק מהתראה מוקדמת בכתב שנשלחה ליזם לפחות 30 (שלושים) ימים מראש. ככל ויש לממש רק חלק מהערבות – מתחייב הנאמן ליתן הוראה לבנק לממש רק חלק מהערבות, ואת היתרה להחזיר ליזם לשם הנפקת ערבות חדשה בגובה היתרה שלא מומשה, בכפוף להתקיימות התנאים שבסעיף 7 להלן בדבר אישור הבנק והמצאת ערבות חליפית.
- למסור את הערבות לידי הנציגות או בעלי הזכויות או מי מטעמם לשם מימושה (במלואה או חלקה) ככל שלא חודשה תוקפה של הערבות (והומצאה לך הערבות התקפה) לא יאוחר מ 30 (שלושים) ימים לפני תום מועד פקיעתה או תוקפה.
- להשיב את הערבות לידי היזם, ככל ולא מומשה במלואה, בתום תקופת הערבות כאמור בסעיף 33.4.3 בהסכם.
- מובהר לנאמן כי סכום הערבות יופחת אוטומטית לאחר 15 חודשים מיום הנפקתה ויעמוד על-סך של 2.5% (שניים וחצי אחוזים) מעלות הבנייה של דירות בעלי הזכויות החדשות מתוך כלל הדירות והשטחים בפרויקט. על-כן, הנאמן יפעל בהתאם להוראות הבנק שהנפיק את הערבות (לרבות מסירתה לבנק שהנפיק את הערבות לשם הנפקת ערבות חדשה בסכום מופחת בהתאם) כדי להפחית את סכום הערבות.
- ככל ותונפק ערבות בדק ליזם ולבעלי הזכויות יחדיו על ידי קבלת הביצוע של הפרויקט על כלל העבודות בפרויקט ואשר תאפשר מימושה על ידי בעלי הזכויות לבדם בהתאם להוראות כתב זה כאמור לעיל (להלן: "**הערבות המלאה**") יחולו ההוראות הבאות:
 - ככל שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 3 ו/או 4 לעיל - לפנות לבנק שהנפיק את

הערבות בהתאם להוראה בכתב שתקבל אצלו על ידי המפקח (כהגדרתו בהסכם) לשם מימושה באופן חלקי בהתאם להוראת המפקח ועד ל - 5% מגובה סך העבודות של דירות בעלי הזכויות וחלקן היחסי ברכוש המשותף כפי שנקבע על ידי המפקח (להלן: "חלק בעלי הזכויות בערבות המלאה") ולאחר 15 חודשים ממועד סיום העבודות יעמוד חלק בעלי הזכויות בערבות המלאה על 2.5% מסך העבודות של דירות בעלי הזכויות וחלקן היחסי ברכוש המשותף כפי שנקבע המפקח כאמור ובלבד שבמקרה כאמור תונפק ערבות חדשה מהבנק בגובה יתרת הערבות המלאה הבלתי ממומשת.

ב. למסור ליזם את הערבות המלאה לפי דרישתו בכתב לצורך מימושה עד לסיום הערבות המלאה בניכוי חלק בעלי הזכויות בערבות המלאה כאמור בסעיף 7.א לעיל, ובלבד שבמקרה כאמור תונפק ערבות חדשה מהבנק בגובה יתרת הערבות המלאה הבלתי ממומשת.

8. היזם וב"כ בעלי הזכויות יהיו רשאים לשנות את כתב הוראות זה, אך ורק בהוראה בכתב חתומה על ידם במשותף ומאומתת על ידי עורכי דין, אשר תימסר לנאמן.

9. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הקשור והנוגע לכתב הוראות זה תהיינה נתונה לבתי המשפט המוסמכים לכך בתל-אביב יפו בלבד.

10. בכל מקרה בו ישנה הנאמן את כתובתו ו/או פרטי ההתקשרות עימו ו/או יחול כל שינוי ו/או אירוע שיש בו כדי להשפיע על ביצוע תפקידו הפיזי לפי כתב הוראות זה או שהוגש כתב אישום נגד הנאמן שיש לו השלכה על פעילותו לפי כתב הוראות זה, הוא מתחייב לעדכן על כך בכתב באופן מיידי את ב"כ הבעלים, הנציגות והיזם.

11. כל הודעה לפי כתב הוראות זה מהנאמן למי מהצדדים צריכה להימסר בדואר רשום עם אישור מסירה או בדרך של המצאה, ותוך 3 ימי עסקים מיום שליחתה או המצאתה תיחשב כאילו התקבלה בידי הצד אליו נשלחה או הומצאה.

12. מובהר כי אין באמור בכתב הוראות זה כדי לגרוע ו/או לפגוע ו/או לשנות את זכויות הצדדים לפי ההסכם.

ולראיה באנו על החתום:

_____	_____
היזם	הבעלים (באמצעות הנציגות)

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה קבלת ההוראות הבלתי חוזרות כלעיל ומתחייבת לפעול על פיהן.

_____	_____
עו"ד	תאריך

נוסח ערבות בנקאית (רישום)

לכבוד

רשימת בעלי הזכויות המפורטת ב**נספח א'** לכתב ערבות זו

א.ג.ג.,

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית

לפי בקשת חברת **אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 6-283620-51** (להלן: "**היזם**")
הרינו מתחייבים ואחראים כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית לתשלום **סך של**
ש"ח (שקלים חדשים), כשסכום זה צמוד למדד המחירים
לצרכן ויישא הפרשי הצמדה, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד סיום העבודות; הכל
כמפורט להלן (להלן: "**סכום הערבות**").

אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "**המדד**
החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שנה _____ (**יש למלא את המדד**
הרלבנטי בהתאם להוראות ההסכם) שפורסם ביום _____, היינו _____ נקודות (להלן:
"**המדד היסודי**"), אזי יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור שבו עלה המדד
החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "**סכום הערבות המוגדל**").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך הימנו, לא יחול כל שינוי
בסכום הערבות.

הננו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם (עד לגובה סכום הערבות) תוך 7 ימים
מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב ומבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם ומבלי
שיהא עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום הנ"ל מאת היזם.

אתם תהיו זכאים לדרוש מאתנו תשלום סכום הערבות בשלמות או לדרוש מאתנו מפעם לפעם
סכומים על חשבון הערבות ובמקרה זה לאחר כל תשלום תישאר הערבות בתוקפה לגבי יתרת
סכומי הערבות, ובלבד שסך כל דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו בתוקף 24 (עשרים וארבעה) חודשים ממועד סיום העבודות. ערבות זו הינה בלתי חוזרת
ואינה ניתנת לביטול על ידינו.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב במשרדנו, ברחוב _____, לא יאוחר
מהתאריך הנ"ל, באמצעות דואר רשום, או במסירה ביד.

דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלקס,
מברק או דואר אלקטרוני, ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בנק _____

נספח א' לערבות הרישום

רשימת בעלי הזכויות

כתב הוראות לנאמן בקשר עם ערבות הרישום

הואיל ובין בעלי הזכויות במקרקעין במתחם המקרקעין הידוע כחלקות 1 ו- 2 בגוש 30092, והנמצאים ברחוב הקצין סילבר 10 ורחוב דרך בית לחם 121 בירושלים (להלן בהתאמה: "**בעלי הזכויות**" ו- "**המתחם**"), לבין חברת אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 51-283620-6 (להלן: "**היזם**") נחתם הסכם במסגרתו התקשרו בעלי הזכויות והיזם בעסקת לביצוע פרויקט "פינוי – בינוי" (להלן בהתאמה: "**ההסכם**" ו- "**הפרויקט**");

והואיל ובסעיף 33.5 להסכם נקבע כי היזם ימסור ערבות להבטחת לרישום בית משותף וכן, רישום זכויות בעלי הזכויות בדירותיהם החדשות כשהן חופשיות ונקיות (כהגדרת מונח זה בהסכם) (להלן: "**הערבות**"), על מנת שתעשה בה שימוש בהתאם להוראות כתב הוראות זה;

והואיל והוסכם בהסכם כי הערבויות יוחזקו בנאמנות ויחולו לגביהן הוראות כתבת זה.

והואיל ועל פי הוראות ההסכם, הנאמן יהיה ב"כ הבעלים ו/או כל גורם אחר ו/או חברה לנאמנויות (לעיל ולהלן: "**הנאמן**").

והואיל ופרטי הנאמן מפורטים מטה;

והואיל והנאמן הסכים לקבל על עצמו את הנאמנות בהתאם להוראות בכתב הוראות זה

לפיכך, אנו מפקידים בידך בנאמנות את הערבות ומורים לך בזאת באופן בלתי חוזר כדלקמן:

1. עליך להחזיק בידך את הערבות בנאמנות, וזאת עד להשבתה לידי היזם בהתאם להוראות כתב זה, בכפוף לכך שלא מומשה במלואה.

2. ככל שמדובר באי רישום הבית המשותף החדש יחולו הוראות כתב זה כלפי כלל בעלי הזכויות הרלבנטים וכלל שמדובר ברישום כל יחידה ויחידה על כל אחד מיחיד הבעלים את הוראות כתב זה יש לקרוא באופן פרטני ביחס לכל אחד מהבעלים מקרב בעלי הזכויות במתחם הפרויקט (ולעניין זה מספר בעלים של דירה קיימת מהווים בעלים אחד) (להלן: "**הבעלים**"). במידה שהתקיימו (חלילה) בכפוף לקבוע בכתב הוראות זה בלבד התנאים למימוש הערבות כלפי בעלים אחד, אזי, יש לממש את הערבות (או חלקה) רק ביחס לאותו הבעלים וביחס לאותה תקופה נדרשת ואין לממש את מלוא הערבות ו/או את יתר הערבויות בכפוף להתקיימות התנאים שבסעיף 2.2 להלן בדבר אישור הבנק והמצאת ערבות חליפית. למען הסר ספק, ככל וקמה עילת מימוש ערבות של בעלים אחד (לפי כתב הוראות זה בלבד), אין הדבר מקים עילה למימוש ערבויות של יתר בעלי הזכויות. להעביר את הערבות לנציגות (כהגדרתם בהסכם) לשם מימושה במלואה או חלק ממנה, בהתקיים המקרים הבאים (כולם או חלקם):

2.1. חלפו 18 (שמונה עשר) חודשים ממועד סיום העבודות (כהגדרת מונח זה בהסכם) ולא נרשם הבית המשותף (אחד או יותר) בקשר עם הפרויקט בלשכת רישום המקרקעין; או

2.2. חלפו 12 (שנים עשר) חודשים ממועד רישום הבית המשותף (אחד או יותר) בקשר עם הפרויקט ובעלי הזכויות לא נרשמו כבעלי דירותיהם החדשות כשזכויותיהן "נקיות וחופשיות" (כהגדרת מונח זה בסעיף 2 להסכם), למעט במקרים בהם בעל הזכויות לא חתם על המסמכים הנדרשים לשם רישום זכויותיו כאמור או לא המציא אישור עירייה בגין המיסים החלים עליו בלבד על פי ההסכם המופנה ללשכת רישום מקרקעין (אין להפעיל ערבות זו במידה ולא המציא מי מבעלי הזכויות אישור עירייה בדבר מיסים החלים עליו בלבד על פי ההסכם לרבות אישור בדבר היעדר היטל השבתה החל עליו בלבד על פי ההסכם. במקרה זה יפעלו הצדדים בהתאם לקבוע בסעיף 29.6 להסכם).

2.3. במקרה בו ימסור הנאמן את הערבות למימושה (החלקי או המלא) בהתאם להוראות כתב זה, מתחייב הנאמן למסור טרם העברה לנציגות, הודעה בכתב ליזם כי ככוונתו להעביר את הערבות (או חלקה) לנציגות תוך 14 ימי עסקים מיום משלוח ההודעה בכתב. כמו-כן, ככל ויש לממש רק חלק מהערבות והבנק אישר לנאמן בכתב, כי הדבר אפשרי ובאופן שכנגד המימוש תומצא ליזם התחייבות הבנק להמציא לערבות בדבר היתרה בתוך 10 ימים - יתן הנאמן הוראה לבנק לממש רק חלק מהערבות, ואת היתרה להחזיר ליזם לשם הנפקת ערבות חדשה בגובה היתרה שלא מומשה בתוך 10 ימים כאמור.

2.4. כמו-כן, ככל ויש לממש רק חלק מהערבות והבנק אישר לנאמן בכתב כי הדבר אפשרי ובאופן שכנגד המימוש תומצא ליזם התחייבות הבנק להמציא לערבות בדבר היתרה (או אסמכתא בלתי מסוייגת של הבנק המהווה תחליף לערבות חדשה ואשר אינה משנה או פוגעת באפשרות המימוש כפי שהיתה בערבות המקורית) בתוך 7 ימים - מתחייב הנאמן ליתן הוראה לבנק לממש רק חלק מהערבות, ואת היתרה להחזיר ליזם לשם הנפקת

ערבות חדשה בגובה היתרה שלא מומשה וזאת בתוך 7 ימים כאמור.

2.5. לא חודש תוקפה של הערבות 30 (שלושים) ימים לפני פקיעתה.

3. להשיב את הערבות לידי היום, ככל שלא מומשה (במלוואה או את חלקה שלא מומש) (לשם ביטולה), מיד בתום תקופת הערבות, כאמור בהסכם, אלא אם הומצא לך אישור בכתב של היום ושל הנציגות בדבר הארכת המועד כאמור.
4. היום וב"כ בעלי הזכויות יהיו רשאים לשנות את כתב הוראות זה, אך ורק בהוראה בכתב חתומה על ידם במשותף ומאומתת על ידי עורכי דין, אשר תימסר לנאמן.
5. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הקשור והנוגע לכתב הוראות זה תהייה נתונה לבתי המשפט המוסמכים לכך בתל-אביב יפו בלבד.
6. בכל מקרה בו ישנה הנאמן את כתובתו ו/או פרטי ההתקשרות עימו ו/או יחול כל שינוי ו/או אירוע שיש בו כדי להשפיע על ביצוע תפקידו הפיזי לפי כתב הוראות זה או שהוגש כתב אישום נגד הנאמן שיש לו השלכה על פעילותו לפי כתב הוראות זה, הוא מתחייב לעדכן על כך בכתב באופן מיידי את ב"כ הבעלים, הנציגות והיום.
7. כל הודעה לפי כתב הוראות זה מהנאמן למי מהצדדים צריכה להימסר בדואר רשום עם אישור מסירה או בדרך של המצאה, ותוך 3 ימי עסקים מיום שליחתה או המצאתה תיחשב כאילו התקבלה בידי הצד אליו נשלחה או הומצאה.
8. מובהר כי אין באמור בכתב הוראות זה כדי לגרוע ו/או לפגוע ו/או לשנות את זכויות הצדדים לפי ההסכם.

ולראיה באנו על התחום:

הבעלים (באמצעות הנציגות) היזם

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה קבלת ההוראות הבלתי חוזרות כלעיל ומתחייבת לפעול על פיהן.

תאריך _____

עו"ד _____

פרטי הנאמן :

ת.ז. _____ או חברה לנאמנויות שפרטיה: ח.פ. _____
באמצעות המורשה לפעול מטעמה ת.ז. _____
מרחוב _____ עיר: _____ טל': _____ נייד: _____
פקס: _____

נוסח ערבות בנקאית אוטונומית (ניהול הליכים משפטיים)

לכבוד
רשימת בעלי הזכויות המפורטת בנספח א' לכתב ערבות זו

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית

לפי בקשת חברת **אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 6-283620-51** (להלן: "**היזם**")
הרינו מתחייבים ואחראים כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית לתשלום **סך של 150,000 ש"ח (מאה חמישים אלף שקלים חדשים)**, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן ויישא
הפרשי הצמדה, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד הנפקת הערבות; הכל כמפורט להלן
(להלן: "**סכום הערבות**").

אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "**המדד
החדש**"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שנה _____ (**יש למלא את המדד
הרלבנטי בהתאם להוראות ההסכם**) שפורסם ביום _____, היינו _____ נקודות (להלן:
"**המדד היסודי**"), אזי יתושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור שבו עלה המדד
החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "**סכום הערבות המוגדל**").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך הימנו, לא יחול כל שינוי
בסכום הערבות.

הננו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם (עד לגובה סכום הערבות) תוך 7 ימים
מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב ומבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם ומבלי
שיהא עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום הנ"ל מאת היזם.

אתם תהיו זכאים לדרוש מאתנו תשלום סכום הערבות בשלמות או לדרוש מאתנו מפעם לפעם
סכומים על חשבון הערבות ובמקרה זה לאחר כל תשלום תישאר הערבות בתוקפה לגבי יתרת
סכומי הערבות, ובלבד ששך כל דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו בתוקף עד לתום 14 חודשים ממועד מסירת הדירה החדשה הראשונה למי מבעלי
הזכויות במתחם. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול על ידינו.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב במשרדנו, ברחוב _____, לא יאוחר
מהתאריך הנ"ל, באמצעות דואר רשום, או במסירה ביד.

דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלקס,
מברק או דואר אלקטרוני, ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בנק _____

נספח א' לערבות ניהול הליכים משפטיים

רשימת בעלי הזכויות

כתב הוראות לנאמן בקשר עם ערבות ניהול הליכים משפטיים

הואיל ובין בעלי הזכויות במקרקעין במתחם המקרקעין הידוע כחלקות 1 ו- 2 בגוש 30092, והנמצאים ברחוב הקצין סילבר 10 ורחוב דרך בית לחם 121 בירושלים (להלן בהתאמה: "בעלי הזכויות" ו-"המתחם"), לבין חברת אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 51-283620-6 (להלן: "היזם") נחתם הסכם במסגרתו התקשרו בעלי הזכויות והיזם בעסקת לביצוע פרויקט "פינוי – בינוי" (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"הפרויקט");

והואיל ובסעיף 33.6 להסכם נקבע כי היזם ימסור ערבות להבטחת מימון הליכים המשפטיים שידרשו בעלי הזכויות או חלק מהם לשאת בגין פתיחת הליכים משפטיים נגד היזם במקרה של הפרת ההסכם זה על ידו ו/או במקרה בו היזם פתח בהליכים משפטיים נגד בעלי הזכויות או חלק מהם ו/או במקרה בו נפתחו נגד בעלי הזכויות או חלק מהם הליכים משפטיים על ידי צד ג' בגין הפרויקט (להלן: "הערבות"), על מנת שתעשה בה שימוש בהתאם להוראות הצדדים בהסכם ובכפוף להוראות זה;

והואיל והוסכם בהסכם כי הערבויות יוחזקו בנאמנות ויחולו לגביהן הוראות כתבת זה.

והואיל ועל פי הוראות ההסכם, הנאמן יהיה ב"כ הבעלים ו/או כל גורם אחר ו/או חברה לנאמנויות (לעיל ולהלן: "הנאמן").

והואיל ופרטי הנאמן מפורטים מטה;

והואיל והנאמן הסכים לקבל על עצמו את הנאמנות בהתאם להוראות בכתב הוראות זה.

לפיכך, אנו מפקידים בידך בנאמנות את הערבות ומורים לך בזאת באופן בלתי חוזר כדלקמן:

- עליך להחזיק בידך את הערבות בנאמנות, וזאת עד להשבתה לידי היזם בהתאם להוראות כתב זה, אלא אם היא מומשה במלואה.
- להעביר את הערבות לבעלי הזכויות ו/או לנציגות לשם מימושה (במלואה ו/או חלקה), במידה ונפתחו הליכים ו/או עתידים להיפתח הליכים משפטיים על ידי בעלי הזכויות ו/או מי מהם ו/או הנציגות נגד היזם (בכפוף להמצאה לידיך של מכתב התראה שהועבר ליזם בדבר כוונה לפתוח בהליכים משפטיים ולא התקבל אצלך בתוך 21 ימים לאחר מכן אישור הנציגות כי היזם תיקן את ההפרה שבגינה ביקשו בעלי הזכויות לנקוט בהליכים כאמור ו/או על ידי היזם נגד בעלי הזכויות ו/או על ידי צד ג' כלשהו נגד בעלי הזכויות בקשר עם הפרויקט ו/או ההסכם ו/או על ידי בעלי הזכויות נגד צד ג' כלשהו בגין הפרויקט; או
- להעביר את הערבות לבעלי הזכויות ו/או לנציגות לשם מימושה (במלואה או חלקה) ככל שלא חודשה תוקפה של הערבות (והומצאה לך הערבות התקפה) לא יאוחר מ 30 (שלושים) ימים לפני תום מועד פקיעתה או תוקפה.
- להשיב את הערבות לידי היזם, ככל שלא מומשה במלואה, בתום תקופת הערבות כאמור בסעיף 33.6.2 בהסכם.
- היזם ועורכי הדין יהיו רשאים לשנות את כתב הוראות זה, אך ורק בהוראה בכתב חתומה על ידם במשותף ומאומתת על ידי עורכי דין, אשר תימסר לנאמן.
- הנאמן אינו רשאי להמחות ו/או לשעבד את זכויות ו/או חובות מכוח כתב הוראות זה אלא בהסכמת היזם ועורכי הדין בכתב.
- סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הקשור והנוגע לכתב הוראות זה תהיינה נתונה לבתי המשפט המוסמכים לכך בתל-אביב יפו בלבד.
- בכל מקרה בו ישנה הנאמן את כתובתו ו/או פרטי ההתקשרות עימו ו/או יחול כל שינוי ו/או אירוע שיש בו כדי להשפיע על ביצוע ותפקידו הפיזי לפי כתב הוראות זה או שהוגש כתב אישום נגד הנאמן שיש לו השלכה על פעילותו לפי כתב הוראות זה, הוא מתחייב לעדכן על כך בכתב באופן מיידי את ב"כ הבעלים, הנציגות והיזם.
- כל הודעה לפי כתב הוראות זה מהנאמן למי מהצדדים צריכה להימסר בדואר רשום עם אישור מסירה או בדרך של המצאה, ותוך 3 ימי עסקים מיום שליחתה או המצאתה תיחשב כאילו התקבלה בידי הצד אליו נשלחה או הומצאה.
- מובהר כי אין באמור בכתב הוראות זה כדי לגרוע ו/או לפגוע ו/או לשנות את זכויות הצדדים לפי ההסכם.

ולראיה באנו על החתום:

_____	_____
היזם	הבעלים (באמצעות הנציגות)
אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה קבלת ההוראות הבלתי חוזרות כלעיל ומתחייבת לפעול על פיהן.	

_____ עו"ד,

תאריך

כתב הוראות לנאמן

מסירת המחאות השכירות הראשונות

הואיל ובין בעלי הזכויות במקרקעין במתחם המקרקעין הידוע כחלקות 1 ו- 2 בגוש 30092, והנמצאים ברחוב הקצין סילבר 10 ורחוב דרך בית לחם 121 בירושלים (להלן בהתאמה: "**בעלי הזכויות**" ו- "**המתחם**"), לבין חברת אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 51-283620-6 (להלן: "**היזם**") נחתם הסכם במסגרתו התקשרו בעלי הזכויות והיזם בעסקת לביצוע פרויקט "פינוי – בינוי" (להלן בהתאמה: "**ההסכם**" ו- "**הפרויקט**");

והואיל ובסעיף 17.5 להסכם נקבע כי יופקדו בידך בנאמנות המחאות השכירות הראשונות לפקודת הבעלים (להלן ביחד: "**המחאות השכירות**"), על מנת שתעשה בה שימוש בהתאם להוראות הצדדים בכתב הוראות זה;

לפיכך, אנו מפקידים בידך בנאמנות את המחאות השכירות ומורים לך בזאת באופן בלתי חוזר כדלקמן:

1. למסור לכל בעל זכויות במתחם שפינה את דירתו הקיימת ומסר לידי היזם בתוך תקופת הפינוי (כהגדרתה בהסכם) את החזקה בדירתו הקיימת בדרך של מסירת מפתחות דירתו הקיימת (מבלי שהדבר יטיל עליך אחריות כבעל חזקה בדירה הקיימת) וקיבל על כך אישור בכתב מאת נציג היזם לו נמסרה החזקה, את המחאות השכירות הראשונות, כאמור בסעיף 17.5 בהסכם.
2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 1 לעיל, למסור לכל בעל זכויות כאמור, את ההמחאה הראשונה (כפי שמופיע בסעיף 17.5 להסכם), ככל שהומצא לך הסכם שכירות חתום עבור הדירה החלופית ואת 2 ההמחאות הנוספות לאותו בעל זכויות במועד הקבוע בסעיף 1 לעיל.

ולראיה באנו על החתום:

היזם

הבעלים (באמצעות הנציגות)

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה קבלת ההוראות הבלתי חוזרות כלעיל ומתחייבת לפעול על פיהן.

עו"ד,

תאריך

נוסח ערבות בנקאית אוטונומית (דמי ניהול)

לכבוד
רשימת בעלי הזכויות המפורטת בנספח א' לכתב ערבות זו

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית

לפי בקשת חברת אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 6-283620-51 (להלן: "היזם")
הרינו מתחייבים ואחראים כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית לתשלום סך של
ש"ח (שקלים חדשים), כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן ויישא
הפרשי הצמדה, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד הנפקת הערבות; הכל כמפורט להלן
(להלן: "סכום הערבות").

אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד
החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שנה _____ (יש למלא את המדד
הרלבנטי בהתאם להוראות ההסכם) שפורסם ביום _____, היינו _____ נקודות (להלן:
"המדד היסודי"), אזי יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור שבו עלה המדד
החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "סכום הערבות המוגדל").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך הימנו, לא יחול כל שינוי
בסכום הערבות.

הננו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם (עד לגובה סכום הערבות) תוך 7 ימים
מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב ומבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם ומבלי
שיהא עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום הנ"ל מאת היזם.

אתם תהיו זכאים לדרוש מאתנו תשלום סכום הערבות בשלמות או לדרוש מאתנו מפעם לפעם
סכומים על חשבון הערבות ובמקרה זה לאחר כל תשלום תישאר הערבות בתוקפה לגבי יתרת
סכומי הערבות, ובלבד שסך כל דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו בתוקף עד ל- 45 ימים לאחר תום תקופת מימון דמי הניהול. ערבות זו הינה בלתי
חוזרת ואינה ניתנת לביטול על ידינו.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב במשרדנו, ברחוב _____, לא יאוחר
מהתאריך הנ"ל, באמצעות דואר רשום, או במסירה ביד.

דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלקס,
מברק או דואר אלקטרוני, ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בנק _____

נספח א' לערבות דמי הניהול

רשימת בעלי הזכויות

כתב הוראות לנאמן בקשר עם ערבות דמי הניהול

הואיל ובין בעלי הזכויות במקרקעין במתחם המקרקעין הידוע כחלקות 1 ו- 2 בגוש 30092, והנמצאים ברחוב הקצין סילבר 10 ורחוב דרך בית לחם 121 בירושלים (להלן בהתאמה: "בעלי הזכויות" ו-"המתחם"), לבין חברת אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 51-283620-6 (להלן: "היזם") נחתם הסכם במסגרתו התקשרו בעלי הזכויות והיזם בעסקת לביצוע פרויקט "פינוי – בינוי" (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"הפרויקט");

והואיל ובסעיף 33.7 להסכם נקבע כי היזם ימסור עד למסירת הדירה החדשה הראשונה במתחם ערבות להבטחת השתתפות היזם במימון דמי הניהול שידרשו בעלי הזכויות או חלק מהם לשאת בגין תשלום דמי הניהול והתחזוקה של חברת הניהול למשך תקופת המימון כאמור בסעיף שגיאה! **מקור ההפניה לא נמצא.** להסכם (להלן: "הערבות"), על מנת שתעשה בה שימוש בהתאם להוראות הצדדים בהסכם ובכפוף לכתב הוראות זה;

והואיל והוסכם בהסכם כי הערבויות יוחזקו בנאמנות ויחולו לגביהן הוראות כתבת זה.

והואיל ועל פי הוראות ההסכם, הנאמן יהיה ב"כ הבעלים ו/או כל גורם אחר ו/או חברה לנאמנויות (לעיל ולהלן: "הנאמן").

והואיל ופרטי הנאמן מפורטים מטה;

והואיל והנאמן הסכים לקבל על עצמו את הנאמנות בהתאם להוראות בכתב הוראות זה.

לפיכך, אנו מפקידים בידך בנאמנות את הערבות ומורים לך בזאת באופן בלתי חוזר כדלקמן:

- עליך להחזיק בידך את הערבות בנאמנות, וזאת עד להשבתה לידי היזם בהתאם להוראות כתב זה, אלא אם היא מומשה במלואה.
- להעביר את הערבות לבעלי הזכויות ו/או לנציגות לשם מימושה (במלואה ו/או חלקה), במידה והיזם לא שילם למי מבעלי הזכויות את "השתתפות היזם בדמי הניהול" עד לסך שלא שולם לאחר שליחת התראה בת 21 (עשרים ואחד) ימים ליזם; או
- להעביר את הערבות לבעלי הזכויות ו/או לנציגות לשם מימושה (במלואה או חלקה) ככל שלא חודשה תוקפה של הערבות (והומצאה לך הערבות התקפה) לא יאוחר מ 30 (שלושים) ימים לפני תום מועד פקיעתה או תוקפה.
- להשיב את הערבות לידי היזם, ככל שלא מומשה במלואה, בתום תקופת הערבות כאמור בסעיף 33.7.2 בהסכם.
- היזם והנציגות יהיו רשאים לשנות את כתב הוראות זה, אך ורק בהוראה בכתב חתומה על ידם במשותף ומאומתת על ידי עורכי דין, אשר תימסר לנאמן.
- הנאמן אינו רשאי להמחות ו/או לשעבד את זכויות ו/או חובות מכוח כתב הוראות זה אלא בהסכמת היזם והנציגות בכתב.
- סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הקשור והנוגע לכתב הוראות זה תהיינה נתונה לבתי המשפט המוסמכים לכך בתל-אביב יפו בלבד.
- בכל מקרה בו ישנה הנאמן את כתובתו ו/או פרטי ההתקשרות עימו ו/או יחול כל שינוי ו/או אירוע שיש בו כדי להשפיע על ביצוע תפקידו הפיזי לפי כתב הוראות זה או שהוגש כתב אישום נגד הנאמן שיש לו השלכה על פעילותו לפי כתב הוראות זה, הוא מתחייב לעדכן על כך בכתב באופן מיידי את ב"כ הבעלים, הנציגות והיזם.
- כל הודעה לפי כתב הוראות זה מהנאמן למי מהצדדים צריכה להימסר בדואר רשום עם אישור מסירה או בדרך של המצאה, ותוך 3 ימי עסקים מיום שליחתה או המצאתה תיחשב כאילו התקבלה בידי הצד אליו נשלחה או הומצאה.
- מובהר כי אין באמור בכתב הוראות זה כדי לגרוע ו/או לפגוע ו/או לשנות את זכויות הצדדים לפי ההסכם.

ולראיה באנו על החתום:

היזם	הבעלים (באמצעות הנציגות)
_____	_____
אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה קבלת ההוראות הבלתי חוזרות כלעיל ומתחייבת לפעול על פיהן.	אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה קבלת ההוראות הבלתי חוזרות כלעיל ומתחייבת לפעול על פיהן.
_____	_____
עו"ד, _____	תאריך _____

ייפוי כח בלתי חוזר (תכנון)

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד :

ת.ז.

ת.ז.

ממנים בזה את עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או ישראל עטר ו/או אבי שפרמן ו/או דעואל פאלי ו/או אליהו דהן ו/או יגאל יוסף ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או איילון למברגר ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממשד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד דורון אריאל ו/או יעל אריאל ו/או רותם מדואל ו/או אלעד בן-יורם ו/או צביה פרץ ו/או רקפת סגל ו/או יובל שץ ו/או ענת כהן ו/או ערן דנן ו/או יהונתן לוי ו/או לוי חדד ו/או רותם גמליאל ו/או כליל אושה ו/או טל ברבי ו/או שירה לפידות חלה ו/או אוריאל כלף ממשד דורון אריאל ושות' מרח' ז'בוטינסקי 7 רמת גן, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד להלן. "מיופה הכוח", להיות כא כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו, ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן יחד ו/או כל אחת מהן בנפרד :

- 1 לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולה בגדר חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (על תקנותיו ו/או תיקונו) ו/או לצורך ביצוע כל פעולת תכנון עפ"י כל חוק אחר, ביחס למקרקעין כהגדרתם להלן הנמצאים ברחוב הקצין סילבר 10 ורחוב דרך בית לחם 121 בירושלים, לרבות כל החלקות שתיווצרנה כתוצאה מאיחוד וחלוקה של המקרקעין, וביחס לכל המבנים הבנויים ו/או שיבנו על המקרקעין, כולם או חלקם (להלן: "המבנים"), ובכלל זה - לבקש, ליזום, להסכים לעשיית ולעשות כל פעולה בקשר עם הוצאה לפועל של פרויקט "פינוי-בינוי" במקרקעין, לרבות על פי תכנית מפורטת שתוכן בקשר עם המבנים ו/או כל תכנית אחרת שתוצא על פיה ו/או מכוחה, לרבות תכנית איחוד וחלוקה, ובכלל זאת להוציא היתרי הריסה ו/או היתרי דיפון וחפירה ו/או היתרי בניה על פי התכנית המפורטת ו/או כל תכנית אחרת שחלה ו/או שתחול על המקרקעין ו/או לבקש הקלות כלשהן ו/או ליזום כל הליך תכנוני אחר ביחס למקרקעין ולבקש, במסגרת הליכי התכנון הנ"ל, בין היתר, הקלה ב: קווי הבניין של המבנים ו/או בשטח המבנים ו/או במספר קומות המבנים ו/או במספר יחיד ו/או כל עניין תכנוני אחר (בהתאם להוראות ההסכם), לבקש היתר כלשהו ביחס למקרקעין וכן לפעול להכנת ולאישור של תכניות בינוי ו/או תכניות ארכיטקטוניות ו/או תכניות להריסת בניין/נים ו/או להעמדת בניין/נים ו/או תוכניות לבינוי בקשר עם המבנים ו/או המקרקעין ולהגישן לאישור הרשויות ולטפל בקבלת אישורים, היתרים, רשיונות, תעודות בכל הקשור לבניה על המקרקעין כאמור, הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל, לפי שיקול דעתם הבלעדי
- מבלי לגרוע מהאמור, לפעול בקשר עם המקרקעין להגשת תכניות בינוי, עיצוב, פיתוח, תכניות מים, חשמל ותאורה, תכניות תחבורה וחניה, ביוב, חיוק, הריסה וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך קבלת היתרים ורשיונות ו/או (ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל) לכל מטרה שהיא בהתאם להסכם, כהגדרתו להלן והכל, לפי שיקול דעתם הבלעדי של מיופיו הכח.
- "המקרקעין" - הידועים כחלקות 1 ו- 2 בגוש 30092, והנמצאים ברחוב הקצין סילבר 10 ורחוב דרך בית לחם 121 בירושלים; וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקות מקרקעין אלו וכל חלקות ו/או חלקי חלקות שיווצרו ו/או כל מספר שינתן לבניין/נים החדשים כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה, וכן זכויותינו בדירתנו הקיימת במקרקעין, נכון ליום חתימת יפוי זה, הידועה כחלקת משנה 30092 (להלן: "הדירה הקיימת").
- 2 להסכים או לגרום לפיצול המקרקעין, איחודם, פיצולם מחדש וכן להמשך הבניה עליהם ולביצוע כל פעולה אחרת בהם או בחלק מהם לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, על תיקונו ו/או תקנותיו.
- 3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לבצע כל פעולה תכנונית שהיא, ללא יוצא מהכלל, שתידרש לצורך הריסת המבנים הקיימים על המקרקעין (בין בשלבים ובין ביחד) והקמת פרויקט מגורים חדש על שטח המקרקעין במתכונת של פינוי-בינוי (להלן: "הפרויקט"), ו/או, מבלי לגרוע מכלליות האמור ביפוי כח זה, לבצע כל פעולה שתידרש לצורך ביצוע ו/או הוצאתו לפועל של ההסכם שנחתם בינינו לבין חברת **אורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 6-283620-51** (להלן: "החברה") בקשר לקידום הפרויקט (להלן: "ההסכם") ו/או לצורך מילוי התחייבויותינו על פיו בקשר עם פעולות התכנון והבניה, הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או למי מהם, לפי שיקול דעתם הבלעדי
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לפעול, ליזום, להכין ולחתום בשמנו, עבורנו ובמקומנו על כל בקשה/ות ו/או תוכניות/ות על פי התכנית המפורטת ו/או מסמך/ים אחר/ים שיהא דרוש לשם קידום הפרויקט ו/או לצורך ביצוע פעולת תכנון כלשהי בקשר עם המקרקעין (לרבות על פי המפורט ביפוי כח זה ו/או על פי ההסכם), ובכלל זה, להכין, להגיש ולחתום על בקשות לתשריטים, היתרים, להקלות, להריסה, לשינוי מספר היחידות במבנים ו/או לשינוי השטחים המבונים במקרקעין על פי התכנית המפורטת ו/או שינוי קווי בניין ו/או תכנית איחוד וחלוקה וכל הקשור והנובע מכך; להסכים להגשת בקשות, תכניות ומסמכים כאמור לכל רשות מוסמכת, לטפל בהוצאת היתרי דיפון וחפירה ו/או

היתרי/ בנייה ו/או הריסה למבנים וכן לבטל/ם ו/או לשנות/ם ו/או לתקנו/ם ו/או לפצלו/ם; לקבל היתרים, רישיונות, תעודות בכל הקשור לבניה על המקרקעין ו/או על מגרשי בניה ו/או חלקות שיווצרו לאור תוכנית איחוד וחלוקה; לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור והנדרש להכנה ו/או לשינוי ו/או לביטול כל תכניות הבניה והפיתוח שידרשו לצורך בניה על המקרקעין על פי התכנית המפורטת וכל הקשור ו/או הנובע מכך, לרבות תכניות להריסה, חפירה, תכניות מים, חשמל, תאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב, הקצאת שטחים לציבור, להולכי רגל, למעבר וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך קבלת היתרים ורישיונות לכל מטרה שהיא ולכל יעוד ושימוש במסגרת המקרקעין; לקדם את הליכי הבניה במקרקעין מול כל רשות ו/או גוף מוסמכים עד לקבלת טופס 4, תעודת אכלוס ותעודת גמר למבנים ולכל דבר אחר שיבנו על המקרקעין.

4. לעשות במקרקעין כל פעולה עפ"י חוק הנדרשת לצורך תכנון ובניית הפרויקט וכן לבקש ביחס למקרקעין איחוד, חלוקה, איחוד מחדש, חלוקה מחדש, פרצלציה, הפרדה, פיצול ורישום תצ"ר, לרבות ביטול רישום זיקות הנאה, חידוש רישום, רישום צווים למיניהם או ביטולם ולפעול בשמנו/נו במקומנו בכל הנוגע, כרוך, קשור ונובע מביצוע ולביצוע רישומים כאמור, ואולם אין באמור לעיל כדי להקנות סמכות לביצוע שינוי ברישום הזכויות על שמנו, ובכלל זאת העברה ו/או רישום הזכויות או חלק מהן ע"ש היזם ו/או רוכשי הדירות ו/או כל צד ג' ו/או כדי להקנות סמכות לרישום הערות אזהרה לטובת צדדים רוכשי היזם ו/או צדדים צד ג' ו/או מי מטעמם.

5. לחתום בשמי ובמקומי ולהגיש לוועדת בנין ערים, עירונית ו/או מחוזית ו/או לבית משפט רלבנטי, כל סוגי בקשות, תכניות ערעורים, התנגדויות, השגות, תגובות, תשובות כתבי בי-דין ומסמכים אחרים כלשהם ולפעול כל פעולה שהיא בקשר לכך, לרבות אך לא רק לשינוי ו/או לתיקון בקשות להיתרי בניה וכך על כל תכניות ומסמכים אחרים על פי ובהתאם לתכנית המפורטת.

6. 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 היזם על פי הסכם זה לרבות, אך לא רק, פטור ו/או הקלה ו/או הטבה בגין גיל ו/או גובה הכנסה ו/או פריסת שנים ו/או עולה חדש ו/או נכות ו/או שכול חו"ח ו/או פטור מנכס ריק ו/או לא ראוי למגורים ו/או לקזז היטלים ו/או אגרות ששילמנו, בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם.

7. לפעול על מנת להסיר כל התנגדות אשר תוגש על ידינו ו/או על ידי מי מטעמנו ו/או על ידי צד ג' כלשהו בקשר עם כל תכנית ו/או בקשה ו/או היתרי בניה ו/או תשריט ו/או תקנון ועם כל פעולה הקשורה בחוצאה לפועל של יפוי כח זה ואשר אינה מפורטת בו ואשר אינה תואמת את הוראות ההסכם.

8. לפעול אל מול חברת החשמל ו/או חברת המים ו/או תאגידי מים ו/או חברת בוק ו/או חברות גז ו/או חברות כבלים ו/או חברות לווין לשם פירוק ו/או הרכבה של כל מיכל ו/או מתקן ו/או אנטנה ו/או מונה ו/או מתקן תשתית אחר.

9. לרשום הערה תכנונית כלשהי לטובת הרשות המקומית על המקרקעין ו/או למוחקה ו/או לייחודה לכל חלק של המקרקעין, או לכל חלקה אחרת, שתבוא במקומם, ולחתום על כל מסמך שיידרש להבטחת זכויותיה של הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל.

10. לעשות ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמים עם כל אדם, תאגיד, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת, ביחס למקרקעין ו/או למבנים, ובכלל זה עם עיריית ירושלים, הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גוף ו/או רשות שלטונית אחרת, אדריכלים, מהנדסים, מוודדים, יועצי תחבורה, יועצי אקוסטיקה, איכות סביבה, עורכי דין, שמאים, מעריכים, מתכננים למיניהם, יועצי בניין, קבלנים או כל אדם אחר, אשר שירותיו יידרשו במטרה לבצע את הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה, כולן או חלקן ובהתאם להוראות ההסכם.

11. לשלם בשמי/נו ועל חשבוני/נו 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 המקרקעין 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 במקרקעין ו/או בהסכם, לקבל כספים בקשר עם המקרקעין בשמי/נו ובמקומנו מאת עיריית ירושלים ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או מכל גוף ו/או אדם שהוא ולהשתמש בכספים אלה לשם מימוש יפוי כוח זה.

12. לבצע את כל הפעולות הנדרשות מול רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גוף אחר בקשר עם החלטה 1477 או כל שינוי שלה ו/או כל החלטה אחרת מטעם רשות מקרקעי ישראל ו/או כל מוסד ו/או גוף מטעמו ולרכוש עבורנו את מלוא זכויות החכירה במקרקעין מאת רשות מקרקעי ישראל ו/או להוון את זכויותינו במקרקעין אלו.

13. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הרשויות הרלוונטיות, לרבות משרד הבינוי והשיכון ולחתום לשם כך על כל מסמך שיידרש, לצורך קבלת הכרזה ו/או חידוש הכרזה (ו/או הכרזה מקדמית) על המתחם כמתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי לפי סעיף 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 או כל חוק אחר שיהיה בתוקף לצורך מתן פטור ממיסים, ובאם לא יחול פטור מלא ממיסים - לנהל

משא ומתן עם כל גורם שהוא, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור החלקי או ההקלה לפי כל דין ולשלם תשלומים במקומנו עבור רשויות המס, ככל שהללו יידרשו.

14. לקבל כל מידע, לעיין ולקבל כל מסמך או אישור מכל סוג שהוא מכל רשות ו/או גוף שהוא בקשר למקרקעין ו/או לזכויותינו בהם, לרבות בקשר עם היטל השבחה בגין המקרקעין, ו/או בקשר לאגרות הבניה והפיתוח החלות או שיחולו על המקרקעין, וכן לפעול בשמנו ובמקומנו להקטנת כל חוב או תשלום, לרבות נקיטת הליכים בקשר לכך בטריבונלים שונים לרבות הגשת השגות ועררים.

15. לשם ביצוע כל הפעולות הנ"ל, או כל חלק מהן, המנויות בייפוי כוח זה, ומבלי לפגוע בכלליותו של ייפוי כוח זה, הננו מייפים בזה את מיופי הכוח הנ"ל להופיע, מפעם לפעם, בשמנו ובמקומנו, בפני כל אדם, גוף ורשות (לרבות כל פקיד מטעמו), לרבות רשם המקרקעין וכל פקיד בלשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, עיריית ירושלים (על כל אגפיה ומחלקותיה), ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים, כל ערכאה שיפוטית או מעין שיפוטית, ועדות ערר, ועדה מחוזית לתכנון ובניה, המועצה הארצית לתכנון ובניה, נציבות מס הכנסה ומס רכוש, משרד האוצר, שלטונות מס שבח, משרדי מיסוי מקרקעין, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, משרד רשם המשכונות, המרכז למיפוי ישראל, בתי משפט (לרבות בתי משפט מנהליים) מכל הדרגות, בוררים, ובפני כל מוסד ו/או גוף ממשלתי ו/או עירוני אחר ו/או בכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג', מתנגד, מתלונן ובכל צורה אחרת, ולהצהיר, כפי שיידרש ע"י מי מאלה, להגיש ולחתום בשמנו התנגדויות, ביטול או תשובה להתנגדויות, עררים או תשובה לעררים, הגשה וחתומה על עתירות מנהליות, ניהול הליכים משפטיים מול הרשות המקומית, חתימה על הסכמי פשרה עם משרד האוצר ואו הרשות המקומית, חתימה על בקשה/ות, הצהרה/ות, תוכנית/ות, גרמושקות, מפות, התחייבויות, טפסי דיווח לרשויות המס על עסקאות ו/או על חתימת הסכם פינוי בינוי, תשריט/ים, תקנונים, הסכמים מכל סוג שהם (לרבות עם רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גוף ו/או רשות שהם ו/או כל צד ג' שהוא), כתבי הסכמה לרישום פרצלציה עפ"י תכנית האיחוד והחלוקה שתחול על המקרקעין ו/או לצורך ביצוע כל פעולה תכנון, בניה ורישוי בקשר עם המקרקעין.

16. לפנות, לפעול ולהופיע בשמנו, ליו"ר הוועדה לעניין מתחמי פינוי בינוי שמונתה על פי סעיף 33א(ג) לחוק התכנון והבניה בבקשה למנות שמאי פינוי בינוי כדי שיחליט אם עסקת הפינוי בינוי במקרקעין הינה כדאית כלכלית ולשם כך לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או הודעה בקשר לכך.

17. כל מה שיעשו מרשינו הנ"ל, או מי שיתמנה על ידם, או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לייפוי כח והרשאה זה, יחייב אותנו ואת יורשינו ו/או חליפיו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מרשינו הנ"ל, שיעשו בתוקף ייפוי כח והרשאה זה. למען הסר ספק, אין בייפוי כח זה כדי להטיל על מיופי הכח הנ"ל התחייבות כלשהי לפעול על פיו ובכלל. כל אחד ממורשינו הנ"ל יהיה רשאי לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר עפ"י ייפוי כוח זה, יחד או לחוד, עם מי מורשינו האחרים הנ"ל.

18. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא הואיל ובייפוי כח ובהסכם קשורות, בין השאר, זכויותיהם של צדדים שלישיים במקרקעין. ייפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר פטירתנו ויחייב את יורשינו ויורשי יורשינו ו/או חליפיו.

19. כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידינו.

20. אין במתן ייפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כח זה.

21. ייפוי כח דלעיל מתייחסים למקרקעין המפורטים לעיל, גם אם מספרי החלקה ו/או הגוש ישתנו עקב פעולות תכנוניות כלשהן, ויש לראות ייפוי הכח הנ"ל כמתייחסים גם לכל הסימונים החדשים של המקרקעין הנ"ל אם יהיו כאלה.

22. בייפוי כוח זה, לשון היחיד תתפרש כלשון רבים ולהיפך, ולשון זכר תקרא בלשון נקבה ולהיפך.

23. להסר ספק, אין בייפוי כח זה כדי להקנות סמכות לביצוע שינוי ברישום הזכויות על שמנו, ובכלל זאת העברה ו/או רישום הזכויות או חלק מהן ע"ש היזם ו/או רוכשי הדירות ו/או כל צד ג' ו/או כדי להקנות סמכות לרישום הערות אזהרה לטובת צדדים רוכשי היזם ו/או צדדים צד ג' ו/או מי מטעמם.

24. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי חלק באי כוחנו הנ"ל מייצגים גם את היזם הנ"ל, לרבות בהליכים משפטיים בין היזם לבינינו בכל דבר ועניין הקשור להסכם על פיו, וכן, כי באי כוחנו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף ליזם הנ"ל מבלי שיגרע מתוקף ייפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחנו לפעול מכוחו.

25. כל אחד ממיופי הכוח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ ייפוי הכוח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מיופי הכוח.

26. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפוי כוח זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שעשו כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מורשי הנ"ל.
27. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כוח זה. ואנו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מיופי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו למעשיהם הנ"ל.
28. מיופה הכוח זכאים להעביר את כוחותיהם, לפי יפוי כוח זה, במלואן או בחלקן, וזאת לפי שיקול דעתם ובלבד שהנעבר יהיה עו"ד.
29. תוקפו של יפוי כוח זה יפקע במקרה של ביטול ההסכם ו/או פקיעתו בשל אי קיום התנאים המתלים.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ :

אישור עו"ד:

אני הח"מ מאשר את חתימת מרשי הנ"ל על יפוי הכח דלעיל,

תאריך

, עו"ד

יפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד:

ת.ז.

ת.ז.

ממנים בזה את עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או ישראל עטר ו/או אבי שפרמן ו/או דעואל פאלי ו/או אליהו דהן ו/או ינאל יוסף ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או איילון למברגר ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממשד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד דורון אריאל ו/או יעל אריאל ו/או רותם מדואל ו/או אלעד בן-יורם ו/או צביה פרץ ו/או רקפת סגל ו/או יובל שץ ו/או ענת כהן ו/או ערן דנן ו/או יהונתן לוי ו/או לוי חדר ו/או רותם גמליאל ו/או כליל אושה ו/או טל ברבי ו/או שירה לפידות חלה ו/או אוריאל כלף ממשד דורון אריאל ושות' מרח' זיבטינסקי 7 רמת גן, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד להלן: **"מיופה הכוח"**, להיות בא כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו, ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן יחד ו/או כל אחת מהן בנפרד בקשר עם ביצוע הוראות ההסכם שנחתם בנינו לבין חברת **אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 51-283620-6** (להלן: **"החברה"** או **"היזם"**) לשם ביצוע פרויקט פינוי בינוי במקרקעין (להלן: **"הפרויקט"**):

"המקרקעין" - הידועים כחלקות 1 ו-2 בגוש 30092, והנמצאים ברחוב הקצין סילבר 10 ורחוב דרך בית לחם 121 בירושלים, וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקות מקרקעין אלו וכל חלקות ו/או חלקי חלקות שייווצרו ו/או כל מספר שינתן לבניינים החדשים כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת יפוי כוח זה, וכן זכויותינו בדירתנו הקיימת במקרקעין נכון ליום חתימת יפוי כוח זה הידועה כחלקת משנה 30092 (להלן: **"הדירה הקיימת"**).

- להסכים או לגרום לפיצול המקרקעין, איחודם, פיצולם מחדש וכן להמשך הבניה עליהם ולביצוע כל פעולה אחרת בהם או כחלק מהם לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן: **"חוק התכנון והבניה"**), וכן לבצע כל עסקה ו/או להקנות כל זכות במקרקעין, ליזום להגיש, לחתום ולטפל בשינוי תכניות מתאר ו/או תכניות מפורטות ו/או תכניות מיוחדות ו/או תכנית בינוי ו/או כל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין ו/או על הדירה הקיימת ו/או על הדירה החדשה.
- לחתום בשמי על כל המסמכים שידרשו לשם קבלת הליווי הבנקאי לפרויקט (להלן: **"הליווי הבנקאי"**), לרבות הסכמי מימון ו/או הסכמי ליווי ו/או הסכמים משולשים עם הבנק המלווה וכן חתימה על מסמכי השיעבוד לטובת הבנק המלווה לרבות שטרות משכנתא, תנאים מיוחדים למשכנתא, מסמכים, אישורים יפוי כח (חוזרים ובלתי חוזרים), הסכמה למשכון והודעות משכון, הסכמה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק ו/או בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק, וכל מסמך שיידרש על ידי הבנק המלווה לשם מתן הליווי הבנקאי לפרויקט ולהסכים בשמנו לרישום שיעבוד ו/או משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ו/או משכון ו/או הערת אזהרה על זכויותינו בדירה הקיימת ו/או זכויותינו במקרקעין לפי שיקול דעתם הבלעדי של באי כוחנו ולשם כך להופיע ולייצגנו בפני הבנק שילווה את הפרויקט, לשכת רישום המקרקעין, רשם המשכונות, רשות מקרקעי ישראל וכל גוף ו/או רשות והכל בקשר להקבלת הליווי הבנקאי לפרויקט.
- לבקש ו/או להסכים לביטול רישום צו הבית המשותף בקשר עם הדירה הקיימת ולעשות ולחתום על כל מסמך, בקשה, הצהרה ו/או טופס לשם כך, וכן להופיע בפני כל רשות או גוף בקשר לכך. לצורך כך להגיש בקשה או בקשות, לתיקון או לביטול צו בית משותף, כשימצא היזם לנכון להגיש בקשה לרישום מחדש של הבניינים/על המקרקעין כבית משותף, לרבות יחידות חדשות שיתווספו לו, לחתום על כל בקשה לרישום תקנון מיוחד, בכל הנוגע לרישום ההצמדה של שטח, או שטחים מהרכוש המשותף, ליחידה או ליחידות אחרות כלשהן של הבית המשותף, ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית והגדרת היחסים של דיירי הבית והשימוש של הדיירים בכל הנוגע לרכוש המשותף, להגיש בקשה, או בקשות, לתיקון צו הרישום המקורי של הבניין כבית משותף ו/או לתיקון התקנון המיוחד שנרשם, ולשנותם ולתקנם בהתאם לשיקול דעתם. כמו כן יהיו מיופי הכח מוסמכים להסכים בשמי לתוספת בניה של כל שטח או שטחים שהוצמדו לדירה או דירות אחרות.
- לחתום על כל תקנון, כמשמעותו בסעיף 62 לחוק המקרקעין (להלן: **"התקנון"**) בין בעלי היחידות בבית המשותף לפי כל נוסח שיקבע ע"י מיופי הכח או ע"י מי מהם ועל כל שינויים, תיקונים, הוספות לתיקון זה, ו/או לבטל תקנון כזה ו/או לחתום על כל תקנון חדש.
- לרשום על שמי ו/או על שם היזם ו/או מי מטעם היזם יחידה ו/או יחידות במקרקעין בין בדרך של רישום היחידה או היחידות במסגרת צו בית משותף ובין בדרך של רישום חכירה לדורות באשר לזכויותי ו/או היזם ו/או כל צד שלישי ו/או רביעי במקרקעין.
- להופיע בשמי ובמקומי ולייצגני בפני המפקח לפי חוק המקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין ובפני כל מוסד עירוני, ממשלתי או אחר ולחתום על כל המסמכים, הבקשות הערעורים, ההצהרות האישורים, התעודות, השטרות והניירות שיידרשו לביצוע פעולות ע"י יפוי כוח זה, ולהצהיר כפי שידרש.

7. למכור, להעביר, להשכיר, לרכוש, להחכיר, לרשום ולתקן רישום בעלויות ו/או חכירות בכל חלק מהמקרקעין ע"ש הזיז ו/או לפקודתו ו/או למי שהזיז יורה והכל בבת אחת או בחלקים, כפי שמיפוי הכוח ימצא לנכון.
8. לרשום משכנתא או משכון או שעבוד או להתחייב לעשות כן לטובת צד שלישי ו/או רביעי על המקרקעין או על כל חלק מהם, לרבות לטובת בנק או בנקים, וכן לייחד משכנתא, משכון או כל שעבוד כאמור לכל חלק של המקרקעין. לעשות כן, ביחס להתחייבויות של הזיז ו/או ביחס להתחייבויות של רוכשי יחידות מהזיז במקרקעין.
9. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על המקרקעין לטובת הזיז ו/או לטובת רוכשי יחידות במקרקעין (בין אם ישירות מהזיז בין אם מדובר ברכישת מרוכשי הזיז כצדדי ד' או ה') ו/או לטובת בנקים שילוו כספים לזיז ו/או שיתנו בטחונות להבטחת השקעותיהם של רוכשים בהתאם להוראת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 ו/או כל דבר חיקוק שיבוא במקומו ו/או לטובת בנקים שילוו הלוואות מובטחות במשכנתא לרוכשי דירות מהזיז (ובכלל זאת גם לצדדי ד' או ה'), ולבטל כל הערת אזהרה שנרשמה כנ"ל ו/או ליחדה לחלק מהמקרקעין ו/או ליחידה מסוימת, הכל כפי שמיפוי הכוח ימצא לנכון, לצמצמה בהליכי פרצלציה לחלקה עליה ימצא הבנין וליחידה במסגרת רישום הבית המשותף.
10. להטיל או להסיר ולרשום ו/או למחוק בלשכת רישום המקרקעין כל משכון או שעבוד על זכויותינו בדירה הקיימת ו/או במקרקעין בשעבוד ו/או במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובתנאים שייקבעו ע"י הבנק שילווה את הפרויקט, לרבות הסבת הערבות (או חלקה) שתיתן לנו כבטוחה לפי ההסכם אל הבנק ממנו נטלנו הלוואה מובטחת במשכנתא (להלן: **"הבנק הממשכן"**) ואשר לטובתו רשומה משכנתא בקשר לזכויותינו בדירה הקיימת (להלן: **"המשכנתא הקיימת"**), ולרבות ויתור שלנו מראש על כל טענת הגנה לדיירות מוגנת בין אם לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז - 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין הקיים היום ו/או שיהיה בעתיד, בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או במקומם, והכל בהתאם להוראות ההסכם, לנהל בשמי ובמקומי מו"מ עם הבנק הממשכן בקשר למחיקת המשכנתא הקיימת מהרישומים בלשכת רישום מקרקעין כנגד הסבת ערבות בתנאי חוק מכר (או חלק ממנה) (להלן: **"הערבות המוסבת"**), לקבל לידיו מכתב כוונות מהבנק הממשכן ו/או שטר/י סילוק / ביטול משכנתא ולמחוק את המשכנתא הקיימת מכל רישום שהוא לרבות בלשכת רישום מקרקעין, רשם המשכונות, וכן לקבל לידיו כתב התחייבות לרישום משכנתא ו/או את הערבות המוסבת חזרה כתנאי לקבלת החזקה בדירה החדשה. מובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אני מודע לכך כי בכל מקרה שהממכר אשר ימושכן על ידי בא כוחי מכוח ייפוי כוח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלי, שלגביו אני זכאי מכוח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אני זכאי מכוח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרתי במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: **"הגנת בית המגורים"**); הרי על אף הזכויות המוקנות לי בדין להגנת בית המגורים, יהיה בא כוחי מורשה, מוסמך וזכאי לוותר בשמי על הגנת בית המגורים.
11. אני הח"מ מאשר בחתימתי על ייפוי כוח זה כי הסמכתי באופן מפורש את בא כוחי הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמי על הגנת בית המגורים כשאני מבין היטב את משמעות הוויתור שניתן על ידי וידוע לי כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחי הנ"ל או מי מהם, שאני אפנה את הממכר המשמש לי למגורים ואשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר, למעט זכות לקבלת שווי סידור חלוף שיועמד לרשותי, ויאפשר לי לשכור דירת מגורים באזור מגוריי, התואמת את צרכי ואת צרכי בני משפחתי המתגוררים עימי, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, הכל כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע. להבטחת האמור לעיל, לפנות לכל גורם שיידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא.
12. לרשום ו/או למחוק הערות אזהרה, להטיל או להסיר ולרשום ו/או למחוק בלשכת רישום המקרקעין כל משכון או שעבוד על זכויותינו לטובת צדדים שלישיים, בהתאם להסכם.
13. לחתום בשמנו על הודעות ו/או בקשות ו/או הצהרות ו/או דיווחים ו/או מסמכים לרשויות המס, לעיריית ירושלים, לוועדה המקומית לתכנון ולבניה וכל גורם או רשות אחרת בנוגע לדירה הקיימת ו/או לזכויותינו במקרקעין, כולל בקשות לפטור או להנחה לפי שיקול דעתם הבלעדי של באי כוחנו דלעיל, זקיפת וקיוז תשלומים, וכולל הגשת וניהול תביעות להפחתת ו/או מתן פטורים ו/או הנחות מכל מס היטל או תשלום כלשהו.
14. לחתום בשמנו ובמקומו על כל מסמך שיידרש, לרבות כתבי הסכמה, לצורך רישום זכויות ו/או משכנתאות ו/או הערות אזהרה ו/או כל הערה אחרת, לטובת כל גורם שהוא בקשר עם המקרקעין לרבות כתבי הסכמה, מופנה/ים לרשם המקרקעין, לפיו הננו נותנים הסכמתנו לביצוע עסקאות ו/או דיספוזיציות מכל מין וסוג שהוא ביחס למקרקעין (לרבות מכירת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום הערות אזהרה לזכות צדדים שלישיים לרבות בנקאים שיעמידו משכנתאות לרכישת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או זכויות בעלות לזכות צדדים שלישיים).

15. לחתום על כל מסמך בקשר לקבלת פוליסה או פוליסת ביטוח ו/או ערבות ו/או ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**") ו/או לחתום על כל מסמך באשר לצמצום, שינוי, ביטוח, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח של בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות תשל"ה-1974 כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם; כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, בטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה.
16. לקבל בשמנו ו/או לרשום על שמנו את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין, ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ולבצע כל פעולה לשם ביצוע הרישום על שמנו ו/או לשם העברת הזכויות במקרקעין ליזם ו/או לפקודתו.
17. להסיר, לפדות, לבטל בשמי ועל חשבוני כל עיקול, שעבוד, משכנתא או זכות כלשהי לטובת צד שלישי החלים ו/או שיוטלו על המקרקעין ו/או על זכויותי במקרקעין. וכן, לקבל לטובתי בקשר לזכויותי במקרקעין כל משכנתא, חשבון, שעבוד או זכות ולשחררם ולחסלם לאחר תשלומם.
18. לבטל ו/או לגרום לביטול הסכם להשכרת הדירה הקיימת, ככל שזה נחתם על ידינו, לטובת צד שלישי, אשר לא ניתן לסיימו בהודעה מוקדמת בת 90 ימים.
19. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי יפוי כח זה לעיל ולפי ההסכם, יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בשמי ובמקומי בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם (או כל נושא תפקיד במשרדם של אלו), המנהל הכללי (הכלל כמובנם בחוק המקרקעין), ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני לרבות ועדות בנין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותוכניות לענין קבלת היתרי בניה להקמת מבנים נוספים על המקרקעין, אם יידרש ע"י עיריית ירושלים ו/או ועדת התכנון ו/או כל גוף ציבורי אחר) תעודות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, קבלות, עסקות (לרבות שטרי עסקה ו/או העברה מכל סוג שהוא לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל הצהרות למיסוי מקרקעין ו/או לפקיד שומה ו/או 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 למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל), שטרי ויתור, שטרי חכירה, שטרי מכר, שטרי משכנתא, טופסי מס שבח מקרקעין, הסכם, תקנון ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר ידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, תשכ"ה - 1965 והן לפי כל דין אחר הנוגע לענין, ובדרך כלל לעשות כל פעולה הן בתמורה והן ללא תמורה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך וחלל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון ולמועיל.
20. להופיע בשמי ולייצגני בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או רשויות ומוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים, עד לדרגתם האחרונה.
21. לשלם בשמנו ובמקומנו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות והיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אשור 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 ביצוע ההסכם כהגדרתו לעיל.
22. למסור כל עניין הנוגע או הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה, עיקולים או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ו/או התקנות על פיו.
23. לעשות כל פעולות שתהיינה דרושות כפי שמיפוי הכח ימצא לנכון, וכן לחתום על כל מסמך, והכל בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה, וכן לפעול בכל הנובע, קשור וכרוך מביצוע התחייבויותיי כלפי היזם ואשר אינן מפורטות לעיל.
24. לנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובאופן שימצא לנכון ולמועיל בקשר עם עניני הנ"ל.
25. כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידינו.

26. יפוי כח זה הוא החלטי ובלתי חוזר ואין אנו ו/או כל מי שיבוא במקומנו או תחתנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו או תחתינו (והוא לא יתבטל גם במקרה של פטירה ו/או גריעת כשרות), הואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו, בין היתר, של בנק או מוסד כספי שהסכימו ו/או יסכימו ללוות את הפרויקט ו/או להעמיד אשראי לטובת הפרויקט ו/או זכותם של רוכשי יחידות ובעלי משכנתאות שלהם.
27. כל מיופה כח רשאי להעביר את סמכויותיו ע"פ יפוי הכח, כולן או חלקן, לעורך דין אחר ו/או לכל מי שימצא לנכון לאחר קבלת אישורו של ב"כ הבעלים כהגדרתם לעיל, ו/או לבטל כל העברה שנעשתה כאמור. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שיעשה שימוש על פי יפוי כח זה על ידי מי שאינו עורך דין, יהיה הדבר כפוף לאימות חתימתו על ידי עו"ד בדרך של אימות שטר.
28. יפויי כח דלעיל מתייחסים למקרקעין המפורטים לעיל, גם אם מספרי החלקה ו/או הגוש ישתנו עקב פעולות תכנוניות כלשהן, ויש לראות יפויי הכח הנ"ל כמתייחסים גם לכל הסימונים החדשים של המקרקעין הנ"ל אם יהיו כאלה.
29. אין במתן יפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות ביפוי כח זה.
30. בייפוי כוח זה, לשון היחיד תתפרש כלשון רבים ולהיפך, ולשון זכר תקרא בלשון נקבה ולהיפך.
31. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי חלק באי כוחנו הנ"ל מייצגים גם את היוזם הנ"ל, לרבות בהליכים משפטיים בין היוזם לבינינו בכל דבר ועניין הקשור להסכם על פיו, וכן, כי באי כוחנו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף ליוזם הנ"ל מבלי שיגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחנו לפעול מכוחו.
32. כל אחד ממיפוי הכוח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיפוי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ יפוי הכוח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מיפוי הכוח.
33. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפוי כוח זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שעשו כנ"ל ולהעביר מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מורשי הנ"ל.
34. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיפוי הכוח ימצאו לנכון בקשר עם החוצאה לפועל של יפוי כוח זה. ואנו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מיפוי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו למעשיהם הנ"ל.
35. מיופה הכוח זכאים להעביר את כוחותיהם, לפי יפוי כוח זה, במלואן או בחלקן, וזאת לפי שיקול דעתם ובלבד שהנעבר יהיה עו"ד.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ :

אישור עו"ד:

אני הח"מ מאשר את חתימת מרשי הנ"ל על יפוי הכח דלעיל,

עו"ד ,

תאריך

ייפוי כוח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961*

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד :

ת.ז.

ת.ז.

ממנים בזה את עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או ישראל עטר ו/או אבי שפרמן ו/או דעואל פאלי ו/או אליהו דהן ו/או יגאל יוסף ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או איילון למברגר ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממשד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד דורון אריאל ו/או יעל אריאל ו/או רותם מדואל ו/או אלעד בן-יורם ו/או צביה פרץ ו/או רקפת סגל ו/או יובל שץ ו/או ענת כהן ו/או ערן דנן ו/או יהונתן לוי ו/או ליז חדד ו/או רותם גמליאל ו/או כליל אושה ו/או טל ברבי ו/או שירה לפידות חלה ו/או אוריאל כלף ממשד דורון אריאל ושות' מרח' זיבוטינסקי 7 רמת גן, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד להלן : "מיופה הכוח", להיות בא כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו, ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן יחד ו/או כל אחת מהן בנפרד :

1. לרשום הערת אזהרה על זכויותינו **בחלקת משנה** בגוש 30092 **בירושלים** (להלן : "המקרקעין") לטובת **אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 512836206** ובלבד (להלן : "החברה" או "היזם") בהתאם להסכם "פינוי בינוי" שנחתם בינינו לבין החברה.
2. ליתן כל הסכמה ו/או אישור שיידרשו לצורך רישום הערת האזהרה לטובת החברה, מעת לעת באופן ובתנאים כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון, לרבות ובמיוחד הסכמה בשמנו לרישום הערת האזהרה.
3. לחתום על כל המסמכים הנחוצים לצורך רישום הערת האזהרה ו/או תיקונה מעת לעת ולעשות כל פעולה רלוונטית אחרת לצורך רישום הערת האזהרה ו/או תיקונה כאמור, הכל לרבות בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ותקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב- 2011 לרבות בקשה לרישום הערת אזהרה.
4. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו ובמקומנו במחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, ולשכת רישום המקרקעין.
5. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם רישום הערת האזהרה.
6. היות ויפוי כח זה נוגע לטובת החברה שזכויותיה עומדות ותלויות בייפוי כוח זה, הוא יהיה מוחלט ובלתי חוזר, ואין ולא תהיה לנו כל רשות לבטל ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, ומנהלי עזובנו, וכן הוא יחייב את חליפינו.
7. בייפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.
8. להסרת ספק, אין בייפוי כח זה כדי להקנות סמכות להעברה ו/או רישום הזכויות או חלק מהן ע"ש היזם ו/או רוכשי הדירות ו/או כל צד ג' ו/או כדי להקנות סמכות לרישום הערות אזהרה לטובת צדדים רוכשי היזם ו/או צדדים צד ג' ו/או מי מטעמם.
9. תוקפו של ייפוי כח זה יפקע במקרה של ביטול ההסכם ו/או פקיעתו בשל אי קיום התנאים המתלים.
10. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי חלק מבאי כוחנו הנ"ל מייצגים גם את היזם הנ"ל, לרבות בהליכים משפטיים בין היזם לבינינו בכל דבר ועניין הקשור להסכם על פיו, וכן, כי באי כוחנו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף ליזם הנ"ל מבלי שיגרע מתוקף ייפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחנו לפעול מכוחו.
11. כל אחד מייפוי הכוח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מייפוי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ ייפוי הכוח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מייפוי הכוח.
12. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי ייפוי כוח זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שעשו כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מורשי הנ"ל.

13. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה. ואנו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מיופי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו למעשיהם הנ"ל.

14. מיופה הכוח זכאים להעביר את כוחותיהם, לפי ייפוי כוח זה, במלואן או בחלקן, וזאת לפי שיקול דעתם ובלבד שהנעבר יהיה עו"ד.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ :

אישור עו"ד :

אני הח"מ מאשר את חתימת מרשי הנ"ל על יפוי הכח דלעיל,

תאריך

עו"ד ,

ייפוי כוח

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד:

ת.ז.

ת.ז.

ממנים בזה את עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או ישראל עטר ו/או אבי שפרמן ו/או דעואל פאלי ו/או אליהו דהן ו/או יגאל יוסף ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או איילון למברגר ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממשרד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד דורון אריאל ו/או יעל אריאל ו/או רותם מדואל ו/או אלעד בן-יורם ו/או צביה פרץ ו/או רקפת סגל ו/או יובל שץ ו/או ענת כהן ו/או ערן דנו ו/או יהונתן לוי ו/או לוי חוד ו/או רותם גמליאל ו/או כליל אושה ו/או טל ברבי ו/או שירה לפידות חלה ו/או אוריאל כלף ממשרד דורון אריאל ושות' מרח' זיבוטנסקי 7 רמת גן, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד להלן: **"מיופה הכוח"**, להיות בא כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו, ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן יחד ו/או כל אחת מהן בנפרד בקשר עם ביצוע הוראות ההסכם שנחתם בינינו לבין חברת **אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 6-283620-51** (להלן: **"החברה"** או **"היזם"**) לשם ביצוע פרויקט פינוי בינוי במקרקעין (להלן: **"הפרויקט"**).

- לפנות לכל גוף ו/או גורם שלטונות רשומה משכנתה ו/או הערת אזהרה ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או הערה מכל סוג שהוא לרבות בנקים ו/או חברות ביטוח (להלן בהתאמה: **"המוטבים"** ו - **"המשכנתאות וההערות"**) על זכויותינו **בחלקת משנה** **בנוש 30092** (להלן: **"המקרקעין"**) לשם קבלת הסכמתו לביצוע פרויקט פינוי בינוי במקרקעין (להלן: **"הפרויקט"**) והסרת המשכנתאות וההערות מהמקרקעין בכפוף להוראות ההסכם שנחתם בינינו לבין החברה לביצוע הפרויקט (להלן: **"ההסכם"**).
- להגיע להסכמה עם המוטבים לפי שיקול דעת החברה באשר להסרת ההערות והמשכנתאות באופן שלא יטיל עלינו תשלום כלשהו מעבר לתשלומים אותם אנו חייבים למוטבים.
- להטיל או להסיר ולרשום ו/או למחוק בלשכת רישום המקרקעין כל משכון או שעבוד על זכויותינו בדירה הקיימת ו/או במקרקעין בשעבוד ו/או במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובתנאים שייקבעו ע"י הבנק שילווח את הפרויקט, לרבות הסבת הערבות (או חלקה) שתניתן לנו כבטוחה לפי ההסכם אל הבנק ממנו נטלנו הלוואה מובטחת במשכנתא (להלן: **"הבנק הממשכן"**) ואשר לטובתו רשומה משכנתא בקשר לזכויותינו בדירה הקיימת (להלן: **"המשכנתא הקיימת"**), ולרבות ויתור שלנו מראש על כל טענת הגנה לדיירות מוגנת בין אם לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז - 1967, כפי שיתקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין הקיים היום ו/או שיהיה בעתיד, בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או במקומם, והכל בהתאם להוראות ההסכם, לנהל בשמי ובמקומי מו"מ עם הבנק הממשכן בקשר למחיקת המשכנתא הקיימת מהרישומים בלשכת רישום מקרקעין כנגד הסבת ערבות בתנאי חוק מכר (או חלק ממנה) (להלן: **"הערבות המוסבת"**), לקבל לידיו מכתב כוונות מהבנק הממשכן ו/או שטר/ סילוק / ביטול משכנתא ולמחוק את המשכנתא הקיימת מכל רישום שהוא לרבות בלשכת רישום מקרקעין, רשם המשכונות, וכן לקבל לידיו כתב התחייבות לרישום משכנתא ו/או את הערבות המוסבת חזרה כתנאי לקבלת החזקה בדירה החדשה.
- למחוק ולבטל רישום הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או עיקולים ו/או שיעבודים ו/או כל זכות של המוטבים הרשומות על זכויותינו במקרקעין ולהעבירן ולרשמן על זכויותינו במקרקעין לאחר ביטול ומחיקת רישום הבית המשותף, ולביצוע האמור, ניתנת בזה הסכמתנו הבלתי חוזרת לפנות ולקבל בשמנו ובמקומנו מכל בנק ו/או רשות ו/או כל צד שלישי אחר כל מידע ו/או מסמך ו/או אישור ו/או הסכמה ו/או שטר ו/או ביטול מתאימים, ולרבות מכתב כוונות ו/או שטר סילוק / ביטול משכנתא ו/או כתב התחייבות לרישום משכנתא הכל בהתאם לדרישות והנחיות לשכת רישום המקרקעין.
- לחתום בשמנו על כל המסמכים הנחוצים לצורך הסרת המשכנתאות וההערות והמצאת הערבות המוסבת או לחילופין בטוחות חליפיות למוטבים כפי שיוסכם בין היזם למוטבים על פי הוראות ההסכם.
- לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו ובמקומנו אצל המוטבים וכן במחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, רשם המשכונות ו/או כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר.

7. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם הסרת המשכנתאות וההערות.
8. באי כוחנו יהיו רשאים להעביר לעורכי דין אחרים ו/או נוספים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול להם כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש.
9. ביפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.
10. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי חלק מבאי כוחנו הנ"ל מייצגים גם את היוזם הנ"ל, לרבות בהליכים משפטיים בין היוזם לבינינו בכל דבר ועניין הקשור להסכם על פיו, וכן, כי באי כוחנו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף ליוזם הנ"ל מבלי שיגרע מתוקף יפוי כוח זה ו/או מסמכותם של באי כוחנו לפעול מכוחו.
11. כל אחד ממיופי הכוח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ יפוי הכוח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מיופי הכוח.
12. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפויי כוח זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שעשו כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מורשי הנ"ל.
13. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כוח זה. ואנו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מיופי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו למעשיהם הנ"ל.
14. מיופה הכוח זכאים להעביר את כוחותיהם, לפי יפוי כוח זה, במלואן או בחלקן, וזאת לפי שיקול דעתם ובלבד שהנעבר יהיה עו"ד.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ :

אישור עו"ד :

אני הח"מ מאשר את חתימת מרשי הנ"ל על יפוי הכח דלעיל,

עו"ד ,

תאריך

ייפוי כח

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד:

ת.ז.

ת.ז.

ממנים בזה את עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או ישראל עטר ו/או אבי שפרמן ו/או דעואל פאלי ו/או אליהו דהן ו/או יגאל יוסף ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או איילון למברגר ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממשד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד וכן את עוה"ד דורון אריאל ו/או יעל אריאל ו/או רותם מדואל ו/או אלעד בן-יורם ו/או צביה פרץ ו/או רקפת סגל ו/או יובל שץ ו/או ענת כהן ו/או ערן דין ו/או יהונתן לוי ו/או לוי חדד ו/או רותם גמליאל ו/או כליל אושה ו/או טל ברבי ו/או שירה לפידות חלה ו/או אוריאל כלף ממשד דורון אריאל ושות' מרת' זיבוטנסקי 7 רמת גן, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: **"מיופה הכוח"**), להיות באי כוחנו, בעניין תביעת **"בעל דירה מסרב"** כאמור בחוק חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ו/או כל תיקון ו/או עדכון לחוק ו/או כל חוק שיבוא במקום החוק האמור ו/או כל חוק רלבנטי אחר (להלן: **"הדייר הסרבן"** ו- **"החוק"**, בהתאמה), בכל הקשור עם זכויותי במקרקעין הידועים **כחלקת משנה** **בגוש 30092** (או כל חלקה אחרת שתיווצר לאור ביצוע איחוד ו/או חלוקה), והמצאים **ברחוב הקצין סילבר 10 ורחוב דרך בית לחם 121 בירושלים** (להלן: **"המקרקעין"**).

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

- להגיש בשמי ובמקומי כל הליך ו/או תביעה כנגד בעלי זכויות במקרקעין שיסרבו לחתום על ההסכם פינוי בינוי עם היום - חברת **אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 6-283620-51** (להלן: **"החברה"** או **"היזם"**) לשם ביצוע פרויקט פינוי בינוי במקרקעין (להלן: **"הפרויקט"**) בכל טריבוטל חוקי, ובכלל זאת גם (אך לא רק) תביעה באילו מבתי המשפט ו/או בפני המפקח על הבתים המשותפים, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של היזם.
- להופיע בשמי ובמקומי ולייצגי בפני המפקח לפי חוק המקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני כל בית משפט ו/או מוסד עירוני, ממשלתי או אחר ולחתום על כל המסמכים, התביעות, הבקשות, הערעורים, ההצהרות האישורים, התעודות והניירות שיידרשו לביצוע פעולות ע"פ יפוי כח כזה, ולהצהיר כפי שידרש.
- לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, תשובה, בקשת ביניים, סעד זמני, סעד קבוע, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל, ללא יוצא מן הכלל.
- לייצגי ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, המפקח על רישום המקרקעין, רשויות ו/או מוסדות ממשלתיים ו/או אחרים, ובכלל זאת גם עיריית ירושלים ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
- למסור כל עניין הנוגע או הנובע מיפוי כח זה לבוררות ו/או לגישור, ולחתום על שטר בוררין ו/או על הסכם פשרה, כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
- להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מיפוי כח זה לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו, בכפוף להוראות סעיף 7.21 להסכם.
- לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינורי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
- להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר או עיקולים ו/או מימושם של אלו ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
- לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
- לגבות עבורי את סכום התביעה או כל סכום אחר ככל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
- לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.

12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני בית המשפט (בכל הדרגות ו/או הערכאות) ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או בפני כל רשות ו/או גוף הדנים ו/או שידונו בתביעות כנגד דייר סרבן מכוח הוראות החוק, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם.
13. אני מסכים לכל מעשה שיעשו מיופי הכוח על פי ייפוי כוח זה וכל מה שיעשו מיופי הכוח לפי ייפוי כוח זה יחייב אותי ואת כל הבאים במקומי.
14. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו.
15. ייפוי כוח זה והוראותיו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומנו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלישיים תלויות בייפוי הכוח.
16. ביפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.
17. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי חלק מבאי כוחנו הנ"ל מייצגים גם את היוזם הנ"ל, לרבות בחליכים משפטיים בין היוזם לבינינו בכל דבר ועניין הקשור להסכם על פיו, וכן, כי באי כוחנו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף ליוזם הנ"ל מבלי שיגרע מתוקף ייפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחנו לפעול מכוחו.
18. כל אחד ממיופי הכוח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ ייפוי הכוח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מיופי הכוח.
19. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפויי כוח זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שעשו כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מורשי הנ"ל.
20. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה. ואנו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מיופי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו למעשיהם הנ"ל.
21. מיופה הכוח זכאים להעביר את כוחותיהם, לפי ייפוי כוח זה, במלואן או בחלקן, וזאת לפי שיקול דעתם ובלבד שהנעבר יהיה עו"ד.

ולראיה באנו על החתום היום _____.

חתימה

אישור עו"ד:

אני הח"מ מאשר את חתימת מרשי הנ"ל על יפוי הכח דלעיל,

עו"ד ,

תאריך

יפוי כח לפניה לרשויות המס

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד:

ת.ז.

ת.ז.

בעלי הזכויות של דירה הידועה **כחלקת משנה בנוש 30092** (להלן: "הדירה"), בבניין המצוי ברחוב הקצין סילבר 10/ דרך בית לחם 121 בירושלים (להלן: "הבניין"), ממנה בואת את עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או ישראל עטר ו/או אבי שפרמן ו/או דעואל פאלי ו/או אליהו דהן ו/או ינאל יוסף ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או איילון למברגר ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממשד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד דורון אריאל ו/או יעל אריאל ו/או רותם מדואל ו/או אלעד בן-יורם ו/או צביה פרץ ו/או רקפת סגל ו/או יובל שץ ו/או ענת כהן ו/או ערן דנן ו/או יהונתן לוי ו/או לוי חדד ו/או רותם גמליאל ו/או כליל אושה ו/או טל ברבי ו/או שירה לפידות חלה ו/או אוריאל כלף ממשד דורון אריאל ושות' מרח' זיבטינסקי 7 רמת גן ו/או את עוה"ד אורית קוך ו/או עוה"ד זיו שרון ו/או כל עו"ד אחר ממשד זיו שרון ושות' (יועצי המס), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד להלן: "מיופי הכוח"), להיות בא כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו, ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן יחד ו/או כל אחת מהן בנפרד בקשר עם הסכם התחדשות עירונית, שנחתם ו/או שיחתם בינינו לבין **אורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 512836206** (להלן: "החברה" / "היזם", לפי העניין) (ניקרא להלן: "ההסכם") לזכויותינו בדירה הנמצאת בבניין שהינו חלק ממתחם פרויקט פיננו-בינוי (להלן: "הפרויקט") הידוע כחלקות 1 ו- 2 בנוש 30092 (להלן: "המקרקעין"):

1. לפעול בשמי ובמקומי בקשר עם בקשה להכרזת המקרקעין כ"מתחם פיננו-בינוי"
2. לפעול בשמי ובמקומי לצורך ביצוע כל פעולות המיסוי לגבי המקרקעין בקשר עם ולצורך ביצוע ההסכם. לפנות בשמנו ובמקומנו למשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מס הכנסה ו/או כל רשות או גוף אחרים לשם קבלת מידע בנוגע לחבויות המס שיחולו עלינו בקשר עם מכירת זכויותינו ו/או חלקן מזכויותינו במקרקעין.
3. להגיש הצהרות ו/או דיווחים ו/או שומות עצמיות ו/או השגות ו/או עררים בקשר עם ההסכם, ולהגיע לשומות מוסכמות ו/או הסכמות ו/או פשרות בקשר עם העסקה הנ"ל.
4. לפנות בהודעה ו/או בדיווח לשלטונות מס שבח ולמשרד האוצר, ולהודיע ו/או לדווח על כל עסקה, מכירה, חכירה ולבקש כל פטור שהוא בנוגע להסכם עם היזם.
5. לחתום על ו/או לשלוח בשמי הודעות ו/או דיווחים ו/או השגות ו/או הצהרות ו/או התראות ו/או עררים ו/או מכתבים ו/או בקשות להפחתת קנסות ו/או על כל טופס ו/או פניה בקשר עם העניין הנ"ל
6. לשלם בשמנו ובמקומנו את כל התשלומים ו/או המיסים, בהתאם לשומות ו/או להסכמות עם רשות המיסים בקשר לזכויותינו במקרקעין בקשר עם הפרויקט.
7. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל רשות או ערכאה, כתי המשפט, כתי דין למיניהם ו/או מוסדות אחרים הכל עד לדרגה אחרונה.
8. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כחנו ימצאו לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל ובקשר עם ולצורך ביצוע ההסכם הנזכר לעיל ובלבד.
9. לקבל לידי כל מידע ו/או מסמך בקשר לזכויותינו במקרקעין ו/או בדירה, ובכלל גם לקבל אישורים המופנים לשכת רישום מקרקעין בקשר עם ההסכם, לרבות אישור מס שבח ו/או מס רכישה.
10. כל פעולה או מעשה של מיופי הכח בקשר עם יפוי כח זה יחייבו אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים בשמנו, במקומנו ומכוחנו והננו מאשרים ומסכימים מראש לכל הפעולות שתעשינה על ידי מיופי הכח ו/או על ידי הפועלים מכוחם בתוקף יפוי כח זה.
11. יפוי כח זה הינו סופי ובלתי חוזר הואיל וקשורות בו זכויות צד ג' אחר, אנו לא נהיה רשאים לבטלו או לשנותו והוא יחייב את כל הבאים מכוחנו או חליפיו.

12. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את היזם בעסקה זו ומאשרים העברת ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לעורכי דין כדוגמת משרד עורכי דין זיו שרון ושות'.
13. ביפוי כח זה, לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי העניין.
14. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי חלק מבאי כוחנו הנ"ל מייצגים גם את היזם הנ"ל, לרבות בהליכים משפטיים בין היזם לבינינו בכל דבר ועניין הקשור להסכם על פיו, וכן, כי באי כוחנו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף ליזם הנ"ל מבלי שיגרע מתוקף ייפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחנו לפעול מכוחו.
15. כל אחד ממיופי הכוח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ ייפוי הכוח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מיופי הכוח.
16. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפויי כוח זה, כולן או מקצתן לאחר/ים, לבטל כל העברה שעשו כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מורשי הנ"ל.
17. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה. ואנו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מיופי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו למעשיהם הנ"ל.
18. מיופה הכוח זכאים להעביר את כוחותיהם, לפי ייפוי כוח זה, במלואן או בחלקן, וזאת לפי שיקול דעתם ובלבד שהנעבר יהיה עו"ד.

ולראיה באנו על החתום היום _____.

חתימה

אישור עו"ד:

אני הח"מ מאשר את חתימת מרשי הנ"ל על יפוי הכח דלעיל,

עו"ד,

תאריך

ייפוי כוח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961*

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד:

ת.ז.

ת.ז.

ממנים בזה את עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או ישראל עטר ו/או אבי שפרמן ו/או דעואל פאלי ו/או אליהו דהן ו/או יגאל יוסף ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או איילון למברגר ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממשרד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד דורון אריאל ו/או יעל אריאל ו/או רותם מדואל ו/או אלעד בן-יורם ו/או צביה פרץ ו/או רקפת סגל ו/או יובל שץ ו/או ענת כהן ו/או ערן דנן ו/או יהונתן לוי ו/או לוי חדד ו/או רותם גמליאל ו/או כליל אושה ו/או טל ברבי ו/או שירה לפידות חלה ו/או אוריאל כלף ממשרד דורון אריאל ושות' מרח' זיבוטנסקי 7 רמת גן, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "**מיופה הכוח**"), להיות בא כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו, ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן יחד ו/או כל אחת מהן בנפרד:

1 לבטל ולמחוק ו/או לתקן את צו הבית המשותף הרישום במקרקעין הידועים **בחלקות 1 ו-2 בגוש 30092** (להלן: "**הבית המשותף**" ו- "**המקרקעין**"), ולרבות ביטול כל המסמכים מכוחם נרשם הבית המשותף כאמור, וכן תקנונים, צווים ותשריטים, ולרשום את זכויותינו במקרקעין בבעלות משותפת (במושעא) ביחד עם כל הבעלים במקרקעין, בהתאם לחלקנו ברכוש המשותף בהתאם לרישום הבית המשותף כאמור, הכל בהתאם להוראות ההסכם שנחתם בינינו לבין חברת **אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 512836206** (להלן בהתאמה: "**ההסכם**" ו- "**החברה**" או "**היזם**").

2 למחוק ולבטל רישום הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או עיקולים ו/או שיעבודים ו/או כל זכות צד שלישי הרשומות על זכויותינו במקרקעין (לרבות הערות אזהרה לטובת החברה) ולהעבירן ולרשמן על זכויותינו במקרקעין לאחר ביטול ומחיקת רישום הבית המשותף, ולביצוע האמור, ניתנת בזה הסכמתנו הבלתי חוזרת לפנות ולקבל בשמנו ובמקומנו מכל בנק ו/או רשות ו/או כל צד שלישי אחר כל מסמך ו/או אישור ו/או הסכמה ו/או ביטול מתאימים, הכל בהתאם לדרישות והנחיות לשכת רישום המקרקעין

3 להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל ו/או רשם המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או מרכז מיפוי ישראל ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או בנקים למיניהם ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, תשריטים, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בקשות לביטול צו בית משותף, בקשות לרישום צו בית משותף, בקשות ליחוד דירות, בקשות ליחוד הערות אזהרה, בקשות ליחוד שעבודים, תשריטים, תקנונים, ו/או זיקות הנאה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שמיפוי כוחנו ימצאו לנחוץ ולמועיל

4 הגשת תכניות ותשרטים לצרכי רישום לוועדה המקומית לתכנון ובנייה בירושלים, ולרשום בלשכת רישום המקרקעין, תחת המקרקעין הנ"ל, חלקות מקרקעין חדשות מכח תכניות איחוד וחלוקה ו/או רה-פרצלציה (להלן: "**החלקה החדשה**"), ולהעביר זכויותינו מהמקרקעין הנ"ל לחלקות מקרקעין חדשות ורישומן בחלקות אלה, ולשם כך לפנות לכל גוף ו/או גורם בקשר לכך לרבות מרכז מיפוי ישראל.

5 להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע ביטול רישום הבית המשותף ורישום זכויותינו במקרקעין בבעלות משותפת ביחד עם יתר בעלי זכויות הבעלות במקרקעין, ורישום בחלקה החדשה בית משותף חדש לפי הוראות ההסכם (להלן: "**הבית המשותף החדש**"), לרבות חתימה על תקנונים, צווים, תשריטים, כתבי שיפוי, כתבי הסכמה ו/או כל מסמך שיידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין לביצוע האמור בייפוי כוח זה ורישום זכויותינו בדירה החדשה לה אנו זכאים על פי הוראות ההסכם בבית המשותף החדש שירשם לרבות יחוד משכנתאות ו/או שעבודים על פי הוראות ההסכם.

6. בחתימתנו על ייפוי כוח זה, אנו נותנים את הסכמתנו הבלתי חוזרת לכל האמור בו ולביצוע כל הפעולות מכוחו על ידי מיופה כוחנו.
7. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיפוי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע ביטול רישום הבית המשותף ורישום זכויותינו במקרקעין בבעלות משותפת ביחד עם יתר בעלי זכויות הבעלות במקרקעין, כאמור ורישום בית משותף חדש.
8. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ביחס לבית המשותף כאמור ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם ו/או ביטול רישום הבית המשותף, ביטול הצמדות למיניהן וכן לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
9. כל מיופה כוח רשאי להעביר את סמכויותיו ע"פ יפוי הכח, כולן או חלקן, לעורך דין אחר ו/או לכל מי שימצא לנכון לאחר קבלת אישורו של ב"כ הבעלים כהגדרתם לעיל, ו/או לבטל כל העברה שנעשתה כאמור. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שיעשה שימוש על פי יפוי כוח זה על ידי מי שאינו עורך דין, יהיה הדבר כפוף לאימות חתימתו על ידי עו"ד בדרך של אימות שטר.
10. כל מעשה שיעשו מיופי כוחנו או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מיופי כוחנו שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה.
11. ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות ותלויות בו זכויותיה של החברה. הננו מצהירים בזה כי אנו מותרים בזה ויתור גמור ומוחלט על זכויותינו לעשות בעצמנו או ע"י משהו אחר - מלבד מיופי כוחנו - את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל ומיופי כוחנו יהיו רשאים למנוע בעדנו או בעד הבאים בשמנו, לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.
12. **להסרת ספק, אין בייפוי כוח זה כדי להקנות סמכות לביצוע העברה ו/או רישום הזכויות או חלק מהן ע"ש היוזם ו/או רוכשי הדירות ו/או כל צד ג' ו/או כדי להקנות סמכות לרישום הערות אזהרה לטובת צדדים רוכשי היוזם ו/או צדדים צד ג' ו/או מי מטעמם.**
13. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.
14. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי חלק מבאי כוחנו הנ"ל מייצגים גם את היוזם הנ"ל, לרבות בהליכים משפטיים בין היוזם לבינינו בכל דבר ועניין הקשור להסכם על פיו, וכן, כי באי כוחנו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף ליוזם הנ"ל מבלי שיגרע מתוקף ייפוי כוח זה ו/או מסמכותם של באי כוחנו לפעול מכוחו.
15. כל אחד ממיופי הכוח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ ייפוי הכוח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מיופי הכוח.
16. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפוי כוח זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שעשו כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מורשי הנ"ל.
17. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה. ואנו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מיופי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו למעשיהם הנ"ל.
18. מיופה הכוח זכאים להעביר את כוחותיהם, לפי ייפוי כוח זה, במלואן או בחלקן, וזאת לפי שיקול דעתם ובלבד שהנעבר יהיה עו"ד.

ולראיה באנו על החתום היום _____.

חתימה

אישור עו"ד:

אני הח"מ מאשר את חתימת מרשי הנ"ל על יפוי הכח דלעיל,

עו"ד ,

תאריך

ייפוי כוח

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד:

ת.ז.

ת.ז.

מסמיכים ומייפיים בזה את כוחו/ם של נציגי/י הבניין **ברחוב הקצין סילבר 10 / דרך בית לחם 121 בירושלים** הידועים **כחלקה** בגוש 30092 (להלן "הבניין" ו - "נציג הבניין") המפורטים בנספח א' לייפויי כח זה, להיות לבאי כוחינו, מורשינו ולנציגנו בנציגות בעלי הדירות במתחם המקרקעין הידועים כחלקות 1 ו- 2 בגוש 30092; הנמצאות כולם ברחוב הקצין סילבר 10 ודרך בית לחם 121 בירושלים; וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקות מקרקעין אלו וכל חלקות ו/או חלקי חלקות שייווצרו ו/או כל מספר חדש שינתן לבניין/נים כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה (להלן: "המקרקעין" ו/או "המתחם" ו - "הנציגות") בקשר עם ביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם עם חברת אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 512836206 (להלן בהתאמה: "היזם" ו - "הפרויקט") ולעשות בשמנו ובמקומו את כל הדברים והפעולות להלן, כולם או מקצתם:

1. לקבל בשמנו כל החלטה שוטפת הקשורה ביישום ההסכם שנחתם בינו לבין היזם בקשר עם ביצוע הפרויקט (להלן: "ההסכם"), לקבל בשמנו כל החלטה בקשר לתכנון הפרויקט ו/או תכנון הבניין/נים, לקבלת היתרים, לפניה לרשויות השונות, תיאום וקישור עם החברה ו/או קבלנים ו/או יועצים ו/או צדדים שלישיים אחרים בקשר עם יישום ההסכם בהתאם להוראותיו, מתן ארכות, אישור הסדרים פרטניים, ובכל מקום בהסכם בו נדרשת קבלת הסכמת הנציגות הרני מייפיים בזאת את כוחה של הנציגות ליתן הסכמה כאמור, התקשרות עם בנקים ופעולות אחרות הקשורות במימון ובכל עניין אחר הדרוש לשם ביצוע הוראות ההסכם והכל בכפוף להוראות ההסכם.
2. לייצגנו בנציגות ולייצגנו מול החברה בכל העניינים בהם נדרשת קבלת החלטה הנציגות בהסכם, לקבל כל החלטה בשמנו הנוגעת ליישום ההסכם, ולחתום ולאשר בשמנו ובמקומו על כל המסמכים הדרושים ליישום ההסכם ובכלל זה ומבלי לגרוע מהאמור, לחתום ו/או לאשר בשמנו ובמקומו על כל פעולה תכנונית הקשורה לפרויקט ולחתום לבקשת היזם על כל תכנית ובקשה להיתר בניה ועל כל המסמכים הקשורים להיתר/י הריסה ו/או היתר/י דיפון וחפירה ו/או היתר/י בניה, כולל בקשות להקלות, השגות, עררים, ערעורים, התאמה ו/או בקשה מתוקנת להיתר, מסמכים הקשורים ברישוי הבנייה על המגרש, בביצוע הפרויקט ובביצוע התחייבויות הבעלים כלפי היזם ככל שיידרש, כל שינוי שיידרש בתכניות ההגשה ו/או בבקשה להיתר/י בניה שתוגש/יוגשו לצורך ביצוע ההסכם, ככל שיידרש וכן לאשר ו/או לחתום ו/או להסכים לביצוע פעולות הריסות הנדרשות לצורך תיקון צו רישום הבתים המשותפים ו/או תקנון הבית המשותף ו/או כל פעולות רישום אחרות לצורך הכנסת ו/או הוצאת חלקים מהבית המשותף, וכיו"ב, והכל כקבוע בהסכם. כמו-כן, במידה ותתבקש דרך היזם קבלת הסכמתנו באמצעות הנציגות מאיזו רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים, ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין, ו/או הועדה המקומית לתו"ב ו/או הועדה המחוזית לתו"ב או המועצה הארצית לתכנון ובניה (כל ועדות בניין ערים למיניהן) וכל גוף אחר אשר בידי מידע רלבנטי ביחס לפרויקט.
3. לחתום על חוזים, התקשרויות, התחייבויות והזמנות עבודה עם נותני שירותים ויועצים אשר ילוו מטעם הבעלים את הפרויקט וכל צד ג' אחר שהנציגות תחליט להתקשר אתו. למניעת אי הבנות מובהר שחתימתה של הנציגות על ההתקשרויות כאמור תחייב אותנו לכל דבר ועניין, כאילו חתמנו באופן אישי על כל מסמך מהנ"ל.
4. כל מעשה שיעשה נציג הבניין על פי ייפוי כח וכתב הסמכה זה וכל מה שיגרם בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח זה, יחייב אותנו, את כל הבאים מכוחנו ואת כל מי שירכוש זכויותנו בבניין, והרינו מאשרים מראש כי מעשיהם של הנציגות הנ"ל נעשו בתוקף כתב הסמכה וייפוי כוח זה.
5. אנו לא נבוא בכל טענה לנציג הבניין בקשר עם פעולותיו לביצוע הפרויקט ואנו משחררים את נציג הבניין מאחריות אישית בגין כל מעשה ו/או מחדל שיעשו על ידי נציג הבניין בקשר עם הוצאתו של הפרויקט לפועל, כל עוד פעלו בתום לב והאמור לעיל יחול גם כלפי יתר חברי הנציגות.
6. אנו מאשרים כי ידוע לנו שלא נבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או בקשה ו/או תביעה אל החברה ו/או ב"כ החברה ו/או מי מטעמם באשר לפעולות (גם על דרך המחל) ו/או חתימות ו/או הסכמות ו/או כל עניין אחר הקשור בנציגות ו/או מי מטעמה.

7. אנו מסכימים כי החלטה של הנציגות תעשה, ככל הניתן, פה אחד. במקרה של מחלוקת בין חברי הנציגות (לרבות מחלוקת בין נציג הבניין ליתר חברי הנציגות) או במקרה בו יחסר אחד מהם מכל סיבה שהיא, תתקבלנה החלטות הנציגות ע"י רוב רגיל של חברי הנציגות. החלטות הנציגות תרשמנה על גבי פרוטוקול. הפרוטוקול יחתם על ידי כלל חברי הנציגות ויועבר אלינו.
8. הבעלים יהיו רשאים להחליף את מי מבין חברי הנציגות וזאת רק לאחר שהתקבל אישור בכתב של רוב בעלי הזכויות במקרקעין לביצוע החלפה כאמור. במקרה של התפטרות או גריעת כשרות של מי מבין חברי הנציגות יבחר מורשה חדש במקומו ברוב רגיל של הנוכחים באסיפת בעלי הזכויות שתתכנס לאחר מכן. במקרה כאמור תימסר הודעת עדכון בכתב לחברה.
9. העברת סמכויות על-פי יפוי כוח זה יכולה להיעשות אך ורק למי שיבוא במקומם ויבחר כחבר נציגות או ממלא מקומו בהתאם להוראות החסכם.
10. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם הסרת המשכנתאות וההערות.
11. יפוי כח זה הוא החלטי ובלתי חוזר ואין אנו ו/או כל מי שיבוא במקומו או תחתנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומו או תחתינו (והוא לא יתבטל גם במקרה של פטירה ו/או גריעת כשרות), הואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו.
12. ביפויי כוח זה, לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי העניין.

ולראיה באנו על החתום היום _____.

חתימה

אישור עו"ד:

אני הח"מ מאשר את חתימת מרשי הנ"ל על יפוי הכח דלעיל,

עו"ד ,

תאריך

נספח א' ליפוי כח לנציגות

לכבוד,

חברת אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 51-283620-6

א.ג.נ,

הנדון: כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום **512836206** נחתם בינינו לבין **אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 512836206** (להלן: "**אאורה**") הסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בקשר לבניין בו ממוקמת דירתנו במקרקעין הידועים כתת חלקה **2** בחלקה **30092**; בגוש **30092**, המצויה כחלק ממתחם פינוי-בינוי במקרקעין הידועים כחלקות **1** ו-**2** בגוש **30092**; הנמצאות כולם ברחוב הקצין סילבר **10** ורחוב דרך בית לחם **121** בירושלים; וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקות מקרקעין אלו וכל חלקות ו/או חלקי חלקות שיווצרו ו/או כל מספר שינתן לבניין/נים החדשים כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת יפוי כוח זה (להלן: "**המקרקעין**") ברחוב **2** בירושלים (להלן: "**הדירה הישנה**" ו-"**ההסכם**" בהתאמה);

והואיל ועל פי ההסכם, ובכפוף למילוי כל התחייבויותינו כאמור בהסכם ובכפוף לתנאים האחרים שנקבעו בו, התחייבה אאורה, בין היתר לבנות בעבורנו דירה חדשה כמפורט בהסכם (להלן: "**הדירה החדשה**");

לפיכך הננו מתחייבים באופן בלתי חוזר כדלקמן:

- כל הוראה ו/או הגדרה ו/או מונח ו/או ביטוי המופיע בנספח זה, מוקנית לו המשמעות ו/או ההוראה כמפורט בהסכם כהגדרתו לעיל, אשר כתב התחייבות זה הינו נספח מנספחיו.
 - ידוע לנו, כי ככל שרשומה משכנתא בקשר לדירה הישנה בלשכת רישום המקרקעין לטובת בנק ממשכן (להלן-"**בעל המשכנתא**") ו/או תירשם משכנתא לאחר מועד כתב התחייבות זה עקב הלוואה שניטלה על ידינו ו/או על ידי רוכשי הדירה הקיימת, וזאת מבלי לגרוע מהאמור בהסכם (להלן: "**המשכנתא**"), ייתכן ולצורך ביטול המשכנתא הנ"ל ורישום שעבוד מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה כמצוין במסגרת ההסכם תינתן על ידי הבנק המלווה לבנק למשכנתאות ערבות בנקאית בתנאי חוק מכר או כל ערבות אחרת כפי שיוסכם בכתב בין אאורה והבנק למשכנתאות וידוע לנו כי אאורה התחייבה בהסכם להעמיד כל ערבות, לרבות ערבות אוטונומית (להלן: "**הערבות הבנקאית לטובת הבנק למשכנתאות**"), והכל בכפוף להוראות ההסכם.
 - אנו מצהירים כי ידוע לנו שמסירת הערבות הבנקאית לטובת בעל המשכנתא אינה מהווה תחליף להמשך פירעון תשלומי הלוואה ו/או המשכנתא באופן סדיר ורציף על ידינו לבעלי המשכנתא, וכי אנו מתחייבים בזאת לפרוע ולשלם במועד לבעל המשכנתא את תשלומי הלוואה בגינה נרשמה המשכנתא הנ"ל או שתירשם המשכנתא - במלואם וכסדרם, וכפי שיוסכם עם בעל המשכנתא בתנאים המקורים, וכן ביצוע כל הדרוש על פי תנאי הלוואה, באופן אשר לא יביא למימוש הערבות הבנקאית לטובת הבנק למשכנתאות.
- מוסכם במפורש, כי ככל מקרה שנפר התחייבויותינו בהסכם לעניין זה ו/או בהסכם הלוואה עם בעל המשכנתא, וחלילה, בעל המשכנתא (כהגדרתו בהסכם) יפעל למימוש ו/או חילוט הערבות שהעמדתם לרשותו לשם הסרת המשכנתא הרשומה על דירתנו הקיימת המוסכמת כהגדרתה בהסכם, בכל עת ומכל סיבה שהיא (להלן: "**החילוט**") ייחשב האמור כהפרה יסודית שלנו את הוראות ההסכם וכנטילת הלוואה על ידינו מכאן לאלתר במועד המימוש ו/או החילוט כאמור, בגובה סכום הערבות המוסכמת שימומש ו/או יחולט על ידי בעל המשכנתא, אזי, הדבר יחשב כחוב של הבעלים לזים ויחולו בקשר לכך הוראות ההסכם, לרבות סעיפים **12.2** ו-**12.6** - **12.7**. מבלי לגרוע מהאמור, תנאי החזר החוב יהיו בתנאי אשראי דומים, ככל הניתן בנסיבות העניין, לתנאי האשראי שיועמדו לכם בפרויקט על ידי הבנק המלווה אך בכל מקרה הריבית שתיגבה על החוב כאמור לא תעלה על ריבית הפריים שתיקבע על ידי בנק ישראל בתוספת של **2%** (שני אחוזים) ("**הריבית**") ואנו נישא בכל תשלומי החוב, לרבות תשלומי קרן החוב, הריבית, הפרשי ההצמדה וכן המע"מ בגין ריבית החוב, הריבית, הפרשי ההצמדה והמע"מ ייקראו להלן כמאוחד וכמקשה אחת להלן: "**יתרת החוב**") והכל עד לפירעון בפועל של יתרת החוב במלואה על ידנו.

4. חרף כל הוראה אחרת בהסכם, ידוע לנו ואנו מסכימים לכך כי כל עוד לא נפרע את יתרת החוב במלואה בפועל במועד הפירעון על פי ההסכם, לא תימסר לנו החזקה בדירה החדשה, ותהא לאאורה זכות עיכובן על הדירה החדשה, והדירה החדשה לא תוחרג מהמשכנתא לטובת הבנק המלווה שתרכוש על המקרקעין במלואם בהתאם להוראות ההסכם. כן ידוע לנו ואנו מסכימים כי במקרה כאמור העיכוב כאמור על ידי אאורה לא ייחשב כהפרה מצידה של אאורה, ובתוך כך לא נהיה זכאים לקבל בעבור התקופה שדירתנו תעוכב על ידי אאורה תשלומי שכר דירה ו/או כל פיצוי אחר מאאורה. אין באמור לעיל ולהלן כדי לגרוע מהתחייבויות היום להשלים את בניית הדירה החדשה על פי הוראות ההסכם במועד הקבוע בו ללא קשר להלוואת הבעלים ותנאי פרעונה על פי ההסכם אלא אם נקבע בין הצדדים כי מועד פרעון ההלוואה הינו טרם "מועד המסירה של הדירה החדשה", כהגדרתה בהסכם.
- הדירה החדשה תימסר לנו בהתאם להוראות ההסכם וליתר התנאים למסירתה כאמור, וכן אך ורק ובד בבד עם פירעון וסילוק יתרת החוב במלואה כאמור, ולנו לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהן כלפיכם ו/או הבנק המלווה בגין דחיית המסירה בהתאם להוראות נספח זה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו מתחייבים לשאת ולשלם את כל התשלומים החלים עלינו בהתאם להוראות ההסכם בגין הדירה החדשה, זאת החל מהמועד בו הייתה נמסרת לנו החזקה בדירה החדשה בהתאם להוראות הסכם אילולא העיכוב לאור יתרת החוב, אף אם תידחה מסירת החזקה כאמור בהתאם להוראות נספח זה, ואתם רשאים לקזז כל סכום המגיע לנו בהתאם להוראות ההסכם כנגד יתרת החוב.
5. ידוע לנו כי במקרה בו חרף התחייבויותינו בנספח זה ו/או בהסכם תחולט, תלילה, הערבות הבנקאית לטובת בעל המשכנתא, יחולו, בין היתר, הוראות סעיף 7.12 להסכם בהתאמה לעניין יתרת החוב.
6. במקרה בו חולטה הערבות או חלק הימנה, אנו מוותרים בזאת על כל חובת סודיות בקשר עם הלוואה ו/או בקשר המשכנתא ו/או האמור במסמך זה ומייפים את כוחה של אאורה לקבל מהבנק למשכנתאות ו/או מכל רשות כלשהיא או צד כלשהו כל מסמך ו/או מידע בנוגע להלוואה שניטלה על ידינו.
7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו מתירים לכם בזה באופן בלתי חוזר להפחית את כל הערבויות ו/או הפוליסות שעליכם למסור לנו בהתאם להוראות ההסכם בגובה יתרת החוב וגם להיפרע ו/או לקזז ו/או להפחית לאלתר ובכל עת לפי שיקול דעתכם המוחלט והבלעדי כל סכום מדמי השכירות ו/או מכל תשלום לו אנו זכאים לפי ההסכם כנגד יתרת החוב כאמור, לשם פירעון יתרת החוב, בכל מקרה שלא תיפרע על ידנו בתוך 7 ימים מדרישתכם הראשונה, ודמי השכירות ו/או התשלום שפרעתם ו/או קיזזתם בגין חוב זה יהווה תשלום על חשבון יתרת החוב.
8. התחייבויותינו בהתאם לכתב התחייבות זה הינן מוחלטות ובלתי חוזרות.
9. עורכי הדין ממשד דורון אריאל ושות' ו/או עוה"ד ממשד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' יהיו רשאים להשתמש בייפוי הכוח שניתן על ידינו לצורך ביצוע כל פעולה על פי האמור במסמך זה. ככל שיידרשו ייפוי כוח נוספים לצורך ביצוע האמור לעיל והדבר אושר על ידי ובי"כ בעלי הזכויות, אנו מתחייבים, כי נחתום עליהם לבקשת אאורה לא יאוחר ממועד מסירת הערבות לבנק למשכנתאות וכתנאי לכך ובלבד שהם אינם סותרים את הוראות ההסכם.

תאריך: _____

חתימה: _____

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

לשימוש משרדי

תאריך
מס' השטר

בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

הישוב	הגוש / הספר	החלקה / הדף	כתובת
ירושלים	30092		רחוב הקצין סילבר 10 / דרך בית לחם 121

1. תיאור המקרקעין

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לעשיית עסקה/הימנעות מעשיית עסקה/התחייבות במסגרת תמ"א 38⁽¹⁾, וזאת בהתאם למסמך התחייבות מיום _____ אשר נחתם בינינו.

2. הפעולה המבוקשת

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי ⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה
				אצל משרד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' מרחוב יגאל אלון 98, תל אביב			

3. פרטי בעל הזכות ופירוט זכותו במקרקעין

במידה וקיימים למעלה משלשה בעלי זכויות, יש לצרף לבקשה את נספח א'

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי ⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה

4. פרטי המתחייב וזאת המתחייב בעל הזכות

במידה וקיימים למעלה משלשה מתחייבים, יש לצרף לבקשה את נספח ב'

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זיהוי ⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה	חתימה
	אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ	מספר חברה	512836206	דרך מנחם בגין 132 תל אביב		

5. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות

במידה וקיימים למעלה משלשה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

תיאור הנכס ⁽³⁾	מגרש מס'	מבנה מס'
נחידה מס'	קומה	פיוזנים

6. פרטי הנכס (ימצא כאשר)

⁽¹⁾ יש למחוק את המיותר.
 בהתחייבות במסגרת תמ"א 38, כאשר כל בעלי הדירות חתמו על הבקשה, תירשם הערה ברכוש המשותף ותירשם בדירות הערה המפנה להערת האזהרה.
⁽²⁾ ת ז, דרכון, מס' חברה וכד'
⁽³⁾ דירה, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר

7. פרטי המטפל
ברישום
הפעולה

עו"ד

שם ומספר רישיון

כתובת

הוסמך על ידי/נו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

אימות חתימה ע"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/הזכאים**, ובכללם כל החתומים בנספח א, ב, ג, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך

חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)

חתימה

**יש למחוק את המיותר * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח

אימות חתימה ע"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/הזכאים**, ובכללם כל החתומים בנספח א, ב, ג, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך

חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)

חתימה

**יש למחוק את המיותר * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח

אימות חתימה ע"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/הזכאים**, ובכללם כל החתומים בנספח א, ב, ג, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך

חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)

חתימה

**יש למחוק את המיותר * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד :

אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ

מס' תאגיד : 51-283620-6 הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-

2011, וכי הבקשה חוגשה כדין.

תאריך

חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)

חתימה

במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

⁽²⁾ המידע ניתן על ידי הצדדים החתומים על הבקשה ועל אחריותם.
המידע לא נבדק ולא יאומת על ידי רשויות המרשם (אף לא בהליך רישום בית משותף)

אני הח"מ, **אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 6-283620-51** (להלן: "**החברה**") ממנה בזה את צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או ישראל עטר ו/או אבי שפרמן ו/או דעואל פאלי ו/או אליהו דהן ו/או יגאל יוסף ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או איילון למברגר ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממושרד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד דורון אריאל ו/או יעל אריאל ו/או רותם מדואל ו/או אלעד בן-יורם ו/או צביה פרץ ו/או רקפת סגל ו/או יובל שץ ו/או ענת כהן ו/או ערן דנן ו/או יהונתן לוי ו/או ליז חדד ו/או רותם גמליאל ו/או כליל אושה ו/או טל ברבי ו/או שירה לפידות חלה ו/או אוריאל כלף ממושרד דורון אריאל ושות' מרח' ז'בוטינסקי 7 רמת גן (להלן: "**מיופה הכוח**"), להיות בא-כוחנו הנכון והחוקי ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי של כל אחד ממיופי הכוח הנ"ל את כל או חלק מהפעולות, המעשים או הדברים שלהלן:

1. למחוק ו/או לבטל כל הערה בדבר ביצוע עסקה ו/או כל הערת אזהרה מכל סוג שהוא ו/או משכון ו/או שעבוד שיירשמו על שמנו ו/או לטובתנו ו/או מי מטעמנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשם המשכונות ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל פנקס המתנהל על פי דין, ביחס לזכויותינו במקרקעין הידועים כחלקות 1 ו-2 בגוש 30092 הנמצאים ברחוב הקצין סילבר 10 ודרך בית לחם 121 בירושלים; וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקות מקרקעין אלו וכל חלקות ו/או חלקי חלקות שיווצרו כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה (להלן: "**המקרקעין**").
2. לצורך ביצוע האמור לעיל, הרינו מסמיכים ומייפים את כוחו של מיופה הכוח לחתום על כל בקשה ו/או מסמך ו/או שטר במקומנו ו/או בשמנו.
3. מיופה הכוח יהיה רשאי להעביר ייפוי כוח זה ו/או ביצוע הפעולות על פיו ו/או חלק מהן ולאצול לאחרים ו/או למנות מפעם לפעם מיופי כוח אחרים ו/או לפטרם ו/או לבטל העברה ו/או האצלה ולבצען מחדש.
4. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר, כדי שמיופה הכוח הנ"ל יוכל לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם מחיקת הערת אזהרה שנרשמה על שמנו בקשר עם הנכס ו/או כל יתר הפעולות המנויות בייפוי כוח זה.
5. אנו נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת למיופי הכוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל שיעשו על ידיהם לפי מיטב הבנתם ובלבד שלא פעלו ברשלנות ו/או בזדון.
6. הננו מתחייבים להכיר ולהודות בכל פעולה, מעשה או דבר אשר יעשה על ידי מיופה הכוח על סמך ייפוי כוח זה.
7. מטרת ייפוי-כוח זה הוא להבטיח זכויות צד שלישי, לפיכך ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, לא יהא ניתן לשינוי ו/או לביטול על ידינו ו/או מי מטעמנו והוא יחייב את חליפינו ואת כל מי שיבוא בשמנו ו/או במקומנו ו/או מטעמנו, לרבות בנסיבות של כינוס ו/או פירוק ו/או הליכים כלשהם בקשר לכך ו/או כל הליך אחר נגדנו, ובכלל זאת את המפרק ו/או הכונס ו/או נושים שלנו ו/או בעלי מניותינו ו/או מנהלינו.
8. בייפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים וההיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה וההיפך, הכל לפי ההקשר.
9. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל מייצגים גם את היזם הנ"ל, לרבות בהליכים משפטיים בין היזם לבינינו בכל דבר ועניין הקשור להסכם על פיו, וכן, כי באי כוחנו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף ליזם הנ"ל מבלי שיגרע מתוקף ייפוי כוח זה ו/או מסמכותם של באי כוחנו לפעול מכוחו.
10. כל אחד ממיופי הכוח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ ייפוי הכוח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מיופי הכוח.
11. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפויי כוח זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שעשו כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מורשי הנ"ל.
12. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה. ואנו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מיופי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו למעשיהם הנ"ל.

13. מיופה הכוח זכאים להעביר את כוחותיהם, לפי ייפוי כוח זה, במלואן או בחלקן, וזאת לפי שיקול דעתם ובלבד שהנעבר יהיה עו"ד.

ולראיה באנו על החתום היום _____ :

אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ

פרוטוקול משיבת דירקטוריון של החברה שנתכנסה כדן ביום _____

נוכחים: מניין חוקי

ליו"ר נבחר: _____ מר

על סדר היום:

1. לאשר מחיקה ו/או ביטול כל הערה בדבר ביצוע עסקה ו/או כל הערת אזורה מכל סוג שהוא ו/או שעבוד ו/או משכון שנרשמו על שמנו ו/או לטובתנו ו/או מי מטעמנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשם המשכונות ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל פנקס המתנהל על פי דין, ביחס לזכויותינו במקרקעין הידועים כחלקות 1 ו-2 בגוש 30092 הנמצאים ברחוב הקצין סילבר 10 ודרך בית לחם 121 בירושלים; וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקות מקרקעין אלו וכל חלקות ו/או חלקי חלקות שייווצרו כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדין ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת יפוי כוח זה (להלן: "הערות האזורה").
2. הסמכת מורשי חתימה בשם החברה לחתום על כל מסמך רלוונטי אחר אשר חתימתו נחוצה לצורך מחיקת הערות האזורה כאמור (להלן: "מסמכי המחיקה");
3. מבלי לגרוע מהאמור, מתן יפוי כח בלתי חוזרים (לרבות נטריונים) למחיקת הערת ו/או הערות אזורה שירשמו לטובת החברה ו/או מי מטעמה לטובת עוה"ד דורון אריאל ו/או יעל אריאל ו/או רותם מדואל ו/או אלעד בן-יורם ו/או צביה פרץ ו/או רקפת סגל ו/או יובל שץ ו/או ענת כהן ו/או ערן דנן ו/או יהונתן לוי ו/או לוי חדד ו/או רותם גמליאל ו/או כליל אושה ו/או טל ברבי ו/או שירה לפידות חלה ו/או אוריאל כלף ממשד דורון אריאל ושות' מרחי זיבוטינסקי 7 רמת גן ו/או עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או ישראל עטר ו/או אבי שפרמן ו/או דעואל פאלי ו/או אליהו דהן ו/או יגאל יוסף ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או איילון למברגר ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממשד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' (להלן: "מתן יפוי כח בלתי חוזרים למחיקת הערות האזורה").

הוחלט:

1. לאשר את מחיקת הערות האזורה לטובת החברה כאמור
2. להסמיק לצורך חתימה על בקשות למחיקת הערות אזורה ו/או כל מסמך אחר בקשר לכך ו/או לצורך מחיקת הערות אזורה שירשמו לטובתנו ו/או לטובת מי מטעמנו ו/או לצורך מתן יפוי כוח בלתי חוזרים (לרבות נטריונים) למחיקת הערות האזורה וכל מסמך אחר אשר רלוונטי לצורך מחיקת הערות האזורה מהמרשם בלשכת רישום המקרקעין את ה"ה _____ (בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה בכל דבר ועניין).
3. מבלי לגרוע מהאמור, לאשר את מתן יפוי הכח הבלתי חוזרים למחיקת הערות האזורה.
4. הישיבה ננעלה.

יו"ר

אישור

אני הח"מ, עורך דין _____, מס' רישיון _____, מרחוב _____ המשמש כעורך הדין של החברה מאשר בזאת כדן בהתאם לתקנון החברה כדלקמן:

1. שהחברה אכן קיימת ורשומה כדן ולא שינתה את שמה.
2. שבהתאם למסמכי התאגדות של החברה כפי שהם כיום, ולדין החל על החברה, רשאית החברה להחליט את ההחלטות דלעיל וכי ההחלטה התקבלה בהתאם לאלו
3. שהמשתתפים באסיפת הדירקטורים הם דירקטורים של החברה וכי דירקטורים אלו רשאים לפעול את פעולת החברה ולחתום בשמה.
4. הריני מאמת את חתימת יו"ר הדירקטוריון דלעיל בפניי

עורך - דין

תאריך

ייפוי כוח בלתי חוזר - נוטריוני

אנו הח"מ, **אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 6-283620-51** (להלן: "**החברה**"), ממנים בזה את עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או ישראל עטר ו/או אבי שפרמן ו/או דעואל פאלי ו/או אליהו דהן ו/או יגאל יוסף ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או איילון למברגר ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממושרד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד דורון אריאל ו/או יעל אריאל ו/או רותם מדואל ו/או אלעד בן-יורם ו/או צביה פרץ ו/או רקפת סגל ו/או יובל שץ ו/או ענת כהן ו/או ערן דנן ו/או יהונתן לוי ו/או ליו חדד ו/או רותם גמליאל ו/או כליל אושה ו/או טל ברבי ו/או שירה לפידות חלה ו/או אוריאל כלף ממושרד דורון אריאל ושות' מרח' זיבוטינסקי 7 רמת גן כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "**מיופה הכוח**"), להיות בא-כוחנו הנכון והחוקי ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי של כל אחד ממיופי הכוח הנ"ל את כל או חלק מהפעולות, המעשים או הדברים שלהלן:

1. לחתום על כל מסמך שיידרש לשם מתן הסכמה בשמנו למכירה ו/או לרישום העברת זכויות מבעלי הזכויות למי שירכוש ו/או יקבל ממי מהם את זכויותיהם בדירות הקיימות ו/או בדירות החדשות בכל דרך שהיא, לרבות בהעברה בתמורה או שלא בתמורה (להלן: "**צד ג'**") במקרקעין הידועים כחלקות 1 ו-2 בגוש 30092 הנמצאים ברחוב הקצין סילבר 10 ודרך בית לחם 121 בירושלים; וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקות מקרקעין אלו וכל חלקות ו/או חלקי חלקות שיווצרו כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדין ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה לרבות ביחס לחלקות המשנה בחלקה הנ"ל (להלן: "**המקרקעין**"), ובלבד שהמסמכים לא יכללו הטלה על החברה התחייבויות שאינן מוטלות עליה פי הסכם הפינוי בינוי שחתמה מול בעלי הזכויות ו/או הוצאות ו/או תשלומים לצד ג' בקשר עם מכירת הדירה לצד ג', אלא אם צוין אחרת בהסכם בפניו בינוי שחתם עם החברה בקשר למקרקעין.
2. מבלי לגרוע מהאמור, ליתן הסכמה להעברה (בתמורה ו/או שלא בתמורה) לצד ג' ו/או למשכון ו/או שעבוד הזכויות לבנק ממנו ייטלו בעלי הזכויות או צד ג' הלוואות מובטחות במשכנתא (להלן: "**הבנק הממשכן**") בקשר עם העברת הזכויות בחלקי המקרקעין (לרבות בחלקות המשנה בהם) מבעלי הזכויות הרשומים לרוכשי הזכויות מהם והן למוסד פיננסי ו/או בנקאי שילווה להם כספים לצורך רכישת הנכס מהבעלים והכל בכפוף להערות האזהרה הרשומות לטובתנו על המקרקעין, ובלבד שהמסמכים לא יכללו הטלה על החברה של הוצאות ו/או תשלומים לצד ג' בקשר עם מכירת הדירה לצד ג' אלא אם צוין אחרת בהסכם בפניו בינוי שחתם עם החברה בקשר למקרקעין ו/או שאין בהם כדי להטיל על החברה התחייבויות ו/או אחריות שאינן מוטלות עליה פי הסכם הפינוי בינוי שחתמה מול בעלי הזכויות.
3. לשם ביצוע כל אלה להופיע בשמנו ולייצגנו בלשכת רישום המקרקעין, עיריית ירושלים, רשות מקרקעי ישראל, וכל גוף ו/או רשות אחרים ולחתום על בקשות ו/או הודעות ו/או כתבי הסכמה ו/או מסמכים כפי שידרשו הגופים הנ"ל והכל בכפוף להערות האזהרה הרשומות לטובתנו על המקרקעין, ובלבד שהמסמכים לא יכללו הטלה על החברה של הוצאות ו/או תשלומים לצד ג' בקשר עם מכירת הדירה לצד ג' אלא אם צוין אחרת בהסכם בפניו בינוי שחתם עם החברה בקשר למקרקעין ו/או כדי להטיל על החברה התחייבויות ו/או אחריות שאינן מוטלות עליה פי הסכם הפינוי בינוי שחתמה מול בעלי הזכויות.
4. להסרת ספק זכויות והתחייבויות כלפי בעלי הזכויות ו/או לבנקים למשכנתאות מטעמם יחולו גם לגבי צד ג' ובנקים מטעמו ובלבד שצד ג' חתם על ההסכם פינוי בינוי (על נספחיו).
5. מיופה הכוח יהיה רשאי להעביר ייפוי כוח זה ו/או ביצוע הפעולות על פיו ו/או חלק מהן ולאצול לאחרים ו/או למנות מפעם לפעם מיופי כוח אחרים ו/או לפטרם ו/או לבטל העברה ו/או האצלה ולבצע מחדש.
6. אנו נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת למיופי הכוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל שיעשו על ידיהם לפי מיטב הבנתם ובלבד שפעלו בהתאם להוראות ההסכם שחתם בינינו ובין הבעלים ושלא פעלו ברשלנות ו/או בזדון.
7. הננו מתחייבים להכיר ולהודות בכל פעולה, מעשה או דבר אשר ייעשה על ידי מיופה הכוח על סמך ייפוי כוח זה.

8. מטרת ייפוי-כח זה הוא להבטיח זכויות צד שלישי, לפיכך ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, לא יהא ניתן לשינוי ו/או לביטול על ידינו ו/או מי מטעמנו והוא יחייב את חליפינו ואת כל מי שיבוא בשמנו ו/או במקומנו ו/או מטעמנו, לרבות בנסיבות של כינוס ו/או פירוק ו/או הליכים כלשהם בקשר לכך ו/או כל הליך אחר נגדנו, ובכלל זאת את המפרק ו/או הכונס ו/או נושים שלנו ו/או בעלי מניותינו ו/או מנהלינו.
9. בייפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים וההיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה וההיפך, הכל לפי ההקשר.
10. אין באמור בייפוי כח זה כדי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי ההסכם בקשר לאמור לעיל.
11. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל מייצגים גם את היזם הנ"ל, לרבות בהליכים משפטיים בין היזם לבינינו בכל דבר ועניין הקשור להסכם על פיו, וכן, כי באי כוחנו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף ליזם הנ"ל מבלי שיגרע מתוקף ייפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחנו לפעול מכוחו.
12. כל אחד מייפוי הכוח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מייפוי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ ייפוי הכוח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מייפוי הכוח.
13. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפויי כוח זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שעשו כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מורשי הנ"ל.
14. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמייפוי הכוח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה. ואנו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מייפוי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו למעשיהם הנ"ל.
15. מיופה הכוח זכאים להעביר את כוחותיהם, לפי ייפוי כוח זה, במלואן או בחלקן, וזאת לפי שיקול דעתם ובלבד שהנעבר יהיה עו"ד.

ולראיה באנו על החתום היום _____ :

אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ

**אגורה ישרל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 6-283620-51
("החברה")**

פרוטוקול מישיבת דירקטוריון של החברה שנתכנסה כדין ביום _____

נוכחים: מניין חוקי

ליו"ר נבחר: _____

מר _____

על סדר היום:

1. לאשר מתן הסכמות ו/או חתימות על כל מסמך ו/או אישור ו/או בקשה ו/או הודעה וכיוצ"ב לשם ביצוע רישום זכויות ו/או העברת זכויות ו/או משכון זכויות ו/או ביצוע עסקה מכל סוג שהוא בין בעלי הזכויות בקשר עם דירותיהם הקיימות ו/או החדשות במקרקעין בהגדרתם להלן לרוכשי הדירות כאמור (להלן: "צד ג'"), וכן לטובת בנקים למשכנתאות אשר יעמידו לטובת מי מבעלי הזכויות ו/או לטובת צד ג' שירכוש ממי מבעלי הזכויות הלוואות מובטחות במשכנתא (להלן: "בנק ממשכן"); והכל בכפוף להערות האזהרה הרשומות לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשם המשכונות ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל פנקס המתנהל על פי דין, במקרקעין הידועים כחלקות 1 ו-2 בנוש 30092 בירושלים; וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקות מקרקעין אלו וכל חלקות ו/או חלקי חלקות שיווצרו כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכנית התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה (להלן: "הערות האזהרה"/"המקרקעין", לפי העניין), ובלבד שלא יוטלו על החברה התחייבויות ו/או הוצאות ו/או תשלומים לצד ג' ו/או לבנק הממשכן ו/או לכל גורם שהוא בקשר עם ההסכמה ו/או החתימה כאמור.

2. הסמכת מורשי חתימה בשם החברה לחתום על כל מסמך רלוונטי אחר אשר חתימתו נחוצה לצורך מתן ההסכמות.

הוחלט:

1. לאשר את מתן ההסכמות והחתימות כאמור.

2. להסמיך את מר _____ (להלן: "מורשי החתימה") לחתום בשם החברה על בקשות, הסכמות, מסמכים, אישורים, הודעות וכיוצ"ב ו/או ייפוי כוח בלתי חוזרים נוטריונים למתן הסכמות בשם החברה לרישום הערות האזהרה לטובת צד ג' ו/או בנק ממשכן; והכל בכפוף להערות האזהרה הרשומות לטובתנו במקרקעין, ובלבד שלא יוטלו על החברה התחייבויות ו/או הוצאות ו/או תשלומים לצד ג' ו/או לבנק הממשכן ו/או לכל גורם שהוא בקשר עם ההסכמה ו/או החתימה כאמור.

3. חתימת מורשי החתימה, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר וענין.

יו"ר

אישור

אני הח"מ, עורך דין _____, מס' רישיון _____, מרחיב _____ המשמש כעורך הדין של החברה מאשר בזאת כדין בהתאם לתקנון החברה כדלקמן:

1. שהחברה אכן קיימת ורשומה כדין.
2. שבהתאם למסמכי התאגדות של החברה כפי שהם כיום, ולדין החל על החברה, רשאית החברה להחליט את ההחלטות דלעיל
3. שהמשתתפים באסיפת הדירקטורים הם דירקטורים של החברה וכי דירקטורים אלו רשאים לפעול את פעולת החברה ולחתום בשמה.
4. הריני מאמת את חתימת יו"ר הדירקטוריון דלעיל בפניי.

עורך - דין

תאריך

כתב הוראות לנאמן בקשר עם יפוי הכח למתן הסכמה

הואיל ובין בעלי הזכויות במקרקעין במתחם המקרקעין הידוע כחלקות 1 ו- 2 בגוש 30092 והנמצאים ברחוב הקצין סילבר 10 ודרך בית לחם 121 בירושלים (להלן בהתאמה: **"בעלי הזכויות"** ו- **"המתחם"**), לבין חברת **אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ** ח.פ. 51-283620-6 (להלן: **"היזם"**) נחתם הסכם במסגרתו התקשרו בעלי הזכויות והיזם בעסקת לביצוע פרויקט "פינוי – בינוי" (להלן בהתאמה: **"ההסכם"** ו- **"הפרויקט"**);

והואיל ובסעיף 27.3 להסכם נקבע כי היזם ימסור יפוי כח למתן הסכמה לב"כ בעלי הזכויות (כהגדרתו בהסכם), לצורך מתן הסכמה למי מבעלי הזכויות שיטול חלואה מובטחת במשכנתא ו/או יעביר את זכויותיו בדירה הקיימת ו/או החדשה (בתמורה ו/או ללא תמורה) ויהיה צורך לרשום על זכויותיו של אותו הבעלים שימכור את זכויותיו בדירה הקיימת ו/או החדשה כאמור ו/או יטול משכנתא כאמור בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה לטובת הבנק הממשכן ו/או לטובת מי שירכוש ממי מהבעלים את זכויותיו בדירה הקיימת ו/או החדשה כאמור ו/או לרשום משכנתא לטובת הבנק הממשכן על זכויותיו אותו הבעלים שיטול משכנתא כאמור ו/או שרוכש הבעלים יטול משכנתא כאמור, על מנת שיעשה בו שימוש בהתאם להוראות ההסכם ובכפוף לכתב הוראות זה (להלן: **"יפוי הכח למתן הסכמה"**);

והואיל והוסכם בהסכם כי יפוי הכח למתן הסכמה יוחזקו בנאמנות.

והואיל ובהתאם להוראות ההסכם הוחלט על ידי ב"כ הבעלים (כהגדרתו בהסכם, ולהלן: **"ב"כ הבעלים"**), והיזם כי זהות הנאמן תהא: _____ ת.ז. _____ או _____ ח.פ. _____ באמצעות _____ המורשה לפעול מטעמה _____ ת.ז. _____ מרחוב _____ עיר: _____ טל': _____ נייד: _____ פקס: _____ כתובת דואר אלקטרוני: _____ (לעיל ולהלן: **"הנאמן"**).

והואיל והנאמן הסכים לקבל על עצמו את הנאמנות ומתחייב לפעול בכפוף להוראות בכתב הוראות זה.

לפיכך, אנו מפקידים בידיך בנאמנות את יפוי הכח למתן הסכמה (לרבות את פרטיכל היזם) ומורים לך בזאת באופן בלתי חוזר כדלקמן:

1. עליך להחזיק בידיך את יפוי הכח למתן הסכמה בנאמנות, ולהשיבו ליזם מיד עם המצאת נסח טאבו, לפיו, נרשם בית משותף בקשר עם הבניין/נים החדש/ים בפרויקט.

2. במידה והומצא לידיך העתק מהודעה בכתב שהועברה ליזם (להלן: **"ההודעה ליזם"**) על-ידי מי מבעלי הזכויות ו/או ב"כ הבעלים (כהגדרתו בהסכם) כי היזם התבקש בכתב ליתן הסכמתו לרישום הערת אזהרה לטובת מי שרוכש את זכויותיו של אותו הבעלים בדירה הקיימת ו/או החדשה ו/או לטובת בנק שאותו הבעלים ו/או רוכש הבעלים יטול ממנו חלואה מובטחת במשכנתא (לעיל ולהלן: **"הבנק הממשכן"**) ו/או לרישום משכנתא לטובת הבנק הממשכן ו/או לרישום העברת הזכויות מאותו הבעלים שימכור זכויותיו בדירה הקיימת ו/או החדשה לרוכש הבעלים, הנאמן יכול להעביר עותק מיפוי הכח למתן הסכמה לב"כ הבעלים (כהגדרתו בהסכם) ובלבד שהתקיימו התנאים הבאים במצטבר:

2.1. חלפו 10 ימים מיום העברת ההודעה ליזם והוכח לנאמן כי הומצאו ליזם ו/או לב"כ היזם כלל המסמכים שנדרשו על ידם לצורך מתן הסכמה כאמור, וזו עדיין לא ניתנה.

2.2. הנאמן החתים את ב"כ הבעלים על התחייבות לעשות לשימוש ביפוי הכח למתן הסכמה רק לאותו מקרה ספציפי שלשמו פנה אותו הבעלים אל היזם כאמור, וכי הוא מתחייב שלא לעשות שימוש ביפוי הכח למתן הסכמה באופן גורף.

מובהר, כי ככל שבמסגרת האישור תידרש התייחסות להתחייבויות היזם, הרי שאלו יתנו כשהן תואמות את הוראות ההסכם, ובכל מקרה ועניין לא יוטלו על היזם התחייבויות ו/או הוצאות ו/או תשלומים לצד ג' ו/או לבנק הממשכן ו/או לכל גורם שהוא בקשר עם ההסכמה ו/או החתימה כאמור.

3. לאחר רישום השעבוד לטובת הבנק שילווה את הפרויקט ועד למסירת החזקה בדירות החדשות, אין לעשות שימוש ביפוי הכח למתן הסכמה.

4. להשיב ליזם באופן מיידי את יפוי הכח למתן הסכמה במידה וההסכם בוטל כדין על ידי בית המשפט והומצא לנאמן עותק מקורי של פסק-דין של בית המשפט. מובהר כי בהתקיים האמור בסעיף זה על הנאמן להשיב ליזם יפוי הכח למתן הסכמה באופן מיידי ולא יאוחר מ-24 שעות מהמועד בו הועבר אליו פסק דין (מקור או נאמן למקור חתום על ידי בית המשפט).

5. היזם וב"כ בעלי הזכויות יהיו רשאים לשנות את כתב הוראות זה, אך ורק בהוראה בכתב חתומה על ידם במשותף ומאומתת על ידי עורכי דין, אשר תימסר לנאמן.

6. הבעלים ו/או הנאמן אינם רשאים להמחות ו/או לשעבד את זכויות ו/או חובות מכוח כתב הוראות זה.

7. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הקשור והנוגע לכתב הוראות זה תהיינה נתונה לבתי המשפט המוסמכים לכך בתל-אביב יפו בלבד.

8. בכל מקרה בו ישנה הנאמן את כתובתו ו/או פרטי ההתקשרות עימו ו/או יחול כל שינוי ו/או אירוע שיש בו כדי להשפיע על ביצוע תפקידו בנאמנות לפי כתב הוראות זה, הוא מתחייב לעדכן על כך בכתב באופן מיידי את ב"כ הבעלים, הנציגות והיזם.

9. כל הודעה לפי כתב הוראות זה מהנאמן למי מהצדדים צריכה להימסר בדואר רשום עם אישור מסירה, ותוך 3 ימי עסקים מיום שליחתה תיחשב כאילו התקבלה בידי הצד אליו נשלחה.

ולראיה באנו על החתום:

היזם

בעלי הזכויות (באמצעות הנציגות)

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה קבלת ההוראות הבלתי חוזרות כלעיל ומתחייבת לפעול על פיהן.

עו"ד,

תאריך

כתב המחאה בלתי חוזרת
פרויקט פינוי בינוי - מתחם הקצין סילבר 10/ דרך בית לחם 121 ירושלים
 נחתם ביום _____ לחדש _____ שנת _____

על ידי:

אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 51-283620-6
 (להלן: "היזם")

לטובת:

כל בעלי הזכויות במתחם המקרקעין הידוע 1 ו- 2 בגוש 30092, והנמצאים ברחוב הקצין
 סילבר 10 ורחוב דרך בית לחם 121 בירושלים
 (להלן: "בעלי הזכויות" ו- "המתחם" בהתאמה)

הואיל

ובין היזם לבעלי הזכויות במתחם נחתמו הסכמים לביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם
 (להלן בהתאמה: "ההסכמים" ו- "הפרויקט");

והואיל

ועל פי סעיף 5.6 ו- 5.7 להסכמים, בין היתר, התחייב היזם, כי במקרה של ביטול
 ההסכמים כדן, ובכפוף לאמור בסעיפים הנ"ל, היזם יעביר לנציגות בעלי הזכויות את כל
 החומרים, התוכניות והתוצרים בקשר עם הפרויקט, וכי בכפוף לאמור בסעיפים הנ"ל,
 הוא ימחה לבעלי הזכויות את כל זכויותיו על פי ההסכמים, לרבות עפ"י, ובמסגרת
 הוצאת היתר בניה, ולמעט "זכויות היזם מול הבעלים לפי ההסכמים" ומבלי שתהיה
 לזים כל טענה בין כספית ובין רעיונית בקשר לתוצרים ו/או לשימוש בהם;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

בחתימתו על כתב המחאה זה מורה היזם באופן בלתי חוזר כי במקרה של ביטול ההסכמים עימו כדן על פי
 הוראות ההסכמים, לרבות במקרה של אי התקיימות התנאים המתלים במועד, הוא ממחה בזאת לבעלי
 הזכויות (ביחד ולחוד) באופן בלתי חוזר, לרבות בהמחאה בלתי חוזרת, בהתאם לחוק המחאת חיובים
 תשכ"ט – 1969 את כל זכויותיו בפרויקט, לרבות בחומרים, התכניות, היתרי הבנייה והתוצרים בקשר עם
 הפרויקט, למעט זכויות היזם שנקבעו מפורשות בהסכם במקרה של ביטול או פקיעתו שאלו אינן מומחות,
 אלא במקרה בו נקבע על ידי המומחה המכריע כהגדרתו בסעיף 36 להסכם כי אי התקיימות התנאים
 המתלים במלואם ובמועד מקורם בהפרה יסודית של היזם.

היזם

בעלי הזכויות (באמצעות
 הנציגות)

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד, המשמש כיועץ משפטי של היזם, אאורה ישראל – יזמות והשקעות
 בע"מ ח.פ. 51-283620-6 מאשר בזאת, כי הסכם זה נחתם בפניי כדן על ידי החברה, ביום
 _____, עפ"י תקנונה והחלטותיה, וזאת על ידי מורשי החתימה שלה, המורשים לחתום בשמה על
 הסכם זה ולחייבה בו.

חתימה

חותמת
 (שם וכתובת)

תאריך

אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 51-283620-6
(החברה")

פרוטוקול מישיבת דירקטוריון של החברה שנתכנסה כדין ביום _____

נוכחים: מניין חוקי

ליו"ר נבחר: _____

מר _____

על סדר היום:

1. אישור המחאה בלתי חוזרת בהתאם לחוק המחאת חיובים תשכ"ט - 1969, לבעלי הזכויות במתחם (להלן: "בעלי הזכויות"), של כל זכויות החברה בפרויקט הפינוי בינוי במתחם המקרקעין הידועים כחלקות 1 ו-2 בגוש 30092, והנמצאים ברחוב הקצין סילבר 10 ודרך בית לחם 121 בירושלים (להלן בהתאמה "הפרויקט", "המקרקעין" או "המתחם"); וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקות המקרקעין אלו וכל חלקות ו/או חלקי חלקות שייווצרו כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדיכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכנית התקפות ביום החלטה זה - במקרה של ביטול הסכמי הפינוי בינוי, עם בעלי הזכויות במקרקעין (כהגדרתם להלן) על פי הוראות ההסכמים, לרבות במקרה של אי התקיימות התנאים המתלים במועד, את כל זכויות החברה בפרויקט, לרבות בחומרים, התכניות, היתרי הבנייה והתוצרים בקשר עם הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם, למעט זכויות החברה שנקבעו מפורשות בהסכם במקרה של ביטול או פקיעתו שאלו אינן מומחות, אלא במקרה בו נקבע על ידי המומחה המכריע כהגדרתו בסעיף 36 להסכם כי אי התקיימות התנאים המתלים במלואם ובמועד מקורם בהפרה יסודית של היום (להלן: "כתב המחאת הזכויות").

2. קביעת מורשי חתימה לצורך חתימת החברה על כתב המחאת הזכויות כמפורט בסעיף 1 לעיל וכל מסמך בקשר לכך.

הוחלט:

1. לאשר את מתן כתב המחאת הזכויות החברה במתחם ו/או פרויקט ובמתחם לבעלי הזכויות באופן בלתי חוזר בהתאם לחוק המחאת חיובים תשכ"ט - 1969 למעט "זכויות היום מול בעלי הזכויות לפי ההסכמים עימם", כהגדרתן לעיל.
2. להסמיך לצורך חתימה על כתב המחאת הזכויות כאמור לעיל וכל מסמך בקשר לכך את שניהם ביחד (להלן: "מורשי החתימה").
3. חתימת מורשי החתימה, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר וענין.

יו"ר

אישור עו"ד

אישור

- אני הח"מ, עורך דין _____, מסי רישיון _____, מרחוב _____ המשמש כעורך הדין של החברה מאשר בזאת כדין בהתאם לתקנון החברה כדלקמן:
5. שהחברה אכן קיימת ורשומה כדין ולא שינתה את שמה.
 6. שבהתאם למסמכי התאגדות של החברה כפי שהם כיום, ולדין החל על החברה, רשאית החברה להחליט את ההחלטות דלעיל.
 7. שהמשתתפים באסיפת הדירקטורים הם דירקטורים של החברה וכי דירקטורים אלו רשאים לפעול את פעולת החברה ולחתום בשמה.
 8. הריני מאמת את חתימת יו"ר הדירקטוריון דלעיל בפניי

חתימה

חותמת

לשימוש ומסירת כתב המחאה

והואיל ובסעיף 5.7 להסכם נקבע כי כתב המחאת כל הזכויות של הזים בפרויקט (לרבות בתוצרים, תכניות, היתר בניה והחומרים, אך למעט זכויות הזים מול הבעלים לפי ההסכמים) (להלן: **"כתב המחאה"**) יופקד בנאמנות, על מנת שתעשה בו שימוש כהתאם להוראות הצדדים בכתב הוראות זה;

להעביר את כתב ההמחאה לנציגות בעלי הזכויות, בהתקיימות המקרים הבאים (כולם או חלקם):

ב. ההסכם הופר באופן יסודי על ידי היום והוא בוטל כדין בהתאם לקבוע בהסכם ; או

ג. ההסכם בוטל כדין מכל סיבה שהיא על פי הוראות ההסכם

היזם

עו"ד

תאריך

נספח ח

נספח הביטוח

[יצורף בהמשך]

פרוטוקול מאסיפת דירקטוריון

של חברת אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ, ח.פ. 512836206

(להלן: "החברה")

שנערכה ביום _____ במשרדה שבתל אביב – יפו

דירקטורים נוכחים: מנין חוקי.

ליו"ר הישיבה נבחר: מר _____.

הנוכחים מוותרים על קבלת הזמנה לישיבה ועל כל טענה בקשר לכינוס הישיבה והעניינים העומדים על סדר יומה, ומסכימים כי כל ההחלטות שתתקבלנה תיחשבנה כהחלטות שנתקבלו כדין, באסיפת דירקטוריון של החברה, שזמנה לשם כך כהלכה.

על סדר היום:

- מתן אישור לחתימת החברה על הסכם להתחדשות עירונית (וכן על כל נספח להסכם ו/או תוספת להסכם ו/או על כל מסמך בקשר אליו ו/או להוצאתו לפועל ו/או לביצוע התחייבות החברה על פיו, ללא יוצא מן הכלל) (להלן: "**ההסכמים להתחדשות עירונית**") מסוג "פינוי בינוי", על פי הוראות ההסכם להתחדשות עירונית עם בעלי זכות החכירה ו/או הבעלות של דירות ו/או יחידות מסחר במבנים הבנויים על המקרקעין הידועים כחלקות 1 ו-2 בגוש 30092; הנמצאים ברחוב הקצין סילבר 10 ודרך בית לחם 121 בירושלים (או כל חלקה אחרת שתיווצר לאור ביצוע איחוד ו/או חלוקה ו/או כל פעולה אחרת) (להלן: "**המקרקעין**").
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, מתן הסכמה לביצוע פעולות כלשהן בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "**הטאבו**"), בקשר עם ההסכמים להתחדשות העירונית, לרבות ביצוע הפעולות דלהלן: רישום הערות אזהרה או מתן הסכמה לרישומם, הערה בדבר צורך בהסכמה, עיון בפנקסי המקרקעין (לרבות הזמנת תיקים), וכן מחיקה ו/או תיקון ו/או ביטול של איזה מאלה בהתאם להוראות ההסכם להתחדשות עירונית (להלן: "**רישומים בטאבו**").
- מתן הסכמה לחתימה על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע וקיום ההסכם להתחדשות עירונית וכן לכל מסמך אחר בקשר אליו ו/או להוצאתו לפועל ו/או לביצוע התחייבות החברה על פיו, ללא יוצא מן הכלל, לרבות בקשות שונות, ובכלל זה בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או למחיקת הערות אזהרה ו/או דיווחים ו/או הצהרות ו/או שטרות ו/או טפסים ו/או כתבי הסכמה ו/או כתב שיפוי לוועדה המקומית ו/או תיקונים של כל המסמכים הנ"ל ו/או מחיקתם של כל המסמכים הנ"ל, לרבות לטובת ו/או לפקודת צדדים שלישיים ו/או רביעיים (להלן: "**חתימה על מסמכים לביצוע וקיום ההסכם להתחדשות עירונית**").
- מתן הסכמה לביצוע פעולות תכנוניות בהתאם להסכם ההתחדשות העירונית ובכלל זאת גם הגשת תכנית מפורטת ו/או בקשה להיתר בניה ו/או תיקונים של אלו (להלן: "**הפעולות התכנוניות**").
- מתן יפויי כח בלתי חוזרים (לרבות נוטוריונים), לרבות לצורך מחיקת הערת ו/או הערות אזהרה שיירשמו לטובת החברה ו/או מי מטעמה בגין ההסכם להתחדשות עירונית ו/או שטרות ו/או בקשות לביטול ו/או כתב המחאת זכויות בלתי חוזרים ו/או כתבי ביטול בלתי חוזרים ו/או מסמכים אחרים בקשר לביטול ההסכם מכל סיבה שהיא ובהתאם להוראות ההסכם, לטובת עוה"ד דורון אריאל ו/או יעל אריאל ו/או רותם מדואל ו/או אלעד בן-יורם ו/או צביה פרץ ו/או רקפת סגל ו/או יובל שץ ו/או ענת כהן ו/או ערן דגן ו/או יהונתן לוי ו/או ליז חדד ו/או רותם גמליאל ו/או כליל אושה ו/או טל ברבי ו/או שירה לפידות חלה ו/או אוריאל כלף ממשרד דורון אריאל ושות' מרח' זיבוטנסקי 7 רמת גן ו/או את עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או ישראל עטר ו/או אבי שפרמן ו/או דעואל פאלי ו/או אליהו דהן ו/או יגאל יוסף ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או איילון למברגר ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממשרד אגמון ושות' רוזנברג הכהן (להלן: "**מתן יפויי כח בלתי חוזרים למחיקת הערות אזהרה ומסמכי נוספים**").
- קביעת מורשי חתימה בחברה לצורך פעולת החברה כאמור בסעיפים 6-1 דלעיל;
- החלטה זו תפורש באופן רחב אשר יאפשר את ביצוע הוראות ההסכמים להתחדשות עירונית.

פה אחד הוחלט כדלקמן:

1. לאשר את ההסכמה לחתימת החברה על ההסכם להתחדשות עירונית עם בעלי זכות החכירה ו/או הבעלות במקרקעין, ו/או על כל מסמך בקשר אליו ו/או להוצאתו לפועל ו/או לביצוע התחייבות החברה על פיו, ללא יוצא מן הכלל.
2. לאשר את ההסכמה לבצע את פעולות הרישומים בטאבו בהתאם להוראות ההסכם להתחדשות עירונית.
3. לאשר את ההסכמה לחתום על מסמכים לביצוע וקיום ההסכם להתחדשות עירונית.
4. לאשר את ההסכמה לבצע את הפעולות התכנוניות.
5. לאשר את ההסכמה למתן יפויי כח בלתי חוזרים למחיקת הערות האזהרה בכפוף להוראות ההסכם להתחדשות עירונית.
6. לקבוע כי לצורך פעולת החברה, כאמור בסעיף 4 דלעיל חתימתו של _____ בצירוף שם החברה, מוטבע, מודפס או מוחתם, יחייבו את החברה בכל דבר ועניין וללא הגבלה.
7. הישיבה ננעלה.

יו"ר _____

אישור

הנני הח"מ מאשר בזה כלהלן:

1. שהחברה אכן קיימת ורשומה כדין ולא שינתה את שמה.
2. שבהתאם למסמכי התאגדות של החברה כפי שהם כיום, ולדין החל על החברה, רשאית החברה להחליט את ההחלטות דלעיל וכי החלטתה נעשתה על פיהם.
3. שהמשתתפים באסיפת הדירקטורים הם דירקטורים של החברה וכי דירקטורים אלו רשאים לפעול את פעולת החברה ולחתום בשמה.
4. הריני מאמת את חתימת יו"ר הדירקטוריון דלעיל בפניי.

חותמת וחתימה

מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים ולא פעילים

פרטי חברה

תאריך רישום: 05/10/1999

מספר חברה: 512836206 סטאטוס משפטי: פעילה

שם חברה: אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ

שם חברה באנגלית: AURA ISRAEL - INITIATING & INVESTMENTS LTD

אחריות בעלי מניות: מוגבלת

סיווג חברה: חברה פרטית

סוג חברה: ישראלית

כתובת התאגיד: דרך בגין 132 תל אביב - יפו מיקוד: 6701101

עיקרי מטרות התאגיד: לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון

נרשם בתאריך: 27/03/2018

דוח שנתי אחרון הוגש לשנת: 2018

הרכב הון

מטבע: שקל חדש

ערך נקוב: 1

סוג מניה: רגילות

הון מוקצה: 100

הון רשום: 38,100

כמות מניות: 38,100

בעלי מניות

מס' זיהוי: 520038274

שם: אאורה השקעות בע"מ

תאריך מינוי: 02/07/2012

סוג זיהוי: חברה

כתובת: דרך בגין 132 תל אביב - יפו מיקוד: 6701101

מחזיק ב: 100 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה

דירקטורים

מס' זיהוי: 22452270

1. שם: אטרקצ'י יגאל-יעקב

תאריך מינוי: 26/07/2007

סוג זיהוי: אזרח ישראלי

כתובת: דרך בגין 132 תל אביב - יפו מיקוד: 6701101

מס' זיהוי: 24838245

2. שם: שטרסלר לוי

תאריך מינוי: 01/07/2019

סוג זיהוי: אזרח ישראלי

כתובת: אלתרמן נתן 5 גן יבנה מיקוד: 7085107

אין לתאגיד חובות פעילים לתשלום אגרה שנתית

שיעבודים פעילים

בשיעבודים שנרשמו לפני 12/11/2017 - למצב עדכני, יש לקרוא את תיאור הבטוחה יחד עם רשימת השינויים לשיעבוד. בשיעבודים שנרשמו אחרי 12/11/2017 - תיאור הבטוחה משקף את מצב הבטוחה העדכני וכולל את השינויים המאוחרים ליום רישום הבטוחה. רשימת שינויים לשיעבוד מציגת את תאריכי עדכון השינויים ואת סוג השינויים שבוצעו.

תאריך יצירה: 04/11/2010

תאריך רישום: 21/11/2010

מס' שיעבוד: 37

פרטים כלליים לשיעבוד

נספח י'

נוסח עקרוני של מכתב החרגה מותנה לבעלים מהבנק המלווה

[יצורף בהמשך]

נספח י'2

נוסח עקרוני של מכתב החרגה סופי לבעלים מהבנק המלווה
[יצורף בהמשך]

נספח יא

תאריך:

הסכמה ותצהיר בן/בת זוג

אל: **אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 6-283620-51** (להלן: "החברה"):

מאת: ת.ז.

כתובת:

א.ג.נ.,

הנדון: **הסכם מיום ביחס לחלקת משנה בגוש 30092, ברחוב הקצין סילבר 10/ דרך בית לחם 121 ירושלים**

אני הח"מ, ..., ת.ז., מאשר/ת ומצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. כי אני בן/בת או ידוע/ידועה בציבור של ת.ז. (להלן - "בן הזוג") הרשום כבעלים של הנכס כהגדרתו להלן (לרבות כל הצמוד אליו וחלק היחסי ברכוש המשותף) הנמצא בבניין שברחוב, דירה מס', הידועה כתת חלקה בחלקה בגוש 30092, בירושלים (להלן בהתאמה: "הבעלים", "הנכס", "המקרקעין")
2. ידוע לי כי בן/בת הזוג מתקשר עם חברת **אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 6-283620-51** (להלן: "החברה") בהסכם בקשר עם הנכס, החלקה והמקרקעין עליהם בנוי הנכס, לביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם המקרקעין הידועים כחלקות 1 ו-2 בגוש 30092; וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקות מקרקעין אלו וכל חלקות ו/או חלקי חלקות שיווצרו כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכנית התקפות ביום מתן תצהירי זה (להלן בהתאמה: "הפרויקט", "ההסכם" ו- "המתחם").
3. הריני להצהיר כי, בין אם יש לי זכויות בנכס ובין אם לאו, הריני לתת הסכמתי הבלתי חוזרת להתקשרות בן הזוג בהסכם ומאשר/ת באופן בלתי חוזר, כי אין לי ולא תהיינה לי טענה בקשר לכך וכי אין לי כל התנגדות לביצוע הפרויקט והוראות ההסכם והריני נותנת הסכמתי לו.
4. מבלי לגרוע מהאמור, הריני מתחייב/ת לחתום על כל מסמך בקשר עם ההסכם ו/או הפרויקט שיידרש כבן/בת הזוג של הבעלים, עם דרישה, ובכלל זאת בקשר עם מסמכי הליווי הבנקאי של היזם, ככל שאדרש לעשות כן כמו כן, הריני לאשר, כי ככל שאני מתגורר/ת או אתגורר בנכס, ידועות לי הוראות ההסכם בקשר לכך וכי אפעל בהתאם להוראות ההסכם, לרבות אפנה את המקרקעין, ככל שאדרש לעשות כן, והכל לפי הוראות ההסכם והמועדים הקבועים בו.
5. הריני להצהיר, לאשר ולהתחייב בזה, כי ככל ויוקנו לי מלוא או חלק מהזכויות בנכס, בכל שלב שהוא לאחר חתימת בן/בת הזוג על ההסכם ועד להשלמת רישום זכויות בן/בת זוגי בדירה החדשה -לה הוא/היא זכא/ית בגין ההסכם - כחלקת משנה נפרדת בבית המשותף, אחתום על ההסכם ונספחיו מיד לכשאדרש לכך בכתב על ידי החברה.
6. ידוע לי כי האמור לעיל מהווה התחייבות כלפי הבעלים ו/או היזם ו/או יתר בעלי הדירות והם מסתמכים על כך וככל שלא אפעל בהתאם לאמור לעיל, הדבר עלול לעיכובים בפרויקט ו/או להפרת ההסכם ואשא בכל התוצאות בקשר לכך.
7. הנני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי וכי תוכן תצהירי - אמת.

חתימה

אישור עו"ד

ביום הופיע/ה בפני ת.ז. ולאחר ששוכנעתי כי

הבין/ה את האמור לעיל ואת מהות חתימתו/ה, חתם/ה בפניי מרצונו החופשי על הצהרתו/ה דלעיל.

חתימה

תאריך

נספח יב

שאלון מיסוי לדייר בפרויקט פינני בינוי מתחם הקצין סילבר ירושלים

אם הדירה בבעלות מספר אנשים שאינם בני זוג ו/או ילדיהם מתחת לגיל 18 (להלן: "התא המשפחתי") – יש למלא שאלון לגבי כל אחד מבעלי הזכויות בדירה בנפרד.

על בסיס המוצהר בשאלון יוגשו דיווחים לרשות המסים לכן ככל שישנו ספק לגבי שאלה מסוימת - יש לציין זאת במפורש.

פרטים כלליים על בעל הזכויות

- א. שם מלא של בעלי הדירה _____
- ב. תאריך לידה _____
- ג. האם בעל הדירה תושב ישראל כן / לא
- ד. האם אתה מגיש דוחות שנתיים למס הכנסה כן / לא
- ה. האם בבעלותך או בבעלות אחד מבני התא המשפחתי, מניות בחברה שמחזיקה בדירות מגורים? לא / כן (אם כן – נא פרט)
- ו. האם בבעלותך או בבעלות אחד מבני התא המשפחתי, דירות ו/או יחידות נוספות במתחם בו יבוצע הפרויקט כן / לא
- "המתחם" – הכוונה לאחד מהבניינים ברחוב הקצין סילבר 10 ירושלים ו/או ברחוב דרך בית לחם 121 ירושלים

- ז. האם מלבד הנכס הזה יש בבעלותך או בבעלות אחד מבני התא המשפחתי דירות מגורים נוספות בישראל? כן / לא.

פרטים הנוגעים לנכס

- ח. מספר תת חלקה בטאבו _____
- ט. באיזה קומה הדירה _____
- י. כמה חדרים בדירה _____
- יא. שטח הדירה כפי שמופיע בחשבון הארנונה (נא לצרף חשבון ארנונה אחרון) _____
- יב. תיאור השימוש בנכס בארבע השנים האחרונות - מגורים / משרד / חנות / אחר _____
- יג. האם הנכס משמש בפועל ביחידה אחת ? כן / לא
- יד. האם הדירה מהווה מלאי עסקי כן / לא
- טו. האם הנכס מושכר כן / לא ככל שכן, מאיזה תאריך? _____
- טז. הערות בעניין הנכס : _____

זיו שרון ושות'

עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office

כיצד התקבל הנכס ?

יו

נרכש בתאריך _____ תמורת _____
(נא לצרף עותק מהסכם הרכישה)

אם הנכס נרכש בארבע השנים האחרונות - האם הכספים לרכישה התקבלו

במתנה ? סכום המתנה _____

יח

בירושה מאת _____

(נא לצרף צו ירושה/צו קיום צוואה)

החלק בנכס שהתקבל הירושה _____

הקרבה המשפחתית למוריש _____

תאריך פטירת המוריש _____

האם הייתה זו דירתו היחידה של המוריש? **כן / לא**

המוריש רכש את הדירה בתאריך _____ תמורת _____

(נא לצרף הסכם רכישה)

המוריש היה תושב ישראל **כן / לא**

יט

במתנה בתאריך _____

****במידה והתקבל במתנה בשנתיים האחרונות יש לצרף את הסכם המתנה**

ושומת השבח בעסקת המתנה.

הקרבה לנותן המתנה _____

נותן המתנה רכש את הדירה בתאריך _____ תמורת _____

(נא לצרף הסכם רכישה)

- כ. אגב גירושין בתאריך _____
החלק בנכס שהתקבל אגב גירושין _____
- כא. במסגרת פירוק חברה בתאריך _____
- כב. הערות שונות לנושא רכישת הדירה: _____

דירות נוספות

במידה ובעלותכם דירות מגורים נוספות - יש להשיב לגבי כל אחת מהן,
כדלקמן:

1. מה חלקכם בדירה הנוספת _____
2. האם הדירה הנוספת התקבלה בירושה כן / לא
3. ככל והדירה הנוספת התקבלה בירושה, האם הייתה זו הדירה היחידה בעיזבון? כן / לא
4. הקרבה המשפחתית למוריש _____

הערות כלליות של ממלא השאלון -

זיו שרון ושות'
עורכי דין
Ziv Sharon & Co. Law office

חתימת המצהיר

נספח יג

תאריך:

התחייבות שוכר לפינוי במסגרת פרויקט פינוי בינוי

אל: (להלן: "המשכיר");

מאת: ת.ז.

..... ת.ז.

רחוב: מספר: עיר:

..... מספר טלפון:

א.ג.נ.,

הנדון: הסכם שכירות מיום ביחס לחלקת משנה בגוש 30092, ברחוב

, דירה מס' (להלן: "הדירה הקיימת")

הריני לאשר כי הבאתם לידיעתי שהתקשרתם עם חברת **אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ** ח.פ. 51-283620-6 (להלן: "החברה") לביצוע פרויקט פינוי בינוי בקשר עם הדירה הקיימת הנמצאת במתחם המקרקעין הידועים כחלקות 1 ו-2 בגוש 30092 הנמצאים ברחוב הקצין סילבר ודרך בית לחם 121 בירושלים; וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקות מקרקעין אלו וכל חלקות ו/או חלקי חלקות שיווצרו כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדיכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה לרבות ביחס לחלקות המשנה בחלקה הנ"ל (להלן: "הפרויקט ו - המתחם" בהתאמה), **ועל כן הנני להתחייב בהתחייבות בלתי חוזרת הגוברת על כל התחייבות אחרת קיימת ו/או התחייבות עתידית לפנות את הדירה הקיימת בפינוי גמור לאלתר ובכל עת ובהודעה מראש של 120 ימים שתינתן לי ע"י ידכם ו/או על ידי מי החברה (להלן: "הודעת הפינוי").**

הריני מוותר באופן בלתי חוזר על כל טענה (לרבות אך לא רק טענה לדיירות מוגנת) ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהיא בקשר עם הודעת הפינוי ו/או בקשר לפינוי עצמו ומתחייב בהתחייבות בלתי חוזרת לפנות את הדירה הקיימת ולהעביר את החזקה בה כשהיא נקייה מכל חפץ ו/או אדם השייכים לי למי שתורה לי (לך או לנציג מטעם החברה) וזאת תוך 120 ימים כאמור וללא דיחוי. ידוע לי כי במקרה שלא אפנה את הדירה הקיימת בהתאם לאמור לעיל מוקנית לכם ו/או למי מטעמכם זכות לפנותי מהדירה הקיימת לאלתר בחלוף 120 הימים כנקוב בהודעת הפינוי וללא כל זכות שלי לעכב הפינוי ו/או למונעו מכל טעם ו/או סיבה שהיא.

כמו כן, ידוע לי כי היה ולא אפנה את הדירה בהתאם לאמור לעיל, עלולות להיגרם לכם ו/או לחברה ו/או ליתרת בעלי הזכויות במתחם, נזקים כספיים כבדים ביותר לרבות בגין חיוב המשכיר בפיצוי כל נזקי החברה עקב הפסד רווחים צפויים ותשלומי החברה לבעלי הזכויות שפינוי את דירותיהם הקיימות במתחם ו/או כל נזק אחר או נוסף שיגרם לחברה ו/או בעלי הזכויות במתחם וכי כל פיצוי מוסכם ו/או נזק ו/או קנס שייגרם למשכיר, אם ייגרם, ככל שלא אפנה את הדירה הקיימת כאמור יחול עלי ללא יוצא מהכלל, הכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות ו/או תרופה אחרים ו/או נוספים המוקנים למשכיר ו/או לחברה ו/או לכל יתר בעלי הזכויות במתחם על-פי כל דין.

ובאתי על החתום היום

שם וחתימה

אני הח"מ, עו"ד מאשר בזה חתימת ת.ז.

הנ"ל

תאריך:

עורך - דין

במסמך זה, לשון היחיד תתפרש כלשון רבים ולהיפך, ולשון זכר תקרא בלשון נקבה ולהיפך

נספח יד

הסכם פיקוח

[יצורף בהמשך]

כתב הוראות**שימוש במסמכי הביטול**

הואיל ובין בעלי הזכויות במקרקעין במתחם המקרקעין הידוע כחלקות 1 ו-2 בגוש 30092, והנמצאים ברחוב הקצין סילבר 10 ודרך בית לחם 121 בירושלים (להלן בהתאמה: "**בעלי הזכויות**") ו- "**המתחם**"), לבין חברת **אאורה ישראל** – יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 6-283620-51 (להלן: "**היזם**") נחתם הסכם במסגרתו התקשרו בעלי הזכויות והיזם בעסקת לביצוע פרויקט "פינוי – בינוי" (להלן בהתאמה: "**ההסכם**" ו- "**הפרויקט**");

והואיל ובסעיף 5.3 להסכם נקבע כי יופקדו בידך בנאמנות מסמכי הביטול של ההסכם הכוללים יפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערות אזהרה (נספח ז' להסכם) וכן תצהירי ביטול חתומים על ידי היזם ובעלי הזכויות (להלן: "**מסמכי הביטול**"), על מנת שתעשה בה שימוש בהתאם להוראות הצדדים בהסכם ובכפוף לכתב הוראות זה;

והואיל והנאמן הסכים לקבל על עצמו את בהתאם להוראות כתב הוראות זה.

לפיכך, אנו מפקידים בידך בנאמנות את מסמכי הביטול ומורים לך בזאת באופן בלתי חוזר כדלקמן:

1 לעשות שימוש במסמכי הביטול, לרבות מחיקה של הערות האזהרה שיהיו רשומות לטובת היזם ו/או מי מטעמו על זכויות בעלי הזכויות וכן למסור הודעה לרשות המסים על ביטול ההסכם, בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף 5.3 להסכם ובהתאם להודעת שתימסר לך על ידי הנציגות או היזם על כך, ובכפוף למסירת הודעה מוקדמת ליזם על הכוונה לעשות שימוש במסמכי הביטול בת 30 ימים לפחות ימים מהתקיימות המקרים הבאים (כולם או חלקם):

א. ככל ולא התקיים תנאי מהתנאים המתלים הקבועים בהסכם במועדו והמועד להתקיימות התנאי לא הוארך על פי הוראות ההסכם והתקבלה אצלך הודעת הנציגות בקשר לכך והיזם לא מסר הודעה כמפורט בסעיף 5.2 להסכם טרם חלוף המועד להתקיימות התנאי המתלה; או

ב. ההסכם הופר באופן יסודי על ידי היזם והוא בוטל כדין בהתאם לקבוע בהסכם; או

ג. ההסכם בוטל כדין מכל סיבה שהיא על פי הוראות ההסכם.

2. להשיב ליזם את מסמכי הביטול כפוף לסיום ביצוע העבודות בהתאם לקבוע בהסכם ועל פי אישור המפקח על כך. מובהר כי בהתקיים האמור בסעיף זה, על הנאמן להשיב ליזם את מלוא מסמכי הביטול לא יאוחר מ 2 ימים עסקים מהמועד בו הועברה אליו הודעה מהמפקח כי הושלמו ביצוע העבודות.

ולראיה באנו על החתום:

היזם

הבעלים (באמצעות הנציגות)

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה קבלת ההוראות הבלתי חוזרות כלעיל ומתחייבת לפעול על פיהן.

עו"ד,

תאריך



נספח יז'

פירוט חברי הנציגות

עיריית ירושלים
המחלקה הכלכלית

26 מרץ 2025

הנדון: דיון פורום נכסים אשר יתקיים ביום 26.3.2025

מקום: לשכת המנכ"ל

משתתפים:

איציק לארי, מנכ"ל

שמואל זליגמן, גזבר העירייה

ריטה לדזינסקי, מנהלת אגף הנכסים

ענבר וייס עברי, סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי

מוטי סטי, ראש צוות בכיר לנכסים, נציג היועמ"ש

דודו אמזלג, מנהל אגף להכנסות מהיטלים ופיתוח

יהודה ארנד, עוזר מקצועי למנכ"ל העירייה

תהילה אלחרט, ממונה הקצאות ועסקאות

יעל דרייפוס, ממונה מיפוי ותכנון

ערן מוטרו, ממונה הפקעות ורישום מקרקעין

אהרון בן נון, מנהל אגף מבני ציבור

יאיר אייפרמן, מנהל אגף מנח"ח

אפרת גריינמן, ממונה על מוסדות ונכסים מנח"ח

1.	חתימה על כתבי התחייבות כתנאי לרישום נכסים ע"ש העירייה – (יורדי הסירה כדוגמה).....
2.	בקשה להעברת שטח לרמ"י לצורך הרחבת תחנת תדלוק סונול - תלפיות.....
3.	ניסוח וטיפול בתקנוני בית משותף בהפרשות מבוטות – נושא עקרוני.....
4.	בקשה לפטור מכתב שיפוי בגין הפקעות - חברת "עדן" – בניין "המשולש".....
5.	החזרת שטח לרמ"י בעקבות שיווק מגרש 141 לפי תכנית 101-1048347 - דיור להשכרה ברחוב פייר קניג, תלפיות.....
6.	מתקן שורק -הסדרת התקשרות בחוזה חכירה עם מבט"י.....
7.	השתלטות בית הקברות – גבעת שאול.....
8.	גן לאומי סובב חומות ירושלים – חתימה חוזה עם רט"ג.....
9.	הסדרת תחנת כיבוי – שכונת רוממה והפרדת שטחי העירייה משטחי התחנה.....
10.	חכירת חניון תחת שצ"פ ברחוב הרקמה אזה"ת רוממה – הנשא מובא לדיון חוזר.....
11.	פינוי בינוי ברחוב הקצין סילבר, תכנית 928176.....
12.	התחדשות עירונית קטמונים, מתחם - 04 סן מרטין 28,30 בר יוחאי 10 – תכנית פינוי בינוי מס' 1008176.....
13.	אישור הסדר פשרה במסגרת הסכם שכירות – פרידמן 11.....
14.	אישור תנאי שכירות – המוסכים 4.....
15.	טשרניחובסקי 48 - חכירה לעירייה לצורך מעבר.....
16.	מכרזים לאיתור זכיינים לבתי קפה – גיבוש מתווה התקשרות.....
17.	אישור רשות שימוש קבוע משרד רוח"מ רחוב קפלן.....

11. פינוי בינוי ברחוב הקצין סילבר, תכנית 928176

נכס	תב"ע	כתובת	יעוד	גוש/חלקה
5833	928176	דרך חברון פינת הקצין סילבר	מגורים	30092/18
6969	928176	דרך חברון פינת הקצין סילבר	דירה - הוסטל	30092/19

רקע:

חברת אאורה ישראל קידמה תכנית פינוי בינוי ברחוב הקצין סילבר, התכנית 928176 אושרה למתן תוקף בתאריך 25/05/2024

העירייה נכנסה לתכנית כבעלת זכויות במקרקעין בגוש/חלקה: 30092/18, בייעוד מגורים מכוח הוראות תכנית 2147.

בנוסף בתחום הבית המשותף לעירייה דירה המשמשת כהוסטל להומלסים בבית המשותף.

במסגרת התכנית אושרה טבלת איזון ובה נקבע ע"י שמאי הועדה המחוזית ערכה היחסי של העירייה בזכויות הכוללות של הפרויקט.

כעת החברה מקדמת היתר בנייה ויש לערוך הסכמים הנוגעים להיבטים המסחריים וכן לתקף את הסכם הדיירים ע"י המועצה ברוב קולות ועריכת נספח עירייה מתאים.

לצורך כך יש לנהל משא ומתן והנוגע לשני ההסכמים הבאים:

1. נספח להסכם דיירים - בתחום התכנית דירה בבעלות העירייה נכס מס' 6969 שרשומה על שם רשות הפיתוח ויש להעביר את רישום הזכויות על שם העירייה – נספח להסכם הדיירים בבית המשותף.
2. הסכם מכר חלקי לצורך קבלת נכס שווה ערך לזכויות העירייה בטבלה - בתחום התכנית 236 מ"ר בייעוד מגורים שנכנסו לטבלת האיזון והשווי של הקרקע במצב היוצא היא 2,857,063 ₪ - לגבי המקרקעין יש לערוך הסכם חצי מכר ובו העירייה מוכרת את הזכויות בטבלה ומקבלת בתמורה דירה בנויה בפרויקט.

מהות הבקשה:

לאשר לאגף הנכסים ולאגף היועמ"ש עריכת נספח להסכם הדיירים בפינוי בינוי עבור הדירה בתחום הבית המשותף,

פנייה לבית משפט לצורך קבלת צו הצהרתי לרישום דירה זו ע"ש עיריית ירושלים ולאט ע"ש רשות הפיתוח.

לערוך משא ומתן ובכפוף לעריכת שומה מטעם שמאי אגף הנכסים לערוך הסכם מכר חלקי עבור מתווה בניית נכס אקוויולנטי לזכויות העירייה שבטבלה.

החלטה:

פורום הנכסים מאשר לאגף הנכסים ולאגף היועמ"ש עריכת נספח להסכם הדיירים בפינוי בינוי עבור הדירה בתחום הבית המשותף, וכן פנייה לבית משפט לצורך קבלת צו הצהרתי לרישום דירה זו ע"ש עיריית ירושלים בהתאם להסכם עם הבעלים הקודם של הדירה.

לעניין זכויות העירייה בטבלת האיזון הנובעות מבעלות העירייה בקרקע בייעוד מגורים בתחום התכנית המאושרת, פורום הנכסים מאשר לערוך משא ומתן עבור תמורה בדירת מגורים בתחום הפרויקט שייבנה ובכפוף לעריכת שומה מטעם שמאי אגף הנכסים. אגף הנכסים בשיתוף מנהל היועמ"ש יערכו הסכם מכר חלקי עבור מתווה בניית נכס אקוויולנטי לזכויות העירייה שבטבלה.

שני ההסכמים כפופים לאישור וועדת כספים ומועצת העיר הקרובה ברוב חבריה ואישור שר הפנים.

הפורום מאשר על חתימת אגף הנכסים לפתוח תיק היתר.

תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור שר הפנים להסכמים הנ"ל.



קול קורא מס' 13/2025 לרשויות המקומיות

לסיוע במימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית

דצמבר 2025

1. רקע

1.1. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: **"הרשות להתחדשות עירונית"** או **"הרשות הממשלתית"**), הוקמה בהתאם לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו-2016, לשם קידום ההתחדשות העירונית, וזאת, בין השאר, על מנת להגדיל את היצע הדירות במרקם העירוני, לייעל את השימוש בקרקע, לחזק את העירוניות ולשפר את איכות החיים של התושבים.

1.2. בהתאם לתפקידיה על פי דין, פועלת הרשות להתחדשות עירונית להאצת מימוש הליכי ההתחדשות העירונית, לרבות באמצעות זיהוי חסמים והסרתם. כן הוסמכה הרשות להתחדשות עירונית לסייע לרשויות מקומיות בקידום תהליכים אלו בתחומן, ובכלל זה לסייע להן בפיתוח תשתיות.

1.3. תהליכי ההתחדשות העירונית, הכרוכים בתוספת בינוי ובתוספת אוכלוסייה בתחומי הרשות המקומית, מחייבים את הרשויות המקומיות במתן מענה לגידול בצורכי ציבור, לרבות תשתיות.

1.4. על מנת לסייע לרשויות המקומיות לתת מענה לצרכים הציבוריים הנובעים מתהליכי ההתחדשות העירונית, ובכך לתמרץ אותן לקדם מימוש של מיזמי התחדשות עירונית בתחומן, הקצתה הרשות להתחדשות עירונית משאבים שהוקצו לה לצורך כך בהחלטת ממשלה מיום 1.8.2021 בעניין "עידוד תהליכי התחדשות עירונית" ל-12 הרשויות המקומיות שעמדו בתנאי הסף לכך והתקשרו עימה בהסכמי מסגרת (להלן: **"הסכמי מסגרת דור א'"**). בהמשך לכך, הקצתה הרשות להתחדשות עירונית משאבים שהוקצו לה לצורך בכך בהחלטת ממשלה מס' 1383 מיום 4.2.2024, שעניינה "תכנית ממשלתית לתמרוץ והאצה של ענף הנדל"ן והבנייה למגורים" ל-6 רשויות מקומיות נוספות שעמדו בתנאי הסף, והתקשרו עימה בהסכמי מסגרת (להלן: **"הסכמי מסגרת דור ב'"**).

1.5. בהמשך לכך, קבעה הממשלה בסעיף להחלטת ממשלה מס' 3425 מיום 26.10.2025 בעניין "תמרוץ ענף הבנייה למגורים ותיקון החלטות ממשלה", כי יוקצו לרשות להתחדשות עירונית משאבים "על מנת לעודד מימוש פרויקטי התחדשות עירונית באמצעות תמרוץ הרשויות המקומיות", והוסכם כי 40 מלש"ח מתוך משאבים אלו ייועדו להסכמי מסגרת בגין היתרים שיצאו בשנת 2025.

1.6. בהתאם לכך, במסגרת קול קורא זה מזמינה הרשות להתחדשות עירונית רשויות מקומיות העומדות בתנאי הסף הקבועים בו, לפנות אליה בבקשה לקבל סיוע כמוצע בו למימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית, בגין היתרים שיצאו בשנת 2025.



- 1.7. הסיוע יוקצה לרשויות מקומיות העומדות בתנאי הסף וייקבעו כזכאיות לסיוע, ככל שמספר יח"ד בהיתרי בנייה שאושרו בתחומן בשנת 2025 עמד ביעד המינימלי.
- 1.8. סכום הסיוע לכל רשות מקומית ייקבע בהתאם למספר יח"ד תוספתיות בהיתרי הבנייה האמורים, וישולם עבור תשתיות שיאושרו לאותה רשות מקומית מראש, בכפוף ולאחר ביצועו, והכל בהתאם לכללים המפורטים בקול קורא זה להלן, ובהסכם המסגרת המצורף אליו (להלן: "**הסכם המסגרת**").
- 1.9. התקציב לכלל הרשויות המקומיות עבור היתרי בנייה שיצאו בשנת 2025 הינו בסך של 40,000,000 ₪ (ארבעים מלש"ח) לתקופת הסכם המסגרת (להלן: "**התקציב**").

2. הגדרות

היתר בנייה שניתן למיזם התחדשות עירונית או חלק ממנו במהלך שנת 2025, לרבות היתר הריסה למיזם התחדשות עירונית;	"היתר בנייה"
הסכם לסיוע במימון תשתיות לצורך קידום התחדשות עירונית, בנוסח המצורף כ נספח ג' לקול הקורא, שייחתם בין הרשות להתחדשות עירונית ובין רשות מקומית;	"הסכם מסגרת"
ועדת התמיכות של הרשות להתחדשות עירונית;	"ועדת התמיכות"
יחידות דיור;	"יח"ד"
ההפרש בין סך יח"ד המאושרות בהיתר הבנייה שהוצא למיזם התחדשות עירונית בשנת 2025 לבין מספר יח"ד הקיימות במקרקעין שלגביהם הוצא אותו היתר בנייה; במיזם בינוי-פינוי, מספר יח"ד התוספתיות ייקבע בכל היתר בנייה בהתאם לשיעור יח"ד התוספתיות מתוך כלל יח"ד שבתחום התכנית כולה;	"יח"ד תוספתיות"
הוצאת היתרי בנייה בתחומה של רשות מקומית הכוללים, לכל הפחות, 600 יח"ד בשנת 2025; לצורך בחינת היעד השנתי, תיספר יח"ד במיזמי חיזוק כשליש יח"ד;	"היעד המינימלי"
ועדת התמיכות של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;	או "היעד השנתי המינימלי"
מיזמי פינוי בינוי ומיזמי חיזוק;	"ועדת תמיכות"
מיזמים להתחדשות מגרשית, בין בדרך של חיזוק ועיבוי ובין בדרך של הריסה ובנייה, לפי תכנית חיזוק;	"מיזמי התחדשות עירונית"
מיזמים להריסה של בניינים לשם בניית בניינים חדשים תחתם במתחמים שהוכרזו כמתחמי פינוי בינוי לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016;	"מיזמי חיזוק"
	"מיזמי פינוי בינוי"



"מימון"

השתתפות הרשות להתחדשות עירונית במימון תשתיות שיאושרו על ידי ועדת התמיכות, במועדים ובשיעורים המפורטים להלן בהוראות אלו;

"תכנית"

תכנית מפורטת להתחדשות עירונית במתחם שהוכרז כמתחם פינוי ובינוי אשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה, אשר מוסד התכנון המוסמך לדון בה החליט לאשרה, לרבות אישור הכפוף לאישור תכנית איחוד וחלוקה או תכנית עיצוב;

"תכנית חיזוק"

כל אחת מתכניות אלו, ובלבד שניתן להוציא מכוחה היתרים במתחמים המיועדים להתחדשות מגרשית:

1. תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38);
2. תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38;
3. תכנית החלה על מגרש שיש בו מבנה טעון חיזוק לפי סעיף 70א לחוק התכנון והבנייה, לרבות תכנית עמידות בפני רעידות אדמה לפי תיקון מס' 139 לחוק התכנון והבנייה;
4. תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64(ב) לחוק התכנון והבנייה, החלה על כל תחום השיפוט או התכנון של רשות מקומית, וקובעת מתחמים להתחדשות בדרך של פינוי בינוי או בדרך של חיזוק והוראות לביצועה;
5. תכנית התחדשות שכונתית החלה על תחומה של שכונה וקובעת מתחמים להתחדשות בדרך של פינוי ובינוי או בדרך של חיזוק והוראות לביצועה.

"תשתיות"

תשתיות תחבורתיות, עבודות תיעול וניקוז, תשתיות מים וביוב, מוסדות חינוך, מוסדות ציבור, שטחי ציבור פתוחים, תשתיות תקשורת ותשתיות חשמל, התומכות בתהליכי התחדשות עירונית.

3. מטרת התמיכה

- 3.1. מטרת התמיכה נשוא קול קורא זה היא לעודד רשויות מקומיות לפעול להוצאת היתרי בנייה למימוש מיזמי התחדשות עירונית בתחומן, באמצעות השתתפות במימון תשתיות הנדרשות להן בשל תהליכי ההתחדשות. זאת, לאחר שהרשות להתחדשות עירונית תקבל את התקציב שיידרש לכך, ובכפוף לכך.
- 3.2. ככלל, סך המימון שישולם עבור שנת 2025 יהיה בהתאם למספר יח"ד תוספתיות בהיתרי בנייה שיינתנו בתחומי כל הרשויות המקומיות שהתקשרו עם הרשות להתחדשות עירונית בהסכם מסגרת ויעמדו ביעדי ההסכם בשנה זו, וזאת עד מיצוי כלל התקציב האמור. הסכום



שישולם לכל רשות מקומית ייקבע בהתאם למספר יח"ד תוספתיות בהיתרי בנייה שיינתנו בתחומה, ובשים לב לכללי ההקצאה שנקבעו בקול קורא זה.

4. תנאי סף להגשת הבקשות ולהתקשרות בהסכם מסגרת

4.1. רשות מקומית רשאית להגיש בקשה לקול קורא זה ולהתקשר בהסכם מסגרת עם הרשות

להתחדשות עירונית, ככל שתעמוד בכל תנאי הסף המפורטים להלן, במצטבר:

4.1.1. סך הגבייה בפועל של ארנונה בתחומן לא עלה על 5,440 ש"ח לנפש בשנת 2023, לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. נתון זה ייבחן על ידי הרשות להתחדשות עירונית.

4.1.2. עד יום 1.1.25 אושרו בתחומן תכניות הכוללות, לכל הפחות, 1,200 יח"ד שטרם מומשו. "טרם מומשו" לעניין סעיף זה - לא הוצא היתר בנייה לבנייתן עד יום 01.01.2025.

4.1.3. הרשות המקומית לא קיבלה ואינה זכאית לקבל מהמדינה תמיכה, מימון הוצאות פיתוח או תקצוב אחר שהוא ייעודי להתחדשות עירונית או לפיתוח תשתיות תומכות התחדשות עירונית בתחומה בגין תהליכי התחדשות עירונית שהתקיימו בשנת 2025, ולא התקשרה עמה בהסכם ייעודי למטרה זו. למען הסר ספק, יובהר כי רשויות מקומיות שהתקשרות עם הרשות להתחדשות עירונית בהסכמי מסגרת דור ב' אינן רשאיות להגיש בקשה לקול קורא זה.

4.2. לצורך בדיקת עמידת הרשות המקומית בתנאי הסף, תגיש הרשות המקומית בקשה בנוסח המצורף כנספח א' וכן את הצהרת מהנדס הרשות המקומית בנוסח המצורף כנספח ב'.

4.3. על אף האמור בסעיף 4.1.3, ניתן תקציב עבור קידום הליכי התחדשות עירונית בחלק מוגדר מתחום הרשות המקומית, כגון מתחם או שכונה, תהיה הרשות המקומית רשאית לבקש סיוע הרשות הממשלתית ככל שביתרת תחום התכנון חלות תכניות התחדשות הכוללות לכל הפחות 1,200 יח"ד שטרם מומשו.

4.4. רשות מקומית אשר תעמוד בתנאי הסף, תתקשר עם הרשות להתחדשות עירונית בהסכם מסגרת בנוסח המצורף כנספח ג'.

5. זכאות למימון

5.1. רשות מקומית אשר התקשרה עם הרשות להתחדשות עירונית בהסכם מסגרת, במסגרת קול קורא זה, תהיה זכאית למימון, ככל שעמדה ביעד השנתי המינימלי בשנת 2025.

5.2. לצורך קביעת הזכאות לקבלת מימון בגין היתרי בנייה שאושרו במהלך שנת 2025, תבחן הרשות להתחדשות עירונית, בתחילת שנת 2026, את עמידתן של כל הרשויות המקומיות עמן התקשרה בהסכם מסגרת ביעד השנתי המינימלי בשנת 2025. עמדה רשות מקומית ביעד השנתי המינימלי, תהא זכאית למימון בסכום שייקבע כמפורט בסעיף 6.



5.3. על אף האמור בסעיף 5.2, לא עמדה רשות מקומית ביעד השנתי המינימלי, הרשות להתחדשות עירונית תהיה רשאית לקבוע כי הרשות המקומית זכאית למימון בסכום חלקי, כמפורט בסעיף 6 להלן, ככל שבשנת 2025 אושרו לפחות 300 יח"ד והרשות להתחדשות עירונית השתכנעה כי אי העמידה ביעד השנתי המינימלי נבע מנסיבות שאינן תלויות ברשות המקומית.

6. סכום המימון

רשות מקומית, שעמדה ביעד השנתי המינימלי, תהיה זכאית למימון בגין היתרי בנייה שניתנו בתחומה, בהתאם למספר יח"ד תוספתיות הכלול בהם, כמפורט להלן:

6.1. בגין הוצאת היתרי בנייה למיזמי פינוי בינוי, תהיה הרשות המקומית זכאית למימון כדלקמן:

6.1.1. עד 600 יח"ד תוספתיות ראשונות – סך השווה למכפלת מספר יח"ד התוספתיות הראשונות שניתנו בסך של 20 אלש"ח ליח"ד.

6.1.2. מ-601 יח"ד תוספתיות ומעלה - סך השווה למכפלת מספר יח"ד התוספתיות בסכום שייקבע לכל יח"ד בהתחשב בשיעור היטל ההשבחה שיחול על האזור בו ניתן היתר הבנייה, כמפורט בטבלה שלהלן:

שכום ההשתתפות ליח"ד תוספתית	שיעור היטל ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי
25,000 ₪	50%
30,000 ₪	25% או פטור

הסכומים המפורטים הינם סופיים ומוחלטים. למען הסר ספק, סכומים אלו כוללים מע"מ, ככל שישנו, ולא יישאו בתוספת כלשהי לרבות מע"מ, הצמדה או כל רכיב אחר. לדוגמה:

בהיתר בנייה 1 –

420 יח"ד בסה"כ, מתוכן 300 יח"ד תוספתיות [תעריף עד 600 יח"ד] – 300 X 20,000

בהיתר בנייה 2 –

480 יח"ד בסה"כ, מתוכן 300 יח"ד תוספתיות [תעריף עד 600 יח"ד] – 300 X 20,000

בהיתר בנייה 3 –

150 יח"ד בסה"כ, מתוכן 100 יח"ד תוספתיות באזור שבו נקבע היטל השבחה בשיעור 50% – 100 X 25,000

סך המימון לו תהיה זכאית הרשות המקומית יהיה 14.5 מלש"ח.

6.2. בגין הוצאת היתרי בנייה למיזמי חיזוק, תהיה הרשות המקומית זכאית, בכל שנה למימון של עד 100 יח"ד תוספתיות בהיתר הבנייה שניתן כפול 20 אלף ש"ח.

6.3. בדיקת היתרי הבנייה לצורך קביעת סכום המימון תיעשה בתחילת שנת 2026, ותתייחס להיתרים שניתנו במהלך שנת 2025.



- 6.4. הקצאת סכומי הזכאות תיעשה בהתאם למספר הכולל של יח"ד תוספתיות בהיתרי בנייה, שיינתנו בכלל הרשויות המקומיות בשנת 2025 עד מיצוי מלוא התקציב העומד לרשות הרשות להתחדשות עירונית לצורך כך.
- 6.5. עם קביעת סכומי הזכאות של הרשויות המקומיות, תוציא הרשות להתחדשות עירונית הודעה בכתב בדבר סכום הזכאות, וזאת בכפוף לקיומו של תקציב ולכל דין. יובהר כי זכאות לתקצוב עדיין אינה מהווה התחייבות לתשלום.
- 6.6. ככל שיתרת התקציב תהיה נמוכה מסך המימון לו זכאיות הרשויות המקומיות בהתאם לתחשיב זכאותן האמור לעיל, תחולק היתרה בין הרשויות באופן יחסי לסכום לו היתה זכאית כל אחת מהן.
- 6.7. ככל שהתקציב האמור ינוצל במלואו עד תום תקופת ההסכם, לא יהיו הרשויות המקומיות זכאיות עוד למימון. על אף האמור, הרשות להתחדשות עירונית, תהיה רשאית להגדיל את התקציב העומד לרשות קול קורא זה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לקיומו של תקציב.
- 6.8. על אף האמור, סך התקציב לו תהיה זכאית רשות מקומית לא יעלה על 22% מהזכאות לסכום המימון הכולל לשנת 2025 לכלל הרשויות המקומיות.
- 6.9. נקבע כי רשות מקומית זכאית למימון בגין יח"ד תוספתיות במגרש שניתן לגביו היתר הריסה, יחולו הוראות אלו:
- 6.9.1. התשלום לרשות מקומית בהתאם להרשאה שניתנה לה בגין היתר הריסה למיזם או חלק ממנו, ייעשה אך ורק לאחר הוצאת היתר הבנייה לאותו המיזם, ובכפוף לאמור בסעיף 6.9.3 להלן.
- 6.9.2. לא הוצא היתר בנייה בשנה העוקבת לשנה בה ניתנה הרשאה על סמך היתר הריסה, רשאית הרשות הממשלתית להפחית את סכום ההרשאה לאותה רשות מקומית בסכום אשר ניתן בגין יחידות הדיור התוספתיות הכלולות בהיתר ההריסה או להאריך את המועד להוצאת היתר בנייה מלא לתקופה נוספת שלא תעלה על שנה אחת, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, והכל על פי שיקול דעתה המוחלט.
- 6.9.3. למען הסר ספק, הרשות המקומית לא תהיה זכאית למימון נוסף בגין אותן יח"ד לעת הוצאת היתר בנייה לבנייתן.
- 6.10. רשות מקומית לא תהיה זכאית למימון בגין יח"ד בגינת היתר בנייה לאחר יום 01.01.2025, ככל שהוצא להן היתר הריסה טרם מועד זה.
- 6.11. רשות מקומית לא תהיה זכאית למימון בגין יח"ד שייבנו בכל מגרש פנוי אחר, לרבות בין אם הוא קרקע משלימה, שהוקצתה על ידי רשות מקרקעי ישראל לפי פרק 5.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובין אם הוא מגרש שאינו בבעלות המדינה או הרשות המקומית. למען הסר ספק, הרשות המקומית תהיה זכאית למימון בגין יח"ד שייבנו



לפי היתר בנייה שיינתן בקרקע מדינה או רשות מקומית המאפשרת הליך של בינוי-פינוי בדרך של הצרחה.

6.12. הרשות המקומית תהיה זכאית לקבלת המימון בפועל, בכפוף לביצוע התשתיות שאושרו כאמור בסעיף 7 להלן, ולפי הוצאות שהוציאה בפועל, וזאת בהתאם למפורט בהסכם המסגרת.

7. מימון התשתיות

7.1. המימון יינתן לרשות המקומית עבור ביצוע תשתיות אשר יש להן זיקה ישירה לתהליכי ההתחדשות העירונית שבתחומה, לרבות עבור תכנון התשתיות. תשתיות אלו יאושרו על ידי ועדת התמיכות מתוך רשימת תשתיות שתוגש לה על ידי הרשות המקומית כמפורט להלן.

7.2. לצורך גיבוש רשימת התשתיות, תגיש הרשות המקומית לרשות להתחדשות עירונית, תוך 14 ימים מיום קבלת ההודעה על סכום הזכאות למימון לפי סעיף 5.6 לעיל, הצעה לרשימת תשתיות הנדרשות לה נוכח תהליכי ההתחדשות העירונית שבתחומה ואשר בגינם מבוקש מימון.

7.3. לאחר הגשת רשימת התשתיות על ידי הרשויות המקומיות, תקיים ועדת התמיכות דיון לצורך אישור התשתיות שיקבלו מימון כאמור, מבין התשתיות המפורטות ברשימת התשתיות, שתגיש כל רשות מקומית.

7.4. בהחלטתה לעניין אישור התשתיות, תתחשב ועדת התמיכות, בין היתר, בשיקולים שלהלן:

7.4.1. מידת ההשפעה של התשתית המוצעת על האפשרות להוציא היתרי בנייה למימוש של מיזמי ההתחדשות העירונית לפי התכניות או הבקשות הקיימות;

7.4.2. עלות התשתית ושיעור ההשתתפות של הרשות להתחדשות עירונית מסך העלות;

7.4.3. מידת ההשפעה של סכום ההשתתפות על היכולת לבצע את התשתית;

7.4.4. נחיצותן של התשתיות לקידום מיזמי התחדשות עירונית בקרבת מערכות תחבורה ציבורית עתירת נוסעים (קיים או מתוכנן);

7.4.5. מקורות תקציביים אחרים, הצפויים לעמוד לרשות הרשות המקומית לשם מימון התשתית, לרבות היטלי השבחה, אגרות והיטלים שהרשות המקומית רשאית לגבות וכן השתתפות מקורות חוץ (משרדי ממשלה, מפעל הפיס וכד').

7.4.6. סך הגירעון התקציבי בהתייחס לכל אחת מהתשתיות, בהינתן תחשיב העלויות והמקורות;

7.4.7. לוח הזמנים הצפוי לביצוע התשתית בכלל ובהתייחס לתקופת ההסכם בפרט. ככלל, תינתן עדיפות לתשתיות אשר ניתן לקדם בתוך שנה ממועד חתימת הסכם המסגרת.



- 7.5. לבקשת הרשות המקומית, תהיה ועדת התמיכות רשאית לעדכן את התשתיות שאושרו במהלך תקופת ההסכם, בהתאם לשיקול דעתה, וככל שהדבר יידרש לשם מתן מענה טוב יותר לקידום ההתחדשות העירונית.
- 7.6. יובהר כי תשתית המתקצבת על ידי המדינה במסגרת הסכמים או הסדרים אחרים תוכל להיות מאושרת אך ורק אם הסכמים או הסדרים אלו מקנים לרשות המקומית תקצוב חלקי, וכי ככל שתשתית כזו תאושר – סכום המימון שיוקצה לה לא יעלה על יתרת התקציב הנדרשת להשלמת ביצועה.
- 7.7. הרשות להתחדשות עירונית תודיע, בכתב, לרשות המקומית על החלטת ועדת התמיכות בדבר התשתיות המאושרות, ותוציא לה הרשאה למימון התשתיות המאושרות, בהתאם לסכום המימון לו היא זכאית, בכפוף לקיום תקציב ועל פי הוראות כל דין.
- 7.8. לרשות מקומית אשר תהיה זכאית למימון לפי קול קורא זה, לא תהיה כל טענה כנגד הרשות להתחדשות עירונית ו/או המדינה בגין אי קבלת מלוא המימון לו היא זכאית בגין היתרי הבנייה שיוצאו בתחומה, ככל שלא יהיה לרשות הממשלתית תקציב או אם לא ייוותר תקציב לכך, נוכח מספר יח"ד שיאושרו ברשויות האחרות הזכאיות למימון.

8. הסכם המסגרת

- 8.1. כתנאי לקבלת המימון, תחתום הרשות המקומית על הסכם מסגרת בנוסח המצורף כנספח ג'.
- 8.2. תקופת ההסכם לעניין מתן היתרי בנייה והזכאות למימון תהיה מיום 01.01.2025 ועד יום 31.12.2025. תקופת ההסכם לצורך ביצוע התשתיות תהיה עד יום 31.12.2032. זכאותה של הרשות המקומית למימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית והיקף זכאותה ייקבעו בהתאם להיתרי בנייה, שיינתנו בתחומה בין 01.01.2025 לבין 31.12.2025.

9. התחייבויות הרשות המקומית הזוכה

- רשות מקומית שתזכה בקול קורא זה מתחייבת לכל אלו:
- 9.1. לפעול ככל הנדרש לקידום התחדשות עירונית בתחומה, ובכלל זה לאשר היתרי בנייה למיזמי התחדשות עירונית שמספר יח"ד בהם לא יפחת מיעדי ההסכם המינימליים.
- 9.2. להיות ערוכה מקצועית לאישור מזורז של בקשות להיתרים בהתחדשות עירונית.
- 9.3. להעמיד כוח אדם לבדיקה ולטיפול בהיתרי הבנייה למיזמי ההתחדשות העירונית, כדי לעמוד ביעדי ההסכם ובמהלך כל תקופת ההסכם.
- 9.4. לקיים דיונים בוועדה המקומית ו/או בוועדת הרישוי בתדירות אשר תאפשר עמידה ביעדי ההסכם.
- 9.5. להאיץ את אישורן של תכניות פיתוח ותכניות עיצוב הנדרשות להוצאת היתרי בנייה מכוחן של תכניות ההתחדשות העירונית.



- 9.6. לפקח אחר הוצאת היתרי הבנייה לפי ההסכם ולבקר התהליך, ובכלל זה לאתר כל חסם למתן היתרי בנייה ולפעול להסרתו.
- 9.7. לקדם בקצב מואץ את ביצוען של התשתיות, שאושרו על ידי ועדת התמיכות מתוך רשימת התשתיות.
- 9.8. לוודא כי שירותי הבנייה נעשים על ידי קבלן ראשי מורשה הרשום ברשימת הקבלנים המוכרים, ואינו מופיע ברשימת הקבלנים שהושעו ממאגר הקבלנים המוכרים, כמפורט בהודעה, "רשימת קבלנים מוכרים שלא עומדים בתנאי סעיף 11 בתקנון הוועדה הבין-משרדית לקביעת סדרי מסירת עבודות הממשלה לקבלנים", והכל בהתאם להוראת תכ"ס 7.10.6.
- 9.9. לבצע את העבודות בידי קבלן הנושא תעודת קבלן מוכר בתוקף בתחום העבודות הנדרש, ובקבוצת הסיווג המתאימה להיקף העבודות אלו והוא בעל הכישורים והניסיון הנדרשים לכך, וזאת באופן מקצועי וזהיר ובהתאם להוראות הדין, לרבות דיני המכרזים, וככל הנדרש להציג הוכחה לעניין זה בפני הרשות להתחדשות עירונית.
- 9.10. להבטיח כי הקבלן המבצע את העבודות הוא בעל כל הביטוחים ההולמים, הנהוגים בתחום פעילותם עבור מדינת ישראל-הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (לפי העניין: ביטוח חבות מעבידים, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח רכוש, ביטוח אחריות מקצועית, ביטוח חבות מוצר, ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח משולב אחריות מקצועית/מוצר, ביטוחי כלי רכב), בגבולות אחריות סבירים, בהתאם לאופיים והיקפם של השירותים המבוצעים על ידם, וכי ככל שיועסקו על ידו קבלני משנה, עליו לדרוש כי הללו יערכו ביטוחים כנ"ל או לחילופין לכלול בביטוחיו כיסוי לפעילותם.
- 9.11. לעקוב ולפקח אחר תכנון התשתיות וביצוען, ולהבטיח כי הם נעשים באופן, באיכות ובלוח הזמנים שנקבעו לביצוען.
- 9.12. למסור לרשות להתחדשות עירונית, אחת לחצי שנה ולפי דרישה, דוח בדבר מצב תכנון וביצוע התשתיות עד השלמתן, דוח בדבר מצב היתר הבנייה שיצאו בהמשך להיתרי הריסה בגינם ניתנה זכאות למימון וכן כל דוח אחר שיידרש על ידה.
- 9.13. לשתף פעולה עם הרשות להתחדשות עירונית לצורך קיום מעקב ובקרה אחר ביצוע הסכם המסגרת, על חלקיו.
- 9.14. לשתף פעולה עם הרשות להתחדשות עירונית, ככל הנדרש, בקידום תכניות ותכניות חיזוק המקודמות על ידה, כמו גם לשתף פעולה בקידום תכניות בקרקעות פנויות אשר יוכלו לשמש כקרקעות משלימות לצורך קידום התחדשות עירונית.
- 9.15. להימנע מקבלת כפל תשלום לביצוע התשתיות או חלקן, בשל קבלת מימון מגורם ממשלתי או ציבורי אחר, ככל שסך המימון לאותה תשתית עולה על עלותה.
- 9.16. לפעול להשלמת התשתיות שימומנו במסגרת קול קורא זה, באופן מואץ, ולהקצות לכך התקציבים הנוספים שיידרשו לצורך השלמת עלות הקמתן, ככל שיידרשו.



- 9.17. לא להסב לאחר את הסכם המסגרת או חלק ממנו ולא להעביר או למסור או להמחות כל זכות או חובה הנובעים ממנו. אין באמור לגרוע מזכותה של הרשות המקומית לבצע הסכם זה או חלק ממנו בעזרת תאגיד עירוני, ככל שההתקשרות בהסכם המסגרת תיעשה עם תאגיד זה, בנוסף לרשות המקומית.
- 9.18. לשפות את הרשות להתחדשות עירונית, מיד עם דרישה ראשונה, בגין כל נזק, הפסד, הוצאה או תביעת צד ג', שייגרמו לה בשל כל מעשה או מחדל של הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, בקשר עם הסכם המסגרת, לרבות בגין ביצוע התשתיות ו/או אי ביצוע תשלומים המוטלים על הרשות המקומית.
- 9.19. להשיב לידי הרשות הממשלתית כספים שקיבלה, ואשר אינם מגיעים לה בהתאם להוראות קול קורא זה.

10. שאלות והבהרות וכנס מציעים

- 10.1. רשות מקומית רשאית לפנות בשאלות או הערות בקשר לתנאי הקול הקורא דרך עמוד הפרסום באתר מינהל הרכש באמצעות לחיצה על כפתור "להגשת שאלות והצעות". המציע ימלא עבור כל שאלה את מספר הפרק/נספח ואת מספר הסעיף.
- הגשת שאלות עד ליום 18.1.2026 בשעה 15:00.**
- 10.2. **כנס מציעים** יתקיים באמצעות היועדות חזותית (זום), **ביום 11.1.2026 בשעה 9:30** לשם מתן דגשים בדבר הקול הקורא ומענה לשאלות. ההשתתפות בכנס אינה חובה, אולם על מציע המעוניין להשתתף בכנס להירשם בדוא"ל Hit-ironit-michraz@moch.gov.il עד ליום **8.1.2026 בשעה 15:00**. הרשות הממשלתית רשאית להחליט על ביטול כנס המציעים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, וככל שתעשה כן, תפורסם הודעה על כך בעמוד פרסום הקול הקורא.
- 10.3. התשובות לשאלות שיופנו לרשות הממשלתית בכתב ובכנס המציעים ירוכזו במסמך אחד (להלן "פרוטוקול שאלות ותשובות"), שיפורסם במערכת יהלום, באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית ובאתר מינהל הרכש הממשלתי.
- 10.4. הרשות הממשלתית אינה מחויבת לנוסח השאלה ובכלל זה היא רשאית, בעת ניסוח תשובות ההבהרה, לקצר נוסח של שאלה או לנסח מחדש.
- 10.5. פרוטוקול השאלות והתשובות ייחתם ע"י הרשות המקומית, יצורף לבקשה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הקול הקורא.
- 10.6. רק תשובות בכתב יחייבו את הרשות הממשלתית.

11. אופן הגשת הבקשה ומסמכי הקול קורא

- 11.1. הגשת בקשה לקול הקורא תבוצע באופן מקוון, באמצעות מערכת יהלום וזאת לא יאוחר מיום **1.2.2026 בשעה 15:00**, אלא אם קבעה הרשות הממשלתית, בהודעה שתפורסם בעמוד פרסום הקול הקורא באתר מינהל הרכש הממשלתי, דרך הגשה אחרת בקול



- הקורא. במקרה כאמור על המציע לפעול בהתאם להוראות שפרסמה הרשות הממשלתית בדף הקול הקורא.
- 11.2. לא ניתן יהיה להגיש בקשות במערכת לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.
- 11.3. הליך הגשת הבקשות במערכת כולל שני שלבים :
- 11.4. פעולות במערכת ההזדהות
- 11.4.1. מגיש הבקשה, אשר טרם נרשם למערכת ההזדהות הלאומית, יידרש להירשם למערכת ולאחר השלמת תהליך ההרשמה, לאמת את זהותו לצורך מעבר לשלב הגשת הבקשות.
- 11.4.2. מגיש בקשה, אשר רשום למערכת ההזדהות הלאומית, יידרש לאמת את זהותו לצורך מעבר לשלב הגשת הבקשה.
- 11.4.3. בכל תקלה בהליך ההרשמה להזדהות הלאומית, או בתהליך ההזדהות, יש לפנות למוקד התמיכה של המערכת (טלפון - 1299, כתובת דואר אלקטרוני moked@mail.gov.il, טלפון נוסף 08-6863100)
- 11.4.4. פרטים נוספים על אודות הליך ההרשמה [מפורטים בקישור זה](#).
- 11.4.5. לאחר השלמת ההזדהות, המערכת תעביר את מגיש הבקשה באופן אוטומטי לתיבת הפרסום הרלוונטית. על המציע לוודא כי במערכת להגשת הבקשות מופיע שם ומספר הפרסום המבוקש על ידו.
- 11.5. פעולות במערכת יהלום
- 11.5.1. מציע המעוניין לשאול שאלות הבהרה או שיש לו הערות, יוכל לבצע זאת כל עוד לא חלף המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה והערות, באמצעות לחיצה על כפתור "להגשת שאלות והצעות". המציע ימלא עבור כל שאלה את מספר הפרק/נספח ואת מספר הסעיף.
- 11.5.2. במסגרת הגשת הבקשה, על המציע לפעול בהתאם להנחיות שתופענה במערכת יהלום, למלא את כלל השדות שנדרש באופן ברור ובהתאם להנחיות המערכת, ולעלות למערכת את הקבצים הנדרשים, בהתאם להוראות ההליך.
- 11.5.3. לאחר השלמת הגשת הבקשה במערכת, תתקבל הודעה "הצעתך נשלחה בהצלחה" והמציע יוכל להוריד את מסמך הבקשה, מסמך הבקשה הינו מסמך חתום דיגיטלי של הבקשה ומהווה אסמכתא לבקשה שהוגשה. המסמך ישלח למציע גם באמצעות הדואר האלקטרוני. מסמך הבקשה האחרון שנשלח יוצג גם במערכת.
- 11.5.4. מציע יוכל לעדכן את הצעתו כל עוד לא חלף המועד האחרון להגשת הבקשה.
- 11.5.5. במקרה שבו לאחר שהוגשו הצעות בתיבה, ערך המזמין שינוי במסמכי הקול הקורא (למעט שינוי במועדים), הצעות שהיו בתיבה תבוטלנה ותעבורנה למצב טיוטה. מציע המעוניין להגיש את הצעתו בהתאם לתנאי המעודכנים, יידרש להגיש בקשה מחדש.
- 11.5.6. לא ניתן יהיה להגיש הצעות במערכת לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.
- 11.5.7. במסגרת הגשת הבקשות במערכת, ישנן מגבלות טכניות שונות כגון :
- 11.5.7.1. ניתן לעלות עד 10 קבצים, כאשר גודל מקסימאלי של כל קובץ (עד 15MB).



- 11.5.7.2. פרק הזמן שבו המערכת מתנתקת בהיעדר פעולה של משתמש (20 דקות ל-Time out)
- 11.5.7.3. מגבלות טכניות נוספות - על מנת להכיר את שאר מגבלות המערכת, באחריות מגיש הבקשה לקרוא, מבעוד מועד, את המדריך להגשת הצעות באמצעות תיבת הגשות דיגיטלית. בנוסף, לרשותו של מגיש הבקשה [חומרי הדרכה](#), אשר נועדו לסייע בהגשת הצעות בהצלחה.
- 11.5.8. לסיוע טכני במקרה של תקלה או שאלה, ניתן לפנות למוקד התמיכה בימים א'-ה' בין השעות 8:00-17:00 בכתובת הדואר האלקטרוני: moked@mail.gov.il או באמצעות הציאט האנושי: <https://mygovchat.gov.il/icer/bot.aspx?l=3>
- 11.5.9. בפנייה יש לציין את שם ההליך, המועד האחרון להגשת הבקשות ובמקרה הצורך לצרף צילומי מסך.
- 11.5.10. זמן ההמתנה מרגע משלוח הפנייה ועד לחזרת נציג שירות, לא יעלה על 4 שעות בטווח שעות פעילות המוקד.
- 11.5.10.1. מוקד התמיכה אינו מתחייב לספק מענה לפניות אשר תתקבלנה בזמן קצר מ-4 שעות, מהמועד האחרון להגשת הצעות.
- 11.5.10.2. **מציע אשר מגיש את הצעתו כאשר נשארו פחות מ-4 שעות להגשת בקשות, לוקח על עצמו סיכון שבמקרה של תקלה נציג השירות לא יספיק לפתור את הבעיה הטכנית או לענות על שאלתו.**
- 11.6. המציע נושא באחריות הבלעדית להגשת הבקשה לפני המועד האחרון להגשת הצעות. על המציע לקחת בחשבון כי בסמוך למועד האחרון להגשת הצעות ייתכן עומס על מערכת ההגשה או תקלות טכניות אחרות, אשר ימנעו מהמציע להגיש את הצעתו. **על המציע להיערך לתרחיש כאמור ולהגיש את הצעתו מבעוד מועד.**
- 11.7. את מסמכי הקול הקורא, טפסיו ונספחיו ניתן להוריד מאתר האינטרנט של מינהל הרכש הממשלתי, שכתובתו: <http://www.mr.gov.il> וכן מאתר הרשות הממשלתית, שכתובתו: <http://www.renew-il.gov.il>. באם תתגלה סתירה בין הנוסחים, אזי הנוסח הקובע הוא זה המפורסם באתר מינהל הרכש.
- 11.8. על הרשות המקומית להגיש את מסמכי הקול הקורא המלאים וכלל נספחיו, לרבות הסכם המסגרת, חתומים על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית, בצירוף פרוטוקול שאלות ותשובות חתום על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית.
- 11.9. אין לערוך כל שינוי או התנאה במסמכים המצורפים כנספחים לקול הקורא.

הבקשה שתוגש לאחר המועד האחרון להגשת הצעות לא תובא לדיון ותיפסל על הסף.



12. זכויות הרשות להתחדשות עירונית

- 12.1. הרשות הממשלתית רשאית, בהתאם לצורך ולפי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות כל תנאי מתנאי קול קורא זה, לפרסם קול קורא חדש במקום קול קורא זה, ולבטל קול קורא זה בכל שלב כפי שתראה לנכון. הודעת שינוי כאמור תפורסם באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית, ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי הקול הקורא, ולרשות המקומית לא יהיו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מאת הרשות הממשלתית לעניין שינויים כאמור, לרבות בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי הקול הקורא.
- 12.2. באחריותה הבלעדית של הרשות המקומית לעקוב אחר הודעות הרשות הממשלתית בקשר לשינויים שיפורסמו כאמור לעיל.
- 12.3. הרשות הממשלתית רשאית לבקש הבהרות, השלמות ומידע נוסף לגבי כל אחת מהבקשות שתוגש, על פי שיקול דעתה הבלעדי. אי שיתוף פעולה באופן ובמועד הנדרשים על ידי הרשות הממשלתית עלולים להביא לדחיית הבקשה.
- 12.4. לרשות להתחדשות עירונית תהיה הזכות להאריך את ההתקשרות או להרחיב את ההתקשרות בסכומים נוספים או לתקופה נוספת, ככל שיעמוד לרשותה תקציב נוסף למימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- 12.5. מתן הסיוע כפוף לקיומו של תקציב ולקבלת התחייבות לתשלום כדון, והרשות הממשלתית רשאית לבטל או לצמצם את היקף הקול הקורא בהתחשב בתקציב שיעמוד לרשותה בכל עת.

13. רשימת נספחים

נספח א'	בקשת הרשות המקומית לקבלת סיוע
נספח ב'	הצהרת מהנדס/ת הרשות המקומית לעניין מספר יח"ד
נספח ג'	הסכם מסגרת



נספח א'

בקשה לקבלת סיוע למימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית

לכבוד

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

רח' בית הדפוס 12

ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: בקשה לסיוע לפי קול קורא מס' 13/2025 לסיוע למימון תשתיות תומכות
התחדשות עירונית

אנו הח"מ,

ה"ה _____ ת.ז. _____, תפקיד _____,

וה"ה _____ ת.ז. _____, תפקיד _____,

נציגי הרשות המקומית _____ והמוסמכים לחתום בשמה, מתכבדים להגיש

בזאת את הצעת הרשות המקומית לקול הקורא שבנדון, כדלקמן:

1. שם הרשות המקומית: _____

2. פרטי איש קשר ברשות המקומית:

שם: _____

תפקיד: _____

מס' טלפון: _____

דואר אלקטרוני של איש הקשר: _____

3. מצורפים המסמכים שלהלן:

א. מסמכי הקול הקורא המלא, חתומים על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית.

ב. פרוטוקול שאלות ותשובות חתום על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית.

ג. תצהיר מהנדס/ת הרשות המקומית, המפרט את רשימת תכניות ההתחדשות העירונית

החלות בתחום הרשות המקומית בעת הגשת הבקשה ושיעור היטל ההשבחה החל

בתחומן, בנוסח המצורף כנספח ב'.

ד. הסכם מסגרת, בנוסח המצורף כנספח ג'.



4. ידוע לנו ואנו מסכימים כי זכאות הרשות המקומית למימון תהא בהתאם לאמור בקול הקורא ולהסכם המסגרת המצורף אליו כנספח ג'.

ראש הרשות המקומית
חותמת+חתימה

גזבר הרשות המקומית
חותמת+חתימה



נספח ב'

הצהרת מהנדס/ת הרשות המקומית

- אני הח"מ, _____, ת.ז. _____, מצהיר בזאת כדלקמן:
1. אני משמש בתפקיד מהנדס/ת הרשות המקומית _____ (להלן: "הרשות המקומית"), המבקשת לקבל מהרשות להתחדשות עירונית סיוע לפי קול קורא מס' 13/2025 סיוע במימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית (להלן: "הקול הקורא").
2. להלן פירוט רשימת תכניות ההתחדשות העירונית החלות במרחב התכנון של הרשות המקומית, אשר הופקדו או אושרו עד יום 1.1.2025:

מס' תכנית	סוג תכנית (הריסה ובניה/ עיבוי)	סטטוס תכנית (הפקדה/אישור)	מספר יח"ד מוצעות בתחום התכנית	מספר יח"ד מוצעות שלא הוצא להן היתר עד 1.1.2025	שיעור היטל השבחה

3. סך יחידות הדיור שלא הוצא להן היתר בנייה לרבות היתר הריסה לפי תכניות אלו עד יום 1.1.2025 הוא _____.
- ידוע לי כי תנאי סף להגשת בקשה לפי הקול הקורא הוא כי התכניות כוללות לכל הפחות 1,200 יח"ד שטרם ניתן להן היתר בנייה או הריסה כאמור.
- ידוע לי כי "תכנית" לעניין זה היא תכנית שניתן להוציא היתר מכוחה ואשר מוסד התכנון המוסמך לאשרה החליט על אישורה, לרבות בכפוף לאישור תכנית איחוד וחלוקה או תכנית עיצוב, טרם 1.1.2025.

ולראייה באתי על החתום,

מהנדס/ת הרשות המקומית



אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, היועץ המשפטי של הרשות המקומית _____, מאשר בזה כי ביום _____, הופיעה בפני מר/גב' _____, מהנדס/ת הרשות המקומית המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

חתימה וחותמת

תאריך



נספח ג' – הסכם מסגרת

הסכם מסגרת להתחדשות עירונית

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת 2025

בין

ממשלת ישראל, בשם מדינת ישראל באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, באמצעות המורשים לחתום בשמה כדין
(להלן: "הרשות להתחדשות עירונית")

לבין

הרשות המקומית _____
באמצעות המורשים לחתום ולהתחייב בשמה, כדין
(להלן: "הרשות המקומית").

הואיל: ובהתאם לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו – 2016 (להלן: "חוק הרשות להתחדשות עירונית"), הרשות להתחדשות עירונית אמונה על קידום ההתחדשות העירונית במדינת ישראל, לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הקיים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים;

הואיל: ובהתאם לחוק הרשות להתחדשות עירונית, הוסמכה הרשות להתחדשות עירונית, בין היתר, לסייע לרשויות מקומיות ולעודדן בקידום תהליכים של התחדשות עירונית בתחומן, ובכלל זה לסייע להן בפיתוח תשתיות, ולצורך כך לקדם עריכת הסכמי פיתוח להתחדשות עירונית;

והואיל: והרשות להתחדשות עירונית התקשרה עם רשויות מקומיות בהסכם מסגרת לסיוע במימון תשתיות ובודקי היתרים לפי החלטת ממשלה מס' 203 מיום 01.08.2021 בעניין עידוד הליכי התחדשות עירונית (להלן: "הסכמי מסגרת דור א"), וכן בהסכמי מסגרת לפי החלטת ממשלה מס' 1383 מיום 4.2.2024, שעניינה תכנית ממשלתית לתמרוץ והאצה של ענף הנדל"ן והבנייה למגורים (להלן: "הסכמי מסגרת דור ב");

והואיל: ובמסגרת החלטת ממשלה מס' 3425 מיום 26.10.2025 בעניין "תמרוץ ענף הבנייה למגורים ותיקון החלטות ממשלה", הקצתה הממשלה משאבים לרשות להתחדשות עירונית לתמרוץ הרשויות המקומיות לקדם מיזמי התחדשות עירונית בתחומן, והוסכם כי 40 מלש"ח מתוך משאבים אלו ייועדו להסכמי מסגרת בגין היתרים שיצאו בשנת 2025;



- והואיל: ולצורך הקצאת המשאבים האמורים לרשויות מקומיות הפועלות למימוש מיזמי התחדשות עירונית, פרסמה הרשות הממשלתית קול קורא מס' 13/25 לסיוע למימון תשתיות התומכות בהתחדשות עירונית (להלן: "הקול הקורא"), במסגרתו הזמינה רשויות מקומיות העומדות בתנאיו לפנות בבקשה לקבלת זכאות לסיוע כאמור, ככל שיעמדו בתנאים המפורטים בהסכם מסגרת זה;
- והואיל: ונמצא כי הרשות המקומית עומדת בתנאים לקבלת זכאות כאמור ומצהירה, כי היא מעוניינת לפעול למימוש מיזמי התחדשות עירונית בתחומה בהיקפים נרחבים, ולכל הפחות בהיקף הנדרש בקול הקורא;
- והואיל: והצדדים הסכימו לשתף פעולה בקידום ההתחדשות העירונית בתחומה של הרשות המקומית, בהתאם להחלטת הממשלה, כך שהרשות המקומית תפעל לקידום מימושם של מיזמי התחדשות עירונית ולהקמת התשתיות התומכות בהם, והרשות להתחדשות עירונית תסייע לה במימון חלק מהתשתיות הנדרשות כאמור;
- והואיל: וועדת התמיכות אישרה ביום _____ את ההתקשרות של הרשות להתחדשות עירונית עם הרשות המקומית בהסכם מסגרת זה לצורך סיוע לרשות המקומית בקידום ההתחדשות העירונית בתחומה;
- והואיל: והרשות המקומית מצהירה כי מולאו התנאים המוקדמים עפ"י דין לחתימתה על הסכם זה;

אי לכך מוצהר, מוסכם ומותנה בזה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. הרשות להתחדשות עירונית ממנה את מנהל אגף מדיניות וסמנכ"ל הרשות הממשלתית להיות הממונה מטעמה בכל הקשור לביצוע הסכם זה (להלן: "המנהל"). הרשות להתחדשות עירונית רשאית להחליף המנהל בכל עת וללא קבלת הסכמת הרשות המקומית לכך. המנהל רשאי למנות בא כוח או באי כוח ולהעניק לו או להם את כל סמכויותיו לפי הסכם זה.
- 1.3. הרשות המקומית ממנה את _____ להיות נציגה בכל הנוגע לביצוע הסכם זה. נציג הרשות המקומית ישמש ככתובת לקבלת מסמכים, הודעות ומכתבים עבור הרשות המקומית וכן לכל הנוגע לביצוע הסכם זה על ידי הרשות המקומית.
- 1.4. הצדדים מסכימים לשתף פעולה למען קידום ההתחדשות העירונית בתחום הרשות המקומית, בהתאם להסדרים הקבועים בהסכם זה להלן.



2. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים האמורים בצד ימין המשמעות המפורטת בצד שמאל בטבלה שלהלן:	
היתר בנייה שניתן למיזם התחדשות עירונית או חלק ממנו במהלך שנת 2025, לרבות היתר הריסה למיזם התחדשות עירונית;	"היתר בנייה"
הסכם לסיוע במימון תשתיות לצורך קידום התחדשות עירונית, בנוסח המצורף כנספח ג' לקול הקורא, שיחתם בין הרשות להתחדשות עירונית ובין רשות מקומית;	"הסכם מסגרת"
ועדת התמיכות של הרשות להתחדשות עירונית;	"ועדת התמיכות"
יחידות דיור;	"יח"ד"
ההפרש בין סך יח"ד המאושרות בהיתר הבנייה שהוצא למיזם התחדשות עירונית בשנת 2025 לבין מספר יח"ד הקיימות במקרקעין שלגביהם הוצא אותו היתר בנייה; במיזם בינוי-פינוי, מספר יח"ד התוספתיות ייקבע בכל היתר בנייה בהתאם לשיעור יח"ד התוספתיות מתוך כלל יח"ד שבתחום התכנית כולה.	"יח"ד תוספתיות"
הוצאת היתרי בנייה בתחומה של רשות מקומית הכוללים, לכל הפחות, 600 יח"ד בשנת 2025; לצורך בחינת היעד השנתי, תיספר יח"ד במיזמי חיזוק כשליש יח"ד;	"היעד המינימלי" או "היעד השנתי המינימלי"
ועדת התמיכות של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;	ועדת תמיכות
מיזמי פינוי בינוי ומיזמי חיזוק;	"מיזמי התחדשות עירונית"
מיזמים להתחדשות מגרשית, בין בדרך של חיזוק ועיבוי ובין בדרך של הריסה ובנייה, לפי תכנית חיזוק;	"מיזמי חיזוק"
מיזמים להריסה של בניינים לשם בניית בניינים חדשים תחתם במתחמים שהוכרזו כמתחמי פינוי בינוי לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016;	"מיזמי פינוי בינוי"
השתתפות הרשות להתחדשות עירונית במימון תשתיות שיאשרו על ידי ועדת התמיכות, במועדים ובשיעורים המפורטים להלן בהוראות אלו;	"מימון"
תכנית מפורטת להתחדשות עירונית במתחם שהוכרז כמתחם פינוי ובינוי אשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה, אשר מוסד התכנון המוסמך לדון בה החליט לאשרה, לרבות אישור הכפוף לאישור תכנית איחוד וחלוקה או תכנית עיצוב;	"תכנית"



"תכנית חיזוק"

כל אחת מתכניות אלו, ובלבד שניתן להוציא מכוחה היתרים במתחמים המיועדים להתחדשות מגרשית:

1. תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38);
2. תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38;
3. תכנית החלה על מגרש שיש בו מבנה טעון חיזוק לפי סעיף 70 לחוק התכנון והבנייה, לרבות תכנית עמידות בפני רעידות אדמה לפי תיקון מס' 139 לחוק התכנון והבנייה;
4. תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64(ב) לחוק התכנון והבנייה, החלה על כל תחום השיפוט או התכנון של רשות מקומית, וקובעת מתחמים להתחדשות בדרך של פינוי בינוי או בדרך של חיזוק והוראות לביצועה;
5. תכנית התחדשות שכונתית החלה על תחומה של שכונה וקובעת מתחמים להתחדשות בדרך של פינוי ובינוי או בדרך של חיזוק והוראות לביצועה.

"תשתיות"

תשתיות תחבורתיות, עבודות תיעול וניקוז, תשתיות מים וביוב, מוסדות חינוך, מוסדות ציבור, שטחי ציבור פתוחים, תשתיות תקשורת ותשתיות חשמל, התומכות בתהליכי התחדשות עירונית.

3. הצהרות הרשות המקומית

הרשות המקומית מצהירה כדלקמן:

- 3.1. ידוע לה שזכאותה להתקשר בהסכם זה נקבעה בהסתמך על עמידתה בתנאים שנקבעו על ידי הרשות להתחדשות עירונית בקול הקורא, כמו גם על התחייבותה לקידום התחדשות עירונית בתחומה ולפעול למתן היתרי בנייה למימוש תכניות התחדשות עירונית, בהיקף שלא יפחת מהיעד המינימלי.
- 3.2. ידוע לה שזכאותה למימון מותנית בעמידתה ביעד השנתי המינימלי ובתנאים האחרים המפורטים בהסכם זה.
- 3.3. ידוע לה, שהמימון לפי הסכם זה מיועד אך ורק למימון תשתיות, שיאושרו על ידי ועדת התמיכות מבין התשתיות שיוצעו על ידה, כמפורט בסעיף 6 להלן, ובסכום שלא יעלה על סכום זכאותה לפי הסכם זה.
- 3.4. ידוע לה, כי תהא זכאית למימון בגין יח"ד תוספתיות, שיאושרו בהיתרי בנייה שיינתנו למיזמי התחדשות עירונית, ככל שתעמוד ביעד המינימלי, כמפורט בסעיף 7 להלן.
- 3.5. ידוע לה, כי תהיה זכאית למימון התשתיות, בתנאי ובכפוף לעמידתה בתנאי הסכם זה ולקימו של תקציב מדינה למימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית בהתאם להחלטת הממשלה. כן ידוע לה כי התקציב שיוקצה למימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית לפי



קול קורא זה יחולק בהתאם למספר יח"ד תוספתיות, שיאושרו על ידי כל הרשויות המקומיות הזכאיות למימון בשנת 2025, וזאת עד מיצויו.

3.6. ידוע לה והיא מסכימה, כי התחייבות הרשות להתחדשות עירונית למימון לפי הסכם זה אינה התחייבות מוחלטת, והיא מותנית בקיום התחייבויותיה של הרשות המקומית לפי הסכם זה ובביצוע התשתיות בתקופת ההסכם, כמו גם בקיומו של תקציב.

3.7. אין לה ולא תהיה לה כל טענה כנגד הרשות להתחדשות עירונית ו/או המדינה בגין אי קבלת מלוא המימון לו היא זכאית בגין היתרי הבנייה שיוצאו בתחומה, ככל שלא יהיה לרשות הממשלתית תקציב או אם לא ייוותר תקציב לכך, נוכח מספר יח"ד שיאושרו ברשויות האחרות הזכאיות למימון.

3.8. ידוע לה והיא מסכימה, כי היא האחראית הבלעדית על התכנון, הביצוע, המעקב והפיקוח על התשתיות.

4. התחייבויות הרשות המקומית

רשות מקומית שתזכה בקול קורא זה מתחייבת לכל אלו:

4.1. לפעול ככל הנדרש לקידום התחדשות עירונית בתחומה, ובכלל זה לאשר היתרי בנייה למיזמי התחדשות עירונית שמספר יח"ד בהם לא יפחת מהיעד המינימלי.

4.2. להיות ערוכה מקצועית לאישור מזורז של בקשות להיתרים בהתחדשות עירונית.

4.3. להעמיד כוח אדם לבדיקה ולטיפול בהיתרי הבנייה למיזמי ההתחדשות העירונית, כדי לעמוד ביעדי ההסכם ובמהלך כל תקופת ההסכם.

4.4. לקיים דיונים בוועדה המקומית ו/או בוועדת הרישוי בתדירות אשר תאפשר עמידה ביעדי ההסכם.

4.5. להאיץ את אישורן של תכניות פיתוח ותכניות עיצוב הנדרשות להוצאת היתרי בנייה מכוחן של תכניות ההתחדשות העירונית.

4.6. לפקח אחר הוצאת היתרי הבנייה לפי ההסכם ולבקר התהליך, ובכלל זה לאתר כל חסם למתן היתרי בנייה ולפעול להסרתו.

4.7. לקדם בקצב מואץ את ביצוען של התשתיות, שאושרו על ידי ועדת התמיכות מתוך רשימת התשתיות.

4.8. לוודא כי שירותי הבנייה נעשים על ידי קבלן ראשי מורשה הרשום ברשימת הקבלנים המוכרים, ואינו מופיע ברשימת הקבלנים שהושעו ממאגר הקבלנים המוכרים, כמפורט בהודעה, "רשימת קבלנים מוכרים שלא עומדים בתנאי סעיף 11 בתקנון הוועדה הבין-משרדית לקביעת סדרי מסירת עבודות הממשלה לקבלנים", והכל בהתאם להוראת תכ"ס 7.10.6.



- 4.9. לבצע את העבודות בידי קבלן הנושא תעודת קבלן מוכר בתוקף בתחום העבודות הנדרש, ובקבוצת הסיווג המתאימה להיקף העבודות אלו והוא בעל הכישורים והניסיון הנדרשים לכך, וזאת באופן מקצועי וזהיר ובהתאם להוראות הדין, לרבות דיני המכרזים, וככל הנדרש להציג הוכחה לעניין זה בפני הרשות הממשלתית.
- 4.10. להבטיח כי הקבלן המבצע את העבודות הוא בעל כל הביטוחים ההולמים, הנהוגים בתחום פעילותם עבור מדינת ישראל-הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (לפי העניין: ביטוח חבות מעבידים, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח רכוש, ביטוח אחריות מקצועית, ביטוח חבות מוצר, ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח משולב אחריות מקצועית/ מוצר, ביטוחי כלי רכב), בגבולות אחריות סבירים, בהתאם לאופיים והיקפם של השירותים המבוצעים על ידם, וכי ככל שיועסקו על ידו קבלני משנה, עליו לדרוש כי הללו יערכו ביטוחים כנ"ל או לחילופין לכלול בביטוחיו כיסוי לפעילותם.
- 4.11. לעקוב ולפקח אחר תכנון התשתיות וביצוען, ולהבטיח כי הם נעשים באופן, באיכות ובלוח הזמנים שנקבעו לביצוען.
- 4.12. למסור לרשות להתחדשות עירונית, אחת לחצי שנה ולפי דרישה, דוח בדבר מצב תכנון וביצוע התשתיות עד השלמתן, דוח בדבר מצב היתר הבנייה שיצאו בהמשך להיתרי הריסה בגינם ניתנה זכאות למימון וכן כל דוח אחר שיידרש על ידה.
- 4.13. לשתף פעולה עם הרשות להתחדשות עירונית לצורך קיום מעקב ובקרה אחר ביצוע הסכם המסגרת, על חלקיו.
- 4.14. לשתף פעולה עם הרשות להתחדשות עירונית, ככל הנדרש, בקידום תכניות ותכניות חיזוק המקודמות על ידה, כמו גם לשתף פעולה בקידום תכניות בקרקעות פנויות אשר יוכלו לשמש כקרקעות משלימות לצורך קידום התחדשות עירונית.
- 4.15. להימנע מקבלת כפל תשלום לביצוע התשתיות או חלקן, בשל קבלת מימון מגורם ממשלתי או ציבורי אחר, ככל שסך המימון לאותה תשתית עולה על עלותה.
- 4.16. לפעול להשלמת התשתיות שימומנו במסגרת קול קורא זה, באופן מואץ, ולהקצות לכך התקציבים הנוספים שיידרשו לצורך השלמת עלות הקמתן, ככל שיידרשו.
- 4.17. לא להסב לאחר את הסכם המסגרת או חלק ממנו ולא להעביר או למסור או להמחות כל זכות או חובה הנובעים ממנו. אין באמור לגרוע מזכותה של הרשות המקומית לבצע הסכם זה או חלק ממנו בעזרת תאגיד עירוני, ככל שההתקשרות בהסכם המסגרת תיעשה עם תאגיד זה, בנוסף לרשות המקומית.
- 4.18. לשפות את הרשות להתחדשות עירונית, מיד עם דרישה ראשונה, בגין כל נזק, הפסד, הוצאה או תביעת צד ג', שייגרמו לה בשל כל מעשה או מחדל של הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, בקשר עם הסכם המסגרת, לרבות בגין ביצוע התשתיות ו/או אי ביצוע תשלומים המוטלים על הרשות המקומית.
- 4.19. להשיב לידי הרשות הממשלתית כספים שקיבלה, ואשר אינם מגיעים לה בהתאם להוראות הסכם זה.



5. תקופת ההתקשרות והיקפה

- 5.1. תקופת ההסכם לעניין מתן היתרי בנייה והזכאות למימון תהיה מיום 1.1.2025 ועד יום 31.12.2025, ללא הארכות. תקופת ההסכם לצורך ביצוע התשתיות תהיה עד יום 31.12.2032.
- 5.2. היקף ההתקשרות בהסכם המסגרת יהיה בהתאם לתשלום לו תהיה הרשות המקומית זכאית כאמור בסעיף 7 להלן.
- 5.3. לרשות להתחדשות עירונית תהיה הזכות להאריך את ההתקשרות או להרחיב את ההתקשרות בסכומים נוספים או לתקופה נוספת, ככל שיעמוד לרשותה תקציב נוסף למימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

6. הזכאות למימון והיקפו

- 6.1. הרשות המקומית תהיה זכאית למימון, ככל שעמדה ביעד השנתי המינימלי, ואולם, הרשות להתחדשות עירונית תהיה רשאית לקבוע כי היא זכאית למימון חלקי אף אם לא עמדה ביעד זה, אם השתכנעה כי אי העמידה בו נבעה מנסיבות שאינן תלויות ברשות המקומית, וככל שבשנת 2025 אושרו בתחומה לפחות 300 יח"ד בהיתרי בנייה בהתחדשות עירונית.
- בדיקת הזכאות למימון תיעשה בראשית שנת 2026.**
- 6.2. סכום הזכאות של הרשות המקומית ייקבע בהתאם למספר יחידות דיור תוספתיות שיאושרו במסגרת היתרי בנייה להתחדשות עירונית שיינתנו בתחומה בשנת 2025.
- 6.3. עמדה הרשות המקומית ביעד השנתי כאמור לעיל, תהיה היא זכאית למימון בגין היתרי בנייה שניתנו בתחומה, בהתאם למספר יח"ד תוספתיות הכלול בהם, כמפורט להלן:
- 6.3.1. בגין הוצאת היתרי בנייה למיזמי פינוי בינוי, תהיה הרשות המקומית זכאית למימון כדלקמן:
- (1) עד 600 יח"ד תוספתיות ראשונות – סך השווה למכפלת מספר יח"ד התוספתיות הראשונות בהיתר הבנייה שניתן בסך של 20 אלש"ח ליח"ד.
- (2) מ-601 יח"ד תוספתיות ומעלה – סך השווה למכפלת מספר יח"ד התוספתיות בהיתר בנייה שניתן בסכום שייקבע לכל יח"ד בהתחשב בשיעור היטל ההשבחה שיחול באזור בו ניתן היתר הבנייה, כמפורט בטבלה שלהלן:

שכום ההשתתפות ליח"ד תוספתית	שיעור היטל ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי
25,000 ₪	50%
30,000 ₪	25% או פטור

הסכומים המפורטים הינם סופיים ומוחלטים. למען הסר ספק, סכומים אלו כוללים מע"מ, ככל שישנו, ולא יישאו בתוספת כלשהי לרבות לא בגין מע"מ, הצמדה או כל רכיב אחר.



- 6.3.2. בגין הוצאת היתרי בנייה למיזמי חיזוק, תהיה הרשות המקומית זכאית, בכל שנה למימון של עד 100 יח"ד תוספתיות בהיתרי הבנייה שניתנו כפול 20,000 ש"ח, כולל מע"מ.
- 6.4. בדיקת היתרי הבנייה לצורך קביעת סכום המימון תיעשה בתחילת שנת 2026, ותתייחס למספר יח"ד תוספתיות הכלולות בהיתרים שניתנו בשנת 2025.
- 6.5. הקצאת סכומי הזכאות תיעשה בהתאם למספר הכולל של יח"ד תוספתיות בהיתרי בנייה, שיינתנו בכלל הרשויות המקומיות בשנת 2025, עד מיצוי מלוא התקציב העומד לרשות הרשות להתחדשות עירונית לצורך כך.
- 6.6. עם קביעת סכום הזכאות של הרשות המקומית, ולאחר אישור התשתית בוועדת התמיכות, תוציא לה הרשות להתחדשות עירונית הרשאה להתחייב, וזאת בכפוף לקיומו של תקציב ולכל דין. יובהר כי זכאות לתקצוב אינה מהווה התחייבות לתשלום.
- 6.7. ככל שיתרת התקציב תהיה נמוכה מסך המימון לו זכאיות כל הרשויות המקומיות הזכאיות למימון לפי ההסכם, בהתאם לתחשיב זכאותן האמור לעיל, תחולק היתרה בין הרשויות באופן יחסי לסכום לו היתה זכאית כל אחת מהן.
- 6.8. ככל שהתקציב ינוצל במלואו טרם תום תקופת ההסכם, לא יהיו הרשויות המקומיות זכאיות עוד למימון.
- 6.9. על אף האמור, סך התקציב לו תהיה זכאית הרשות המקומית לא יעלה על 22% מסכום המימון הכולל שישולם על ידי הרשות להתחדשות עירונית בשנת 2025 לרשויות המקומיות.
- 6.10. נקבע כי הרשות המקומית זכאית למימון בין היתר בגין יח"ד תוספתיות במגרש שניתן לגביו היתר הריסה, יחולו כל אלו:
- 6.10.1. התשלום לרשות המקומית בהתאם להרשאה שניתנה לה בגין היתר הריסה למיזם או חלק ממנו, ייעשה אך ורק לאחר הוצאת היתר הבנייה לאותו המיזם, ובכפוף לאמור בסעיף 6.10.3 להלן.
- 6.10.2. לא הוצא היתר בנייה בשנה העוקבת, רשאית הרשות להתחדשות עירונית להפחית את סכום ההרשאה שהוקצה לרשות המקומית בגין יחידות הדיור התוספתיות הכלולות בהיתר ההריסה מסך סכום הזכאות המגיע לאותה רשות מקומית או להאריך את המועד להוצאת היתר בנייה לתקופה נוספת שלא תעלה על שנה אחת, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, והכל על פי שיקול דעתה המוחלט.
- 6.10.3. למען הסר ספק, הרשות המקומית לא תהיה זכאית למימון בגין יח"ד שניתן עבור מימון לעת הוצאת היתר ההריסה, גם לעת הוצאת היתר בנייה לבנייתו.
- 6.11. הרשות המקומית לא תהיה זכאית למימון עבור יח"ד בגינת היתר בנייה לאחר יום 01.01.2025, ככל שהוצא להן היתר הריסה טרם מועד זה.
- 6.12. הרשות המקומית לא תהיה זכאית למימון בגין יח"ד שייבנו בכל מגרש פנוי אחר, לרבות בין אם הוא קרקע משלימה, שהוקצתה על ידי רשות מקרקעי ישראל לפי פרק 5.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובין אם הוא מגרש שאינו בבעלות המדינה או הרשות



המקומית. למען הסר ספק, הרשות המקומית תהיה זכאית למימון בגין יח"ד שייבנו לפי היתר בנייה שיינתן בקרקע מדינה או רשות מקומית במסגרת מיזם בינוי-פינוי בדרך של הצרחה.

6.13. הרשות המקומית תהיה זכאית לקבלת המימון בכפוף לביצוע התשתיות שיאושרו כאמור בסעיף 7 להלן, ולפי הוצאות שהוציאה בפועל. למען הסר ספק, הרשות המקומית לא תהא זכאית לתשלום נוסף אף אם עלויות התשתיות יעלו על סכומים אלו.

6.14. לצורך קביעת הזכאות למימון וקביעת סך המימון לו היא זכאית, תעביר הרשות המקומית לרשות להתחדשות עירונית בתחילת שנת 2026, דוח סטטוס לשנת 2025, בדבר היתרי בנייה מאושרים לתקופה בגינה מבוקש המימון, בחתימת מהנדס הרשות המקומית וגובר הרשות המקומית, בנוסח המצורף **כנספח א'**. הדוח יכלול את כל אלו:

6.14.1. היתרי הבנייה שהוצאו בתחומה למיזמי התחדשות עירונית בתקופת הדוח, תוך ציון סוג המיזם (פינוי בינוי /חיזוק), מספר ההיתר, סוג ההיתר (הריסה/בנייה) ומיקומו (כתובת ומספרי גוש וחלקה); יודגש כי אין לכלול בדוח היתרי בנייה שקדמו להם היתרי הריסה שהרשות המקומית קיבלה בגינם זכאות למימון לפי סעיף 6.10.1 או היתרי בנייה שניתנו בקרקע שאין בה ליזכות את הרשות המקומית במימון, כאמור בסעיפים 6.11 ו-6.12 לעיל;

6.14.2. בהתייחס לכל אחד מהיתרי הבנייה - מספר יח"ד קיימות ומספר יח"ד תוספתיות; 6.14.3. שיעור היטל ההשבחה החל באזורים בהם ניתנו ההיתרים.

6.15. הרשות המקומית תעביר לרשות להתחדשות עירונית כל מידע ו/או כל מסמך הנדרש לה לצורך בדיקת הדוח וקביעת זכאותה, וזאת בתוך 15 יום ממועד קבלת הדרישה.

6.16. הרשות להתחדשות עירונית תבחן את הדוח ותודיע לרשות המקומית, בכתב, אם נמצאה זכאית למימון בגין תקופת הדוח, וככל והיא זכאית –מהו הסכום לו היא זכאית.

7. אישור תשתיות למימון

7.1. הרשות המקומית תהיה רשאית להשתמש בכספי המימון אך ורק למימון התשתיות אשר יש להן זיקה ישירה לתהליכי ההתחדשות העירונית שבתחומה, לרבות עבור תכנון התשתיות, שיאושרו על ידי ועדת התמיכות, מראש ובכתב, מבין התשתיות שיוגשו לאישורה על ידי הרשות המקומית.

7.2. הרשות המקומית תגיש לרשות להתחדשות עירונית את רשימת התשתיות המבוקשת על ידה בהתאמה לסכום המימון שאושר לה, תוך 14 יום מיום הודעת הרשות להתחדשות עירונית על זכאותה למימון וסכום המימון לפי סעיף 6.16 לעיל. זאת, בנוסח המצורף **כנספח ב'**.

7.3. לצורך בחירת התשתיות למימון, תקיים ועדת התמיכות דיון סמוך לאחר קבלת רשימת התשתיות.



- 7.4. ועדת התמיכות תוודא כי הרשימה המוצעת תואמת להגדרת התשתיות בהסכם זה ותקבע את התשתיות למימון בהתחשב, בין היתר, בשיקולים שלהלן:
- 7.4.1. מידת ההשפעה של התשתית המוצעת על האפשרות להוציא היתרי בנייה למימוש של מיזמי ההתחדשות העירונית לפי התכניות או הבקשות הקיימות;
- 7.4.2. עלות התשתית ושיעור ההשתתפות של הרשות להתחדשות עירונית מסך העלות;
- 7.4.3. מידת ההשפעה של סכום ההשתתפות על היכולת לבצע את התשתית;
- 7.4.4. נחיצותן של התשתיות לקידום מיזמי התחדשות עירונית בקרבת מערכות תחבורה ציבורית עתירת נוסעים (קיים או מתוכנן);
- 7.4.5. מקורות תקציביים אחרים, הצפויים לעמוד לרשות הרשות המקומית לשם מימון התשתית, לרבות היטלי השבחה, אגרות והיטלים שהרשות המקומית רשאית לגבות וכן השתתפות מקורות חוץ (משרדי ממשלה, מפעל הפיס וכד');;
- 7.4.6. סך הגירעון התקציבי בהתייחס לכל אחת מהתשתיות, בהינתן תחשיב העלויות והמקורות;
- 7.4.7. לוח הזמנים הצפוי לביצוע התשתית בכלל ובהתייחס לתקופת ההסכם בפרט. ככלל, תינתן עדיפות לתשתיות אשר ניתן לקדם בתוך שנה ממועד הגשת רשימת התשתיות נספח ב', כאמור בסעיף 7.2 לעיל.
- 7.5. ועדת התמיכות תהיה רשאית להורות לרשות המקומית לגרוע מהתשתיות המוצעות או להוסיף לרשימה תשתיות אחרות הנדרשות לקידום התחדשות עירונית בתחום הרשות המקומית, והכל בהתאם לשיקול דעתה המוחלט.
- 7.6. לבקשת הרשות המקומית, תהיה ועדת התמיכות רשאית לעדכן את התשתיות שאושרו במהלך תקופת ההסכם, בהתאם לשיקול דעתה, וככל שהדבר יידרש לשם מתן מענה טוב יותר לקידום ההתחדשות העירונית.
- 7.7. תשתית המתוקצבת על ידי המדינה במסגרת הסכמים או הסדרים אחרים, תוכל להיות מאושרת אך ורק אם הסכמים או הסדרים אלו מקנים לרשות המקומית תקצוב חלקי, וכי ככל שתשתית כזו תאושר, סכום המימון שיוקצה לה לא יעלה על יתרת התקציב הנדרשת להשלמת ביצועה.
- 7.8. הרשות להתחדשות עירונית תודיע לרשות המקומית על החלטת ועדת התמיכות בדבר התשתית המאושרת למימון, בכתב, ותוציא לה הרשאה למימון התשתיות המאושרות בהתאם לסכום המימון לו היא זכאית, בכפוף לקיום תקציב ולהוראות כל דין.

8. ביצוע תשלומים

- ככל שהרשות המקומית תעמוד ביעדי ההסכם ובשאר התחייבויותיה לפיו, הרשות להתחדשות עירונית תעביר לה מימון לתשתיות שאישרה ועדת התמיכות, כמפורט להלן:
- 8.1. הרשות המקומית תגיש לרשות להתחדשות עירונית דרישת תשלום בגין תשתיות שבוצעו על ידה, בנוסח המצורף **כנספח ג'**, כשהיא חתומה על ידי מהנדס הרשות המקומית וגזבר



- הרשות המקומית, ובהתאם לנוהל תשלומים בהסכמי מסגרת, בהתאם לנוסחו העדכני, כפי שיפורסם מעת לעת באתר הרשות הממשלתית.
- העתק נוהל התשלומים הנכון למועד פרסום קול קורא זה מצורף כנספח ד'.
- 8.2. למען הסר ספק יודגש, כי הרשות המקומית תהיה רשאית לדרוש תשלום אך ורק עבור תשתית שמימונה אושר במפורש על ידי ועדת התמיכות, מראש ובכתב, ובגין ביצוע עבודות בפועל.
- 8.3. המנהל וחשב הרשות להתחדשות עירונית יבחנו את דרישת התשלום ויהיו זכאים לדרוש מהרשות המקומית כל מסמך ו/או הבהרה הנדרשים לו לצורך כך.
- 8.4. לאחר אישור המנהל, וככל שמצא כי דרישת התשלום תואמת את ההוצאות שהוציאה הרשות המקומית עבור התשתית שאושרה על ידי ועדת התמיכות, יאשר החשב את התשלום, ובלבד שסך התשלום שישולם לא יעלה על סכום זכאותה של הרשות המקומית באותה עת, כפי שאושר לה על ידי הרשות להתחדשות עירונית כאמור בסעיף 6.16 לעיל.
- 8.5. ככל שסכום הזכאות נקבע בהסתמך על היתרי הריסה שניתנו בתחומה של הרשות – תהיה הרשות המקומית זכאית למימון בגין יח"ד תוספתיות בתחום ההיתר, ככל שיוצג בפניה היתר הבנייה שניתן בגינן. ככל שלא הוצא היתר בנייה בשנה העוקבת לשנה בה ניתן מימון בהסתמך על היתר הריסה, יחול האמור בסעיף 6.10 לעיל.
- 8.6. תנאי התשלום להעברת הכספים לרשות המקומית יהיו בהתאם לחשבון שאושר ובהתאם לאמור בהוראת תכ"מ 1.4.3 "מועדי תשלום", כפי שתעודכן מעת לעת.
- 8.7. למען הסר ספק, מובהר, כי הסכומים המשולמים בהתאם להסכם הם סופיים ומוחלטים, ולא יתווסף עליהם כל סכום שהוא לרבות הצמדה ומע"מ. יתרה על כן, אם תחול חובת תשלום, מע"מ או מס כלשהו, חובה זו תחול על הרשות המקומית או מי מטעמה.
- 8.8. הרשות להתחדשות עירונית רשאית, בכל עת, לעכב כל תשלום, אם הרשות המקומית מפרה או אינה ממלאת אחד או יותר מתנאי הסכם זה, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיה של הרשות להתחדשות עירונית לפי הסכם זה ולפי כל דין.
- 8.9. ככל שהרשות המקומית תהיה זכאית לקבלת תקצוב מגורם ממשלתי אחר עבור תשתית שאושרה למימון לפי הסכם זה, תודיע על כך לרשות להתחדשות עירונית מיד עם היוודע לה דבר זכאותה, ותשיב את סכום המימון, ככל ששולם לה. הרשות להתחדשות עירונית רשאית, על פי שיקול דעתה המוחלט, להעביר את סכום המימון שהופחת כאמור או חלק ממנו למימון תשתיות אחרות שאושרה ועדת התמיכות.
- 8.10. אם יתברר, כי המימון שיועבר לרשות המקומית שימש למימון מטלות אחרות אשר לא אושרו על ידי הרשות להתחדשות עירונית או אם המימון ששולם הוא מעל למגיע לרשות המקומית לפי הסכם זה, תשיב הרשות המקומית כספים אלה לרשות להתחדשות עירונית תוך 15 יום ממועד דרישתם בכתב, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדן, מיום היווצרות החוב ועד לתשלום בפועל.



8.11. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של הרשות להתחדשות עירונית לקזז את תשלומי היתר בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כאמור מכל סכום המגיע מהרשות המקומית או מהממשלה, והכל בהתאם להחלטתה הבלעדית של הרשות להתחדשות עירונית. לצורך כך, תחתום הרשות המקומית על כתב קיזוז בנוסח המצורף **כנספח ה'**. אין באמור לגרוע מזכותה של הרשות להתחדשות עירונית לגבות את החוב האמור בכל דרך אחרת.

9. מעקב ובקרה

9.1. הרשות להתחדשות עירונית תקיים מעקב ובקרה שוטפים אחר קידום מיזמי התחדשות בתחום הרשות המקומית ואחר ביצוע התשתיות. לצורך כך, תגיש הרשות המקומית לרשות להתחדשות עירונית, אחת לחצי השנה, דוח ביצוע התשתיות בנוסח המצורף **כנספח ו'**. לבקשת הרשות להתחדשות עירונית, הרשות המקומית תציג בפניה את הדוח, תוך מתן הסברים והבהרות.

9.2. חשב הרשות להתחדשות עירונית רשאי לערוך ביקורת על התאמת התשלומים לתשתיות שבוצעו, בכל שלב משלבי הסכם זה, ולעכב תשלום, בחלקו או בשלמותו, עד לגמר הביקורת. הביקורת יכולה להיעשות באמצעות גורמים חיצוניים למשרד, לרבות באמצעות רואי חשבון. לצורך כך, מתחייבת הרשות המקומית לאפשר לחשב הרשות להתחדשות עירונית ו/או למי שימונה מטעמו לערוך ביקורת, לבדוק את המערכת התקציבית והנהלת החשבונות בכל הנוגע לפעילות עפ"י הסכם זה ולמסור לרשות להתחדשות עירונית עפ"י דרישתה, כל מידע, מסמך, דו"ח כספי או אחר.

9.3. אין בביצוע הבקרה כאמור או באי ביצועה כדי לגרוע או לשחרר את הרשות המקומית מאחריותה המלאה עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין, בין היתר, לטיב ולאיכות עבודות הפיתוח או כדי להטיל על הרשות להתחדשות עירונית כל אחריות שהיא.

9.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הרשות המקומית תמציא לרשות להתחדשות עירונית ו/או לוועדת התמיכות ו/או למי מטעמן כל מסמך ו/או מידע הנדרש להן לצורך ביצוע המעקב והבקרה, וזאת תוך 10 ימים ממועד דרישתו.

10. אחריות הרשות המקומית

10.1. הרשות המקומית מתחייבת, כי כל התשתיות יבוצעו לפי מיטב הנוהג המקצועי, במומחיות ובדיוק הדרושים, תוך שימוש בחומרים, במוצרים ובשיטות עבודה שיש בהם כדי להבטיח איכות טובה של התשתיות, ובהתאם להוראות כל דין.

10.2. הרשות המקומית אחראית לכל ליקוי, נזק, בתשתיות או בביצוען, והיא תישא בכל הוצאה הקשורה לליקויים, נזקים, אובדן, הקשורים בעקיפין או במישרין לכל התשתיות.

10.3. הרשות המקומית מצהירה ומתחייבת כי הינה אחראית באופן מלא ומוחלט לביצוע כל התשתיות לרבות תכנון, טיב ואיכות ולכל הכרוך והקשור בהם, לרבות ביצוען לפי הוראות כל דין.



- 10.4. הרשות המקומית מתחייבת כי הינה האחראית כלפי הרשות להתחדשות עירונית ו/או מטעמה לכל נזק ישיר ו/או עקיף ו/או אובדן שנגרמו תוך ו/או בהקשר לביצוע התשתיות נשוא ההסכם ומתחייבת לשפותה ככל שתתבע על ידי צד ג' כלשהו בקשר עם תשתיות אלו.
- 10.5. למען הסר ספק, מוצהר בזה כי הרשות המקומית תהא אחראית כלפי השלטונות וכל רשויות מוסמכות אחרות כלשהן עבור כל החובות המוטלות או שתוטלנה על ידן על פי הוראות כל דין בקשר לפרויקטים כאמור בהסכם זה, כולל הוראות בטיחות מכל סוג.
- 10.6. הרשות המקומית מצהירה בזה, כי האחראיות לטיב ביצוע העבודות והפרויקטים נשוא הסכם זה ולשאר התחייבויותיה, כולל התחייבויות כלפי צדדים שלישיים חלות עליה בלבד וכי הינה מבוטחת בביטוח מתאים לכיסוי התחייבויותיה המקצועיות.
- 10.7. הרשות המקומית תהא אחראית בלעדית לכל נזק או אובדן ולכל הפסד או הוצאה שיגרם על ידה ו/או ע"י מי שיפעל מטעמה תוך כדי או עקב ביצוע או אי ביצוע התחייבויותיה מכל סיבה שהיא לגופו או לרכושו של אדם ו/או גוף כלשהו.
- 10.8. הרשות המקומית מתחייבת לנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת נזק או אובדן כאמור, ולבטח את הרשות להתחדשות עירונית בביטוח מתאים או לצרף את הרשות להתחדשות עירונית כמבוטחת נוספת בכל ביטוח שיעשה בקשר עם ביצוע התשתיות על יד הרשות המקומית ו/או מבצעי העבודות מטעמה.
- 10.9. מובהר ומוסכם, כי האמור בסעיף זה הינו תנאי מהותי בהסכם והפרתו מהווה הפרה יסודית, אשר תגרום בין היתר לאי ביצוע כל תשלום על ידי הרשות להתחדשות עירונית.
- 10.10. הרשות המקומית מתחייבת לפצות את הרשות להתחדשות עירונית על כל סכום שהרשות להתחדשות עירונית תחויב, אם תחויב, לשלמו לכל אדם כפיצוי על נזק שהאחריות עליו חלה כאמור על הרשות המקומית, לרבות הוצאות משפט שכ"ט ועו"ד.
- 10.11. למען הסר ספק, מובהר בזה כי הרשות להתחדשות עירונית לא תישא בכל תשלום, הוצאה, אובדן או נזק מכל סוג שהוא ומכל סיבה שהיא שיגרמו לרשות המקומית ו/או לעובדים ו/או לעוסקים מטעמה בביצוע הפרויקטים ו/או לצד ג' בכל הקשור לביצוע הסכם זה.
- 10.12. הרשות המקומית מתחייבת בזאת לשפות ו/או לפצות את המדינה ו/או הרשות להתחדשות עירונית עם דרישתה הראשונה של הרשות להתחדשות עירונית ו/או כל גורם אחר מטעמה על כל דרישה ו/או תביעה ו/או פיצויים ו/או דמי נזק ו/או תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא שייגרמו למדינה, לרשות להתחדשות עירונית או לגוף אחר מטעמה, כתוצאה מביצוע הפרויקטים ו/או מאי ביצועם ו/או מהקשור במישרין ו/או בעקיפין בהסכם זה. אם תוגש תביעה כנגד המדינה, תאפשר המדינה לרשות המקומית להשתתף עם המדינה בניהול ההגנה נגד התביעה על חשבון הרשות המקומית.
- 10.13. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהוראות דלעיל, מתחייבת הרשות המקומית כי לא תגיש הודעת צד ג' כנגד המדינה וכן תהיה מנועה מלהעלות כל טענה שהיא, אשר תביא במישרין ו/או בעקיפין לכך שהרשות להתחדשות עירונית ו/או מי מטעמה יצורפו לתביעה כלשהי בהקשר להסכם זה.



10.14. למען הסר ספק, מובהר כי אם תוגש תביעה נגד הרשות המקומית ומדינת ישראל, מתחייבת הרשות המקומית לקחת תחת אחריותה המלאה ועל חשבונה את כל הכרוך והקשור בתביעה זו לרבות תוצאותיה.

10.15. הרשות המקומית מצהירה ומתחייבת באופן סופי ומוחלט, כי אין ולא תהא לה או למי מטעמה, כל תביעה, זכות, השגה או דרישה או טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי מדינת ישראל, הרשות להתחדשות עירונית להתחדשות עירונית ו/או מכוחה בכל הנוגע והכרוך בביצוע הפרויקטים ובתשלום נשוא זה הסכם וחתימתה של הרשות המקומית על הסכם זה מהווה סילוק סופי מלא ומוחלט של תביעותיה וכל דרישותיה מכל מין וסוג שהוא בכל הקשור והכרוך במישרין או בעקיפין בהסכם זה ו/או בביצוע הפרויקטים.

11. ביטוח

11.1. הרשות המקומית מתחייבת, כי כל מבצעי עבודות התשתית מטעמה יערכו ויקיימו ביטוחים הולמים, ככל שנהוגים בתחום פעילותם עבור מדינת ישראל-הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (לפי העניין: ביטוח חבות מעבידים, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח רכוש, ביטוח אחריות מקצועית, ביטוח חבות מוצר, ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח משולב אחריות מקצועית/ מוצר, ביטוחי כלי רכב), בגבולות אחריות סבירים, בהתאם לאופיים והיקפם של השירותים המבוצעים על ידם. ככל שיועסקו על ידי אחד מאלו קבלני משנה, עליו לדרוש כי הללו יערכו ביטוחים כנ"ל או לחילופין לכלול בביטוחיו כיסוי לפעילותם.

11.2. הרשות המקומית תוודא כי בכל הביטוחים כמפורט לעיל תיכלל הרחבת שיפוי כלפי מדינת ישראל – הרשות להתחדשות עירונית בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי הספק.

11.3. הרשות המקומית תוודא כי בביטוח מסוג עבודות קבלניות/הקמה, המתייחס לשירותים נשוא ההתקשרות, יכללו מדינת ישראל – הרשות להתחדשות עירונית להתחדשות עירונית כמבוטחים נוספים.

11.4. הרשות המקומית תוודא כי בכל הביטוחים האמורים בסעיף 11.1 לעיל ייכלל סעיף ויתור על זכות התחלוף/השיבוב כלפי מדינת ישראל – הרשות להתחדשות עירונית להתחדשות עירונית עובדיה והפועלים מטעמה (ויתור כאמור לא יחול בגין נזק בזדון).

11.5. הרשות להתחדשות עירונית שומרת לעצמה את הזכות לקבל מהרשות המקומית אישור על קיום ביטוח או העתקי פוליסות, מעת לעת ולפי דרישה.

11.6. למען הסר ספק, אין בעריכת הביטוחים כדי לשחרר את הרשות המקומית מחובותיה ו/או מאחריותה לפי הסכם זה.

11.7. אי עמידה בתנאי סעיף זה מהווה הפרה של הסכם זה.



12. ניגוד עניינים

- 12.1. הרשות המקומית מתחייבת בזאת, כי במשך כל תוקפו של הסכם זה, היא וכל נושאי תפקידים בה ו/או עובדיה וכל הנותנים לה שירותים במסגרת ההסכם, אינם מצויים ולא יימצאו במצב של ניגוד עניינים, קיים או פוטנציאלי, עם מילוי התחייבויותיה במסגרתו.
- 12.2. הרשות המקומית וכל המנויים בסעיף 12.1 לעיל לא יעסקו במתן שירותים, במישרין או בעקיפין, לצד שלישי אשר יש בהם או עלול להיות בהם מצב של ניגוד עניינים עם ביצוע מטלות הרשות המקומית במתחם או עם הרשות להתחדשות עירונית, אלא אם השירותים ניתנים על פי דין.
- 12.3. הרשות המקומית מתחייבת להודיע לנציג הרשות להתחדשות עירונית, ללא דיחוי, על כל חשש ואפשרות של ניגוד עניינים כאמור לעיל, ונציג הרשות להתחדשות עירונית יעביר את הפנייה והנתונים לבדיקת היועצת המשפטית של הרשות להתחדשות עירונית. מצאה היועצת המשפטית של הרשות להתחדשות עירונית כי קיים חשש לניגוד עניינים, תקבע הנחיות למניעת ניגוד העניינים. קביעת היועצת המשפטית של הרשות להתחדשות עירונית בדבר קיום חשש לניגוד עניינים תהא סופית והרשות המקומית ומי מטעמה יפעלו בהתאם להנחיותיה.
- 12.4. לבקשת הרשות להתחדשות עירונית, ימלאו, הרשות המקומית ומי מטעמה, מעת לעת, שאלון לבדיקת העדר ניגוד עניינים, בנוסח שתקבע הרשות להתחדשות עירונית.
- 12.5. הרשות המקומית מתחייבת להוסיף סעיף ניגוד עניינים הכולל את כל הדרישות כמפורט לעיל ובהנחיות הרשות להתחדשות עירונית, בכל התקשרות שלה עם מבצעי עבודות התשתית.

13. העדר יחסי עובד-מעביד

- 13.1. אין בהסכם זה כדי ליצור בין הרשות להתחדשות עירונית לבין הרשות המקומית או מי מטעמה, יחסי עובד ומעביד, שותפות או שליחות, והרשות המקומית מצהירה כי אין בו כדי לרכוש כל זכויות הקיימות בין עובד ומעביד מכוח דין ו/או נוהג ו/או הסכם קיבוצי.
- 13.2. מוסכם, כי אין לראות בכל זכות הניתנת על פי הסכם זה לנציג הרשות להתחדשות עירונית להדריך או להורות, אלא אמצעי להבטיח ביצוע הוראות הסכם זה במלואן.
- 13.3. הרשות המקומית מצהירה, כי היא ומי מטעמה מנועים מלתבוע ו/או לדרוש מהרשות להתחדשות עירונית כל תביעה ו/או דרישה הקשורה לקבלת זכויות סוציאליות הקיימות מכוח יחסי עובד ומעביד.
- 13.4. הרשות המקומית מתחייבת כי תשפה את הרשות להתחדשות עירונית על כל תשלום אשר הרשות להתחדשות עירונית תחויב לשלם, אם תחויב, עקב זכויות מכוח יחסי עובד ומעביד.
- 13.5. הרשות להתחדשות עירונית לא תישא בכל תשלום שהוא לרשות המקומית ולרבות תשלום בגין זכויות סוציאליות כלשהן.
- 13.6. מוצהר ומוסכם בזה בין הצדדים, כי לרשות המקומית ו/או למי מטעמה, ובפרט מנהל הפרויקט, היועצים והמתכננים, לא תהיינה זכויות כלשהן של עובד מדינה והם לא יהיו



זכאים לכל תשלום, פיצויים או הטבות אחרות בקשר עם הסכם זה או הוראה שניתנה על פיו, או בקשר עם ביטול או סיום הסכם זה או הפסקתו מכל סיבה שהיא.

13.7. הרשות המקומית מתחייבת להוסיף סעיף היעדר יחסי עובד מעביד כמפורט לעיל בכל התקשרות שלה עם מי ממבצעי התשתיות.

14. ביטול ההסכם

14.1. הרשות להתחדשות עירונית תהיה רשאית לבטל הסכם זה, בשל אחת מהסיבות המנויות להלן:

14.1.1. אם הרשות המקומית הפרה תנאי עיקרי מתנאי ההסכם;

14.1.2. אם יתברר, כי הצהרה או מצג כלשהם של הרשות המקומית, שהוגשו לרשות המקומית לצורך התקשרותה בהסכם, אינם נכונים ו/או אינם מדויקים ו/או אינם שלמים;

14.1.3. אם הרשות המקומית לא קיימה חובות הדיווח כאמור בהסכם זה;

14.1.4. בשל שינוי מדיניות הממשלה.

14.2. התקיים אלו מהטעמים האמורים בסעיפים 14.1.1-14.1.4, תהיה הרשות להתחדשות עירונית רשאית לבטל הסכם זה בהודעה של 30 יום מראש, ובמקרה זה ייפסקו כל תשלומי הרשות להתחדשות עירונית לרשות המקומית, והיא תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מהרשות המקומית להשיב לה את מלוא הסכומים ששילמה לה בקשר עם ההסכם.

15. שונות

15.1. מתן הסיוע לפי הסכם זה כפוף לקיום תקציב מתאים בהתאם לחוק יסודות התקציב ולפי כל דין וכפוף לשינויים במדיניות הממשלה, וכן לקבלת התחייבות כספית חתומה כדין.

15.2. כל שינוי בתנאי הסכם ההתקשרות או כל פרשנות של סעיף בהסכם מחייבים אישור בכתב של היועצת המשפטית ושל חשב הרשות להתחדשות עירונית או מי מטעמם. מובהר, כי כל שינוי ייעשה בכתב ובחתימת מורשי החתימה של הצדדים.

15.3. שום התנהגות מצד איזה מהצדדים לא תיחשב כוויתור על איזה מזכויותיו על פי דין או כוויתור או כהסכמה מצידו לאיזה הפרה או אי קיום של תנאי מתנאי ההסכם, או כנותנת דחייה או ארכה לביצוע כל פעולה אשר יש לעשותה על פי ההסכם, או כשינוי, ביטול או תוספת של תנאי שהוא, אלא אם נעשו במפורש ונחתמו על ידי מורשי החתימה. אין לראות בויתור או אי עמידה על זכויות על פי ההסכם על ידי צד להסכם כוויתור על זכויותיו לפי ההסכם במקרה אחר.

15.4. סמכות השיפוט הייחודית בכל הנוגע להסכם זה, תהיה לבית המשפט המוסמך בירושלים בלבד.

15.5. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה. לצורך פרשנות רואים הסכם זה כחיקוק בחוק האמור.

15.6. כתובות הצדדים לצרכי מתן הודעות תהיינה:

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית- בית הדפוס 12, אגף C, ירושלים.



- הרשות המקומית – משרדיה בכתובת: _____
- 15.7. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לאיזו מן הכתובות דלעיל, תיחשב כאילו הגיעה לנמען ולידיעתו במשך 7 ימים משיגורה ובמקרה של מסירה ביד, עם המסירה; הודעה שנמסרה בדואר אלקטרוני, תחשב כאילו הגיעה ליעדה במועד שיגורה.
- 15.8. תאריך חתימת הסכם זה ייחשב התאריך, בו נחתם ההסכם על ידי מורשי החתימה של הרשות להתחדשות עירונית.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרשות המקומית

הרשות להתחדשות עירונית



נספח א' – בקשה לאישור זכאות וקביעת סכום זכאות

לכבוד

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: הסכם מימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית – זכאות למימון וסכום מימון

אנו הח"מ _____, מהנדס הרשות המקומית _____ (להלן: "הרשות המקומית") ו _____, גזבר הרשות המקומית, מתכבדים להציג את סטוס הוצאת היתרי בנייה בהתחדשות עירונית לשנת 2025 לצורך קביעת זכאות הרשות המקומית למימון לפי ההסכם למימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית, וסכום הזכאות, כמפורט להלן:

התכנית	היתר לכל תחום התכנית / חלקה*	מועד הוצאת היתר	סוג ההיתר (הריסה / מלא)	מיקום היתר (כתובת, גוש/חלקה)	מספר היתר	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד תוספתיות	שיעור היטל השבחה

* ככל שההיתר לחלק מתחום התכנית, יש לפרט לאיזה חלק מתחום התכנית ולאיזה שיעור מבין כלל יחידות הדיור המוצעות.

מהנדס הרשות המקומית

גזבר הרשות המקומית



נספח ב' – רשימת תשתיות

על הרשות המקומית להגיש רשימה זו בתוך 14 ימים מיום שהרשות להתחדשות עירונית תודיע לה על זכאותה למימון ועל סכום המימון לו היא זכאית.

(ועדת התמיכות תאשר מבין תשתיות אלו את התשתיות שימומנו לפי ההסכם למימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית)

סוג התשתית*	מיקום	אומדן ראשוני לעלות ביצוע	פעולות שנעשו לקידום התשתית	מקורות תקציביים נוספים**	זיקה לתהליכי ההתחדשות העירונית

סוג** - תשתיות תחבורתיות, עבודות תיעול וניקוז תשתיות מים וביוב, מוסדות חינוך, מוסדות ציבור, שטחי ציבור פתוחים ותשתיות חשמל. *מקורות תקציביים נוספים** - אגרות והיטלים, היטל השבחה, השתתפות משרדי הממשלה כגון חינוך, תחבורה, שירותי דת ועוד; וככל שקיים תקצוב של גורם ממשלתי/ ציבורי אחר – יש לציין סכום ושיעור התקצוב על ידי אותו גורם.

מהנדס הרשות המקומית

גזבר הרשות המקומית



נספח ג' – דרישת תשלום

לכבוד

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: דרישת תשלום לפי הסכם מימון התשתיות

אנו הח"מ _____, מהנדס הרשות המקומית _____ (להלן: "הרשות המקומית") ו- _____, גזבר הרשות המקומית, מבקשים להעביר לרשות המקומית תשלום עבור ביצוע התשתיות, בהתאם להסכם מימון התשתיות שנחתם בין הרשות המקומית ובין הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בגין חודשים _____, בסך של _____ ש"ח. לצורך כך יובהר:

1. הרשות המקומית ביצעה את עבודות התשתית כמפורט להלן:

התשתית	שלב ביצוע	עלות	הערות

2. התשתיות המפורטות להלן אושרו למימון על ידי ועדת התמיכות.

3. התשתיות האמורות בוצעו כמפורט בטבלה שלהלן, בהתאם להוראות ההסכם ועל פי כל דין.

4. הרשות המקומית שילמה את עלות התשתיות, בסך כולל של _____ ש"ח (להלן:

"הסכום הנדרש").

5. הסכום הנדרש הוא במסגרת הסכום שאושר לרשות המקומית לפי ההסכם:

5.1. סכום זכאותה של הרשות המקומית עומד על _____ ש"ח, בהתאם לאישור הרשות

להתחדשות עירונית מיום _____.

5.2. סכום הזכאות כולל _____ יח"ד תוספתיות שניתן בגין היתר הריסה, ואשר בינתיים ניתן

להן היתר בנייה, ובלבד שהיתר ההריסה ניתן לאחר 01.01.2025.

*רצ"ב העתק היתר הבנייה.

5.3. בגין _____ יח"ד שניתן בגין היתר הריסה בשנה הקלנדרית החולפת, טרם הוצא היתר בנייה.

6. נספח זה מוגש בהתאם לנוהל הגשת תשלומים בהסכמי מסגרת וכחלק ממנו.



7. אשר על כן, מתבקשת הרשות להתחדשות עירונית להעביר לידי הרשות המקומית את הסכום הנדרש.

גזבר הרשות המקומית

מהנדס הרשות המקומית

*ככל שהתשתית בוצעה במימון גורם ציבורי נוסף – דרישת התשלום תוגש לפי שלבי התשלום שנקבעו על ידי הרשות להתחדשות עירונית.



נספח ד' – נוהל תשלומים בהסכם מסגרת

בהתאם להסכמי המסגרת להתחדשות עירונית שנחתמו בין הרשות הממשלתית לבין רשויות מקומיות שונות, רשות מקומית תהיה זכאית להשתתפות הרשות הממשלתית במימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית, ככל שעמדה ביעד שנתי מינימלי להוצאת היתרים בהתחדשות עירונית, בסכום שייקבע בהתאם לכללים המפורטים בהסכם. הרשות להתחדשות עירונית תודיע לרשות המקומית על זכאותה למימון, ועל סכום המימון לו היא זכאית (להלן: **"הודעת הזכאות למימון"**). בהתאם לחלק מההסכמים, הרשות המקומית זכאית גם למימון בודקי היתרים **תוספתיים** המיועדים לקידום היתרים באזורים המיועדים להתחדשות עירונית.

לאחר קבלת הודעת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בדבר זכאותה למימון וסכום המימון, על הרשות המקומית להגיש לאישור ועדת התמיכות רשימת תשתיות עבורה מבוקש המימון. עם אישור הרשימה על ידי ועדת התמיכות ובכפוף לקיומו של תקציב, הרשות להתחדשות עירונית תוציא לרשות המקומית הרשאה תקציבית - הזמנה הכוללת את רשימת התשתיות המאושרות והיקף המימון המאושר לכל תשתית.

בהתאם להסכמים שנחתמו, הזכאות לקבלת המימון בהתאם להרשאה היא לאחר ובכפוף לביצוע עבודות התשתית. דרישת התשלום עבור העבודות שבוצעו תיעשה בהתאם להוראות שלהלן, ככל שאינן סותרות את ההוראות המפורטות בהסכם לעניין זה:

1. הגשת דרישת תשלום למימון הפרויקטים המאושרים

לאחר ביצוע העבודות שאושרו והתשלום עבורן, תגיש הרשות המקומית לרשות להתחדשות את כל המסמכים כמפורט להלן:

- א. **דרישת תשלום** בנוסח המצורף כנספח ג' להסכם (להלן: "נספח ג'"), חתומה על ידי מהנדס העיר והגזבר. הסכום הנדרש לתשלום במסמך זה יהיה תואם לסכום שיוקלד בפורטל ספקים.
- ב. **תב"ר עדכני**, כקבוע בהוראת תכ"ס 1.4.6, חתום ע"י כל הגורמים הרלוונטיים (ראש רשות וגזבר, במקרה של רשות איתנה, או חתימה וחתימת של גורם רלוונטי במשרד הפנים במקרה של רשות מקומית שאינה איתנה), והכולל את פירוט כל הגורמים המשתתפים בתשלום עבור הפרויקט, ככל שקיימים גורמים נוספים המשתתפים במימון (לרבות גורם ממשלתי, גוף ציבורי אחר, תרומה וכו'). אם התב"ר אינו כולל את כל הגורמים המממנים, יש לפנות למשרד הפנים בבקשה לתקנו ולהגיש את התב"ר המתוקן.
- ג. **חשבונית מס** או חשבונית עסקה של הספק שביצע את התשתית / עבודה.
- ד. **פרטי העבודה** - כתב כמויות לביצוע העבודות נשוא דרישת התשלום או הזמנת עבודה, ככל שכתב כמויות אינו רלוונטי, החתומים ע"י הקבלן והרשות המקומית, ותואמים לחשבונית המוגשת.



ה. **העתק היתרי בנייה מלאים** – ככל שסכום הזכאות נקבע בהסתמך על היתרי הריסה/חפירה ודיפון שניתנו בתחומה של הרשות המקומית – יש לצרף העתק של היתרי הבנייה המלאים שניתנו בהמשך להיתרי ההריסה/חפירה ודיפון, כתנאי לתשלום, בהתאם לאמור בהסכם.

ו. **דרישת תשלום עבור בודקי היתרים**, ככל שהרשות זכאית לתשלום זה, בנוסח המצורף כנספח.

2. הגשת המסמכים

הרשות המקומית תגיש את המסמכים לרשות להתחדשות באמצעות 'פורטל ספקים' (מרכבה). חשבון שיהיו חסרים בו חומרים, כגון חשבוניות או אסמכתאות לפרטי העבודה, יידחה, אלא אם הרשות להתחדשות אפשרה השלמת המסמכים תוך פרק זמן קצוב באמצעות הדואר האלקטרוני. קבעה הרשות להתחדשות כאמור, תידחה הבקשה ככל שהמסמכים לא הוגשו בפרק הזמן שנקבע לכך.

3. דגשים לדרישת התשלום:

1. **מועד החשבונית** - הזכאות למימון היא אך ורק עבור עבודות תשתית שיאושרו לאחר שהרשות הממשלתית תמציא לרשות המקומית הודעה על זכאות למימון. משכך, יאושרו לתשלום אך ורק חשבוניות הנושאות תאריך מאוחר מתאריך ההודעה על זכאות למימון. בגין חשבונית שתישא תאריך קודם לכך, לא יועבר כל תשלום.
2. **ריבוי חשבוניות לתשתית** - הוצאו מספר חשבוניות לתשלום עבור תשתית אחת (שורה בהרשאה התקציבית), יוגשו הן לפורטל בהגשה אחת, מרוכזת, בצירוף טבלת אקסל הכוללת את שם הספק, הסכום המבוקש, פרטי העבודה עבורה שולם הסכום המבוקש, מספר החשבונית ותאריך החשבונית.
3. **העבודה נשוא החשבונית** - המימון יינתן אך ורק עבור פרויקט המצוין ברשימת הפרויקטים שאושר על ידי ועדת התמיכות ומפורט בהרשאה התקציבית, ובלבד שיבוצע באזור המיועד להתחדשות עירונית. משכך:
 - יש לוודא כי העבודות המפורטות בחשבוניות שהוגשו מתייחסות לתשתיות שאושרו (לדוגמא, עבודות שבוצעו עבור גן X, ששמו מופיע בהרשאה התקציבית).
 - ככל שמצוין סוג עבודות כללי (למשל, "שדרוג תשתיות חשמל"), יש לציין את המיקום המדויק בו בוצעו.
4. **הסכום הנדרש לתשלום** - סכום הדרישה שיצוין בפורטל ובנספח ג', יהיה סך החשבוניות שהוצאו עבור תכנון או ביצוע התשתית וללא תקורות של חכ"ל/משכ"ל/חברה עירונית אחרת או כל העמסת עלויות בדרך אחרת. היינו, ככל שהחשבונית של הספק לרשות המקומית/חכל/משכל כללה תקורה/העמסת עלויות כאמור, על הרשות המקומית לנכות סכומים אלו מסכום החשבונית, לעת ציון הסכום הנדרש.



נספח – דרישת תשלום בגין העסקת בודק/י היתרים

(בהסכמי מסגרת הכוללים רכיב זה – לא רלוונטי להסכם מסגרת זה)

שם הרשות המקומית: _____ מספר ספק: _____

תאריך: _____

לכבוד:

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

דרישת תשלום מספר: _____

עבור חודשים: _____ לשנת: _____

אנו הח"מ _____, גזבר הרשות המקומית _____ ו- _____, מהנדס הרשות המקומית, מצהירים כי:

- הרשות מעסיקה _____ בודק/י היתרים.
- בודק/י ההיתרים גויסו בנוסף למערך בודקי ההיתרים הקיים ולצורך בחינת היתרים בהתחדשות עירונית בלבד, בהתאם לסעיף 7.21 להסכם מימון התשתיות שנחתם בין הרשות המקומית ובין הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- פירוט התשלום עבור פעילותם של בודקי ההיתרים:

פרטים	סה"כ בש"ח
תשלום בגין העסקת בודק היתרים בהתאם לקבוע בהסכם המסגרת עבור תקופה _____	

יצוין כי התשלום המירבי לחודש עומד ע"ס 12,500 ₪.

- לתמיכה בתשלום מצורף (סמן את המתאים):
 - ☐ עבור עובדים - אישור ממערכת השכר של הרשות המקומית/החברה הכלכלית, הכולל את עלויות העסקתם ואת היקף משרתם של בודק/י ההיתרים שבגינם מוגשת דרישת התשלום
 - ☐ עבור ספקים חיצוניים - חשבונית מטעם נותן השירות החיצוני, המפרטת את הפרויקטים עליהם עבד נותן ההיתרים.



נספח ה' – כתב קיזוז

לכבוד

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

הנדון: הוראת קיזוז

1. אנו החתומים מטה, הנציגים המוסמכים של הרשות המקומית _____, נותנים לכם בזאת הוראה בלתי מותנית לקזז כל סכום עד לסך 5,000,000 שקלים חדשים (במילים חמישה מיליון שקלים חדשים) מכל תשלום המגיע לרשות מקומית מהממשלה לפי כל דין, הסכם או הסדר (להלן: "הקיזוז"), אם לא ניתן לבצע קיזוז, אנו מתחייבים התחייבות בלתי חוזרת להחזיר לממשלה ממקורותינו כל סכום שתתבע.
2. אנו מסכימים כי חשב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, יקזז מכל תשלום המגיע לרשות מקומית מן הממשלה לפי כל דין, הסכם או הסדר, כל סכום המגיע לממשלה מן הרשות המקומית בקשר עם קול קורא מספר 13/2025 לסיוע למימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית, ובמידה ולא ניתן, מתחייבים להחזיר כל סכום שיתבע, מבלי שיהיה חייב לנמק או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת הרשות המקומית.
3. אנחנו מסכימים שחשב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יהיה רשאי לעכב תשלומים המגיעים לרשות מקומית בגובה סכום הקיזוז, כבר מהתשלום הראשון לו זכאית הרשות המקומית, ובכלל זה עבור שירות שבוצע על ידי הרשות המקומית אף בטרם הוגשה חשבונית בגינה.
4. אנו מתחייבים ומצהירים כי לא תהיה לנו כל טענה כלפי הממשלה על ביצוע קיזוז לפי הוראה זאת, מכספים המגיעים לרשות המקומית מן הממשלה לפי כל דין, הסכם או הסדר, או כלפי התביעה להחזיר כספים.
5. הוראה זו תישאר בתוקפה שש שנים מיום קבלת ההכרזה.
6. שינוי הוראה זו כפוף לאישור בכתב מהחשב הכללי במשרד האוצר.

ראש הרשות המקומית
חותמת+חתימה

גזבר הרשות המקומית
חותמת+חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, המשמש כיועץ משפטי לרשות המקומית _____, מאשר בזאת כי הוראת הקיזוז שבנדון חתומה כדין על-ידי מורשי החתימה המוסמכים של הרשות המקומית ומחייבת אותה.

חתימה וחותמת

תאריך



נספח ו' - מצב תשתיות תומכות התחדשות עירונית

לכבוד

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: סטטוס ביצוע הסכם מימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית

אנו הח"מ _____, מהנדס הרשות המקומית _____ (להלן: "הרשות המקומית") ו _____, גזבר הרשות המקומית, מתכבדים להציג את סטטוס התשתיות תומכות התחדשות עירונית שאושר להן מימון במסגרת קול קורא מספר 13/2025 לסיוע לביצוע תשתיות תומכות התחדשות עירונית, לתקופה של חודש _____ עד חודש _____ שנת _____ כמפורט להלן:

התשתית	שלב ביצוע	עלות כוללת	עלות שהוצאה	צפי סיום

מהנדס הרשות המקומית

גזבר הרשות המקומית

- 2.17. בסעי' 6.18 יתווסף: "הכל בכפוף לאישור כל הגורמים ע"פ כל דין".
- 2.18. יובהר כי חתימת העירייה על ההסכם תעשה בכפוף ולאחר אישור הגורמים הרלוונטים בעירייה, לרבות אישור ועדת כספים ומועצת העיר ברוב חבריה וכי לאחר מכן ולצורך כניסת ההסכם לתוקף, יידרש אישור שר הפנים וכל אישור אחר שנדרש ו/או יידרש ע"פ כל דין.
- 2.19. היזם מתחייב כלפי העירייה שלא להסב/להעביר זכויותיו או מניותיו בחברה לכל גורם אחר ללא אישור גזבר ואגף היועץ המשפטי בעיריית ירושלים. חרף האמור היזם רשאי להעביר, ללא צורך בקבלת הסכמת העירייה או מי מטעמה, עד 49% מזכויותיו מכוח הסכם זה ו/או מניותיו לצד שלישי ובלבד כי זכויותיה של העירייה בהתאם להוראות ההסכם לא תיפגענה וכי היזם ימשיך להיות הגורם העומד בקשר עם העירייה וערב כלפי העירייה ביחד ולחוד לקיום כלל התחייבויותיו על פי ההסכם ונספח זה.
- 2.20. "בנספח הביטוח": ירשם: "התחייבויות הביטוח שיחולו על היזם ו/או הקבלן מטעמו הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצ"ב ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו", היזם מתחייב להציג בפני העירייה את אישורי הביטוח כנ"ל כתנאי לתחילת עבודות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

א"י סי אר
התחדשות עירונית בע"מ
516280021

עיריית ירושלים

היזם

ראש העיר גזבר
אימות חתימת היזם
אני הח"מ מילא
מ.ר. 74340 סגל, עו"ד
ת"א 35
א"י סי אר
התחדשות עירונית בע"מ
516280021
וכי נספח זה נחתם ע"י
הי"ה ת"א 65754178 וכן ע"י הי"ה ת"א 2721895 שהינם מורשי
החתימה של היזם, זאת לאחר שהסברתי להם את מהות ההתחייבויות שהם נוטלים במסגרת נספח
זה. כ"כ כהתחדשות עירונית בע"מ להצהיר כי חתימת הי"ה ת"א 65754178 וכן ת"א 2721895
חותמת החברה היזם לכל דבר ועניין.

מירון סגל, עו"ד
מ.ר. 74340
סגל, עו"ד
ת"א 35
המלך
שאר

משפח וולפוס, עו"ד
מ.ר. 2713
קדית המדרש
י"מ

נספח שינויים להסכם פינוי בינוי יצחק שדה 17

גו"ח 30169/94/46 ירושלים

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ 2025

בין:

אי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 516280021

על ידי מורשה החתימה המוסמך לחתום מטעמה

_____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____
(להלן: "היזם")

מצד אחד:

עיריית ירושלים

לבין:

באמצעות אגף הנכסים בעירייה

מרח' כיכר ספרא 1 בנין 1 קומה 5

(להלן: "הבעלים")

מצד שני:

הואיל:

ובין היזם לבין בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 176 בגוש 30169 (לשעבר חלקות 90,93,94 בגוש 30169) ברחובות יצחק שדה 16-17 והשומר 17 ירושלים נחתם הסכם פינוי בינוי (להלן בהתאמה: "המקרקעין", "ההסכם" ו-"הפרויקט");

והואיל:

ועיריית ירושלים זכאית להירשם כבעלים של מלוא הזכויות ביחידה מסחרית (חנות) הקיימת הידועה כחלק מחלקה 176 בגוש 30169 (לשעבר גוש 30169 חלקה 94 תת חלקה 46) במקרקעין (להלן: "החנות");

והואיל:

וברצון הצדדים לערוך בהסכם מספר שינויים בהסכם כמפורט בנספח שינויים זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
- 1.2. כותרות הסעיפים בתוספת זו נועדו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות תוספת זו.
- 1.3. הוראות תוספת זו תיקרנה יחד עם הוראות ההסכם ונספחיו, ואם יש סתירה בין הוראות תוספת זו, לבין הוראות ההסכם ונספחיו - תגברנה הוראות תוספת זו.
- 1.4. מלבד השינויים וההתאמות האמורים בתוספת זו, כל יתר הוראות ותנאי ההסכם ונספחיו שייחתם יחולו במלואם וללא כל שינוי.

איי סי אר
התחדשות עירונית בע"מ
נ.פ. נ.פ.

- 1.5. כל מונח שבתוספת זו יהיה כמשמעו בהסכם, אלא אם נאמר אחרת במפורש בתוספת זו.
- 1.6. יובהר, כי ב"כ הדיירים מייצג את כלל הבעלים כולל העירייה בהתאם להסכמים שנחתמו, למעט דברים אלה בהן ב"כ הבעלים אינו מייצג את העירייה: עריכת נספח זה, בדיקת ו/או אישור מסמכים שבהתאם לנספח זה נקבע כי העירייה תבדוק ו/או תאשר בעצמה. המפקח מטעם הדיירים ייצג את כלל הבעלים כולל העירייה בהתאם להסכם, לרבות במהלך ביצוע העבודות בהתאם להסכמות וככל שיהיו אי התאמות, תוך כדי ביצוע העבודות, יעדכן את נציגי העירייה.

2. הערות, תיקונים ושינויים לסעיפי ההסכם:

- 2.1. יתווסף סעיף כללי: "למען הסר ספק, הצדדים מסכימים כי הוראותיו הקוגנטיות של כל דין, יחולו על הסכם זה; כל הוראה בהסכם הגורעת מהוראות החוק הקוגנטיות, ככל שהיא לרעת הבעלים תהא בטלה ומבוטלת.
- 2.2. יתווסף סעיף: "יתווסף לסעיף 7.2 בהסכם: "כי הקבלן המבצע כהגדרתו בהסכם יהיה רשום בפנקס הקבלנים בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969, ובעל סיווג ג'5, וזאת עד לסיום בניית הפרויקט והחנות ובמשך כל תקופות הבדק והאחריות בהתאם להוראות כל דין".
- 2.3. לסעיף הצהרות היזם יתווספו סעיפי ההצהרות הבאים מטעם היזם/חברה:
- א. "החברה מצהירה כי נתקבלו כל האישורים וההחלטות באורגנים המוסמכים של החברה, הדרושים לביצוע ההסכם ונספח זה וכי במועד חתימת ההסכם יומצא לבעלים פרוטוקול חברה המאשר את ההתקשרות בהסכם ובנספח ומינוי מורשה חתימה, מאושר כדין".
- ב. "היזם מתחייב שלא יותקנו אנטנות סלולאריות הגורמות לקרינה מסכנת בניגוד לכל תקן חוקי מחייב".
- ג. "היזם מצהיר כי נכון למועד חתימת הסכם זה לא תלוי ועומד נגדו כל הליך משפטי בקשר עם הפרויקט ו/או בקשה לפירוק ו/או הקפאת הליכים ו/או כינוס נכסים וכי לא קיבל התראה בכתב על כוונה לנקוט כנגדו בהליכים אלה" (למעט תביעות "דייר סרבן").
- ד. "מוסכם כי החנות נשוא הסכם זה לא תהיה חנות לדוגמא ו/או משרד מכירות ו/או מקום לינה לעובדי הקבלן".
- 2.4. "מבלי לגרוע מהאמור בהסכם, מסירה בהתאם לתנאי ההסכם תחשב ככזו רק אם החנות תימסר כשהיא ראויה לשימוש סביר ולמסחר על כלל הצמדותיה וכן נתקבל טופס 4 סופי לאכלוס בגין החנות והבניין בו מצויה החנות ובנוסף השטחים המשותפים והמתקנים המצויים בהם מוכנים וניתנים לשימוש סביר וכן קיימת גישה סבירה לחנות, הצמדותיה ולחניון".

איי סי אר
התחדשות עירונית בע"מ
2.1.7
2.1.7

- 2.5. הוסכם כי העירייה ו/או מי מטעמה תהיה רשאית לבדוק את החנות, לבקשתה בכתב בסמוך לפני מועד המסירה/במועד המסירה יחד עם איש מקצוע מטעמו וכי דו"ח איש המקצוע מטעמו יצורף לפרוטוקול המסירה ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו. היזם יהיה מחויב לרשום כל טענה שתעלה ע"י הבעלים בגין אי התאמה או פגם, גם אם אינה מקובלת עליו. מוסכם כי אין באמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים בהתאם להוראות חוק המכר והחברה מתחייבת לתקן את הליקויים אשר יצוינו בפרוטוקול המסירה בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לאופי התיקונים. עוד מובהר כי פגמים שיתגלו במעמד המסירה, והמונעים שימוש סביר, יתוקנו בהקדם האפשרי ורק לאחר תיקונם תימסר החזקה בדירה".
- 2.6. בכל הנוגע לזכותו של היזם לאחר במסירת החזקה בחנות במקרה של "כח עליון" הוסכם שזה יחול רק אם יוכח ע"י היזם קשר סיבתי עובדתי בין הסיבות לעיכוב לבין העיכוב בפועל.
- 2.7. יתווסף סעיף חדש: "היזם מצהיר כי ידוע לו שכל שלב, כל הסכמה וכל אישור מאת העירייה האמורים בהסכם, לרבות החתימה על ההסכם, יינתנו בהתאם להוראות כל דין, לרבות כל הוראה/אישור אליו מחייבת העירייה, כגון אישור שר הפנים/מועצת העיר/וועדת כספים/האגף הייעודי בעירייה וכיו"ב".
- 2.8. יתווסף סעיף חדש: "חרף הוראות ההסכם, העירייה לא תחתום על יפויי כח לטובת היזם. כל מסמך שהעירייה תידרש לחתום עליו בהתאם להסכם, לרבות, אך לא רק, הבקשה לרישום הערת אזהרה, מסמכי התכנון וההיתר ומסמכי הליווי הבנקאי יועברו לאישור אגף יועמ"ש העירייה ולאחר מכן לגורמים המוסמכים בעירייה (נכסים, חשבונות וכד') אשר יחתמו עליו, ככל שיאושר ע"י היועמ"ש ו/או הגורם העירוני הרלוונטי בכפוף להוראות ההסכם. לאור האמור לעיל, העירייה מתחייבת לחתום על כל מסמך שיועבר אליה ו/או ליתן התייחסותה למסמך בהתאם לתנאים האמורים לעיל לא יאוחר מ-30 ימי עסקים מהמועד שהועבר אליה המסמך הרלוונטי ובהקדם האפשרי.
- יתווסף סעיף חדש: "גם יועמ"ש העירייה יחזיק העתק מקור של יפויי הכח לביטול הערת האזהרה שתירשם לטובת היזם ביחס לדירה".
- 2.9. היזם מתחייב להעביר את מסמכי הליווי וכן כל שינוי במתווה הליווי ו/או בכל מה שקשור לערבויות הניתנות לדיירים ע"פ ההסכם לאישור חשבונות העירייה.
- 2.10. נוסח התקנון החדש של הבית המשותף, יהיה סביר וכמקובל בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בעיר ירושלים.

איי סי אר
התחדשות עירונית בע"מ
2.1.7

2.11. מובהר כי: כל המיסים (לרבות מס שבח, מס רכישה, מע"מ, ומס הכנסה) הנובעים, אם בכלל, מהסכם זה, לרבות בגין מכר היחידה ו/או הזכויות ו/או מתן שרותי הבניה ו/או קבלת היחידה החלופית, בין אם חלים על פי דין על העירייה ו/או על היזם, יחולו וישולמו על ידי היזם בלבד. היזם לא יהיה רשאי לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום ו/או קיזוז כלשהו, וזאת למעט במקרה של שנמוך יחידת התמורה, שדרוג יחידת התמורה, קבלת תמורה כספית בעקבות בחירת הבקשה לחלופה כספית, קבלת חלק ברווח העודף. היזם יהיה רשאי, במידת הצורך, לחייב את העירייה בקבלת פטור ממס שבח בהתאם להוראות סעיף 72 לחוק מיסוי מקרקעין. יובהר כי הצדדים יהיו רשאים לבצע את ההסכם בצורה של מכר חלקי במסגרתו תמכור העירייה ליזם רק חלק מזכויותיה בממכר בתמורה לקבלת שירותי בניה בגין יתרת הזכויות שיוותרו בידי העירייה.

היזם ישלם לעירייה את סכום המע"מ בגין מכר החנות ו/או הזכויות במועד החיוב הקבוע בדין. העירייה תמסור ליזם טופס עסקת אקראי משולם כדין בסמוך לאחר מועד הדיווח הקבוע בדין. סכום המע"מ יקבע בהתאם להוראות הדין בהתחשב בסך התמורות הכולל שמקבלת העירייה לפי ההסכם. היזם ימסור לעירייה לפני מועד החיוב אישור בכתב מיועץ המס של היזם על שווי סך התמורות. היזם רשאי לפנות למנהל מע"מ ולקחת על עצמו את תשלום המס במקום העירייה לפי הוראות סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ובלבד שהאישור על כך יתקבל ויימסר לעירייה לפני מועד החיוב הקבוע בדין.

2.12. היזם יגיש לפי הוראות הדין את כלל הדיווחים הנדרשים לרשויות מיסוי מקרקעין בגין הסכם זה לרבות את דיווחי העירייה.

2.13. מובהר כי בכל מקרה בו העירייה תידרש לשלם מס, לרבות הפרשי הצמדה ריבית וקנסות, הנובע מההסכם מתחייב היזם לשלם לעירייה לאלתר את הסכום הנדרש על ידי רשויות המס.

2.14. מובהר כי: בכל מקרה וחרף האמור בהסכם, לרבות אך לא רק בסעי' 8.4 (לענין פיצוי בלבד) ובסעי' 17.10, לא תידרש העירייה בכל מקרה לתשלום של קנס כספי ו/או ריביות ו/או הצמדות, אולם אין בכך כדי למנוע מהיזם נקיטת הליך כנגד העירייה בהתאם לכל דין. מובהר כי: בכל מקום בהסכם בו ישנה זכות ל"ב"כ הבעלים" לנקוט בפעולה, הפעלת זכות זו ככל שהינה גם בקשר עם זכויות העירייה תתאפשר רק בהסכמת היועץ המשפטי לעירייה ו/או מי מטעמו.

כמו כן תהיה גם ליועמ"ש העירייה ו/או מי מטעמו זכות לנקוט בכל פעולה הנתונה ע"פ ההסכם ל"ב"כ הבעלים ביחס ליחידת העירייה בלבד.

2.15. בסעי' 6.4 – במקום האמור בסעי' יבוא: העירייה תשלם הרישום על שמה בשקידה ובהקדם ובכל מקרה לא יאוחר מ 180 יום ממועד חתימת תוספת זו, למעט עיכוב שיחול שאינו בשליטתה.

2.16. האמור בסעי' 6.12-6.13 – לא יחול/יגביל את העירייה ו/או וועדות התכנון מטעמה ויחול לגבי העירייה רק כבעלים של יחידה במקרקעין ולא מעבר לכך.

נספח XXX' - ביטוח

1. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב היזם, בעצמו, לבטח עם מועד 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 XXX' המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התחייבות זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחים" ו/או "אישור ביטוח העבודות") עם מועד תחילת העבודות היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לבעלים את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי מבטחיו, חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, במשך כל תקופת ביצוע העבודות וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד הבעלים. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בכתב התחייבות. עם מועד תום תקופת איזה מביטוחי היזם, מתחייב היזם לחזור ולהפקיד את אישור הביטוח כאמור בסעיפי הביטוח בנספח זה ובאישור הביטוח, בגין הארכת תוקפם לתקופה נוספת לתקופה בה התחייב על פי הסכם זה, היזם מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור הביטוח במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הינו מחויב בעריכת הביטוחים על פי ההתקשרות. בעת הארכת תוקף הביטוח, יש לבצע הארכה עפ"י נוסח אישור על קיום הביטוחים כמפורט בנספח XXX'.

ביטוח כלי רכב- היזם יערוך או יוודא שנערך, ביטוח לכל כלי רכב המשמש לביצוע העבודות באתר וסביבתו הקרובה 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- 500,000 ₪, וכן במסגרת ביטוח עבודות קבלניות לעבודות כיסוי לנזקי רכוש הנגרמים על ידי כלי רכב מעל לגבולות האחריות הסטנדרטים של פוליסת כלי הרכב מוגבל ל 2,000,000 ₪ וכן לנזקי גוף שאינם ניתנים לביטוח ע"י ביטוח רכב חובה בהתאם להגדרות הפלת"ד. למען הסר ספק מוסכם כי המונח "כלי רכב" כולל מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.

2. "כלי רכב" וציוד מכני הנדסי כאמור, אשר אין חובה חוקית לבטחו בביטוח חובה יערך עבורו גם ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות שלא יפחתו מ-2,000,000 ₪ למקרה ולתקופה.

3. **ביטוח "אחריות מקצועית" ו"חבות המוצר"** - היזם יערוך ויקיים ביטוח למשך תקופת ביצוע העבודות למשך 3 שנים נוספות לאחר סיום ביצוע העבודות. עם חתימת כתב ההתחייבות היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים לבעלים המעיד על ביצוע ביטוח "אחריות מקצועית" בביטוח שלא יפחת מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים ובביטוח חבות מוצר החל מיום סיום ביצוע העבודות. היזם מתחייב להמציא לבעלים את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל למשך 3 שנים נוספות לאחר סיום העבודות, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד הבעלים. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים בקשר לביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר במועד סיום העבודות ו/או יציאתו של היזם מאתר העבודות ו/או במועד תקופת התחזוקה (המאוחר מבין המועדים), חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בכתב ההתחייבות.

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

א. פרק ב' - צד ג' :

הרחבת הכיסוי	גבול אחריות/פירוט ההרחבה

איי סי אר
התחדשות עירונית בע"מ
2.7.7

מעל לסכומים המבוטחים תחת סעיפי הכיסוי של רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, כמפורט לעיל, אולם גבול האחריות הכולל של המבטחת בגין נזקים כאמור לא יעלה על גבול האחריות על פי פרק ב'.	(1) רכוש הבעלים ייחשב כרוד צד ג' למעט רכוש המבוטח במסגרת פרק א'
בגין נזקים שיגרמו להם במהלך ו/או בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של הזכין כלפי המזמין	(2) אחריות הבעלים כלפי עובדי הזכין וכל הפועל בשמו ומטעמו.

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

5. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב היזם לכלול את הסעיפים הבאים:
- שם המבוטח בפוליסות הקבלניות הינו – היזם ו/או הבעלים בכפוף לאחריות צולבת.
 - "הבעלים" לעניין הכיסוי הביטוחי: עיריית ירושלים ו/או תאגידים עירוניים ועובדים של הני"ל.
 - ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי הבעלים ו/או עובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
 - חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות, אולם אין בביטול החריג כאמור כדי לגרוע מזכויות חברת הביטוח וחבות המבוטח על פי כך דין.
 - סעיף "ביטוח ראשוני", כלפי הבעלים המזכה אותו במלוא השיפוי המגיע לפי תנאי הביטוח, ללא זכות השתתפות בביטוחיהן מצד חברת הביטוח של היזם ו/או מי מטעמו מבלי שתהיה לחברת הביטוח של היזם זכות תביעה ממבטחי הבעלים להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק היזם וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הני"ל.
 - היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" ו/או נוסח מקביל לו.

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לבעלים לא יהיו אישור כלשהו מהבעלים על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של היזם על-פי כתב ההתחייבות זה או על-פי כל דין.

7. היזם לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הני"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

איי סי אר
התחדשות עירונית בע"מ
כ.י.כ

8. היזם לבדו אחראי כלפי הבעלים לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך העבודות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. היזם רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד מכל סוג או תיאור המובא על ידיו לאתר העבודות לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה היזם פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את הבעלים ואת הבאים מטעם הבעלים מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות, אולם האמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון. מבלי לגרוע מכלליות האמור הקבלן יישא בכל נזק שיגרם עקב מעשה או מחדל שלו ו/או מועסקיו ו/או קבלני המשנה שלו ו/או מי מטעמו ככל שהנזק אינו בר שיפוי על פי ביטוח העבודות שנערך.
9. היזם מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח. ולדרישת הבעלים לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.
10. היזם יישא לבדו ועל חשבונו בכל נזק עקב אי קיום הוראות ביטוח העבודות באתר בהתאם לאמור בחוזה ועל פי כל דין, באופן המפקיע את זכויות הבעלים.
11. על היזם לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הדן בביטוח עובדים על ידי מעבידים.
12. מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם ומוצהר בזה כי הפרת הוראות סעיף זה, כולן או חלקן, מהווה הפרה יסודית של חוזה זה למעט איחור בהצגת אישור ביטוח אשר לא יהווה הפרה יסודית ככל ויוצג לבעלים בתוך 10 ימים מדרישתו בכתב מהיזם.

איי סי אר
התחדשות עירונית בע"מ
נ.י. 7.7
נ.י. 7.7

נספח 1XXX - ניסח אישור על קיום ביטוחים

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.		
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח
עיריית ירושלים	תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ועובדים של הני"ל	שם ו/או קבלני משנה
ת.ז.ח.פ. 500230008	ת.ז.ח.פ.	מען
מען כיכר ספרא 1 ירושלים	מען:	מזמין העבודות/השירותים
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברות בת		
כיסויים		
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):	ביט	תאריך תחילה
רכוש סמוך		תאריך סיום
פינוי הריסות		גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה
נזק ישיר הנובע מתכנון / עבודה חומרים לקויים		מטבע
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בודד.	ש	סכום
313 כיסוי בגין נזקי טבע		
314 כיסוי גניבה פריצה ושוד		
316 כיסוי רעידת אדמה		
318 מבקש האישור מבוטח נוסף		
328 ראשוניות		
334 תקופת תחזוקה - 24 חודשים		
גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-2,500,000 ₪ על בסיס נזק ראשון ולא יעלה על סכום של 10,000,000 ₪	ש	
גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-2,500,000 ₪ על בסיס נזק ראשון ולא יעלה על סכום של 10,000,000 ₪	ש	
גבול אחריות בסכום השווה ל-5% מהנזק אך מקסימום 5,000,000 ₪	ש	
גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-2,500,000 ₪ על בסיס נזק ראשון ולא	ש	

איי סי אר
התחדשות עירונית בע"מ
2.1.7

נוק עקיף הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים								יעלה על זכום של 10,000,000 ₪		
								במלוא גבול האחריות	נ	
צד ג'								16,000,000	נ	302 אחריות צולבת 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון 312 כיסוי בגין נזק גוף שנגרם משימוש בצמ"ח 315 כיסוי לתביעות המל"ל 318 מבוטח נוסף - מבקש האישור 328 ראשוניות 340 - רעד והחלשת משען. 341 - נזק עקיף, פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים. 334 תקופת תחזוקה - 24 חודשים
נזק ישיר למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים								במלוא גבול האחריות	נ	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידם 328 ראשוניות 334 תקופת תחזוקה - 24 חודשים
רעידות והחלשות משען								עד 20% מגבול האחריות בפוליסה	נ	
אחריות מעבידים								20,000,000	נ	
אחריות מקצועית						ת. רטרו:		4,000,000	נ	301 אובדן מסמכים 302 אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור) 304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט מי שגרם לנזק בזדון 325 מרמה ואי יושר עובדים 327 עיכוב/שיהוי עכב מקרה ביטוח 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי 6 חודשים.
חבות מוצר					ביט	ת. רטרו:		4,000,000	נ	302 אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור) 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט מי שגרם לנזק בזדון 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי 12 חודשים 347 הרחבת שם המבוטח בביטוח חבות המוצר ביחס לפגם במוצרים שסופקו ו/או הותקנו ו/או שווקו ו/או תוחזקו על ידי המבוטח ו/או מי מטעמו
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בספח ג' 009 בנייה / עבודות קבלניות גדולות										
ביטול/שינוי הפוליסה*										
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.										
חתימת האישור										
המבטח:										

איי סי אר
התחדשות עירונית בע"מ
2.7.7

ה.ה.

כ"ב טבת, תשפ"ו

11 ינואר, 2026

הנדון: חוות דעת משפטית - פרויקט פינוי בינוי ברחוב יצחק שדה 16-17

גוש 30169 חלקה 94 תת חלקה 46

נכס 1655

להלן חוות דעת בעניין פרויקט פינוי בינוי, ברחוב יצחק שדה 16-17, ירושלים, אשר ניתנת על יסוד חוות דעתו של עו"ד משה וולפוס, ב"כ העירייה בהכנת ההסכם שבכותרת:

רקע כללי:

1. **חברת אי.סי.אר (ICR) התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 516280021** (להלן: "**החברה**" ו/או "**היזם**"), מבקשת לקדם פרויקט של פינוי בינוי ברחוב יצחק שדה 16-17 ירושלים (להלן: "**המתחם**") במסגרת תכנית בניין עיר שמספרה 101-1002054 (להלן: "**התכנית**"), כאשר העירייה מחזיקה נכס המשמש כחנות/נכס מסחרי (ירקן) במתחם ברחוב יצחק שדה 17 הידועה כגוש 30169 חלקה 94 ת"ח 6 (להלן: "**החנות**").

2. בהתאם למידע שנמסר לעו"ד וולפוס, משרדי עוה"ד אלי יוגב ושות', דני עזריאלי ושות' ואיילה אחיטוב ניהל מו"מ משפטי מול ב"כ היזמים - ובסופו הוסכם על נוסח הסכם לחתימת הדיירים (להלן: "**הסכם הפינוי בינוי**").

מצב תכנוני קנייני:

3. מהמידע שהועבר לעו"ד וולפוס עולה כי במתחם ישנם 3 מבנים ובהם 150 יח"ד כאשר עיריית ירושלים **זכאית להירשם** כבעלים/חוכרת של חנות בקומת הקרקע הידועה כת"ח 46 בשטח רשום של 15.3 מ"ר (להלן: "**הנכס העירוני**"). לעו"ד וולפוס נמסר כי **נחתם הסכם בין העירייה לרמ"י המאריך את תקופת החכירה אולם הזכויות טרם נרשמו**.

4. היזם ביקש מהעירייה, כבעלת הזכות להירשם כחוכרת על הדירה, להצטרף לפרויקט.

5. ביום 05/02/2024, אישר פורום נכסים של העירייה, באופן עקרוני, הצטרפות לפרויקט בכפוף לאישורים הנדרשים ע"פ הדין.

6. בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי) תשס"ו - 2006 יש לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות במתחם בכדי להוציא לפועל בניה מכח התוכנית ובכדי להנות מהוראות התוכנית והפטורים מכוחה.

7. באופן כללי ניתן לומר כי לאחר התיקון שבוצע בחוק בחודש 10/21 אשר הפחית את "הרוב" ההתחלתי הדרוש" ולפיו, ככל שיש בידי יזם הסכמות 2/3 מבעלי הדירות במתחם ורוב של 60% בכל בניין המחזיק לכל הפחות 50% מהרכוש המשותף, הוא יכול להתחיל בהליכי תכנון ורישוי אולם כאמור כדי לקבל היתר סופי ולהתחיל לבנות, עליו לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות וככל שמי מבעלי הזכויות לא נתן הסכמתו ויש בידי היזם הרוב הנ"ל, יכול היזם להגיש תביעה כנגד אותו "דייר סרבן".

8. לאור האמור לעיל נתבקש עו"ד וולפוס לנהל מו"מ מול ב"כ היזם על מנת להכין נספח ובו הערות ו/או תניות נוספות אשר נדרשות בהתחשב במהות הנכס כנכס עירוני וכן בהיות העירייה רשות ציבורית ואשר יחולו על היזם במסגרת יחסיו החוזיים עם העירייה בהקשר של ביצוע הפרוייקט.

9. לאחר מו"מ ארוך הושגה הסכמה על נספח שינויים משפטי (להלן: "נספח השינויים"), לאחר שניתן אישור יועץ המס העירוני (עוה"ד עופר גרשוני) ויועץ הביטוח העירוני (עוה"ד אדר זוצקי/רוני גולדשטיין), נערך נספח סופי שיהווה חלק מהסכם הפיננסי בינו.

עיקרי העסקה הכלכלית:

10. במסגרת ההסכם התחייב היזם לבעלי הדירות בבניין, להרוס את כל הדירות/חנויות במתחם ולבנות במקומן 440 יח"ד משודרגות בשלושה מבנים בעלי 34,32,10 קומות כאשר למבנה בן ה- 10 קומות יש חזית מסחרית לכיוון הרחובות יצחק שדה וסן מרטין.

11. בכל הנוגע ליחידות המסחריות במתחם, הוציא היזם הבהרה ולפיה כל בעל יחידה מסחרית, לרבות העירייה, יקבל במתחם החדש נכס מסחרי בגודל הכפול ליחידה הנוכחית או בתוספת של 20 מ"ר, לפי הגבוה מבין 2 האפשרויות וכן חניה תת קרקעית ומחסן בגודל של כ- 5 מ"ר.

12. כיוון שהעירייה מחזיקה בנכס מסחרי אשר ע"פ מדידה הינו בגודל של 18.81 מ"ר הרי שהיא אמורה לקבל יחידה מסחרית חדשה בגודל של 38.81 מ"ר וכן חניה תת"ק ומחסן בגודל של 5 מ"ר.

13. כנגד התמורות האמורות לעיל התחייבו דיירי הבניין שחתמו/יחתמו על ההסכם להעביר ליזם את זכויות הבניה (המהוות רכוש משותף) הקיימות לצורך בניית דירות חדשות, במסגרת מגבלות התכנון והרישוי, אשר יהיו בבעלות היזם.

14. מעבר לאמור לעיל התחייב היזם לשאת בכל עלויות ביצוע הפרוייקט ובכל המיסים/תשלומים הנובעים מההסכם.

15. **שומה**: בהתאם לשמאות של השמאי אמיר חופשי מיום 14/12/2023, עולה כי התמורה אותה אמורה לקבל העירייה כאמור לעיל גבוהה מהשווי שחושב בטבלת ההקצאה והאיזון אל מול התמורות שמקבלים יתר בעלי הנכסים במתחם.

16. **העדר חובה לקיים מכרז**: בכל הנוגע לסוגיית חובת קיום מכרז במקרה של הענקת זכות במקרקעין עירוניים, עו"ד וולפוס סבור כי ההסכם דגן נכנס במהותו בגדר סעיף 3(2)(ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח-1987, לפיו העירייה רשאית להתקשר בהסכם בפטור ממכרז במסגרתו מועברים מקרקעין עירוניים לאדם שהתחייב לפתח אותם בהתאם לתוכנית ובכפוף להוראות הסעיף שם לרבות אישור המועצה ברוב חבריה ואישור משרד הפנים.

17. **מיסוי**: בהתאם להסכם וכאמור לעיל כל הוצאות המיסוי, בגין ביצוע ההסכם והפרוייקט יחולו על היזם, זאת בהתאם לסעיפים אותם ניסח יועץ המס של העירייה (עו"ד עופר גרשוני) ואשר הוספו לנספח השינויים.

18. **ביטוח**: נעשתה פניה ליועץ הביטוח של העירייה (עו"ד אדר זוצקי) על מנת שיחווה דעתו בנוגע לסעיפי הביטוח ודרישות הביטוח העירוניות – ולאחר שניתנה התייחסותו צורף להסכם, נספח ביטוח בהתאם לדרישות יועץ הביטוח.

19. **יש להשלים הרישום כך שהנכס יהיה רשום ע"ש העירייה (לעו"ד וולפוס נמסר שהעניין בטיפול להשלמת הרישום).**

20. **האישורים הנדרשים כתנאי להתקשרות**: התקשרות העירייה בהסכם כפופה לאישור וועדת הכספים של העירייה וכן של מועצת העיר ברוב חבריה בהתאם לדרישת החוק וכן באישור משרד הפנים את העסקה.

21. לאור האמור לעיל הרי שאין מניעה להתקשר מול היזם בהסכם הפינני בינוי בכפוף לחתימה על נספח השינויים וכן בכפוף לקיום הוראות יועץ המס של העירייה ויועצי הביטוח ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים ע"פ כל דין.

בברכה,

חן חייט אפרים, עו"ד

עו"ד לינוי חמאמי שפטי לעירייה

צוות נכסים

נספח לסעיף 2.4

חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (הוראת שעה) (תיקון), התשפ"ו – 2026

בתוקף סמכותה לפי סעיף 250 לפקודת העיריות¹, ולפי סעיף 6 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961² ובאישור השרה להגנת הסביבה, מתקינה מועצת עיריית ירושלים חוק עזר זה:

תיקון
סעיף 1
1. בחוק העזר לירושלים (מניעת רעש) (הוראת שעה), התשפ"ג – 2023³ בסעיף 1, ברישה, במקום "ועד יום י"א באדר התשפ"ו (28 בפברואר 2026)" יבוא "ועד יום א' באדר התשפ"ח (28 בפברואר 2028)".

____ בשבט התשפ"ו (____ בפברואר 2026)

משה ליאון

ראש עיריית ירושלים

מאשרת:

____ ב.____ התשפ"ו (____ בפברואר 2026)

עידית סילמן

השרה להגנת הסביבה

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

² ס"ח התשכ"א, עמ' 58.

³ ק"ת - חש"ם 1306, התשפ"ג, עמ' 388.



ועדה ציבורית
להענקת עיטור "יקיר ירושלים"

ד' בשבט תשפ"ו
22 בינואר 2026
סימוכין: 2026-0103-41

**דוח הוועדה הציבורית להענקת עיטור יקיר/ת ירושלים לשנת תשפ"ו - 2026
שהתקיימה ביום חמישי, ד' בשבט, תשפ"ו (22.01.2026)**

נשיא בית המשפט המחוזי בירושלים לשעבר, יו"ר הוועדה	השופט (בדימוס) דוד חשין	נכחו:
חברת הוועדה	פרופ' צפירה גבלסקי-ליכטמן	
חבר הוועדה	הרב פרופ' בצלאל יגאל שפרן	
חברת הוועדה	גב' פלר חסן-נחום	
חברת הוועדה	גב' אפרת שהם-הילדסהיימר	
חבר הוועדה	מר צביקה רוזנבלום	
חבר הוועדה	מר יוסי שוינגר	
חבר הוועדה	מר איתיאל גולדויכט	
חברת הוועדה	גב' רחל עדס	
כשיר שני ליו"ר הוועדה	השופט (בדימוס) יוסף שפירא	
מזכיר מועצת העיר	משתתפים: מר עידו רוזנברג	
ממונה על ועדות וישיבות מועצת העיר	גב' יונה רוט	

מזכירת הוועדה: אור בוזגלו

רקע

בתום תקופת ההגשה, נמצא כי הוגשו לדיון בוועדה 229 בקשות למועמדים לקבלת עיטור יקיר/ת העיר לשנת תשפ"ו – 2026 אשר עומדים בתנאי הסף.

הוועדה קיבלה לעיונה את המלצותיה של הוועדה המקצועית להענקת עיטור יקיר/ת ירושלים אשר בתום דיוניה, המליצה על 22 מועמדים.

החלטה

לאחר עיון של חברי הוועדה בכל הבקשות וההמלצות שהוגשו השנה להענקת עיטור יקיר/ת ירושלים לשנת תשפ"ו – 2026, ולאחר שקיבלה לפניה את המלצות הוועדה המקצועית, ולאחר שנלקחו כל השיקולים הציבוריים הרואים את טובת העיר ירושלים ותושביה, ממליצה הוועדה הציבורית להענקת עיטור יקיר/ת ירושלים בפני המועצה, לאשר את יקירי ירושלים המפורטים להלן (מסודרים לפי א-ב).

ועדה ציבורית להענקת עיטור "יקיר ירושלים"

لجنة عامة لمنح ياكير يروشلايم - عزيز أورشليم القدس | A public committee to award the Yakir Yerushalayim

כיצר ספרא 1, ירושלים 9100707 | טל: 02-6295723 Tel פקס: 02-6297153 Fax:

mazkir_haeir@jerusalem.muni.il



ועדה ציבורית
להענקת עיטור "יקיר ירושלים"

1. מר אברהם ברדריאן

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על מר אברהם ברדריאן על פעילותו בתחום הבנייה והפיתוח העירוני. את דרכו החל ברדריאן בעבודת כפיים בענף הבניין, ובהמשך ייסד עם אחיו את חברת "אחים ברדריאן", שפעלה בפרויקטים משמעותיים בעיר.

בשנת 2002 הקים עם בניו את חברת "אברהם ברדריאן בע"מ", שביצעה פרויקטים מרכזיים בירושלים, ובהם עבודות נרחבות ברכבת הקלה, פיתוח כיכר צה"ל, גן הפעמון, חידוש כיכר הדוידקה, שיקום חומות העיר העתיקה ואנדרטת התאומים. לצד פעילותה בירושלים, החברה נטלה חלק גם בפרויקטים בולטים ברחבי הארץ.

מעבר לפעילותו המקצועית, ברדריאן היה מעורב בעשייה חברתית, בסיוע למשפחות נזקקות, בתמיכה בקליטת עלייה ובסיוע לחילי צה"ל, ופעל כתורם לגופים שונים: המרכז הירושלמי לרכיבה טיפולית, בית הצייר ועוד.

2. עו"ד אליאס (דאוד) חורי

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על עו"ד אליאס (דאוד) חורי על תרומתו המשמעותית לחיי המשפט, ההשכלה והתרבות בירושלים דרך פעילות מקצועית רחבת היקף בעיר. עו"ד חורי חיזק מוסדות ציבור ותרבות ירושלמיים באמצעות הנהגה וניהול בגופים מרכזיים. השפעתו הציבורית מתמשכת ונובעת משילוב בין מומחיות משפטית למעורבות אזרחית בעיר.

למרות מספר טרגדיות אישיות שחווה, בחר עו"ד חורי להקדיש את חייו לקידום ההשכלה, התרבות והחיים המשותפים בעיר, תוך שהוא הופך לאחד מעמודי התווך של החברה האזרחית בעיר.

עו"ד חורי הקים את קרן המלגות ע"ש ג'ורג' חורי באוניברסיטה העברית. הקרן מעניקה סיוע כלכלי לסטודנטים יהודים וערבים כאחד, מתוך תפיסה שרק השכלה והבנה הדדית יבטיחו עתיד טוב לעיר.

3. מר אליהו עבוד לוי

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על מר אליהו עבוד לוי על פעילותו המקצועית, כאחד הקבלנים והבונים המרכזיים שפעלו בירושלים במשך עשרות שנים יחד עם בני משפחתו וחברת "עבוד לוי ובניו".

אליהו ובני משפחתו נטלו חלק בביצוע ובפיתוח של עשרות פרויקטים מרכזיים בעיר, בהם ריצוף והרחבת רחבת הכותל המערבי מיד לאחר מלחמת ששת הימים, בניין הכנסת, מוזיאון ישראל, מוזיאון יד ושם, מוזיאון האסלאם, בתי החולים הדסה עין כרם, שערי צדק והרצוג, היכל שלמה, הגימנסיה העברית, ישיבת פורת יוסף, וכן שיקום והרחבת מלונות מרכזיים בעיר ובהם מלון קינג דיוויד, מלון הנשיא ומלון המלכים. בנוסף, היה שותף עבוד לוי לבניית שכונות מגורים, מוסדות חינוך, ישיבות, בתי אבות ומבני ציבור בכל רחבי ירושלים.

לצד עשייתו האזרחית, השתתף עבוד לוי בלחימה במלחמות ישראל ונטל חלק בשחרור ירושלים. פועלו נעשה בצניעות וללא דרישה להכרה, מתוך אהבה עמוקה לעיר ולתושביה.

ועדה ציבורית להענקת עיטור "יקיר ירושלים"

لجنة عامة لمنح ياكير يروشلايم - عزيز أورشليم القدس | A public committee to award the Yakir Yerushalayim

כיצר ספרא 1, ירושלים 9100707 | טל: 02-6295723 Tel פקס: 02-6297153 Fax:

mazkir_haeir@jerusalem.muni.il



ועדה ציבורית
להענקת עיטור "יקיר ירושלים"

4. מר בן ציון (ריצ'רד) הוכשטיין

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על מר בן ציון (ריצ'רד) הוכשטיין על פעילותו בפיתוח מערכת הבריאות והחוסן האזרחי בעיר. הוכשטיין השתקע בירושלים, בה הקים וניהל מפעלי תעשייה בתחום האלקטרוניקה שהעסיקו מאות עובדים במשך עשרות שנים.

מאז שנת 1985 מכהן הוכשטיין כחבר הוועד המנהל של המרכז הרפואי שערי צדק, ומשנת 2005 משמש יו"ר הוועד המנהל בהתנדבות מלאה. בתקופת כהונתו עבר שערי צדק מהפך רחב היקף – מבית חולים קהילתי קטן לכדי מרכז רפואי אקדמי מהגדולים והמתקדמים בישראל, המשרת את כלל אוכלוסיית ירושלים והסביבה. הוכשטיין היה מעורב אישית בקידום בינוי, פיתוח תשתיות, רכישת ציוד רפואי מתקדם, והובלת פרויקטים מרכזיים ובהם מרכז "הדור הבא" ליולדות, יילודים ופגים, המרכז האונקולוגי החדש, מגדלי אשפוז, חניונים תת-קרקעיים ומרכזי חוסן נפשי.

לצד פעילותו בשערי צדק תרם הוכשטיין לאורך השנים למוסדות חינוך, רווחה וחסד בירושלים, לקידום תעסוקה, חדשנות ותשתיות עירוניות. בנוסף תרם באופן אישי ובאמצעים פרטיים בעת חירום, ובכלל זה במהלך מלחמת 'חרבות ברזל'.

5. ד"ר דוד זכות

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על ד"ר דוד זכות על פעילותו לפיתוח והנגשת שירותי הרפואה לנשים בירושלים. ד"ר זכות פעל ליצירת מודל ירושלמי של מרכזים לבריאות האישה שהוכנסו לשימוש בכל הארץ. בנוסף, על פעילותו בטיפול באלפי מטופלים מירושלים ומכל הארץ מאוכלוסיות שונות ועל תרומתו למחקר ולפיתוח בתחום הביו טק בירושלים.

ד"ר זכות קידם במסגרת תפקידו כמנהל מחלקת נשים ויולדות בבית החולים "משגב לדך" הקמה והובלה של מרכזים רפואיים ופעל להנגיש את הרפואה לאוכלוסיות מגוונות בעיר, ובכך תרם לצמצום הפערים בנגישות לבריאות האישה.

6. פרופ' חיים לוטן

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על פרופ' חיים לוטן על פעילותו בטיפול אלפי מטופלים מירושלים ומכל הארץ. פרופ' לוטן מיישם פרוצדורת הצנתור הדחוף ופיתוח שירותי רפואה מתקדמים בירושלים והכניס לשימוש טכנולוגיות פורצות דרך בחדרי הצנתורים.

בנוסף, פרופ' לוטן יוזם ומנהל כינוסים בינלאומיים בתחום החדשנות הרפואית שהציבו את ירושלים במרכז של מפת החדשנות. כמו כן, מקדם את מערך הלב בבית החולים הדסה והפך אותו לאחד המרכזים המתקדמים בעולם.

7. מר יעקב אפרתי

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על מר יעקב אפרתי על תרומתו לפיתוח האורבני בירושלים – בתחומי מים, ביוב, תחבורה ופנאי, בתפקידים בכירים בעירייה ובשירותי הציבורי בכלל. בנוסף, על התנדבותו בתפקידים ציבוריים – בין היתר, בתוכנית אב לתחבורה בירושלים ויו"ר החברה לפיתוח הרובע היהודי. בנוסף, על פעילותו רבת השנים בסיוע לפיתוח גן החיות התנ"כי.

אפרתי תרם תרומה משמעותית לניהול משברים בעיר וייצוב תקציבי בתפקידו בעירייה. במסגרת תפקידיו הרבים, הניח אפרתי את התשתית הפיננסית שאפשרה את פיתוח התשתיות חסר התקדים בעיר. בנוסף, אפרתי שם דגש על הפיכת ירושלים לעיר מודרנית דרך הסדרת מערכות הביוב, המים והתחבורה.

ועדה ציבורית להענקת עיטור "יקיר ירושלים"

لجنة عامة لمنح ياكير يروشلايم - عزيز أورشليم القدس | A public committee to award the Yakir Yerushalayim

1, ירושלים 9100707 | טל: 02-6295723 Tel פקס: 02-6297153 Fax:

mazkir_haeir@jerusalem.muni.il



ועדה ציבורית
להענקת עיטור "יקיר ירושלים"

8. ד"ר מרים קדרון

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על ד"ר מרים קדרון על תרומתה כמדענית וחוקרת בתחום הביוכימיה והפרמקולוגיה. ד"ר קדרון פועלת בירושלים למעלה מארבעה עשורים בשילוב בין מחקר מדעי מתקדם לעשייה קהילתית וחברתית. בנוסף, שימשה כחוקרת בכירה ביחידת הסוכרת במרכז הרפואי הדסה בירושלים במשך כ-20 שנה, וביצעה מחקר מתמשך שמרכזו בעיר.

בשנת 2006 הייתה שותפה להקמת חברת Oramed Pharmaceuticals ומכהנת מאז כמדענית ראשית (CSO) ודירקטורית. החברה, שמרכזת בירושלים, עוסקת בפיתוח טכנולוגיה למתן אינסולין ותרופות חלבוניות דרך הפה, המבוססת על מחקר שפותח לאורך שנים בירושלים.

במקביל לפעילותה המדעית, פועלת ד"ר קדרון במשך שנים רבות בלב הקהילה הירושלמית. ביתה משמש כבית פתוח לאירוח עולים חדשים, סטודנטים, צעירים מחו"ל, משפחות ויחידים, וכן כמוקד לפעילות קהילתית ותפילה. היא יזמה והפעילה מניין קבוע בשבתות ובחגים, דאגה לצרכים לוגיסטיים ולנגישות עבור מבוגרים ותושבי הסביבה, ופועלת בעקביות במעשי חסד, ליווי ותמיכה.

9. מר משה גרטל

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על מר משה גרטל על פעילותו והישגיו המקצועיים כעיתונאי, שדר ספורט ושחיין הישגי. גרטל, תושב ירושלים מזה למעלה מארבעה עשורים קבע את מושבו בירושלים בסוף שנות השבעים בעקבות עבודתו ברשות השידור, ומאז הוא פועל בעיר ברציפות בתחומי תקשורת, ספורט ופעילות קהילתית.

במהלך הקריירה הארוכה שימש גרטל כעיתונאי ושדר ספורט בטלוויזיה הישראלית וברדיו, תרם לחיים הציבוריים והתרבותיים בירושלים, תוך סיקור מאוזן וסובלני של ספורט ואירועי חדשות בעיר רבת מגורים.

במקביל לפעילותו התקשורתית פיתח קריירה ספורטיבית יוצאת דופן כשחיין הישגי מאסטרס וייצג את ירושלים במשך עשרות שנים בזירה הארצית והבינלאומית, והביא לעיר כבוד והכרה בתחרויות ספורט מרכזיות. לצד הישגיו האישיים, פועל גרטל בירושלים לקידום ספורט, אורח חיים בריא וקירוב לבבות. הוא יוזם ומוביל קבוצות שחייה והליכה לגילאים מבוגרים, מאמן מתנדב, מרצה על חשיבות הפעילות הגופנית, ופועל לחיזוק המפגש בין אוכלוסיות שונות בעיר באמצעות ספורט.

10. ד"ר נילי ינאי

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על ד"ר נילי ינאי על פעילותה במשך עשרות שנים בירושלים כרופאת נשים ומיילדות בבית החולים הדסה ורופאה בקהילה. ד"ר ינאי ליוותה אלפי נשים ירושלמיות בהריונות, לידות וטיפולים רפואיים. בנוסף, הייתה שותפה לחלוציות רפואית בירושלים בתחומי האולטרסאונד והפריה חוץ-גופית, ותרמה לפיתוח רפואה מתקדמת בעיר באמצעות עבודה קלינית, מחקר והוראה. ד"ר ינאי משלבת רפואה מקצועית עם עשייה קהילתית ורגישות חברתית, ופועלת לאורך שנים בזיקה למרקם האנושי והקהילתי המורכב של ירושלים.

ד"ר ינאי מהווה כתובת לאלפי נשים ברגעים רגישים, תוך מתן יחס אישי שחורג מהגדרת תפקידה. ד"ר ינאי עומדת לרשות מטופליה בכל שעה, לעיתים בהתנדבות, דבר שהפך אותה לשם דבר בעיר. בנוסף, הפכה ד"ר ינאי לגורם בר סמכא לדור העתיד של הרופאים והרופאות בירושלים והשפעתה של רמת הרפואה בקהילה בעיר ניכרת.

ועדה ציבורית להענקת עיטור "יקיר ירושלים"

لجنة عامة لمنح ياكير يروشلايم - عزيز أورشليم القدس | A public committee to award the Yakir Yerushalayim

כיצר ספרא 1, ירושלים 9100707 | טל: 02-6295723 Tel פקס: 02-6297153 Fax:

mazkir_haeir@jerusalem.muni.il



ועדה ציבורית
להענקת עיטור "יקיר ירושלים"

11. גב' שמחה סיאני

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על גב' שמחה סיאני על פעילותה בירושלים במשך עשרות שנים כיוזמת תרבות וספרות. גב' סיאני מקיימת בעיר מסגרות קבועות ומתמשכות של יצירה, מפגשי ספרות והוקרה ליוצרים, ובהן "ערב פרס האור". בנוסף, תרמה סיאני תרומה משמעותית לחיי התרבות והספרות בירושלים באמצעות כתיבה, הוצאה לאור ופעילות חינוכית, תוך חיבור בין ספרות, זהות ומסורת ירושלמית.

כמו כן, מקיימת סיאני עשייה ציבורית והתנדבותית רחבה בירושלים עם אוכלוסיות מגוונות, ובהן ילדים ונוער בסיכון, נשים וקשישים, ומשפיעה באופן מצטבר על המרקם החברתי והתרבותי של העיר.

12. גב' שרה מונדרר

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על גב' שרה מונדרר על פעילותה העניפה בירושלים בעשייה חינוכית רציפה, החל מהוראה בבתי ספר יסודיים ועד ניהול מערך אזורי של צהרונים בבתי ספר בעיר. מונדרר המשיכה גם בגיל 78 למלא תפקיד ניהולי בכיר המשלב עבודת שטח, ואחראית בפועל על ליווי חינוכי ותפעולי של 24 בתי ספר וגני ילדים בירושלים. בנוסף, תרמה תרומה מעשית וארוכת טווח לחיזוק מערכת החינוך העירונית, תוך עבודה עם אוכלוסיות מגוונות, טיפול במצבים חינוכיים מורכבים והשפעה ישירה על תלמידים, משפחות וצוותי חינוך.

בברכה,

השופט (בדימוס) דוד חשין

נשיא בית המשפט המחוזי בירושלים לשעבר
יו"ר הוועדה הציבורית להענקת עיטור יקיר/ת ירושלים

ועדה ציבורית להענקת עיטור "יקיר ירושלים"

لجنة عامة لمنح ياكير يروشلايم - عزيز أورشليم القدس | A public committee to award the Yakir Yerushalayim

כיכר ספרא 1, ירושלים 9100707 | טל: 02-6295723 Tel פקס: 02-6297153 Fax:

mazkir_haeir@jerusalem.muni.il



ח בשבט התשפ"ו
26 ינואר 2026

לכבוד,
חברי מועצת עיריית ירושלים
שלום רב,

הנדון: חוות דעת היועץ המשפטי לעירייה לפיה עו"ד סהר כהן שמבוקש למנותו כיושב ראש ועדת ערר לארנונה אינו עלול להימצא במצב של ניגוד עניינים

בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2012 שפורסם ביום 31/1/2012 (להלן – חוזר המנכ"ל), בו הנחה משרד הפנים את הרשויות המקומיות בכל הנוגע לדרך מנויין ופעולתן של ועדות הערר לארנונה כדלהלן:

"המועצה לא תמנה חברים לוועדת ערר, אלא לאחר שהיועץ המשפטי של הרשות המקומית הניח בפניה חוות דעת, שלפיה המועמד אינו עלול להימצא במצב של ניגוד עניינים כאמור בסעיף 5 (א) ו-5 (ב) לחוזר המנכ"ל".

להלן חוות דעת היועץ המשפטי לעיריית ירושלים, עו"ד חיים נרגסי לפיה עו"ד סהר כהן שמבוקש למנותו כיושב ראש ועדת ערר לארנונה אינו עלול להימצא במצב של ניגוד עניינים, וניתן למנותו כיושב ראש ועדת ערר לארנונה בירושלים.

בדיקת המינוי:

הוגשו לבדיקתי שאלון של המועמד לכהן כיושב ראש ועדת ערר לארנונה הכולל קורות חיים עדכניים שמילא עו"ד סהר כהן ביום 25.01.2026 ותצהיר היעדר ניגוד עניינים למועמד לכהן יושב ראש ועדת ערר לארנונה שחתם עו"ד סהר כהן ביום 22.01.2026.

מצ"ב השאלון ותצהיר של עו"ד סהר כהן על היעדר ניגוד עניינים ומסומן נספח א' לאחר שעיינתי בשאלון של המועמד עו"ד סהר כהן ותצהיר היעדר ניגוד העניינים של המועמד לפיו הוא אינו עלול להימצא במצב של חשש לניגוד עניינים כאמור בסעיפים 5א ו-5ב לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2012; חוות דעתי היא כי המועמד עו"ד סהר כהן אינו עלול להימצא במצב של ניגוד עניינים כאמור בסעיף 5 (א) ו-5 (ב) לחוזר המנכ"ל וניתן למנותו כיושב ראש ועדת ערר לארנונה בירושלים.

בברכה,
חיים נרגסי, עו"ד
היועץ המשפטי לעירייה

העתיקים:

מר משה ליאון, ראש עיריית ירושלים
גב' אריאלה רג'ואן, מנכ"לית עיריית ירושלים
מר עידו רוזנברג, מזכיר מועצת עיריית ירושלים
עו"ד שמואל א. שפט, ראש צוות בכיר חקיקה



שאלון למועמד/ת לכהן כחבר ועדת ערר לארנונה או לחבר ועדת ערר לארנונה

בהתאם לחוקר המנהל הכללי 1/2012 "הנחיות לעניין דרך כינויין ופעולתן של ועדות הערר לארנונה" (להלן "חוקר המנכ"ל"). אני הח"מ 02139370 נושא תעודת זהות מס' 02139370 מצהיר בזאת בדלוקמן

- ידוע לי כי אני מועמד לכהן/מוכהן כחבר ועדת ערר לארנונה בעיריית ירושלים (להלן "העירייה").
- כל המידע והפרטים שאמסור בשאלון זה הם מלאים, נכונים ואמיתיים.

1. פרטים אישיים

שם משפחה 197 שם פרטי 780
 מספר זהות 02139370 שנת לידה 1980 שנת עליה 1
 כתובת פרטית 101, ימאלד, חיפה 3-7
 מספר טלפון 0506611088 מספר טלפון נייד 0506611088

2. פירוט קורות חיים ועיסוקים עדכניים

נא לצרף בנפרד קורות חיים, מעודכנים ליום מילוי השאלון, הכוללים השכלה ופירוט עיסוקים בעבר ובהווה כולל תאריכים.

3. השכלה

סוג השכלה	שם המוסד ומקומו	מספר שנות לימוד	המקצוע/התמחות	התואר (אם אין תואר, נא לציין במפורש)
תואר ראשון	הקריה האקדמית אוניברסיטה	3½	מנהל	LLB
תואר שני	הקריה האקדמית אוניברסיטה	2	מנהל עסקים	MBA
תואר שני	הקריה האקדמית אוניברסיטה	2	מנהל עסקים (שואר ונכלל נוסף)	MRE

4. מקום העבודה והתפקיד הנוכחי

מקום העבודה משרד 318 38
 תפקיד בעבודה 318 38 38
 תחומי העיסוק שלי בעבודה מנהל, מנהל, מנהל, מנהל
 תאריך תחילת העבודה 1.7.2021



5. תפקידים ועיסוקים קודמים לרבות כהונה בגופים כלשהם (לרבות גופים ציבוריים ותאגידים)

מקום עבודה	תפקיד	תחום עיסוק	תחלה	מועד סיום
משרד חינוך	מנהל	מנהל חינוך, נדל"ן	03/2022	06/2024
בית ישיבה	מנהל	מנהל חינוך, נדל"ן	02/2008	03/2022
בית ישיבה	מנהל	מנהל חינוך, נדל"ן	03/2006	03/2007

6. קשר לפעילות העירייה

(א) האם יש, או היו לך, או לגוף שאתה בעל שליטה בו (כהגדרת מונח זה בס"ק (ב) להלן), קשר מקצועי, עסקי או אחר, עם העירייה ו/או תאגיד עירוני (לעניין סעיף זה, ייחשבו כקשורים עם העירייה, בין היתר, עובד או נבחר של העירייה או עובד או נבחר שפרש או סיים את כהונתו, אם לא עברה שנה מיום שפרש או סיים את כהונתו, לפי העניין).

אילונים קול לזכר לקוחה מ"ל אילונים
טונות ארבעה טונות ארבעה טונות ארבעה



(ב) חוזר המנכ"ל קובע כי "לא יתמנה ולא יכהן כחבר ועדת ערר מי שעלול להימצא, במישרין או בעקיפין, באופן תדיר במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כחבר ועדת הערר לבין עניין אחר שלו"
לעניין סעיף זה –
"עניין אחר" – לרבות עניין של קרוב של חבר ועדת הערר, או עניין של גוף שחבר ועדת הערר או קרובו הם בעלי שליטה בו;
"קרוב" – בן זוג, הורה, ילד או אדם אחר הסמוך על שולחנו של חבר ועדת הערר;
"בעל שליטה" – אחד מאלה: מנהל או עובד אחראי בגוף; מי שיש לו חלק העולה על 10% בהון או בזכות לקבל רווחים של אותו גוף; מי שרשאי למנות 10% או יותר מ-מנהלים באותו גוף; מי שיש לו 10% או יותר מזכויות ההצבעה באותו גוף.
האם יש לך, או היו לך, עניינים העשויים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים?¹

_____ 164 _____

7. קרבת משפחה

לעניין סעיף זה, קרוב משפחה משמעו: בן זוג, הורה, בן, בת ובני זוגם, אח או אחות וילדיהם, גיס, גיסת, דוד, דודה, חותן, חותנת, חמות, חתן, כלה, נכד או נכדה, לרבות חורג או מאומץ.

האם יש קרבת משפחה כתגדרתה לעיל בינך לבין ראש העירייה או סגניה? אכן /יש, פרט:

_____ 164 _____

האם יש קרבת משפחה כתגדרתה לעיל בינך לבין מי מתכנני התכנון, אכן /יש, פרט:

_____ 164 _____

האם יש לך קרובי משפחה המועסקים בעירייה ?

("קרוב" - בן זוג, הורה, ילד, אח, אחות או אדם אחר הסמוך של שולחנו של חבר ועדת הערה)

אח שלי (אברהם רבן) 22/1 ז'ר'ה 22/1 שבע

האם יש לך קרובי משפחה בעלי קשרים עסקיים עם מי ממחלקות בעירייה? אם כן, נא לפרט

א

8. פעילות מפלגתית/ פוליטית

האם יש זיקה או קשר לפעילות פוליטית מקומית? ואם כן, מהי?

א

האם יש זיקה או קשר לפעילות פוליטית ארצית? ואם כן, מהי?

א



10 הצהרה

אני הח"מ מצהיר בזאת כי

כל המידע והפרטים שמסרתי בשאלון זה, בקשר לעצמי, לקרובי ולמקורבי, הם מלאים, נכונים ואמיתיים;

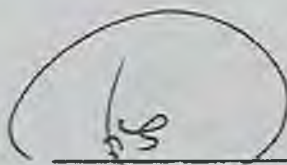
כל המידע והפרטים שמסרתי בשאלון זה, בקשר לעצמי, לקרובי ולמקורבי הם מדיעה אישית, אלא אם כן נאמר במפורש כי ההצהרה היא למיטב הידיעה, וזאת במקרה בו הפרטים אינם ידועים לי במלואם ואז בחלקם ואז אינם ידועים לי מדיעה אישית;

אני מצהיר/ה ומתחייב/ת בזאת כי אין ניגוד עניינים בין ענייני האישיים ועיסוקי האחרים לבין כהונתי כחבר/ת ועדת הערר, וכי אם ייווצר בעתיד מצב כאמור אודיע על כך מיד, וכן, אמנע מלהשתתף בדיון באותו ערר.

מעבר לפרטים שמסרתי בשאלון זה, לא ידוע לי על כל עניין אחר שעלול לגרום לי להימצא במצב של חשש לניגוד עניינים עם חברותי בוועדת ערר.

אני מתחייב להימנע מלטפל בכל עניין שעלול לגרום לי להימצא במצב של חשש לניגוד עניינים במילוי התפקיד, עד לקבלת הנחייתו של היועץ המשפטי של העירייה.

אני מתחייב כי אם יחולו שינויים בתוכן הצהרותיי בשאלון זה או יתעוררו, במהלך הדברים הרגיל, סוגיות שלא נצפו מראש, שעשויות להעמיד אותי במצב של חשש לניגוד עניינים, איוועץ היועץ המשפטי לעירייה, אמסור לו את המידע הרלוונטי בכתב ואפעל לפי הנחיותיו.


חתימה

021391370
מספר זהות

ד"ר כהן
שם

25/1/2026
תאריך



תצהיר היעדר ניויד עניינים חבר יו"ר ועדת ערר לארנונה

המחיר הנמוך ביותר של המוצר הוא 1.50 ש"ח, והמחיר הגבוה ביותר הוא 2.50 ש"ח.

ה' יתחיל ויהא יכבד כבודו וקראת ה' יהי שבעול להימצא במישורין או בעקסיון באיום תדייר כמנצח

180

החלטתו של הוועד להעביר את המעורבות של הציבור בענייני העיר, או עניין של גוף שחבר ועדת העיר או הוועד הם בעלי

התנאים הכלליים של המסמך הם: המסמך יישאר חשופ לציבור וכל מי שירצה יוכל לקרוא אותו. המסמך יישאר חשופ לציבור וכל מי שירצה יוכל לקרוא אותו. המסמך יישאר חשופ לציבור וכל מי שירצה יוכל לקרוא אותו.

הוא נקשר עם הרעור המקומית, בין היתר, עובד או נבחר שלהדשות המקומית ועובד או
עובד המקומית, אם לא עברה שנה מיום שפרש או סיים את כהונתו, לפי רשיון
הוא יוכל להיות עניינים לעניין זה, ככלת שירות מהשירותים שהעיריה מספקת לתושביר ים קשר
הוא יוכל להיות אחר, שהיו אקראי ובהיקף טאני משמעותי עם הרשות המקומית.

מסגרת זוהי: התאחדות העובדים, לאחר שהתברר כי עליו להסיר את המסגרת.

החלטות 2012: המסמך בסעיף 1 לעיל

על הקיסרית המרסי במתן שירותים נשכתיים ו א חשבונאים האו שמאים, אני לא עלול ה להיטא
במישור או בעקיפין. בטמן תדיר במצב של חשש לניגוד עוינים. במילוי תפקידי כחבר ועדת פרו לענייני
ארגונה לרבות בהתחשב בלקוחותי המקבלים ממני שירותים, רצומים ומתמשכים, הפתדיניים מול
עיריית ירושלים בנושא ארגונה שלא באמצעותי.

חתימה

תאריך



88436.7.2

NAV

מ.ר. 88436

7-54

1998



בעל השכלה אקדמאית מגוונת הן בתחום המשפטי והן בתחום השמאי והכלכלי.

- מתמחה בתחום המקרקעין, ההתחדשות העירונית, המיסוי, ניהול נכסים, חוזים והתקשרויות וליווי עסקאות שונות;
- בעל יכולת ניתוח משפטית, כלכלית ועסקית; בעל ראייה מערכתית; שירותי, מקצועי ובעל יחסי אנוש מצוינים.
- ניהול מו"מ אסטרטגי בחתימת חוזים, התאגדות, מיזמים, קשר מול בנקים, קרנות מימון, רשויות ועוד;

ניסיון תעסוקתי:

2024 - כיום: בעל משרד עו"ד עצמאי העוסק בתחום המיסוי, נדל"ן והתחדשות עירונית. תאגידים וייעוץ משפטי שוטף לעסקים.

2022 - 2024: עו"ד במשרד בוטיק בתחום הנדל"ן וההתחדשות העירונית - משרד שוב ושת'

- עריכה, פיקוח וניהול של הסכמים מגוונים בתחום המקרקעין, ההתחדשות העירונית והסכמים מסחריים: הסכמי מכר, קומבינציה, תמ"א 38, פינוי בינוי, קבוצות רכישה, הסכמי שיתוף, הסכמים עם קבלני משנה ויזמים שונים, הסכמים למתן שירותי בניה, הסכמי שכירות, הסכמי מימון וליווי פינוסי.
- ייעוץ וליווי בתחום המקרקעין, מיסוי מקרקעין והיטלי השבחה: ליווי חברות קבלניות, יזמים, קבוצות רכישה, ליווי הליכי מכרז, ליווי תכנון והליכי רישוי, ייעוץ ללקוחות בתחום היטל ההשבחה ומיסוי מקרקעין. ניהול נכסים וטיפול בנכסים מניבים ומתן מענה משפטי לסוגיות שונות.
- ניהול משא ומתן עסקי ומשפטי לקראת חתימת הסכמים ומו"מ ואסטרטגי בנושאים שונים.

2008 - 2022: יועץ משפטי ומנהל מחלקה משפטית בפירמת ר"ח ברדילי ושות'

- ייעוץ משפטי ללקוחות בתחום המיסוי: מיסוי מקרקעין, מס הכנסה, מע"מ, שינוי מבנה בתאגידים (פיצולים, מיזוגים), עריכת דיוני שומות, הכנת חוות דעת ופניה לקבלת החלטות מיסוי מקדמיות מרשויות המס.
- ייעוץ וליווי בתחום המקרקעין וניהול נכסים: ליווי חברות קבלניות, יזמים, קבוצות רכישה, ליווי הליכי מכרז, ליווי תכנון והליכי רישוי, ניהול נכסים וטיפול בנכסים מניבים ומתן מענה משפטי לסוגיות שונות.
- ייעוץ משפטי להנהלה בסוגיות משפטיות שונות שעל סדר יומה של הפירמה לרבות ייעוץ בתחום דיני המכרזים, דיני תאגידים, התקשרויות עם קבלני משנה, לקוחות וספקים, דיני עבודה וכיוצ"ב.
- קשר עם רשויות כגון רשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, משרד הבינוי והשיכון, רשויות מקומיות, מנהל הדיור הממשלתי, רשם הקבלנים, רשות המיסים, הסוכנות לעסקים קטנים ובינוניים.
- ליטיגציה; עריכת כתבי בי-דין, הופעות בטריונלים משפטיים שונים.
- מנהל צוות עובדים: עורכי דיין, מתמחה, סטודנטים (בתקופות שונות), עובדי מנהלה.

2006-2007: התמחות במשפטיב|הלשכה המשפטית של רשות המיסים

השכלה אקדמאית

2016-2018: תואר שני (MRE) בלימודי מקרקעין (שמאות וניהול נדל"ן), הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל.

2005-2007: תואר שני (MBA) במנהל עסקים, הקריה האקדמית קרית אונ.

2002-2006: תואר ראשון (LL.B) במשפטים, סיום בהצטיינות, הקריה האקדמית קרית אונ.

✓ רישיון עו"ד משנת 2007.

✓ רישיון שמאי מקרקעין משנת 2023.

קורסים והשתלמויות

2019 - 2021: מתמחה בשמאות מקרקעין (במקביל לעבודה כעו"ד): ביצוע הערכות שווי עבור רמ"י וכן עבור גופים פרטיים.

בדיקת כדאיות כלכלית. ניתוח זכויות בניה. ייעוץ וליווי יזמים בעסקאות קומבינציה, התחדשות עירונית. קשר מול בנקים, קרנות מימון ורשויות מקומיות.



חמ"ה היועץ המשפטי



י"א שבט תשפ"ו

29 ינואר 2026

לכבוד

חברי מועצת עיריית ירושלים

בדואר אלקטרוני פנימי

שלום רב,

הנדון: חוות דעת בדבר קיום ייצוג הולם לבני שני המינים בקרב נציגי העירייה שאינם חברי מועצה – עדן חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

בהתאם לסעיף 249א(3) לפקודת העיריות [נוסח חדש], מונחת בזאת לפני מועצת העירייה, חוות דעת, מאת היועץ המשפטי של העירייה, בדבר קיום ייצוג הולם לבני שני המינים, בקרב נציגי העירייה, שאינם חברי המועצה, **עדן חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ (להלן – "עדן")**.

1. בסעיף 249א(3) לפקודת העיריות, נקבע כי:

"בקרב נציגי העירייה שאינם חברי המועצה, יינתן ביטוי הולם לייצוגם של בני שני המינים, ככל שניתן בנסיבות הענין; בסמוך לפני קביעת נציגי העירייה על ידי המועצה כאמור בפסקה (1) תונה לפני מועצת העירייה חוות דעתו של היועץ המשפטי של העירייה בדבר קיום ייצוג הולם בקרב נציגי העירייה שאינם חברי המועצה"

2. מכאן, כי בקרב נציגי העירייה שאינם חברי המועצה, דהיינו הנציגים שהם עובדי עירייה או נציגי ציבור (להלן – **"נציגי העירייה שאינם חברי מועצה"**), צריך שיינתן ביטוי הולם לייצוגם של בני שני המינים, ככל שניתן, בנסיבות העניין.

3. בהתאם לסעיף 5 לתקנות העיריות (נציגי העירייה בתאגיד עירוני, התשס"ו-2006), הוקמה וועדה לבדיקת כשירותם והתאמתם של מועמדים לכהונה מטעם עירייה בגוף המנהל של תאגיד עירוני. מדיוני הוועדה עולה כי, ככל שהיחס הוא כך שלכל הפחות שליש מנציגי העירייה שאינם חברי מועצה הם בני אחד המינים, הרי שניתן לקבוע, כי יחס זה מהווה ביטוי הולם לייצוגם של בני שני המינים.

מינהל היועץ המשפטי לעירייה | חמ"ה היועץ המשפטי

ביכר ספרא 8, ת.ד. 775, ירושלים 9100707, טלפון: 02-6297592 | 02-6297592, Tel 02-6297592, P.O.B. 775, Jerusalem 9100707, Safra square 8, www.jerusalem.muni.il



חמיה היועץ המשפטי



4. נתונים אודות הרכב הדירקטוריון של חברת עדן מופיעים בטבלה שלהלן, המפרטת:

- את המספר הכולל של נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה;
- את מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה;
- את המספר הכולל של נציגי העירייה מקרב הציבור;
- את מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב הציבור;
- את סך הנשים, נציגות העירייה, שאינן חברי מועצה אשר מונו על ידי מועצת העירייה;

מספר כולל של נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה	מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה	מספר כולל של נציגי העירייה מקרב הציבור	מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב הציבור	סך הנשים נציגות העירייה שאינן חברי מועצה אשר מונו על ידי מועצת העירייה
6	3	6	5	8

5. מועצת העירייה החליטה למנות את מר כפיר ניימן מנהל אגף קידום עסקים בעירייה כנציג דירקטוריון מקרב עובדי העירייה חלף מר ישראל טל סרנגה המסיים את תפקידו בעירייה. על פי מצב הדברים כיום ובהתאם לאמור, מספר הנשים הכולל בקרב נציגי העירייה שאינם חברי מועצה הינו 8 (מתוך 12 נציגי עירייה שאינם חברי מועצה).

6. לאור כלל האמור לעיל, חוות דעתי הינה, כי במצב עניינים זה, בהתייחס לסוגיית ייצוג הולם, ניתן לאשר את המינוי שפורט בסעיף 5 לעיל, כנציג העירייה, מקרב עובדיה, בדירקטוריון של חברת עדן.

בברכה,

חיים נרגסי, עו"ד

היועץ המשפטי לעירייה

מינהל היועץ המשפטי לעירייה | חמיה היועץ המשפטי

כיכר ספרא 8, ת.ד. 775, ירושלים 9100707, טלפון: 02-6297592 | 02-6297592, Tel 02-6297592, Jerusalem 9100707, P.O.B. 775, Safra square 8, www.jerusalem.muni.il



ישיבת מועצה – תמליל

מספר הוועדה : 30

מקום ההתכנסות : עולם המועצה

תאריך הוועדה : י"א בשבט תשפ"ו (29.1.2026)

מזכיר הוועדה בדיון : ליאת זכאי

שעת תחילת הוועדה : 18:10

שעות סיום הוועדה : 18:22

התמליל נכתב ע"י חברת גולד וורק ולא עבר בדיקה או הגהה ע"י גורם כל שהוא בעיריית ירושלים
עיריית ירושלים וחברת גולד וורק עושים כל שביכולתם על מנת לייצר תמליל איכותי ובעל ערך. עם
זאת מודגש כי קריאה בתמליל צריכה להיעשות באופן מושכל תוך הבנה שיתכנו טעויות ו/או
השמטות מסיבות אובייקטיביות שונות.



גולד-וורק ת M ג R ים גולד וורק תמלול והקלטה

יו"ר משה ליאון:

ישיבת מועצה מספר 30, ישיבה מן המניין לחודש ינואר. אני מבקש להשתתף בצערה של משפחת לופליאנסקי, עם פטירתו את הרב אורי לופליאנסקי, ראש העיר ירושלים לשעבר, ומייסד מפעל החסד יד שרה, מורשתו, מורשת של חסד, נתינה ואהבה, תמשיך ללוות אותנו ואת ירושלים לדורות קדימה. אני רוצה להשתתף בצערה של משפחת ברקאי, אגב אני הייתי עושה טקס לזכר לופליאנסקי, תרשום לך את זה שאנחנו צריכים לעשות כעירייה. זה אירועים ברוך השם נדירים, אבל קורה. אני רוצה להשתתף בצערה של משפחת ברקאי עם פטירתו של דוקטור גבריאל ברקאי, יקיר העיר ירושלים. אני רוצה להשתתף בצערה של משפחת אביחיל עם פטירתה של רבקה אביחיל, יקירת העיר ירושלים. אני רוצה להשתתף בצערם של עובדי עיריית ירושלים שנפטרו יקיריהם מדרגה ראשונה, טל גואלי עם פטירת אביה, מרגלית לוי עם פטירת אביה, אביגיל הלל עם פטירת אביה, רחל שיפמן עם פטירת אני חייב להבין. אביגיל זרביב עם פטירת אימה, רבקה כהן עם פטירת אימה, חיה אליאד עם פטירת אימה, חנייה תת קרקעית בלילטי, עם פטירת אביה, חגית בן לולו עם פטירת אימה. רויטל כהן עם פטירת אביה, ריבקי יצחקי עם פטירת אחיה, לאה לוי עם פטירת אחיה, דניאל חדד עם פטירת אביו, אורטל מאיו עם פטירת אביה, יגאל שם טוב עם פטירת אימו, חזיאל שם טוב עוד פטירת אימו, אהוד נתנאלי עם פטירת אביו. אלי פרץ עם פטירת אימו, אהובה בן שטרית עם פטירת אחיה, נכבד את זכרם בקימה. אפשר לשבת. טוב, בתחום פיתוחה של ירושלים סיכמנו את שנת 25 עם שיא היסטורי במתן היתרי בנייה מעל 8400 יחידות דיור, מתוכן למעלה מ- 4000 במסגרת התחדשות עירונית. ב- 5 שנים האחרונות הוצאנו היתרים לבניית יותר מ- 35 אלף יחידות דיור חדשות, בביסוס ירושלים כמובילה ארצית במהפכת הבנייה וההתחדשות העירונית. אני הייתי מוסיף שהשתמשנו במעט, במעט קרקעות של מינהל מקרקעי ישראל, קרקעות פתוחות ירוקות. אישרנו בוועדה המקומית לתכנון ובנייה 10 תוכניות התחדשות עירונית ובנייה חדשה, בהיקף כולל של למעלה מ- 80 אלף יחידות דיור, הכוללות מבני ציבור שטחי מסחר ותעסוקה במרחבים ציבוריים פתוחים. זאת ההזדמנות להודות לממלא מקומי, ולסגן ראש העיר אליעזר ראובברגר וחברי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה על עבודתם המקצועית והמסורה לאורך כל השנה, למען פיתוח העיר ירושלים. בתחום התחבורה והתשתיות, פתחנו חניון חנה וסע חדש בצומת אורה, בצמוד לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה, כחלק מהאסטרטגיה להפחתת עומסי התנועה בכניסות לעיר, ולעידוד השימוש בתחבורה ציבורית.

יעל ביטון דה לנגה:

כמה מקומות? ראש העיר, בערך?

משה ליאון:

בסביבות 80, 90 משהו כזה.

יעל ביטון דה לנגה:

באמת אוקי.

משה ליאון:

יצאנו במבצע נטיעות רחב היקף, זה קרוב ליוסי, המגרש. יצאנו במבצע נטיעות רחב בהיקף,

יעל ביטון דה לנגה:

לא היה ניגוד עניינים,

משה ליאון:

לא, לא, הוא לא אישר את זה. לשתילת מאות עצים.

משה מרגליות:

את רוצה שאני אלק?

משה ליאון:

חדשים בערוגות העירוניות, כן, שמעתם, נכון? יצאנו מבצע נטיעות רחב היקף לשתילת מאות עצים חדשים בערוגות העירוניות, כהשלמה למבצעי הנטיעות בשנת 25, כך שמספר הנטיעות המצטבר, עומד על יהונתן, עומד על כ - 3000 עצים חדשים ברחבי העיר. במקביל פעלנו, ואנחנו פועלים לשיקום ערוגות, חידוש מערכות ההשקיה, טיפול בעצים וותיקים, הרחבת שטחי הצללה, ושדרוג גנים ופארקים שכונתיים, כולל חידוש מתקנים, ריהוט גן ותאורה, לקידום הליכתיות בעיר. בתחום החינוך, השקנו תוכנית הזנה חינוכית חדשה, בעשרות גני ילדים, שכוללות ארוחות בוקר מזינות מאוזנות, ומותאמות לגיל הרך, בשיתוף ההורים, ובהתאם לכללי תזונה מוקפדים. קיימנו את שבוע החלל במרכז פריזמה, בקריית יובל, ובמסגרתו סדרת פעילויות חווייתיות, ומעשירות, שחיברנו בין עולם החלל לעולמות היזמות, החשיבה המדעית והטכנולוגית. בתחום ה - , שירות לתושב, סיכמנו את שנת 25, עם זינוק מתמשך בשימוש באתרי העירייה, שמשקף מעבר הולך וגובר לשירותים הדיגיטליים שהעירייה מספקת. במקביל חיזקנו את יישום חוק חופש המידע תוך העמדת מידע ציבורי באופן ייזום ושקוף באתר העירייה. אנחנו נמשיך לפעול בשקיפות, נגישות ובאחריות לטובת כלל התושבים. הנהלת העירייה נערכת מראש למערכות הגשמים הקיצוניות שפקדו אותנו ופוקדים אותנו, במהלכם פעלנו באופן רציף למתן מענה מהיר בשטח. רק לסבר את האוזן, במטח האחרון של הגשם, ירדו 100 מילימטר גשם זה שיא ו - , כמובן שנגרמו נזקים, אבל טיפלנו בהם ממש בזמן אמת, ואני רוצה כאן להודות כמובן ל - , לסמנכ"ל שלנו אמיר בן דוד, תודה רבה לך, ולכל מינהל שלך. וכמובן כמובן למנכ"לית העירייה אריאלה רק רגיואן ששותפה לכל הדברים האלה. בתחום הקהילה והחברה, אנחנו קיימנו את אירועי שבוע צה"ל בסינמה סיטי, המחברים את המתגייסים הירושלמים ליחידות השונות בצה"ל בגאווה גדולה, לבנות ובני הנוער הירושלמים, המתגייסים למשימת הגנת המולדת. סיכמנו בעמותת מרום, את שנת 25 כשנת שיא בהיקף הפעילות והתרומה החברתית, ומתן מענה לאלפי תושבים בתחומי חוסן קהילתי, רווחה, בריאות ותמיכה במשפחות. בתחום הספורט, הרשמה למרתון וינר ירושלים הבינלאומי ה - 15 שיתקיים ב - 27 למרץ 26, היא בעיצומה, תוך מתן הנחיות ייעודיות למשרתי מילואים, וכוחות ביטחון. אני קורא לכולכם להירשם,

אתם ומשפחותיכם, וליהנות מאירוע ספורט בינלאומי המושך אליו אלפים רבים מהארץ ומהעולם. אני לקראת סיום, אני מבקש לברך את ניצן חן שנבחר לתפקיד דובר עיריית ירושלים, ניצן מביא עימו ניסיון מקצועי רב שנים בעיתונות, בניהול מערכי תקשורת, היכרות מעמיקה עם הזירה הציבורית והתקשורתית, ויכולת הוכחה להובלת מערך ההסברה המורכב בשגרה ובחירום. אני גם מבקש בהזדמנות הזאת לברך את עו"ד מורן רביבו, שמונתה לתפקיד התובעת העירונית וסגנית בכירה ליועץ המשפטי. אני מברך,

חיים כהן:

היא לא זומנה לשיבה? אדוני.

משה ליאון:

אני מבקש לברך את פרופסור,

משה מרגליות:

היא לא יכלה להגיע.

חיים כהן:

אז תגיד את זה, תגידו, מה? לא, שאלתי אם היא לא זומנה לשיבה, כי היא לא פה.

משה ליאון:

כן, היא עסוקה בתביעות.

חיים כהן:

של מי?

משה ליאון:

אני מבקש לברך את פרופסור צפירה גרבלסקי ליכטמן שנבחרה לתפקיד יושבת ראש אורה, אני בטוח שהיא תוביל את אורה להמשך עשייה מבורכת ומוצלחת, בשמי ובשם תושבי ירושלים, אני מבקש לאחל לכם הצלחה רבה. מבקש להודות לממלא מקום ראש העיר אליעזר ראוכברגר וצביקה כהן, סגני ראש העיר, המשנים לראש העיר, חברות וחברי מועצת העיר, עובדות ועובדי עיריית ירושלים, על עבודתם המסורה ושיתוף הפעולה, אני מודה לכם בשמי ובשם תושבי ירושלים. אישור הסעיפים, אנחנו, מה?

צביקה כהן:

אנחנו גם מודים לך בשם תושבי ירושלים.

משה ליאון:

תגיד את זה ברמקול, סתם. אישור הסכמי רשות שימוש והסכמי חכירה, סעיף 1, הצבעה.

צביקה כהן:

מי נמנע?

אליעזר ראוכברגר:

מי נמנע?

חגית משה:

יהונתן פלג.

משה ליאון:

טוב.

חיים כהן:

אדוני ראש העיר אני רק רוצה,

משה ליאון:

אישור ברוב קולות,

חיים כהן:

אם אפשר. אני פה רואה 4 נמנעים בוועדת הקצאות, אז אני רוצה רק לציין, שאני מבין שהם לא רוצים לא את התיאטרון, לא את המועדון אגרוף, הם מתנגדים לכל הסעיפים האחרים שגם כן היה. אני חושב שזה לא, זה לא נכון, ההתנהלות הזאת, שהם נמנעים בוועדה שהם השתתפו בהם. ואני מניח שגם בוועדה עצמה, אפילו חלק מהסעיפים הצביעו בעד שמה. אז ככה אני חושב שזה,

אליעזר ראוכברגר:

זה לא קואליציה,

לורה ורטון:

אז הבנת לא נכון,

חיים כהן:

לא, אני לא דיברתי איתך, דיברתי עם ראש העיר.

לורה ורטון:

אוקי, אבל אני יכולה.

חיים כהן:

לא דיברתי איתך, איתך אין לי מה לדבר.

לורה ורטון:

אוקי,

חיים כהן:

אין מה לדבר.

לורה ורטון:

אני מסכימה שאין מה לדבר.

חיים כהן:

יופי, אין מה לדבר, אז זהו, בואי נשאיר את זה ככה.

לורה ורטון:

אז אני אגיד שהבנת לא נכון,

חיים כהן:

את חתיכת צבועה,

לורה ורטון:

סליחה,

חיים כהן:

צבועה שאין כמוד.

לורה ורטון:

תודה. ואתה,

חיים כהן:

כל דבר,

לורה ורטון:

ואתה איש ישר, אוקי,

חיים כהן:

צבועה. במקום ללכת למזרח ירושלים,

לורה ורטון:

שאדם כמוד קורא לי צבועה, אני רואה בזה מחמאה גדולה. אבל כשאתה מביא עוד דברים,

יעל ענתבי:

כדאי לנהל,

לורה ורטון:

בצורה לא תקינה,

יעל ענתבי:

כדאי לנהל,

לורה ורטון:

אני לא אתמוד.

יעל ענתבי:

דיון ענייני. אני מאוד,

יוחנן וייצמן:

איך התגעגעתי לזה.

חיים כהן:

כמו שיש במזרח ירושלים,

יונתן פלג:

כל הכבוד על הלבנת פני חברת,

חיים כהן:

תטיפי מוסר במקומות, לא דיברתי איתך.

משה ליאון:

טוב, רבותי, אנחנו עוברים לסעיף,

חיים כהן:

לא נכון, לא נכון, דין אחד במזרח ירושלים, ודין אחד במרכז ירושלים.

יונתן פלג:

לא דרך ארץ,

חיים כהן:

בבקשה.

יונתן פלג:

אז אני בטוח שגם לא (לא ברור) לך.

חיים כהן:

אני לא מדבר איתך, אתה,

יונתן פלג:

זה לא דרך ארץ, התורה.

חיים כהן:

איפה היית כל החודש?,

משה ליאון:

רבותי,

חיים כהן:

לא ראו אותך בכלל.

יונתן פלג:

איך אתה מדבר לחברת מועצה? אתה לא מתבייש?

חיים כהן:

אתה אל תטיף לי מוסר.

יונתן פלג:

לבן אדם.

חיים כהן:

אתה אל תטיף לי מוסר.

משה ליאון:

סעיף 2, דוחות העירייה, חוק עזר מקבלי עיטור יקיר ירושלים ועדכון. נא להצביע. מה? עכשיו מה?

חיים כהן:

איזה קואליציה? יוסי חביליו, ואריה קינג, מעניין, קואליציה מאוד מעניינת.

ישראל קלרמן:

לא, בגללו,

חגית משה:

רגע מה הבעיה עם יקיר ירושלים?

ישראל קלרמן:

בוא נגיד צביקה גם.

חיים כהן:

אני לא רואה,

משה ליאון:

טוב, רבותי,

חגית משה:

פרסמו את ה - ,

משה ליאון:

3, נכון?

משה מרגליות:

כן,

משה ליאון:

סעיף 3, סעיף 3, הסכמות ומינויים.

חגית משה:

איפה זה כתוב?

חיים כהן:

טוב, פעם הבאה.

חגית משה:

איפה?

משה מרגליות:

איפה שאת רוצה, פתחת את המהדורה ערוץ 2.

חגית משה:

בסדר היום?

משה ליאון:

רבותי, הצבעה.

חגית משה:

איפה זה מופיע?

משה ליאון:

סעיף 3,

דובר לא מזוהה:

אבל פה זה כבר באמת היסטוריה שכולם בעד.

משה ליאון:

תודה רבה, הישיבה נעולה.

סיום הדיון