



**נוסח הסכם זה אינו מהווה תחליף ליעוץ משפטי!**

**אין באמור בהסכם זה או במה שלא אמור בו כדי להקים עילה לדרישה או לתביעה כלשהי כלפי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.**

**הסכם זה הינו הסכם מנחה בלבד, והנוסח שיוסכם בין הצדדים הוא שיחייב אותם.**

**אין בסטייה מנוסח זה כשלעצמה משום הצדקה לסירוב לביצוע עסקת חיזוק ברכוש המשותף**

**נדרשת התאמת ההסכם למאפייני הפרויקט ולתוצאות המשא ומתן המסחרי**

### הסכם לדוגמה - חיזוק ועיבוי<sup>1</sup>

שנתם ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

בעלי הזכויות בדירות בבניין \_\_\_\_\_: בין:

ברחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_

אשר שמותיהם וכתובותיהם המלאים מפורטים בנספח א'<sup>1</sup>

המיוצגים לצורך הסכם זה על ידי:

עוה"ד ממשרד \_\_\_\_\_

מר' \_\_\_\_\_

(אשר ייקראו להלן: "הבעלים")

מצד אחד

לבין:

ח.פ. \_\_\_\_\_

שכתובתה: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

באמצעות \_\_\_\_\_

(להלן: "החברה")

מצד שני

<sup>1</sup> הסכם זה הוכן בסיוע משרד עורכי דין הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות'



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

הואיל (1)

וכל אחד מיחידה הדיירים מצהיר, כי הינו הבעלים ו/או החוכר הרושם ו/או הזכאי להירשם כבעלים ו/או כחוכר הבלעדי של מלוא הזכויות ביחידה הנמצאת בבנין ברחוב \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_ (להלן: "הבניין"), הבנוי על חלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ כמפורט בנסח רישום המקרקעין המצורף כנספח א' (להלן: "נסח המקרקעין") הכולל פירוט בעלי הזכויות במקרקעין, יחידות קיימות, משכנתאות, הערות ועיקולים (כל אחת מדירות הבעלים כמפורט בנסח המקרקעין הנ"ל לרבות זכויות הבנייה בנייה תיקרא להלן: "היחידה הנוכחית");

[1א] עם הערות: במקרה של יחידות קיימות שאינן למגורים כגון: משרד, חנות וכו' יש להתאים את ההסכם

הואיל (2)

ובבנין בנויות בסך הכל \_\_\_\_\_ יחידות (להלן: "הבית המשותף");

הואיל (3)

וכל אחד מיחידה הבעלים מצהיר, כי למיטב ידיעתו זכויותיו בדירה הנוכחית חופשיות מכל תביעה ו/או צו ו/או חוב ו/או שיעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או זכויות צד ג' כלשהן למעט אלו המפורטים בנסח המקרקעין;

הואיל (4)

והבעלים הינם בעלים במשותף של גג הבית המשותף הממוקם מעל כל הדירות שבקומה העליונה מהווה רכוש משותף, וכן של שאר חלקי הרכוש המשותף, הכל כמתואר בנסח רישום המקרקעין (המצורף כנספח א' להסכם זה), ובמסמכי הבית המשותף;

[2א] עם הערות: ניתן גם לערוך מסמך נפרד שיצורף כנספח להסכם ובו ירוכזו העיקולים והערות הרשומות על זכויות הבעלים.

[3א] עם הערות: ככל שהגג הינו בבעלות פרטית, ולא רכוש משותף, יש להתאים הוראה זו

הואיל (5)

הבניין קיבל היתר בנייה או נבנה קודם לינואר 1980, ועפ"י בדיקות מהנדס קונסטרוקציה המצורף בזאת כנספח ב'2, הבניין אינו עומד בתקן הישראלי הנדרש – ת"י 413 לעמידות מבנה בפני רעידות;

[4א] עם הערות: אופציונלי, ככל ולא מצורף נספח זה, יש לקבוע מועד מאוחר יותר לצירוף חוות דעת המהנדס

הואיל (6)

והבעלים מעוניינים לבצע עבודות לצורך שיפור עמידות הבניין בפני רעידות אדמה וחיזוקו בהתאם להוראות תמ"א 38 והתקן הישראלי וכמפורט בתכניות המצורפות כנספח ב'1 ובמפרט הטכני המצורף בזאת כנספח ג';

הואיל (7)

ועל פי תמ"א 38 ו/או כל תכנית אחרת אשר חלה ו/או תחול על המקרקעין, לרבות בהתאם לכל הקלה אשר תקבל החברה מאת הרשויות המוסמכות, ניתן להגדיל את זכויות הבנייה בבניין ולהוסיף ולבנות על גג הבניין, לרבות על גג השטחים המורחבים או בכל חלק אחר ברכוש המשותף, את דירות החברה (כהגדרתן להלן);

[5א] עם הערות: בדצמבר 2020 פורסם תזכיר לתיקון מספר 128 לחוק התכנון והבנייה. התזכיר מציע הסדר חדש ל"התחדשות בניינית" במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית, אשר יחליף את תמ"א 38. ככל שהסדר זה יאושר, יש לעדכן נוסח הסכם זה בהתאם.

הואיל (8)

והחברה הציעה לבעלים להתקשר עימה בעסקה מסוג תמ"א 38 חיזוק ותוספות בנייה, במסגרתה החברה מעוניינת לבצע עבור הבעלים את העבודות ולהעניק את כל שירותי הבנייה ולבצע את כל התחייבויות החברה, המפורטות בהסכם זה ונספחיו, כל זאת מבלי שמי מהבעלים יישא בתשלום כספי כלשהו, למעט כמפורט במפורש בהסכם זה בהסכם זה. זאת, תמורת זכויות הבנייה המוגדרות כ- "ממכר" בהסכם זה, ותמורת הזכות הניתנת לחברה לבנות ולמכור את דירות החברה לצדדים שלישיים במועדים ובתנאים המפורטים בהסכם זה;

הואיל (9)

והחברה מצהירה כי הינה עוסקת ביוזם עסקאות נדל"ן מסוג תמ"א 38 חיזוק ותוספות בנייה, ובעלת הניסיון והיכולת המקצועית והכספית הנחוצה לשם ביצוע כלל העבודות המפורטות בהסכם זה, ולשם מילוי יתר התחייבויותיה בהסכם זה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בו;

הואיל (10)

והבעלים מעוניינים להתקשר עם החברה בעסקה מסוג תמ"א 38 חיזוק ותוספות בנייה, בתנאים כמפורט בהסכם זה להלן.



לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים המשמעות כמופיע לצידם:

- 1.1 "החלקה" או "החלקות" – חלקה \_\_\_\_\_ (ששטחה הרשום \_\_\_\_\_ מ"ר) או חלק ממנה בשטח של \_\_\_\_\_, בגוש \_\_\_\_\_, ברחוב \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_, עליה בנוי כיום בנין הכולל \_\_\_\_\_ יחידות כמפורט בנספח א'.
- 1.2 "הבניין/ים" – בנייני מגורים בני \_\_\_\_\_ קומות המצויים על החלקות, ובהם \_\_\_\_\_ יחידות סה"כ.
- 1.3 "תמ"א 38" – תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על תיקוניה ותוספתיה מעת לעת ו/או כל תכנית אחרת או הוראת חוק שתבוא במקומה.
- 1.4 "התב"ע הקיימת" – תכנית מפורטת החלה על המקרקעין במועד חתימת הצדדים על הסכם זה.
- 1.5 "הגג הקיים" – גג הבניין הקיים המהווה רכוש משותף.
- 1.6 "הגג העליון" – מלוא קונטור הגג החדש, אשר ייווצר מעל דירות החברה כהגדרתן להלן ויהווה חלק מהרכוש המשותף של הבניין.
- 1.7 "יחיד בעלים" – כל מי שהינו בעל זכויות של יחידה אחת נוכחית לפחות. לעניין זה מספר יחידים שהינם בעלי זכויות בדירה אחת נוכחית ייחשבו לצרכי הסכם זה ביחד כ"יחיד בעלים".
- 1.8 "הבעלים/החוכרים"/ – הבעלים ו/או החוכרים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים ו/או כחוכרים של כל אחת מהיחידות הנוכחיות בבניינים הקיימים, כמפורט בנספח א'.
- 1.9 "העירייה" – עיריית או מועצה מקומית \_\_\_\_\_.
- 1.10 "הוועדה המקומית" – הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה \_\_\_\_\_.
- 1.11 "העבודות" – ביצוע כל העבודות לשיפוץ, הרחבה, חיזוק ותוספות בנייה, וכן כלל העבודות אשר תתכנן ותבצע החברה על חשבונה ועל אחריותה בבניין, בהתאם להוראות הסכם זה, בהתאם להוראות תמ"א 38 או תכנית אחרת, בהתאם להיתר הבנייה וכמפורט בתוכנית ובמפרט הטכני המצורפים להסכם זה כ"נספחים ב' ו'1" ו"נספח ג' כמפורט להלן.
- 1.12 "ההרחבה" – הרחבת היחידות או חלקן, כפי שתותר על ידי הוועדה המקומית בהיתר הבנייה, ואשר, לפי התכנון העקרונותי, צפוי להיות לפי המפורט בנספחים ב' ו'1 וג'.
- 1.13 "הממכר" או "זכויות הבנייה" – כל זכויות הבנייה הקיימות במקרקעין מכוח תב"ע ו/או מכוח הוראות תמ"א 38 ו/או מכוח כל תכנית אחרת, אשר לא נוצלו, ו/או אשר תאושרנה עד למועד הקובע כהגדרתו להלן, אשר מכוון תבוצענה העבודות, לרבות בניית דירות החברה (כהגדרת מונחים אלה בהסכם זה).

מובהר בזאת כי זכויות בנייה נוספות (מעבר לזכויות הבנייה המנוצלות על פי הסכם זה לצורך ביצוע העבודות ובניית דירות החברה כהגדרת מונחים אלה בהסכם זה להלן) אשר תוקנינה לאחר המועד הקובע ו/או זכויות בנייה שלא תנוצלה לבניית דירות החברה, ו/או לצורך ביצוע העבודות, תהווה חלק מהרכוש המשותף, ותיוותרנה בידי כלל בעלי הדירות בבניין (לרבות דירות החברה) על פי חלקן היחסי ברכוש המשותף.

[6א] עם הערות: להתאים, ככל שהגג אינו רכוש משותף.



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

"חלקן היחסי" לצורכי סעיף זה משמעו: החלק שמהווה שטח רצפת היחידה (ללא הצמודות) משטח רצפת כל היחידות בבניין (כולל דירות החברה).

אופן ניצול ומימוש זכויות בנייה נוספות (מעבר לאלה הדרושות לביצוע העבודות ובניית דירות החברה), ככל שתהיינה, לרבות ניוד זכויות שהועדה המקומית לא אפשרה מימושן במסגרת הפרויקט, ככל שניתן לניידן, יקבע בהסכמת הצדדים, ולאחר קביעת מנגנון תמורה אשר יסוכם בין החברה לבין הבעלים. ככל שלא תושג הסכמה, יפנו הצדדים לבורר שיוכל להסתייע בחוות דעת שמאית לצורך הכרעה במחלוקת.

1.14 "דירות הבעלים" – כל היחידות הקיימות כיום בבניין והמצויות בבעלות הבעלים, והכל כמפורט בנסח הרישום המצורף כנספח א' להסכם זה.

1.15 "דירות החדשות" או "דירות החברה" – עד \_\_\_ דירות חדשות שתוקמנה ותיבנינה על ידי החברה על גג הבניין במסגרת בנייה של לא יותר מ- \_\_ קומות מעל הקיים לאחר ההרחבת ו/או בקומת הקרקע לרבות כל ההצמודות הרלוונטיות (גג/גינה/חניות/מחסנים/חלקים ברכוש המשותף)

1.16 "היתר הבנייה" – היתר בנייה מכוח תמ"א 38 ו/או תב"ע (כהגדרתם לעיל) שיאושר כדין על ידי הרשויות המוסמכות, לביצוע העבודות ולהכשרת החניות, בהתאם להוראות הסכם זה.

1.17 "הקבלן המבצע" – קבלן בעל ידע וניסיון רלוונטיים ומוכחים, שייבחר ע"י החברה ויבצע את עבודות הבנייה כקבלן ראשי, הרשום בפנקס רשם הקבלנים עפ"י החוק לרישום קבלנים ועבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט – 1969 ואשר יהא בסיווג מתאים על פי הדין לביצוע העבודות המוטלות עליו בקשר עם הפרויקט. בטרם תבחר החברה קבלן, תודיע החברה לנציגות הבעלים וב"כ הבעלים על זהות הקבלן המבצע שבכוונתה להתקשר עימו. לנציגות הבעלים, זכות חד פעמית להתנגד לקבלן המוצע וזאת בתוך 10 ימי עסקים מיום קבלת הודעת החברה בדבר זהות הקבלן המוצע.

החברה לא תתקשר עם הקבלן המוצע לגבי הביעו הנציגות את ההתנגדות ובלבד שהוצגו טעמים סבירים לסירוב. טעמים סבירים לעניין זה כוללים בין היתר ריבוי תלונות בדבר ליקויי בנייה משמעותיים או חשש מבוסס בדבר חוסר איתנות כלכלית או הוכחות מבוססות בדבר עיכובים משמעותיים בבנייה.

1.18 "הפרויקט" – התכנון המפורט של העבודות, של ההרחבות, של תוספות הבנייה ושל דירות החברה, קבלת היתרי בנייה כדין וביצוע העבודות וביצוע תוספות הבנייה, לרבות תיקון רישום הבית המשותף בספרי לשכת רישום המקרקעין והתאמתו להיקף הבנייה החדשה, והעברת דירות החברה, על הצמוד להן, לבעלות החברה ו/או לרוכשי דירות החברה.

1.19 "השלמת הפרויקט" – ביצוע של כל העבודות בפרויקט על פי ההסכם ונספחיו, לרבות ביצוע העבודות, כהגדרתן ועל-פי הוראות הסכם זה, כשהבניין נקי מפסולת בניין וראוי למגורים, ולאחר סיום כל עבודות הבנייה לרבות הגינון, הפיתוח, ניקיון אתר הבנייה כאשר כל מתקניו ומערכותיו, כולל המעלית/יות, הגז, החשמל והמים פועלים כראוי, בכפוף לחתימה על הסכמים עם הספקים או הגופים הרלוונטיים על ידי הבעלים או מי מטעמם, וקבלת טופס 4 לאכלוס וכל הנדרש להשלמת הפרויקט, אך למעט ביצוע השלמות עבודות פנים/ גמר בדירות החברה ולמעט תיקון צו רישום הבית המשותף אשר יבוצע בהתאם לאמור בסעיפים 25.6-25.12 להלן.

1.20 "רכוש משותף" – כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, לרבות מקומות חניה שלא הוצמדו לדירות מסוימות בפרויקט.

[7א] עם הערות: יש להתאים למצב שבו ישנם אגפים נוספים

[8א] עם הערות: להתאים ככל שישנן חניות בפרויקט





בחלקים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, ובהתאם להנחיות המפקח/ת על רישום המקרקעין ב\_\_\_\_\_.

- 1.31 "הגורם המלווה" – בנק ו/או גוף אשראי חוץ בנקאי ו/או שיתוף פעולה ביניהם, המוסמך על פי חוק להנפיק ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח לטובת הבעלים, אשר יעניק לחברה ליווי פיננסי לבנייה במסגרת הסכם ליווי סגור לבניית הפרויקט וינפיק ערבויות או פוליסות ביטוח כאמור.
- 1.32 "ערבות בנקאית" – ערבות אוטונומית בת פירעון עם דרישה, להבטחת ביצוע העבודות, כהגדרתה בסעיף 21.1 להלן.
- 1.33 "ערבות המיסים" – ערבות אוטונומית בת פירעון עם דרישה, כמפורט בסעיף 21.9 להלן.
- 1.34 "ערבות בדק" – ערבות אוטונומית לנושא בדק ואחריות לטיב, כמפורט בסעיף 21.4 להלן.
- 1.35 "התנאים המתלים" – כל התנאים המתלים כמפורט בסעיף 4.325 להלן.
- 1.36 "המועד הקובע" – חתימת הסכם זה על ידי הרוב הנדרש מבעלי הזכויות בדירות הקיימות להגשת תביעה על פי חוק החיזוק. עד מועד זה ולא יאוחר מ-14 ימי עסקים לאחר מכן, תחתום החברה על הסכם זה.
- 1.37 "חוק המכר (דירות)" – חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, על תוספותיו, הצווים והתקנות מכוחו.
- 1.38 "חוק המכר הבטחת השקעות" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 והתקנות מכוחו. "חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, והתקנות מכוחו.
- 1.39 "חוק החיזוק" – חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, והתקנות מכוחו.
- 1.40 "חוק להתחדשות עירונית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 והתקנות מכוחו.
- 1.41 "חוק לארגון עסקאות" – חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 והתקנות מכוחו.
- 1.42 "חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.
- 1.43 "חוק מע"מ" – חוק מס ערך מוסף תשל"ו-1975.

## 2. כללי

- 2.1 המבוא והנספחים להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם, ומחייבים כגופו.
- 2.2 כותרות הסעיפים ניתנו לנוחות בלבד ולא תשמנה ככלי לפרשנות ההסכם.
- 2.3 כל נספח הנזכר בהסכם זה ואשר אינו מצורף במעמד חתימת הסכם זה ויצורף להסכם זה לאחר חתימתו על ידי הצדדים, ייחשב אף הוא לאחר צירופו וחתימתו על ידי כל הצדדים, כחלק בלתי נפרד מהסכם זה, אלא אם כן נקבעו הוראות אחרות בהסכם.



### 3. הצהרות והתחייבות החברה

החברה מצהירה ומתחייבת בזאת כדלקמן:

- 3.1 היא בעלת הידע, היכולת, הכישורים, הניסיון, המומחיות והאמצעים הכספיים הנדרשים לשם ביצוע הפרויקט באופן, במועדים ובתנאים המפורטים בהסכם זה.
- 3.2 מיום התאגדותה, לא נפתחו נגדה הליכי פירוק או כינוס נכסים, ובמועד חתימת הסכם זה לא הוגשו בקשות לפירוק או כינוס נכסים, לא התקבלו התראות לכך בכתב, ולא ידוע לה על כל סיבה העלולה לגרום לכך; לא עומדים ותלויים נגד החברה הליכים משפטיים ו/או מנהליים כלשהם ו/או תביעות ו/או פסקי דין, שיש באיזה מהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לבצע פרויקט זה; מנהלי החברה ובעלי השליטה בה לא הורשעו בעבירה פלילית הנוגעת לתחום הנדל"ן ו/או הבנייה.
- 3.3 בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, המפורטים להלן ומילוי התחייבות הבעלים, היא מעוניינת להתקשר עם הבעלים בהסכם זה, וכי אין כל מניעה חוקית או אחרת הידועה לה המונעת ממנה מלהתקשר בהסכם זה.
- 3.4 כי ידוע לה שהבעלים מתקשרים עימה בהסכם זה על סמך התחייבויותיה לשאת בכל העלויות וההוצאות הכרוכות בביצוע כל העבודות והוצאתו לפועל של הפרויקט, ומבלי שתוטל על מי מהבעלים כל חבות ו/או התחייבות כספית אחרת, למעט האמור בהסכם זה במפורש.
- 3.5 כי היא מתחייבת להודיע לכל אחד מהבעלים, לרבות מי שטרם חתם על ההסכם, על המועד שבו יחתום יחיד הבעלים הראשון בבית המשותף על הסכם זה, והכל כאמור בחוק החיזוק ותקנותיו.
- 3.6 כי ערכה בדיקה, בעצמה או באמצעות מי מטעמה, לרבות אנשי מקצוע מיומנים רלוונטיים לבדיקה, ובחנה בין היתר את הבניין ואת המקרקעין, וביצעה את הבדיקות המשפטיות, התכנוניות או הפיזיות, בכל הרשויות הרלוונטיות, לרבות בלשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, רשות המיסים, הרשות המקומית, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ובכל רשות אחרת.
- 3.7 כי ערכה בדיקות כנדרש מקונה זהיר ומקבלן זהיר, לרבות לעניין זכויות הבעלים בבניין בלשכת רישום המקרקעין, התביעות הקיימות, היתרי הבנייה הקיימים (ככל שישנם), בחנה את הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה, ואת התאמת הבניין לתנאי תמ"א 38, על כל תיקוניה, את כל התכניות הנוגעות לחלקה, את תיק החלקה ו/או הבניין במשרדי הוועדה המקומית, לרבות תכניות פיתוח סביבתי ותוכניות בנייה בסביבת הבניין.
- 3.8 כי ביקרה בבניין, בדקה אותו היטב והיא יודעת את מצבו, את התנאים והנסיבות בהם יהיה עליה לבצע את העבודות ואת כל שאר הגורמים העלולים להשפיע על ביצוע העבודות ועל קצב התקדמותן, לרבות - אך מבלי לגרוע מכלליות האמור - מפגעים ואלמנטים אחרים שיש לסלקם, דרכי גישה, מצבו הפיזי של הבניין וכל הנתונים המתחייבים למצב הבניין ולמיקומו, וכן ביצעה בדיקה קונסטרוקטיבית של הבניין באמצעות מהנדס קונסטרוקציה מטעמה ועל חשבונה. וכי סמוך להגשת הבקשה להיתר תפעל לביצוע כל הבדיקות המתחייבות לרבות בדיקות קרקע ובדיקות אל הרס.
- 3.9 כי בחנה את סוגיית היטל ההשבחה ו/או מיסוי מקרקעין ו/או כל מס ו/או היטל אחר בגין ההתקשרות.



3.10 כי לאחר הבדיקות העצמאיות והיסודיות שערכה, לרבות אלו המפורטות לעיל, החברה מצאה את כל אלה מתאימים למטרותיה ולצרכיה מכל בחינה, ומצאה את הבניין והמקרקעין מתאימים לביצוע ההתקשרות נשוא הסכם זה, והיא תהיה מושתקת מלהעלות כל טענה של אי התאמה ו/או פגם בהתקשרות כנגד הבעלים או מי מטעמם, למעט בגין פגם נסתר שהבעלים לא ידעו עליו. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מנכונות הצהרות הבעלים והתחייבותם לעמוד בהוראות הסכם זה.

3.11 כי היו לה הזמן והאמצעים הנאותים לביצוע הבדיקות דלעיל, ואם לא ערכה בדיקה כלשהי ו/או לא ערכה בדיקה מספקת, היא נוטלת על עצמה את האחריות המלאה לכך. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות ונכונות הצהרות הבעלים כמפורט בסעיף 4 להלן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה מצהירה כי בחנה את תוצאות הבדיקות שערך מהנדס הקונסטרוקציה מטעמה, כאמור בחוות דעתו הרצי"ב **כנספח 2**, הכוללות ביצוע בדיקות הנדסיות, עמידות המבנה הקיים בפני רעידות אדמה ואת החיזוק הנדרש של הבניין, וזאת לשם בחינת אופן ביצוע החיזוקים של הבניין, כך שיעמדו בתקן הישראלי הנדרש. בכל מקרה, לא תהיינה לחברה כל טענה ו/או תביעה כנגד בעלי הדירות באשר לבניין ו/או לעמידותו ו/או לתוצאת ובדיקות מהנדס קונסטרוקציה ו/או יישום התוכנית ו/או התמורה ו/או בגין אי התאמה מכל סוג שהוא, והיא מוותרת על כל ברירה שיש לה, לרבות ברירה מחמת טעות, הטעיה, אי התאמה או פגם כלשהו. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מנכונות הצהרות הבעלים והתחייבותם לעמוד בהוראות הסכם זה.

3.12 כי היא מתחייבת לנקוט על חשבונה בכל הפעולות הדרושות לביצוע העבודות בהתאם להוראות תמ"א 38, והתכניות החלות על הקרקע, עפ"י תכניות בנייה מאושרות, ובכלל זה לשלם את כל האגרות, המיסים, ההיטלים והתשלומים שידרשו לשם כך, לרבות תשלומים כאמור לצורך הוצאת היתר/י בנייה, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, כבישים, מדרכות, תיעול, ביוב ומים, חניות וכיו"ב.

3.13 כי הקבלן המבצע יהיה רשום במרשם הקבלנים, בהתאם להוראות חוק רישום קבלנים עבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט – 1969 ותקנותיו, ויהיו לו הכישורים, הידע, הניסיון, הציוד, כוח עבודה מקצועי ומיומן, האמצעים הכספיים, הסייג המתאים וכל יתר האמצעים הדרושים לביצוע העבודות.

3.14 כי אין מניעה משפטית ו/או כלכלית ו/או תכנונית ו/או אחרת להתקשרות בהסכם זה ו/או למילוי מלוא התחייבויותיה על-פי הסכם זה, וכי ככל שתתקיים מניעה כזו מתחייבת החברה לפעול להסרתה באופן מידי, ולדווח בכתב לבעלים, לב"כ הבעלים ולמפקח מטעם הבעלים, בתוך 7 ימים, על גילוי המניעה ועל הפעולות הנעשות להסרתה.

3.15 כי קיימה את הוראות חוק החיזוק לעניין כינוס הבעלים ומסירת מסמך עיקרי ההצעה. החברה מצהירה כי ידוע לה כי במקרה שלא פעלה בהתאם לאמור, ובהתאם להוראות חוק החיזוק, תעמוד לרוב הבעלים בדירות בבית המשותף זכות לבטל את ההסכם בתנאי שטרם נחתם על ידי 40% מבעלי הדירות בבית המשותף. במקרה שהוחלט על ביטול עסקה כאמור, תימסר על כך הודעה לחברה בכתב ולא תהיה לחברה כל טענה כלפי הבעלים, והכל בהתאם להוראות חוק החיזוק.

3.16 כי היא מתחייבת לפעול במקצועיות ובשקיפה ראויה על-מנת לאפשר את התקיימות התנאים המתלים, ובכלל זה לפעול מול העירייה ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או הגורם המלווה, ולמלא את דרישותיהם המקובלות. במקרה שקיימות דירות בבעלות המדינה או כל גוף אחר מטעמה, תתנהל החברה מול הגורמים הרלוונטיים, לרבות חברות הדיוור הציבורי, ותחתום על נספח מיוחד להסכם זה, אשר יכלול הוראות ומנגנונים שונים בהתאם לכללים שחלים על המדינה, ובכלל זה, ביטול ההסכמה לנהל הליך בוררות ולנקוט בהליכים משפטיים כנגד דיירים סרבנים.





3.17 לא הבטיחה לתת ולא נתנה למי מיחידי הבעלים תמורה נוספת מעבר לתמורה המפורטת בהסכם זה, לרבות כספים, שינויים ושדרוגים בדירות, וכל טובת הנאה שהיא, מבלי שנתנה זאת לכל יחידי הבעלים כולם או מבלי שידעה אותם. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, היה ותפר החברה התניה זו, תהיה זאת בבחינת הפרה יסודית, על כל משמעויותיה, מבלי לוותר על הסעדים האחרים העומדים לזכות הבעלים עפ"י דין.

3.18 כי למרות האמור לעיל, ככל שהחברה תבקש לתת תמורה נוספת למי מהבעלים, היא תפנה לנציגות בבקשה מנומקת לצורך קבלת הסכמת הנציגות, מראש ובכתב, והודעה על כך תועבר לכל הבעלים. ככל שתאושר התמורה ע"י הנציגות, לא יחול סעיף 3.17 לעיל.

מוסכם כי, במקרים חריגים כגון גיל מתקדם, נכות פיזית או נפשית או כל מצב בריאותי אחר המצריך התייחסות נפרדת שלא קיבלה ביטוי בהסכם זה, כאשר כתוצאה ממצב זה יהיה צורך במתן תמורה נוספת מעבר לאמור בהסכם זה, החברה לא תידרש להסכמה כלשהי מצד הנציגות אך תעדיכן את הנציגות בדבר ההסכמות שגובשו ביחס לאותו מקרה.

3.19 מוסכם, שכל שמי מבין הבעלים מעוניין לבצע שדרוג או שינוי פנימי בדירה והחברה הסכימה לכך, אזי יחול האמור בסעיף 31 להלן. הודעה על כך תימסר על-ידי החברה לנציגות ולמפקח מטעם הבעלים.

3.20 כי היא מתחייבת לחזק את הבניין ולבנות את הדירות החדשות באיכות ובמיומנות מיטביים, הן מבחינת החומרים והמתקנים והן מבחינת טיב העבודות והגימור, והכל בהתאם להוראות כל תקן ו/או סטנדרט מחייב בהתאם להיתרי הבנייה, בהתאם לתכניות המצורפות להסכם ובהתאם לאישור רשויות התכנון, למפרט הטכני, ובהתאם להוראות כל דין והוראות הסכם זה.

3.21 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה תממן את כל הנדרש לצורך השלמת הפרויקט, לרבות הכנת הבקשות לקבלת היתרי בנייה, תכניות עבודה למינייהן, הכנת כל התכניות לביצוע העבודות, לרבות העסקת כל היועצים (מהנדסים, אדריכלים, מפקחים, שמאים, יועצים, עו"ד וכו') הנדרשים לשם כך, וזאת על חשבונה, וכן תספק על חשבונה את כל החומרים, האביזרים, הכלים והמתקנים מכל מין וסוג שהוא הנדרשים לצורך ביצוע הבנייה, ולרבות תשלום אגרות ו/או היטלים ו/או מיסים.

3.22 כי היא מתחייבת לנקוט בכל משך ביצוע העבודות, באמצעים הדרושים לצמצום רעש, חסימת דרכים ומטרדים אחרים מכל סוג, הקשורים בביצוע עבודות הבנייה והשיפוץ, בהתאם להוראות כל דין ו/או בהתאם לסביר ולמקובל.

3.23 כי בסוף כל יום עבודה יורמו הסולמות של הפיגומים בקומת המגורים הראשונה. בימים בהם יושארו פתחים לא סגורים בדירות, מתחייבת החברה להציב במקום שומר ממועד סיום הפעילות בבניין ועד לתחילת העבודה ביום המחרת. החברה מתחייבת להתקין בתקופת ביצוע העבודות בבניין תאורה בלובי הבניין ובחדר המדרגות.

3.24 כי היא לא תשפוך עודפי חומרים ואשפה, אלא במקום שהרשות המוסמכת הרשתה זאת, וכי היא תשפה את הבעלים בתוך 30 יום מפניית ב"כ הבעלים, בגין כל דרישה, תביעה והליכים משפטיים, ככל שיינקטו נגד הבעלים, בגין הפרת התחייבות זו של החברה, בכפוף למתן זכות לחברה להתגונן בשם הבעלים.

3.25 כי תמסור עדכון שוטף, בכתב, מדי \_\_\_\_ שבועות לנציגות על התקדמות הפרויקט. כמו-כן, תמסור החברה לכלל הבעלים עדכון בכל אירוע מהותי, ועדכון כללי בדבר התקדמות הפרויקט לפחות אחת למחצית השנה לכלל הבעלים, לכתובות הדואר האלקטרוני של יחידי הבעלים או בהתאם לפרטי ההתקשרות שמסר בעל הדירה ליזם

[12א] עם הערות: ככל שישנה חזית מסחרית לבניין, יוכנסו פיגומים גבוהים במטרה לצמצם, ככל הניתן, את ההפרעה לפעילות המסחרית.



[א13] עם הערות: תקנות אלו בהליכי אישור

על פי הקבוע בתקנות פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"א-2021. החברה תפעל בהתאם לבקשת הנציגות לעדכן את כלל יחיד הבעלים בעניין מסוים. במידת הצורך תקיים החברה כנסים לצורך עדכונים אלה.

מבלי לגרוע מהאמור, הודעה הנוגעת ליחיד בעלים מסוים תימסר על ידי החברה לאותו יחיד בעלים וככל שלהודעה זו יש השלכה על יתר הבעלים יובא העניין לידיעת הנציגות ובא כוח הבעלים.

3.26 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החברה בלבד תהיה אחראית בגין כל עבירה ו/או חריגה במהלך חיזוק הבניין ו/או בניית הדירות החדשות, וכן תישא בתשלום כל הקנסות ו/או התשלומים שיוטלו בגין החריגות ו/או העבירות. ככל שיוטל כל קנס ו/או תשלום ו/או חיוב כנגד יחיד הבעלים או מי מהם כתוצאה מהעבודות לביצוע הסכם זה, תשפה אותו החברה באופן מידי בגין כל סכום כאמור, בכפוף למתן זכות לחברה להתגונן בשם הבעלים.

3.27 כי החברה תהיה רשאית למכור ו/או להשכיר את הדירות החדשות למגורים ולא לשימוש עסקי. כל דירה שתיבנה על ידי החברה תימכר כדירה אחת שלמה, מבלי שנוערך בה כל פיצול ו/או חלוקה פנימית לדירות נוספות. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מתחייבת החברה שלא לתת לכל גורם זכות שימוש ו/או השכרה ו/או מכירה ו/או כל זכות אחרת נגד העליון, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ובכלל זה לחברות הסלולר ו/או חברת תקשורת אחרת. החברה מתחייב להכניס בחוזה המכר הוראות בדבר אישור שינוי חיצוני בדירות הנמכרות ו/או פיצולן עד למועד רישום הבית המשותף.

3.28 כי החברה לא תציב אנטנות סלולריות מכל מין וסוג שהוא על גג הבניין הקיים ו/או הגג החדש שייבנה, והאיסור הנ"ל יחול גם על רוכשי הדירות מאת החברה, ויבוא לידי ביטוי בהסכם שייחתם בין רוכשי הדירות החדשות לבין החברה.

3.29 כי החברה מתחייבת לחתום על הצהרה לביטול עסקה אם הסכם זה לא ייכנס לתוקפו בשל אי השתכללות התנאים המתלים או יבוטל מכל סיבה שהיא.

3.30 כי הואיל וכל אחד מיחיד הבעלים אחראי לחדד להצהרותיו ולהתחייבויותיו, בכל מקרה של הפרת ההסכם מצד מי מיחיד הבעלים, תהיה החברה זכאית לתבוע אך ורק את המפר, מבלי שתהיה לה תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כנגד יתר הבעלים. על אף האמור, תהא לחברה עילת ביטול ההסכם, לאחר מתן התראה בכתב של 30 ימים הן לבעלים המפר, לבי"כ הבעלים והן לנציגות, במקרה בו הפרת ההסכם על ידי יחיד הבעלים כאמור מונעת את קיומו כלפי כל הבעלים ו/או מילוי התחייבויות היזם על פי הסכם זה. בנסיבות כאמור, תהיה החברה זכאית לעכב או לדחות ביצוע התחייבויותיה בפרק הזמן המתחייב מהפרת ההסכם על ידי יחיד הבעלים.

#### 4. הצהרות הבעלים

כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר, מאשר ומתחייב, ביחס לדירתו שלו כדלקמן:

4.1 חתימת יחיד הבעלים על הסכם זה מהווה הסכמה שלהם לאמור בהסכם זה, לרבות מכירת זכויות בממכר וביצוע העבודות כאמור בהסכם זה, וזאת לאחר התקיימות כל אלה:

4.1.1 הבין את מהות וטיב העסקה נשוא הסכם זה ושוכנע זה התמורה בהסכם זה מהווה תמורה הוגנת עבור חלקו בממכר ותמורת כל יתר התחייבויותיו לפי ההסכם.



- 4.1.2. קרא ובדק היטב הסכם זה ואת כל הנספחים לו והבין את תוכנו, קיבל את כל ההסברים שנדרשו על ידו, ומצא את תנאי ההסכם וההתקשרות מתאימים לצרכיו ולמטרותיו.
- 4.1.3. חתם על הסכם זה לאחר שקיבל יעוץ משפטי מב"כ הבעלים או מעו"ד שנבחר על ידו, וחתם על הסכם זה בנוכחות עו"ד.
- 4.2. הינו הבעלים הרשום ו/או הזכאי להירשם כבעלים/כחוכר בפנקס המקרקעין וכי הוא בעל זכות החזקה הבלעדית בדירה (למעט שכירויות חופשיות), וכי הינו, ביחד עם יתר בעלי הדירות בבניין, בעלי הזכויות הרשומים והמחזיקים הבלעדיים ברכוש המשותף ובזכויות הבנייה בבניין (לפי הזכויות המפורטות בנסח הרישום או אישור זכויות החברה המשכנת, לפי העניין – **נספח א'**).
- 4.3. יחיד בעלים אשר הזכויות ביחידה אינן רשומות על שמו, מתחייב בזאת לגרום לרישום זכויותיו בדירתו על חשבונו הבלעדי וזאת עד ולא יאוחר מ- 6 חודשים מהמועד הקובע או בחלוף 8 חודשים מיום חתימתו על הסכם זה, לפי המאוחר, והוא מצהיר כי לא ידוע לו על מניעה כלשהי מלעשות כן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי, ככל הדרוש, מחויב יחיד בעלים, שזכויותיו אינן רשומות על שמו, לגרום להחתמת כל צד שלישי דרוש על כל מסמך נדרש, בין להשלמת העברת הזכויות ביניהם, בין למחיקת כל זכות שבטלה, והן לכל פעולה רלוונטית אחרת הנדרשת לצורך רישום הזכויות כאמור לעיל.
- 4.4. ככל שלאחר מועד חתימת ההסכם, יידרש יחיד הבעלים לבצע שינוי ברישום הבעלות בשל פטירה ו/או מינוי אפוטרופוס ו/או במקרה של דרישה לאישור בית משפט, יפעל יחיד הבעלים לביצוע השינוי בהקדם האפשרי ולא יאוחר מחלוף 6 חודשים מהמועד שבו נודע לו על הצורך בתיקון הרישום.
- 4.5. במקרה, שעקב אי רישום הזכויות בדירה על שמו של יחיד הבעלים, יתעכב ביצועו של הליך מסוים על פי הסכם זה, יידחו המועדים להם מחויבת החברה בהסכם זה בהתאם למועדי העיכוב בהשלמת הרישום, ובלבד שהעיכוב הנ"ל גרם בפועל לעיכוב הפרויקט, וזאת בלא לגרוע מכל זכות אחרת לפי ההסכם או הדין.
- 4.6. הזכויות בדירה, הרכוש המשותף וזכויות הבנייה הנוספות נקיים מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או תביעה ו/או כל זכות אחרת לצד ג', למעט שכירות בלתי מוגנת, ולמעט המשכנתאות ו/או הרישומים ו/או המגבלות, כמפורט בנסח רישום המקרקעין **נספח א'**.
- 4.7. כלל הרכוש המשותף, ובפרט מלוא הגג, והשטחים המיועדים לחניות ולמחסנים הינם רכוש משותף שאינו מוצמד באופן בלעדי למי מיחיד הבעלים, אלא מוצמד על פי חלקו היחסי של כל בעלים ברכוש המשותף.
- 4.8. הוא נותן אישורו להליכים בפני המפקח על הבתים המשותפים, לפי הסכם זה, ובמסגרת זו הוא חותם במעמד הסכם זה על ייפוי כוח לצורך נקיטת הליכים נגד דיירים סרבנים המצורף בזאת **נספח י'** להסכם. ייפוי כוח כאמור יוחזק אצל ב"כ הבעלים.
- 4.9. לא ידועה לו כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם, להתקשרותו עם החברה בהסכם זה, והוא לא חתם על כל הסכם ו/או לא התחייב ו/או לא יתחייב התחייבות כלשהי, בין בע"פ ובין בכתב, כלפי צד שלישי כלשהו לשם הקמת ו/או ביצוע הפרויקט ו/או כל התחייבות אחרת מכל סוג שהוא בנוגע למימוש זכויות הבנייה ו/או המגבילה את זכותו להתקשר בהסכם זה.

[א14] עם הערות: יש להתאים בהתאם לנסיבות הרלוונטיות בפרויקט



במסגרת זו מאשר ומצהיר כל יחיד הבעלים כי לא חתם ו/או לא התחייב בהסכם לביצוע עסקת פינוי בינוי ו/או תמ"א 38 ו/או בכל עסקה אחרת למכירת זכויות בנייה הקשורות לדירתו, וכי לא נתן לצד ג' כלשהו ייפוי כוח בלתי חוזר לביצוע עסקה או מכירה כאמור.  
ככל שיחיד הבעלים חתם או התחייב התחייבות כלשהי כלפי צד שלישי כאמור, יודיע על כך לחברה בצירוף עותק מהמסמך עליו חתם.

4.10 מיום חתימת הסכם זה ועד לסיום ביצוע הפרויקט על ידי החברה, הוא מתחייב לא למכור ו/או לשעבד ו/או למשכן ו/או להעניק כל זכות אחרת לצד שלישי כלשהו במקרקעין, אלא בהתאם למפורט בסעיף 24 להלן. כמו כן, לא יעשה יחיד בעלים עסקה הנוגדת או גורעת זכות מזכויותיה של החברה ו/או הגורם המלווה לפי הסכם זה.

4.11 אם ימכור את דירתו בבנין ו/או יבקש להעביר זכויותיו בדירה בכל דרך אחרת, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, הוא מתחייב לגרום לכך כי, כתנאי למכירה, יחתום הרוכש על הסכם זה עם החברה, על כל נספחיו, לרבות ייפוי הכוח לטובת ב"כ הצדדים, והכל בכפוף לאמור בסעיף 24 להלן.

4.12 דירת המגורים שלו אינה מהווה מלאי עסקי עבורו וכי מכירת זכויות הבנייה אינה מחויבת מכוח סעיף 112 לפקודת מס הכנסה.

4.13 למיטב ידיעתו, אין מידע ו/או מסמך מהותי הנוגע, בין במישרין ובין בעקיפין, למקרקעין ו/או לעסקה נשוא הסכם זה ושלא נמסרו על ידו לחברה.

4.14 ידוע לו, שלצורך ביצוע העבודות וביצוע תוספות הבנייה, החברה תקבל אשראי מגורם מלווה, אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט, ולצורך כך מתחייב הבעלים לחתום על כל המסמכים שידרשו על ידי הגורם המלווה, בנוסח המקובל בגורם המלווה באותה עת, בתנאי שמסמכי הליווי אושרו ע"י ב"כ הבעלים לאחר שניתנו לו 14 יום להעיר הערותיו ובתנאי נוסף שרישום השעבוד ו/או המשכון ו/או רישום הערת אזהרה לטובת הגורם המלווה יבוצע לגבי היחידה הרישומית החדשה כהגדרתה בסעיף 4.29 להלן בלבד, ככל שניתן לרישום יחידה חדשה, ובתנאי נוסף שהכספים שתקבל החברה מן הגורם המלווה יופקדו בחשבון ספציפי לפרויקט נשוא הסכם זה.

4.15 הוא מתחייב להמציא כל מסמך ו/או לחתום על כל מסמך ו/או לבצע כל פעולה לצורך קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה ובמועדים הקבועים בו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל: חתימה על בקשות לקבלת כל היתרי הבנייה הנדרשים לפי ההסכם; חתימה על כל המסמכים לצורך תיקון מסמכי הבית המשותף ורישום דירות החברה; חתימה על כל המסמכים והבקשות שידרשו מאת הגורם המלווה, וכן על כל מסמך אחר הדרוש לצורך ביצוע הסכם זה, הכל כמפורט בהסכם זה ובכפוף לתנאיו. מובהר כי הבעלים מתחייב לבצע האמור לעיל תוך 14 יום או מועד אחר שנקבע בהסכם, לאחר שב"כ הבעלים בדק את המסמכים ואישר לבעלים לחתום עליהם. ככל שמי מהבעלים לא יחתום על מסמך כלשהו במועד המצוין בסעיף זה או בסעיף הרלוונטי לאותו מסמך, ובכפוף לתנאים המצוינים באותו סעיף, יהיה רשאי ב"כ הבעלים לעשות שימוש בייפוי הכוח אשר נמסר לו מאותו בעלים לשם חתימה על המסמך האמור.

4.16 כי לא קיימת חבות כספית כלשהי בקשר לדירה למעט תשלומים חודשיים שוטפים. היה ויתברר כי נותר חוב כלשהו לרשות שלטונית, החל על הבעלים או מי מטעמו, ואשר בגינו מתעכב רישום זכויות החברה ו/או רוכשי דירות החברה ו/או הגורם המלווה ו/או קבלת היתרי הבנייה - מתחייב הבעלים לשלמו בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו הודעת החברה בכתב.

[15א] עם הערות: ככלל, מומלץ לבצע פרויקט עם ליווי פיננסי.  
ככל שיוחלט לא לעשות כן, יש לוודא קיומן של בטוחות מספקות אחרות.



- 4.17 הבעלים ישלמו את חובותיהם באופן שלא יעכב את הפרויקט ובכל מקרה לא יאוחר מחלוף 60 יום מהיום שהתבקשו לכך ע"י החברה, תהיה החברה רשאית לשלם את החוב כאמור ולגבות את תשלום החוב ממי מיחידי בעלי הדירות אשר לא שילם את התשלום. מבלי לגרוע מהאמור, בעל דירה שלא שילם את התשלום כאמור, מתחייב בזאת לשלם לחברה את חובו בתוך 30 יום מיום ששילמה החברה את החוב במקומו. ככל שהבעלים לא שילם לחברה תוך 30 יום כאמור, יישא החוב הפרשי הצמדה וריבית כדין.
- 4.18 ידוע לו כי כל עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקט שייגרם בשל סיבה הקשורה למי מיחידי הבעלים כאמור, יגרור אחריו בהתאמה עיכוב בלוחות הזמנים/במועדים להקמת הפרויקט ולסיומו, בפרק זמן מקביל למשך העיכוב כאמור, וככל הנדרש בפרק זמן נוסף לצורך התארגנות להמשך הפרויקט, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה ו/או לשאר הבעלים נגד אותו דייר.
- 4.19 הוא מתחייב לאפשר לחברה ו/או מי מטעמה להיכנס לדירתו ו/או לבצע מדירתו כל עבודה שתדרש לצורך קיום העבודות ו/או תוספות הבנייה ו/או תיקונים, ובלבד שהדבר יעשה בתיאום מראש עמו ובתנאי שהחברה תתקן לאלתר כל נזק שייגרם בשל הכניסה לדירת הדייר. במקרה שבו העבודות שיבוצעו בדירה ימנעו מהבעלים מגורים סבירים בדירה, תספק החברה פתרון חלופי, כמפורט בסעיף 11.7 להלן.
- 4.20 ידוע לו שהחברה מתכוונת לבצע את העבודות באמצעות קבלנים מטעמה, בעלי הכשרה וסיווג מתאימים של רשם הקבלנים וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט אך בכפוף להוראות הדין בעניין סיווג קבלנים. ובלבד שהאחריות לביצוע הפרויקט ולקיום הוראות הסכם זה במלואן תחול על החברה.
- 4.21 החל מחתימת הסכם זה ועד לתיקון צו הבית המשותף לאחר סיום הפרויקט, לא יזום ו/או יפעל, בין במישרין ובין בעקיפין, לשינוי המצב התכנוני של הדירה ו/או הבנין, ובכלל זה לא יהיה צד להגשת כל תכנית בינוי הנוגעת לדירה ו/או לבנין ו/או לרכוש המשותף, אלא לאחר קבלת הסכמתה מראש ובכתב של החברה.
- 4.22 לא יגרסם לעיכוב באישור היתר הבנייה ו/או שינוי היתר הבנייה, ולא יגיש תביעה לקבלת פיצוי בגין היתר הבנייה, והכל בכפוף לכך שלא תיגרענה ו/או תיפגענה זכויותיו בדירתו וזכויותיו על פי הסכם זה.
- 4.23 ידוע לו כי כל התכניות שהוצגו לו בקשר לעבודות ו/או לתוספות הבנייה הינן תכניות ראשוניות והן כפופות לשינויים, לרבות שינויים במסגרת היתר הבנייה מכוח דרישות רשויות התכנון ו/או הוראות הדין ו/או אילוצים תכנוניים, והכל בלבד שלא יגרעו זכויות הבעלים בהתאם למפרט הטכני ובהתאם להסכם זה ותנאיו.
- 4.24 בכפוף למילוי התחייבויות החברה, כל אחד מהבעלים מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לשינוי מראהו החיצוני של הבניין, עקב ביצוע העבודות, לרבות עבודות החיזוק והשיפוץ. מוסכם כי הדמיית הבניין תועבר לעיון הנציגות, אך ההכרעה הסופית בדבר מראהו החיצוני של הבניין תהא נתונה בידי אנשי המקצוע מטעם הוועדה המקומית.
- 4.25 לשם קידום הפרויקט, הסמיכו יחידי הבעלים את נציגות הבעלים לפעול לשם הוצאתו לפועל של הפרויקט, ולשמש נציגות הבעלים בכל שלבי הפרויקט עד השלמתו. כל אחד מיחידי הבעלים בחתימתו על הסכם זה מאשר את מינוי נציגות הבעלים כמפורט לעיל, וכן כי תפעל בשמו ובמקומו לצורך ביצוע ההוראות בהתאם לסמכויותיה על פי הסכם זה, וכי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי הנציגות בתנאי שפעלה בהתאם להוראות הסכם זה ובלבד שאין מדובר במעשה שנגרם במזיד.



4.26 מוסכם, כי על-אף כל האמור לעיל, אין לנציגות הבעלים סמכות לאשר בשם הבעלים שינויים מהותיים בהתקשרות שבין הצדדים ו/או לקבל החלטה שיש בה לגרום לפגיעה כלכלית קניינית מהותית, אלא אם הוסמכה לכך על ידי הבעלים באופן מפורש. לפיכך, בכל מקרה בו תידרש נציגות הבעלים לאשר בקשה לשינוי מהותי באחד או יותר מתנאי הסכם זה, תעביר נציגות הבעלים את אישורה / החלטתה לחברה, אך ורק לאחר שהתקבל אישור הבעלים ברוב רגיל.

4.27 הוא מסכים ומאשר בזאת כי לאחר המועד הקובע ועם חתימת הסכם זה על ידי החברה, ובכפוף להפקדת ייפוי הכוח הנוטריוני הבלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה, בתוספת פרוטוקול החברה המאשר מחיקה כאמור, תירשם הערת אזהרה לטובת החברה אך ורק על זכויות הבעלות של הבעלים ביחידה הרישומית החדשה, כהגדרתה בסעיף 4.29. להסרת ספק, וכחוראה יסודית ומהותית בהסכם זה, החברה ו/או מי מטעמה לא יהיו רשאים לרשום הערת אזהרה על דירות הבעלים.

4.28 ככל שלאחר חתימת הסכם זה יוטלו על זכויותיו בדירה ו/או בבניין עיקול ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או צו מינוי כונס נכסים ו/או הערה כלשהי לטובת צד שלישי, שאיננו החברה ו/או הגורם המלווה (להלן בסעיף זה: "ההערה"), ישלח יחיד הבעלים לחברה הודעה בכתב על כך מיד עם הטלתה ויעשה את כל הנדרש על-מנת להסיר רישום ההערה תוך 90 יום מהמועד שנודע לו על הטלתה. מוסכם כי כל עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקט, שייגרם בשל מניעה ו/או סיבה הקשורה להערה כאמור, יגרור אחריו בהתאמה עיכוב בלוחות הזמנים/במועדים להקמת הפרויקט ולסיומו, בפרק זמן מקביל למשך העיכוב כאמור ובפרק זמן נוסף הנדרש להתארגנות, ככל ונדרש, אשר לא יעלה על 30 יום, וזאת מבלי שהדבר יחשב כהפרה מצד החברה.

4.29 ידוע לו, כי לשם קידום הפרויקט ורישום הערות ו/או משכנתאות לטובת הגורם המלווה, ככל שיהיה, ו/או לטובת החברה, יידרש תיקון צו רישום הבית המשותף באופן אשר מחסן ו/או חדר עגלות ו/או חדר אשפה ו/או כל חלק אחר בבנין המהווה רכוש משותף, יירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת (להלן ולעיל: "היחידה הרישומית החדשה") וכל זכויות הבנייה החדשות תוצמדנה אליו.

לצורך קיום האמור לעיל, יחתום הבעלים על כל מסמך אשר יידרש לשם תיקון צו הבית המשותף כאמור, ובין היתר על ייפוי הכוח המצורף להסכם זה **כנספח ה1**, ובלבד שהיחידה הרישומית החדשה וכל הזכויות הצמודות אליה תירשם על שם הבעלים, והחברה תישא בכל ההוצאות בגין כך.

אין באמור בסעיף זה כדי לשלול את זכותה של החברה לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לה על-ידי הבעלים לצורך תיקון הצו כאמור בסעיף זה.

4.30 כל אחד מיחיד הבעלים, אשר על זכויותיו בדירה רשומה ו/או שתהיה רשומה בפנקס המקרקעין, הערה כאמור בסעיף 4.28 לעיל, אשר יש בה למנוע רישום היחידה הרישומית החדשה או הערת אזהרה לטובת היזם או לטובת הבנק המלווה על זכויות הבעלים ביחידה זו, מתחייב לפעול להסרת ההערה, תוך 90 יום ממועד שנדרש לעשות כן. היה ולא הוסרה ההערה, יהיה זכאי היזם, להסירה על חשבונו של יחיד הבעלים לאחר משלוח התראה בכתב בת 21 ימי עסקים. למרות האמור, נרשמה ההערה שלא על פי פסק דין חלוט, יפעל היזם להפקדת בטוחה חליפית לנושה על חשבונו של יחיד הבעלים לצורך הסרת ההערה.

4.31 ככל שהדירה מושכרת, הוא מתחייב לעדכן את השוכרים, בכתב, בדבר קיומו של הסכם זה מיד עם חתימתו, וככל שהדירה תושכר בטרם סיום הפרויקט, הוא יעדכן את השוכרים העתידיים בדבר קיומו של הסכם זה ויכלול בהסכם השכירות הצהרה בעניין זה.



כן יעדכן את השוכרים בדבר הצורך בשיתוף פעולה עם החברה לביצוע העבודות נשוא ההסכם, ויכלול בהסכם שכירות עתידי הוראה בה השוכר מתחייב לשתף פעולה כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי לבעלים לא תעמוד כל טענה כלפי החברה מכוח טענות ו/או דרישות של השוכרים כלפי הבעלים, ככל שאין בה משום הפרה של החברה את הוראות ההסכם.

4.32 ככל הידוע לו, אין חריגות בנייה, למעט אלה שרשומות בגינן הערות בנסח רישום המקרקעין (המצורף כנספח א') במועד חתימת ההסכם זה, ככל שרשומות כאלה, וכי, אם יש חריגות כאלה המונעות מתן היתר בנייה לפרויקט, אזי הבעלים הרלוונטי לאותה חריגה מתחייב להסירה בתוך 90 ימים והחברה תשתף עמו פעולה ככל הניתן, וזאת מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מאחריותו וחובתו של יחיד הבעלים לעניין זה.

4.33 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.223.22 לעיל, הבעלים מודעים ומסכימים כי בתקופת ביצוע העבודות, הבנין יהיה חלק מאתר בנייה, על כל המשתמע מכך, וכי לא תהיה להם כל טענה או דרישה בקשר לכך, אלא בהתאם להוראות ההסכם זה.

[א16] עם הערות: לשקול רישום הערת אזהרה לדידיעה על מנת למנוע עסקאות מכירה שאינן כפופות להסכם.

## 5. תנאים מתלים

תוקפו של ההסכם זה מותנה ומותלה בהתקיימם של כל התנאים המתלים שלהלן, במצטבר, באופן שאם לא יתקיימו במועדים הנקובים, ההסכם זה לא ייכנס לתוקפו:

### 5.1. התנאי המתלה הראשון (קבלת חוות דעת כי נדרש חיזוק לבניין) –

הבניין הינו בנין אשר הוראות תמ"א 38 חלות עליו, ובתוך 90 יום ממועד התקיימות התנאי המתלה ה-2, התקבלה חוות דעת מהנדס אשר בחן את עמידות הבניין בפני רעידות אדמה, וקבע בכתב כי יש לחזקו, וכן כי לא קיימות מגבלות בנייה אחרות החלות על המקרקעין אשר לא מאפשרות ביצוע הפרויקט מכוח תמ"א 38. החברה רשאית להאריך את התקופה להתקיימות התנאי המתלה הראשון ב- 60 יום נוספים בלבד, באמצעות מתן הודעה בכתב לבי"כ הבעלים, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעד.

### 5.2. התנאי המתלה השני (חתימת הרוב הדרוש על ההסכם) –

5.2.1. כל הבעלים חתמו על ההסכם זה תוך 12 חודשים מהמועד בו חתם בעל הדירה הראשון.

ואולם, ככל שעד למועד האמור חתמו שני שלישים מבעלי הדירות הנוכחיות, או הרוב הנדרש על פי דין בעת הרלוונטית (להלן: "הרוב המינימלי הדרוש"), רשאית החברה לוותר על תנאי מתלה זה.

5.2.2. לא נחתם ההסכם ע"י הרוב המינימלי הדרוש בתוך התקופה האמורה, תהיה החברה רשאית להודיע על הארכת המועד האמור לחתימת הרוב המינימלי הדרוש, לתקופה נוספת של 6 חודשים, מבלי שיהיה צורך לקבל את הסכמת הדיירים. כל הארכה נוספת, ובלבד שלא תעלה על 3 חודשים, תהיה תלויה בהסכמת נציגות הדיירים, אשר תהיה רשאית לאשר שתי ארכות לכל היותר. ככל שתבקש ארכה נוספת, תחייב היא אישור שני שלישים מבעלי הדירות שחתמו על ההסכם.

5.2.3. ככל שעל ההסכם זה חתמו בעלים המהווים את הרוב המינימלי הדרוש, ואחד או יותר מהבעלים מסרב לחתום על ההסכם זה ו/או לשתף פעולה עם יתר



הבעלים ו/או עם החברה בכל הקשור והכרוך בביצוע הסכם זה (להלן: "הדיירים הסרבנים"), מחויבת החברה לנקוט הליכים, בשם הבעלים נגד הדיירים הסרבנים, כאמור בסעיף 29 להלן. במקרה כזה, יידחו המועדים האמורים בתקופה נוספת הנדרשת למיצוי ההליכים והכל בכפוף לכך שהחברה פועלת בשקידה וברציפות בעניין.

#### 5.3. התנאי המתלה השלישי (קבלת היתר בנייה) –

תוך \_\_ חודשים ממועד קליטת הבקשה להיתר בנייה לוועדה המקומית, יינתן היתר בנייה המותנה בתשלום אגרות המאפשר ביצוע העבודות ותוספות הבנייה, וכן את הקמתן של כל דירות החברה בבניין (להלן: "מועד קבלת היתר הבנייה"). היה והחברה לא תצליח לקבל אישור להיתר בנייה מהוועדה המקומית בתוך הזמן הנקוב לעיל, תוארך התקופה להוצאת היתר הבנייה ב- \_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) חודשים נוספים (לעיל ולהלן: "המועד המוארך לקבלת היתר הבנייה"), ובלבד שהחברה הציגה לבי"כ הבעלים ולנציגות הבעלים מסמכים המעידים כי פעלה בשקידה ובחריצות על מנת לקבל את היתר הבנייה במועד קבלת היתר הבנייה כהגדרתו לעיל.

מוסכם בין הצדדים, כי כל עיכוב בקבלת היתר הבנייה ע"י הוועדה המקומית עקב גורמים שאינם בשליטת החברה (התנגדויות, עררים והליכים אחרים), לא יבוא במניין הימים למועד הקבוע לקבלת היתר בנייה כמפורט לעיל, הכל בהתאם לסוג העיכוב ואופיו.

מובהר כי מנין המועדים למניעה כאמור יחל במועד המניעה ויסתיים במועד בו הוסרה המניעה. תוך 7 ימים מהמועד בו החלה המניעה, תשלח החברה לנציגות ולבי"כ הבעלים הודעה בכתב בדבר המניעה, ובה יפורטו הגורמים למניעה.

למען הסר ספק, מובהר כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לא לשלם את האגרות וההיטלים לאחר קבלת החלטה בדבר מתן היתר בנייה, המותנה בתנאים, וזאת עד להתקיימות כל יתר התנאים המתלים לפי הסכם זה, ובלבד ולא יהיה בכך כדי להביא לפקיעת ההחלטה למתן ההיתר.

#### 5.4. התנאי המתלה הרביעי (הסכמת בעלי שעבודים לרישום יחידה רישומית נפרדת) –

עד למועד התקיימות התנאי המתלה השלישי, התקבלו הסכמות או לחילופין לא התקבלו התנגדויות כל בעלי השעבודים ו/או המשכונים ו/או המשכנתאות ו/או העיקולים ו/או זכויות צד ג' אחרות כאמור אשר חלים על זכויות הבעלים במקרקעין, לרבות אלו אשר מופיעים בנסח הרישום המצורף **בנספח א'** להסכם, לשם ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות רישום יחידה רישומית נפרדת, כאמור בסעיף 25 להלן, ככל שנדרש רישומה, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות הבעלים בקשר לכך לפי הוראות הסכם זה.

החברה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע בכתב לנציגות כי היא מוותרת על התקיימות תנאי מתלה חמישי זה.

#### 5.5. לא התקיים איזה מהתנאים המתלים שלעיל עד למועד הנקוב להתקיימותו (או עד

המועד המוארך, לפי העניין) ו/או לא הודיעה החברה על כך שהיא מוותרת על התנאים המתלים הרלוונטיים לעניין הוויתור, בהתאם לאמור לעיל, יהא רשאי מי מהצדדים להביא הסכם זה לידי בטלות, כאשר הבעלים יהיו רשאים לעשות כן בהסכמה של רוב





מבין הבעלים שחתמו על ההסכם. החל ממועד ביטולו של ההסכם כדין בשל אי התקיימות התנאים המתלים או חלק מהם כאמור, יהא ההסכם בטל (VOID) ומשולל כל תוקף, מבלי שלמי מהצדדים תהייה טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי הצד האחר, ובלבד שהצד האחר קיים את מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם עד אותו מועד.

5.6. במקרה של ביטול כאמור, יפעלו הצדדים במשותף ויחתמו על כל מסמך לביטול ההסכם, לדיווח לרשויות המס על ביטול ההסכם, ולביטול כל דיווח ככל שנעשה ו/או לכל רשות אחרת, והחברה ו/או ב"כ החברה ו/או ב"כ הבעלים יהיו רשאים לעשות לשם כך שימוש בייפוי הכוח המצורף **בנספח ה' 2 ו-1 בנספח ו'** להסכם זה.

5.7. למען הסר ספק, רק לאחר ביטול סופי ומוחלט של ההסכם ולרבות חתימה ודיווח על ביטול העסקה לרשויות המס, יהיו רשאים הבעלים לחתום על הסכם עם חברה זימית אחרת ולחברה ו/או למי מטעמה לא יהיו כל טענות ו/או דרישות כנגד הבעלים.

5.8. אם בוטל ההסכם זה בשל אי התקיימות אחד או יותר מהתנאים המתלים, הבעלים ממחים בזאת לחברה את הזכות לקבלת החזר של כל תשלום ו/או הוצאה ו/או אגרה ששולמו לרשות כלשהי על ידה עבור הבעלים בקשר עם הפרויקט, ככל שניתן לקבל החזר כאמור. בכל מקרה, החברה לא תבוא בדרישה כלשהי כלפי הבעלים, למעט הדרישה להמחות לחברה את הזכות לקבלת החזרים מאת הרשויות, להם החברה זכאית כאמור.

5.9. בוטל ההסכם בשל אי התקיימות התנאי המתלה השני, יחולו הוראות סעיף 8 (ב) לחוק ארגון עסקאות והתקנות לפיו.

5.10. מוסכם כי מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.9 לעיל, החברה לא תהיה זכאית לתמורה כלשהי בעד הפעולות שביצעה עד לביטול ההסכם עקב אי התקיימות התנאים המתלים, וכי החברה לא תהיה זכאית לדרוש מאת הבעלים השבת כספים כלשהם, לרבות כספים ששולמו עד אותו מועד על-ידי החברה לאנשי המקצוע מטעם הבעלים, ואולם אין מניעה כי החברה תדרוש ותקבל החזר על הוצאות תכנון או רישוי מהחברה היזמית האחרת שתתקשר עם הבעלים, ככל שזו תעשה שימוש במסמכי התכנון או הרישוי של החברה, בהתאם להסכמות שיושגו ביניהן.

5.11. עם קיום כל התנאים המתלים כאמור לעיל, ייכנס הסכם זה לתוקפו, באופן שהצדדים יהיו מחויבים בעסקה על פי הסכם זה, ללא כל צורך באישור נוסף של הצדדים.

## 6. העסקה

6.1. בכפוף להתקיימותם של כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף 5 להסכם זה, ובהתאם לכלל הוראותיו של הסכם זה, מתקשרים הצדדים בעסקה, לפיה, תבצע החברה את העבודות כמפורט בהסכם זה **ובנספחים ב' 1 ו-ג'** ובהתאם להיתר הבנייה שיאושר בפועל, ובתמורה יעבירו הבעלים בבניין לחברה את הממכר, נקי מכל עיקול ו/או שעבוד, למעט משכנתאות הרשומות על דירות הבעלים, כמפורט בנסח הרישום, לשם בניית \_\_ קומות חדשות, הכוללות לכל היותר \_\_ יחידות דיור חדשות, הכל על-פי תמ"א 38, על כל תיקוניה, וכל תב"ע אחרת החלה על הבניין והוראות הסכם זה. במסגרת העבודות, יהיה זכאי כל אחד מהבעלים לתוספת שטח לדירתו, כמפורט בנספח ב' 1 ובכפוף להוראות הסכם זה.

**[א17] עם הערות:** תוספת השטח לכל דירה תיקבע בהתאם למאפייני הבנין, לגדלי הדירות הקיימות ומאפייניהן, למגבלות המגרש, תוך שמירה על עקרון השוויון, והכל בהתאם להיתר הבנייה שיאושר.  
לעתים רחוקות, תתאפשר גם תוספת חניה או מחסן.

לעיתים, על מנת לשמור על עקרון השוויון, תידרש החברה לאזן בין בעלי הדירות באמצעות תמורה כספית לחלק מהם, כאשר החברה תישא אף בתשלומי המס הכרוכים בכך, ככל שיהיו.



6.2. הדירות החדשות בבניין יהיו כולן בבעלותה ובחזקתה המלאה והבלעדית של החברה. ככל שתתווספה זכויות בנייה לאחר המועד הקובע ולא יאוחר מקבלת טופס 4 (אישור אכלוס), וניתן יהיה לממש זכויות בנייה אלה במסגרת ביצוע הפרויקט, אזי הזכויות הנוספות תתחלקנה בין הבעלים לבין החברה בהתאם לחלקם היחסי העתידי ברכוש המשותף, לאחר השלמת הפרויקט. במקרה כאמור, בעלי הדירות יהיו זכאים לתמורה שתיקבע בהסכמה בין הצדדים בהתאם לחלקם ברכוש המשותף. ככל שלא ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה שתתווספה במסגרת הפרויקט, לרבות בשל אי הסכמת הבעלים, אזי זכויות אלה תתחלקנה בין הבעלים לבין החברה או רוכשי דירותיה, בהתאם לחלקם ברכוש המשותף.

6.3. החברה תרשום את הדירות החדשות שתיבנינה על הגג על שמה או על שם רוכשי הדירות החדשות, על חשבונה ובאחריותה הבלעדית, וזאת בסמוך לאחר סיום הבנייה.

6.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר בזאת, כי הבעלים לא ישלמו דבר לכל מאן שהוא בקשר עם ביצוע הפרויקט ו/או ביצוע העבודות, וכי החברה היא זו שתישא בכל העלויות, התשלומים וההוצאות בקשר לכך, אלא אם נקבע אחרת בהסכם זה. ככל שהבעלים יידרשו לשאת בתשלום החל על החברה כאמור, החברה תשפה אותם באופן מיידי.

6.5. הדיווח לרשויות המס וחישוב המס, ככל שיחול, לרבות הטיפול בקבלת הפטורים בגין מימוש הפרויקט עבור הבעלים ככל שהבעלים זכאים לכך, בהתאם להוראות הסכם זה, יבוצע על ידי החברה ו/או על-ידי מי מטעמה, ועל חשבונה הבלעדי, כפוף לשיתוף פעולה עם הבעלים.

## 7. דירות החברה והצמדת רכוש משותף

7.1. החברה תבנה על חשבונה, על אחריותה ולפי שיקול דעתה הבלעדי בהתאם להיות הבנייה, ובכפוף להוראות הסכם זה, את הדירות החדשות, וכן תוסיף בחלקה את שטחי החניה הנוספים, ככל הניתן, כאמור בהסכם זה.

7.2. מלוא הזכויות בדירות החברה יהיו בבעלותה ובחזקתה הבלעדית, והחברה תהיה רשאית למוכרן ולרשום הערות אזהרה על היחידה הרישומית החדשה, לטובת רוכשיה ו/או לטובת בנקים או מוסדות פיננסיים שיעמידו להם מימון לרכישת דירות החברה, בהתאם לאמור בסעיף 25 בהסכם זה להלן, ומבלי שתהא למי מן הבעלים זכות לטענה ו/או תביעה כלשהי בקשר לכך, והכל בכפוף להוראות הסכם זה לעיל ולהלן, ולקיום כל התחייבויות החברה על פי הסכם זה. מובהר כי הדירות החדשות תשמנה למטרת מגורים בלבד, והחברה מתחייבת למכור אותן לרוכשים שיעשו בהן שימוש למגורים בלבד.

7.3. דירות החברה תועברנה על שם החברה ו/או על שם רוכשים מטעמה בלשכת רישום המקרקעין, רק לאחר השלמת ביצוע כל ומלוא העבודות בבניין, כהגדרתן **בנספחים ב'1-ג' להסכם**.

7.4. לכל אחת מהדירות החדשות יוצמד חלק יחסי בלתי מסוים מהרכוש המשותף בבניין, וזאת בשיעור יחסי בהתאם ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה החדשה לבין סך שטח הרצפות של כלל הדירות בבניין, בהתחשב גם בשטח ההרחבה של דירות הבעלים.



7.5. השטחים המשותפים, לאחר ההצמדות הספציפיות לכל הדירות, יהיו רכוש משותף לכלל דיירי הבניין, לרבות לרוכשי דירות החברה.

7.6. האנטנות, צלחות הלוויין והמערכות הסולריות, המצויות כיום בגג הבניין, תועברנה על-ידי החברה לגגות החדשים בכפוף להנחיות הרלוונטיות של הרשויות המוסמכות, זאת על אחריותה ועל חשבונה של החברה. יובהר כי החברה, בתיאום ובהסכמה עם נציגות הבעלים, תמצא פתרון ביניים, במהלך תקופת הבנייה, למיקומם ולהצבתם של המתקנים הנ"ל.

הסכם מומלץ



## 8. תכנון הפרויקט, אישורו והוצאת היתר בנייה

- 8.1. תכנון הפרויקט ואישורו יבוצע על ידי המתכנן בליווי צוות מתכננים ויועצים מקצועיים בתחום קונסטרוקציה, חשמל, אינסטלציה, מיזוג אוויר, נוף וכל יועץ אחר אשר יידרש לצורך הכנת הבקשה להיתר בנייה וביצוע העבודות.
  - 8.2. המתכנן ילווה את כל שלבי הפרויקט הרלוונטיים, ובפרט יכין את התכניות לצורך הגשת הבקשה למתן היתרי בנייה, יתקן את תכניות הבנייה על פי דרישות רשויות התכנון ו/או יועצי התכנון, ויפקח פיקוח עליון על ביצוע העבודות ותוספות הבנייה. בנוסף, במסגרת הכנת תכניות הבנייה יתוכנן פתרון לפתח חלופי למקרים שבהם יהיה צורך לסגור או לצמצם פתחים קיימים בדירות הבעלים, כתוצאה מאילוץ קונסטרוקציה שיבוצעו במשך רוב ביצוע העבודות, כמפורט בסעיף 11.11 להלן.
  - 8.3. במסגרת הכנת הבקשה להיתר, וכתנאי לאישורה בידי הבעלים, תימדדנה הדירות ע"י מודד מוסמך, ככל הנדרש לאור ההתאמות שתידרשנה. ובנוסף, תוכן תכנית אדריכלית, בתיאום עם בעלי הדירות הרלוונטיות, לשילוב ההרחבות במצב הקיים של הדירות הנוכחיות.
  - 8.4. החברה תעביר לעיון הנציגות ומפקח הבנייה מטעם הבעלים את טיוטת הבקשה להיתר הבנייה בטרם הגשתה, וזאת תוך 150 יום מהמועד הקובע. הנציגות, באמצעות המפקח מטעם הבעלים יעבירו ליזם את התייחסותם לטיוטת הבקשה, ככל שזו אינה תואמת את הוראות הסכם זה, על נספחיו ולרבות המפרט והתוכניות **נספחים 11 ו-12** להסכם זה, בתוך 30 ימים ממועד קבלת הטיוטה.
  - 8.5. מוסכם, כי ככל שלנציגות תהיינה הערות ו/או התנגדות לבקשה, תתקן החברה את טיוטת הבקשה ותכניות הבנייה, ככל הניתן ובכפוף לאילוצים תכנוניים, בתוך \_\_\_\_ יום ממועד קבלת ההערות ו/או ההתנגדות. והחברה תציג את הבקשה המתוקנת לנציגות ולמפקח מטעם הבעלים, לשם קבלת אישורם. ככל שלא תהיה הסכמה של החברה להערות ו/או להתנגדויות, יכריע בהן המהנדס המכריע בהתאם למנגנון המפורט בהסכם זה.
  - 8.6. אם לנציגות לא תהיינה הערות ו/או התנגדות, היא מתחייבת לאשר את הבקשה להיתר בנייה תוך 21 יום ממועד הצגת טיוטת הבקשה להיתר בפניה, וזאת באמצעות מכתב שיופנה לחברה או בחתימה על טיוטת הבקשה להיתר. הגשת מכתב כאמור או אי הגשת הערות או התנגדות לטיוטת הבקשה להיתר תוך 21 יום ממועד קבלתה ייחשבו לעניין סעיף זה כ"אישור הנציגות".
  - 8.7. תוך 7 ימים ממועד אישור הנציגות, מתחייבים הבעלים לחתום על התכניות, הבקשות ושאר המסמכים הדרושים לשם קבלת היתר הבנייה, לרבות הגרמושקה, בקשות להקלות, שינויים בבנייה ו/או לכל הליכים תכנוניים שיידרשו, ואישור בנוסח המקובל ברשות המקומית, כי הם קיבלו את מלוא הפרטים על התכנית בהתאם לחוק, והכל בכפוף להוראות הסכם זה. הבקשות והמסמכים הנ"ל ימצאו במשרדי ב"כ הבעלים או המפקח מטעם הבעלים או בכל מקום אחר אשר יוסכם עם הנציגות.
- היה ומי מהבעלים לא יגיע לחתום על המסמכים והבקשות הנ"ל, בתוך המועדים הנקובים לעיל, יחשב אותו בעלים כמסכים לחתימה על התכניות, ומשכך, ניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הבעלים ולב"כ היזם לעשות שימוש בייפוי הכוח



לתכנון (נספח ד'), אשר עליו חתמו הבעלים במעמד החתימה על הסכם זה, ולחתום על הבקשה להיתר הבנייה בשם כל הבעלים שלא חתמו על הבקשה להיתר הבנייה.

למען הסר ספק, יובהר, כי לבעלים שלא מסרו התנגדות מפורשת ובכתב, לא תהא כל טענה כלפי ב"כ הבעלים ו/או כלפי החברה ו/או כלפי הנציגות בגין כך, וכל עוד החברה פועלת בהתאם להוראות הסכם זה.

8.8. יובהר, כי כל עיכוב בחתימת הבעלים על המסמכים האמורים לעיל, לא יבוא במניין לוחות הזמנים הנקובים בהסכם זה לקיום התחייבויות החברה, והם יידחו בהתאמה.

8.9. החברה מתחייבת להגיש לוועדה המקומית את הבקשה לקבלת היתר בנייה לחיזוק הבניין ולביצוע העבודות ותוספות הבנייה (להלן: **הבקשה להיתר בנייה**) בתוך 45 יום ממועד קבלת הסכמת הבעלים וחתימתם, הכל כמפורט בתנאי המתלה השלישי.

8.10. יהיה והחברה לא תצליח להגיש את הבקשה להיתר בנייה לוועדה המקומית בתוך הזמן הנקוב בסעיף 5.3 לעיל, תוארך התקופה להגשת הבקשה להיתר בנייה ב- 3 (שלושה) חודשים נוספים, כפי שפורט לעיל (לעיל ולהלן: **"המועד המוארך להגשת היתר הבנייה"**), ובלבד שהחברה הציגה לב"כ הבעלים ולנציגות מסמכים המעידים כי פעלה בשקידה ובחריצות ונקטה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים על מנת להגיש את הבקשה להיתר הבנייה במועדה כאמור.

8.11. ככל שהחברה לא תגיש את הבקשה להיתר בנייה לוועדה המקומית בתוך המועד להגשת הבקשה להיתר בנייה הנקוב בסעיף 5.3 לעיל ו/או בתוך המועד המוארך להגשת הבקשה להיתר בנייה בהתאם להוראות ההסכם, לרבות עיכובים מותרים, יהיה רשאי כל אחד מהצדדים לבטל הסכם זה בהתראה מראש ובכתב של 30 ימים לפחות. ככל שהחברה פעלה בשקידה ראויה ונקטה בכל האמצעים הסבירים כדי להגיש את ההיתר והבעלים קיימו עד אותו מועד מלוא התחייבויותיהם לפי הסכם זה, לא תהא למי מהצדדים כל טענה ו/או דרישה כלפי הצד האחר עקב כך.

8.12. בכל שלב, תהא החברה רשאית להכניס שינויים בבקשה להיתר בנייה ו/או בהיתר הבנייה, לזום ולבקש תוספות בנייה או הקלות בבינוי וביצוע של הפרויקט, ובלבד שיתקיימו שלושת התנאים המצטברים להלן: (1) התכנון יעשה תוך עדכון ואישור של נציגות הבעלים; (2) החברה לא תחרוג מהמוסכם בהסכם זה, לרבות המגבלות לעניין מספר דירות החברה ותוספת הקומות לבניין אלא בהסכמה של שני שלישי מבעלי הדירות שחתמו על הסכם זה (3) לא יבוצע שינוי הגורע מזכויות הבעלים, כמפורט **בנספחים ב' ו- ג'** להסכם זה. בכפוף לכל התנאים המצטברים הנקובים בסעיף זה, הבעלים ישתפו פעולה בקידום הבקשות ו/או הפעולות האמורות ויחתמו על כל מסמך הנדרש לביצוע פעולות אלו, בלי שיהיה בכך כדי לגרוע מזכותם לפנות למהנדס המכריע.

8.13. להבטחת זכויות החברה, במעמד חתימת הסכם זה, יחתמו הבעלים על ייפוי כוח תכנוני בלתי חוזר המצורף **בנספח ד'** להסכם זה. ייפוי הכוח התכנוני יוחזקו אצל ב"כ החברה והוא או ב"כ הבעלים יהיו רשאים לעשות בהם שימוש לפי הקבוע בהסכם זה.

8.14. מוסכם בזאת, כי ככל שתתגלע מחלוקת בין הנציגות לבין החברה, בכל הנוגע לאישור הבקשה להיתר בנייה, יפסוק בה המהנדס המכריע, כאמור בסעיף 33 להלן, והכרעתו תהא סופית ותחייב את הצדדים.



8.15. מובהר כי החברה תישא בכל התשלומים הכרוכים בטיפול ובקבלת היתרי הבנייה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אגרות בנייה, היטלים, תכניות הגשה, שכר יועצים, מהנדסים, שמאים ובעלי מקצוע אחרים שיסייעו להכנת תכניות וקבלת היתרי הבנייה. למען הסר ספק, כל הוצאה ללא יוצא מן הכלל, שתידרש לצורך הוצאת היתרי הבנייה ולצורך ביצוע הפרויקט נשוא הסכם זה, תחול על החברה ותשולם על ידה, אלא אם ההסכם קובע מפורשות אחרת.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם כי אם וככל שהחברה תידרש, כתנאי לקבלת היתר הבנייה, לבצע תשלום שלפי ידיעתה אינו מעוגן בדין ו/או להעמיד ערבות שלפי ידיעתה אינה מעוגנת בדין, תהיה החברה רשאית להתנגד לדרישה ולנהל הליכים לביטולה או שינויה או לשם קבלת החזר התשלום ששילמה או הערבות שהעמידה. מוסכם כי בנסיבות כאמור, תהיה החברה רשאית לעכב, בגין ניהול הליכים אלה, את התחלת ו/או המשך ביצוע העבודות ו/או הפרויקט בפרק זמן מקביל למשך העיכוב שנגרם כאמור אשר לא יימנה במניין המועדים לקיום התחייבויות החברה ו/או התנאים המתלים. זאת, החל מיום תחילת ניהול ההליכים כאמור ועד לסיומם. למרות האמור לעיל, ככל שהעיכוב יעלה על \_\_\_\_ חודשים, מתחייבת החברה לפעול להפקדת ערובה מתאימה, על מנת שהרשויות תיתנה את ההיתר, ותמשכנה, במקביל, בהליכים מול החברה, עד לסיום הדיון בערר/השגה או כדי.

8.16. על אף האמור לעיל, ככל שעקב החלטת מוסדות התכנון, לא יאושרו ביצוען של חלק מהעבודות המפורטות **בנספחים ב'1-ו ג'** להסכם זה, מוסכם על הצדדים כדלקמן:

8.16.1. במקרה שהיתר הבנייה יגרע מעל \_\_\_\_% (במילים: \_\_\_\_ אחוזים) משטח הממ"ד או מעל \_\_\_\_% (במילים: \_\_\_\_ אחוז) משטח ההרחבות לבעלים יחדיו או משטח כל אחת מההרחבות לבדה (הממ"ד ו/או שטחים עיקריים) לכל אחת מהדירות שחלקה נגרע לעומת הקבוע בנספחים ב'1-ו ג', אזי ישולם סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ ₪) עבור כל מ"ר (או פחות מכך באופן יחסי) שיגרע משטח הממ"ד או משטח ההרחבה.

8.16.2. במקרה שהיתר הבנייה יגרע מעל \_\_\_\_% (במילים: \_\_\_\_ אחוזים) משטח המרפסת של מי מיחידות הבעלים, לעומת הקבוע בנספחים ב'1-ו ג', אזי ישולם סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ ₪) עבור כל מ"ר.

8.16.3. במקרה שבו על-פי היתר הבנייה, ההרחבות ימוקמו במיקום שונה ממיקומן **בנספח ב'1**, אזי יבחנו החברה והנציגות במשותף ובתום לב, עדכון התמורות לבעלים בהתחשב בשינוי דנן, והצדדים יסכמו עניין זה בכתב.

8.16.4. על אף האמור לעיל, ככל שהיתר הבנייה יגרע למעלה מ-\_\_\_\_% (במילים: \_\_\_\_ אחוזים) מההרחבות או למעלה מ-\_\_\_\_% (במילים: \_\_\_\_ אחוזים) מהמרפסות, ולא יגיעו הצדדים להסכמה בכתב בדבר אופן או שיעור הפיצוי והמשך הפרויקט, בתוך 30 (שלושים) מיום שהתקבלה החלטת מוסדות התכנון, יהיה רשאי כל אחד מהצדדים להודיע למשנהו על ביטול הסכם זה.

8.16.5. הפיצוי הכספי הנקוב בסעיפים 8.16.1 ו-8.16.2 ישולם במועד מסירת העבודות. מוסכם כי סכום הפיצוי יהיה סכום נטו, וכנגד זאת, כל יחיד בעלים הזכאי לפיצוי יסייע לחברה לנצל כל זכות או אמצעי העומדים לרשותו להקטנת סכום המס, ככל שיחול, לרבות על ידי פריסה.

**[א18] עם הערות:** ניתן לקבוע מנגנוני פיצוי אחרים, כגון מנגנון פיצוי על פי הערכת שמאי לפי עקרונות מוסכמים מראש (שווי מ"ר בנוי/ עלות בנייה וכיוצ"ב).



הסכם מומלץ



## 9. מסירת החזקה לצורך ביצוע העבודות ותוספות הבנייה

- 9.1. עם קבלת היתר בנייה, ובכפוף להתקיימות מלוא התנאים המתלים - תשלח החברה הודעה בכתב לנציגות ולב"כ הבעלים, אליה יצורף העתק מהיתר הבנייה. הבעלים מתחייבים מיד עם קבלת הודעת החברה האמורה, ולא יאוחר מ- 15 ימים מקבלתה, ובכפוף להפקדת הערבות הבנקאית, ערבות המסים ופוליסת הביטוח בידי ב"כ הבעלים, למסור לחברה את החזקה ברכוש המשותף בבניין ו/או בכל מקום אחר במקרקעין, למעט הדירות, הנדרש לצורך ביצוע העבודות ו/או תוספות הבנייה, לרבות הכנסת ציוד למקרקעין, הקמת מחסן נייד וכדומה (להלן: "מועד מסירת החזקה"). ככל שיוותרו חפצים המפריעים לביצוע העבודות ברכוש המשותף, והבעלים הרלוונטי לא פינה אותם תוך 7 ימי עסקים למרות פניית החברה אליו, תהיה החברה רשאית לפנות את אותם חפצים על חשבונה ולפי שיקול דעתה, ולבעלים לא תהא כל תביעה או טענה, הן להשבת החפצים והן לכל שיפוי, השבה או פיצוי.
- 9.2. מובהר בזאת, כי מסירת החזקה לחברה ו/או למי מטעמה הינה כבר-רשות לצורך ביצוע העבודות ובניית הדירות החדשות בלבד.
- 9.3. מוסכם בזאת, כי, בכפוף לתיאום מראש עם הנציגות ולהסכמתה, נותנים הם לחברה רשות להיכנס למקרקעין לפני מועד מסירת החזקה, בתיאום מראש, לצורך ביצוע כל פעולה הנדרשת לצורך הוצאתו אל הפועל של הסכם זה, לרבות עריכת בדיקות קרקע, מדידות, צילומים או כל פעולה סבירה אחרת הנדרשת לצורך הגשת הבקשה להיתר בנייה, וזאת בשעות עבודה מקובלות. ככל שנדרש להיכנס לדירות הבעלים או חלקן, ייעשה הדבר בכפוף לתיאום מראש עם הבעלים הרלוונטיים.
- 9.4. מוסכם בזאת, כי אם במועד מסירת החזקה, הבעלים ו/או מי מהם לא יאפשרו לחברה להיכנס למקרקעין ו/או לא ימסרו את החלקים במקרקעין הנדרשים לצורך ביצוע העבודות לחברה, אזי אותו בעלים אשר בגינו מתעכבת מסירת החזקה ישלם לחברה פיצוי קבוע ומוסכם מראש בסך של 750 ₪ (שבע מאות וחמישים שקלים חדשים) בעבור כל יום איחור, ללא צורך בהוכחת נזק, בכפוף למתן התראה בכתב 7 ימים מראש. היה ובתום 30 ימי איחור ממועד מסירת החזקה המתוכנן, לא תתקן ההפרה, תהיה רשאית החברה ויהיו רשאים כל אחד מיתר הבעלים, בהתאם לשיקול הדעת הבלעדי והמוחלט של כל אחד מהם, לתבוע את הבעלים המפר בגין כל נזקה ולרבות תביעה לאכיפת ההסכם, מבלי שלבעלים תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה, ומבלי שויתרה החברה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כלפי אותו/אותם יחיד/י הבעלים המפר/ים.
- 9.5. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי על עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקט שייגרם בשל אי מסירת החזקה לחברה לצורך ביצוע העבודות, יגרור אחריו בהתאמה עיכוב בלוחות הזמנים/במועדים להקמתו ולסיומו של הפרויקט, בפרק זמן מקביל למשך העיכוב כאמור, ובתוספת פרק זמן סביר נוסף לצורך התארגנות, ככל הנדרש, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה.

## 10. לוח זמנים לביצוע העבודות ותוספות הבנייה

- 10.1. בכפוף להתקיימות מלוא התנאים המתלים - החברה מתחייבת להתחיל בביצוע העבודות תוך 30 (שלושים) ימים ממועד מסירת החזקה בפועל (להלן: "מועד תחילת ביצוע עבודות הבנייה"), ולבצע את העבודות ברציפות ובהתמדה עד לסיומן, תוך \_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) חודשים ממועד תחילת ביצוע עבודות הבנייה (להלן: "מועד





**סיום ביצוע העבודות ותוספות הבנייה" ו/או "מועד סיום הבנייה" ו/או "מועד סיום ביצוע העבודות".**

10.2. עוד מוסכם כי השלמת עבודות גינון, חניית, סיום הלווי והמעליות, השלמות בדירות החברה ו/או שינויים בפנים דירות החברה בהתאם לבקשות מרוכשי הדירות, יכול שתעשינה לאחר מועד סיום ביצוע העבודות, ובלבד שלא תהיה הפרעה לשימוש הסביר בדירות הבעלים או ברכוש המשותף, ובלבד שהן תסתיימנה, לכל המאוחר, בתוך 6 (במילים: ששה) חודשים ממועד סיום ביצוע העבודות למעט ביצוע עבודות פנים בדירות היזם לפרק זמן של \_\_ חודשים לאחר אותו מועד (להלן: "מועד סיום הפרויקט").

10.3. חרף האמור בסעיף 10.1 דלעיל, מוסכם בין הצדדים, כי החברה תהא רשאית לדחות את מועד סיום ביצוע העבודות ותוספות הבנייה, בקרות כל אחד מן המקרים שיפורטו להלן:

10.3.1. מפאת מצב מלחמה ו/או מבצע מעין מלחמתי, גיוס כללי או חריג, שביתה ארצית, מחסור ארצי בחומרי בנייה בשוק ו/או כוח עליון, ובכפוף לכך שהחברה עשתה מאמצים סבירים על מנת להסיר את העיכוב.

10.3.2. בשל עיכוב הנובע כתוצאה מהפרה של מי מיחידי הבעלים את הוראות הסכם זה, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לבעלים הרלוונטי ולנציגות על כל עיכוב כאמור. מבלי לגרוע מהאמור, החברה מתחייבת לנקוט על חשבונה בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותה כלפי הבעלים שגרם לעיכוב.

10.3.3. במקרה בו פנו הצדדים או מי מהם אל המתכנן או אל המהנדס המכריע לשם קבלת הכרעתו, והוא קבע כי יש לעצור את ביצוע העבודות, בין אם הכריע בטענה ובין אם לאו.

10.3.4. עיכובים כתוצאה משינוי תקנות, הוראות ודינים וכן כתוצאה מהחלטה שיפוטית, החלטה של רשויות מנהליות ו/או תכנוניות, ובתנאי שאינן נובעות ממעשה או מחדל של החברה, ואשר החברה על אף מאמציה לא יכולה להסירם.

10.4. בגין עיכוב כאמור לעיל, העולה על 15 יום, תודיע החברה לבי"כ הבעלים בכתב, תוך פירוט סיבת העיכוב ותצרך אסמכתאות להודעתה ואת משך העיכוב הצפוי.

10.5. בכל מקרה, מוסכם כי עיכוב בסיום ביצוע העבודות ותוספות הבנייה, של עד 90 ימים, לא יהווה הפרה של הוראה כלשהי מהוראות הסכם זה.

10.6. היה ומועד סיום הבנייה ידחה מעבר לכל מועדי ההארכה המוקנים לחברה כאמור בסעיפים 10.1-10.4 לעיל (במצטבר) - תשלם החברה לכל אחד מהבעלים כפיצוי מוסכם וסופי וללא הוכחת נזק, סך של - \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) אשר יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן החל מהמדד הידוע ביום חתימת הסכם זה, וזאת בגין כל חודש מלא של איחור ולגבי כל חלק מחודש - חלק יחסי מהסכום האמור (להלן: "הפיצוי המוסכם עקב איחור במסירתה"). היה ומועד סיום ביצוע העבודות ידחה מעבר ל- 6 חודשים, לאחר כל מועדי הארכה המוקנים לחברה על פי הסכם זה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה.



10.7. הפיצוי המוסכם עקב איחור במסירה ישולם לכל אחד מיחיד הבעלים.

#### 11. ביצוע העבודות

11.1. החברה מתחייבת לבנות את הפרויקט בעצמה או ע"י הקבלן המבצע ולבצע את העבודות המפורטות **בנספחים 1' ו- 2'** להסכם ואת תוספות הבנייה, בהתאם להוראות הסכם זה, ולוחות הזמנים המפורטים בו, להיתרי הבנייה ולהוראות כל דין, שיחול במועד ביצוע הבנייה.

11.2. החברה מודעת לכך כי הבנייה תבצע בבניין אשר הבעלים ו/או מי מטעמם גרים בו, והיא תעשה מאמצים משמעותיים על מנת לשמור על כללי בטיחות, לאפשר מגורים סבירים ולמזער את ההפרעה ואת אי הנוחות לבעלים ו/או למי מטעמם, הכל כאמור בסעיף 00 להלן.

11.3. יובהר, כי הבעלים מודעים לעובדה שהחברה תידרש להביא חומרים באמצעות משאיות בשעות הבוקר המוקדמות, ולכן יהיו מספר מועדים בהם שעות העבודה תוקדמה או תאוחרנה. כמו כן, הבעלים מודעים ומבינים כי בימים של עבודות מיוחדות, כגון יציקות גדולות, שינויים בחדרי המדרגות הקיימים, שינויים בפירי מעליות וכו', תחויבנה שעות עבודה ארוכות מהרגיל. החברה מצידה, מתחייבת ליידע מראש את הבעלים, באמצעות תליית מודעה על לוח המודעות בכניסה לבניין ובשליחת דואר אלקטרוני, לפחות 48 שעות מראש, על כל עבודה חריגה ועל שעות עבודה העולות על שעות העבודה המפורטות בסעיף 0 להלן.

11.4. החברה תהיה רשאית להשתמש בחשמל ובמים של הבניין, ובלבד שתשלם עבור צריכתם. מנגנון ההתחשבות בין החברה לבין הבעלים בנוגע לתצרוכת המים והחשמל יבוצע באופן שהחברה תתקין על חשבונה שעות מים ומונה חשמל, ותשלם את כל החשבונות ביחס לאותו שעות/מונה. ככל שלא יתאפשר להתקין מוני חשמל ומים נפרדים היא תישא בכל התשלומים של המים והחשמל הציבוריים של הבית המשותף. מוסכם כי, ככל הניתן, החברה תגרום לחיבור של היחידה הרישומית החדשה ישירות לרשת החשמל, באופן שצריכת החשמל לא תתבסס על תשתית החשמל הקיימת בבנין.

11.5. הבעלים מתחייבים בזאת כי במהלך כל תקופת ביצוע העבודות ועד לסיומן, הם לא יבצעו כל שינוי, בנייה, תיקון ושיפוץ בדירותיהם אלא אם ניתנה לכך הסכמת החברה (למעט תיקונים דחופים הדרושים לשימוש סביר בדירה). החברה לא תתנה הסכמתה בתנאים לא סבירים. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות החברה לבצע את עבודות התאמת ההרחבות לפנים דירות הבעלים.

11.6. לצורך ביצוע העבודות ו/או תוספות הבנייה, תהיה רשאית החברה ו/או מי מטעמה:

11.6.1. להעביר דרך הקרקע ו/או דרך הבניין, בעצמה או באמצעות איזו רשות, מוסד, גוף או חברה אחרת, צינורות למים, לביוב, שוחות ביוב או צינורות הסקה, תיעול, גז, חשמל כבלי טלפון וכבלים, לוויין, או כל תקשורת אחרת וכן למתוח כבלי חשמל, ולהתקין מצבורי גז, צינורות גז ומכלי גז וכל מתקן אחר, וזאת כדי שניתן יהיה לבצע את הפרויקט, ובכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הבעלים בדירותיהם והשימוש בהן.

11.6.2. למען הסר ספק, החברה אחראית לכך שכל הנוקים שייגרמו לבניין, מערכותיו, או לאחת מדירות הבעלים, תוך כדי ביצוע העבודות, בין



שהנוקים והקלקולים נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע חיזוק הבניין, יתוקנו על חשבונה באופן מלא, יעיל ומידי.

11.6.3. לנתק את זרם החשמל, המים, הגז, טלפון/אינטרנט לבניין מהחיבור הראשי, במידה שיהא צורך בכך. במקרה כאמור, יהיה על החברה לקבל על כך אישור מהגורם הרלוונטי. עם סיום סיבת הניתוק תחבר החברה בשנית את הבניין למערכות האמורות. החברה תודיע בכתב לנציגות ולבעלים, לכל הפחות 48 שעות מראש, אלא אם מדובר בעניין שאינו סובל דיחוי, שאז ההתראה תהיה לפחות 12 שעות מראש, על מועד הניתוק ומשכו. מוסכם כי בכל מקרה ניתוק כאמור יהיה בשעות הבוקר ולא יותר מ-8 שעות ביממה, למעט ניתוק גז שיכול שיימשך בכל תקופת הבנייה. הוצאות בגין האמור תחולנה על החברה.

11.7. בכל מקרה בו לא יתאפשרו מגורים סבירים בדירה, כפי שיקבע ע"י המפקח מטעם הבעלים כגון, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בשל הצורך להתקין עמודי תמיכה בדירה במהלך יציקת הגג או התקרה מעל או גרימת נזק משמעותי לדירה, תפעל החברה, על חשבונה, לשכן את הבעלים הרלוונטי בבית מלון ו/או דיור חליפי, וזאת עד לאחר השלמת ביצוע העבודות או תיקון הנזק והשבת המצב לקדמותו. ככל שמדובר בעבודות ידועות מראש, תימסר הודעה על הפינוי 3 חודשים מראש ובכתב. בית המלון יהיה ברמה סבירה באזור \_\_\_\_\_ (בסמוך לאזור בו ממוקם הבניין), ודירה חליפית תהא דירה בת \_\_\_\_\_ חדרים על פי אמות מידה של הדירה הקיימת, בסביבה דומה ובמצב טוב ו/או תשלום בגין דיור חלופי בסך שיקבע על-ידי שמאי מוסכם. החברה תישא בהוצאות הובלה או אחסון במקרה של פינוי הדירה על פי סעיף זה לדיור החלופי ובחזרה ממנו לדירה. למען הסר ספק, מובהר כי במהלך הפינוי, אין לבעלים רשות לעשות כל שימוש למגורים בדירה המפונה, ובכלל כך להשכירה לכל גורם אחר. במקרה שלא תהיה הסכמה של החברה לקביעת המפקח, כאמור בסעיף זה, אזי תופנה המחלוקת להכרעת המהנדס המכריע.

11.8. בנוסף, אם תימנע הגישה לדירות הבעלים, מכל סיבה שהיא הקשורה בעבודות ו/או בבניית הדירות החדשות, לתקופה העולה על 24 שעות ברציפות, תהיה החברה חייבת לפנות את אותו יחיד הבעלים ו/או שוכרי דירות הבעלים שהגישה לדירתו נמנעת, כאמור לעיל, עד להסרת המניעה כאמור. החברה תודיע לאותם בעלים מיד לכשייוודע לה על ההפרעה או ההפרעה הצפויה כאמור בגישה לדירותיהם.

11.9. לא תפעל החברה כאמור לעיל בס"ק 11.7 ו- 11.8, יהווה הדבר הפרה של ההסכם, והחברה תהיה מנועה מלהמשיך לעבוד בשטח המקרקעין עד להסרת ההפרה ותישא בכל הנזקים עקב כך.

11.10. היה אחד מבעלי הדירות קשיש או אדם המרותק לביתו באופן קבוע, תציע החברה לאותו בעל דירה מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות, ואם בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו דרך קבע הוא אדם עם מוגבלות – תבטיח החברה כי המגורים החלופיים כוללים את ההתאמות הנדרשות לו. בסעיף זה "קשיש" – בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 80 שנים.

11.11. החברה מתחייבת כי אם יהיה צורך לסגור או לצמצם פתחים קיימים בדירות הבעלים, כתוצאה מאילוצי קונסטרוקציה, אזי החברה תמצא פתרון לפתח חלופי, בהסכמת בעל הדירה הרלוונטי, ותבצע אותו.



הסכם מומלץ



## 12. ביצוע העבודות בהתחשב בעובדה שהבעלים ממשיכים להתגורר בבנין

- 12.1. כל העבודות שבתוך הדירות תבוצענה בתיאום עם הבעלים, ורק על פי הסיכומים מראש, בין בתכניות הכלליות, ובין שיפוץ אילו מהדירות שבעליהן יבחרו לבצע עבודות שיפוץ, כמוסדר בהסכם זה. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה ככל הנדרש בעניין זה.
- 12.2. העבודות יבוצעו בימים א' – ה' בין השעות \_\_\_\_\_ ובימי שישי וערבי חג בין השעות \_\_\_\_\_, בכפוף להוראות סעיף 11.3 לעיל.
- 12.3. במהלך ביצוע העבודות, החברה מתחייבת לנקוט באמצעים סבירים לצמצום אבק, רעש, חסימת מעברים ומטרדים אחרים מכל סוג הקשורים בביצוע העבודות.
- 12.4. החברה מתחייבת שלא לפגוע, מעבר לסביר ולנדרש, בזכות השימוש והמעבר של הבעלים בבנין, זאת למעט השטחים בהם תבוצענה העבודות והשטחים הקשורים אליהם לצורך ביצוע העבודות בצורה יעילה וטובה.
- 12.5. מיום תחילת ביצוע העבודות ועד להשלמתן, תחול על החברה האחריות המלאה להימנע מפגיעה בציוד וברכוש הבעלים ו/או מי מטעמם, והחברה תנקוט באמצעים הסבירים הדרושים לשם מניעת פגיעה ברכוש ו/או בגוף של הבאים בתחום הבניין ובתחום דירות הבעלים, וכן תנקוט באמצעים כמקובל המתחייבים מאחריות זו, ובכלל זה:
- 12.5.1. תספק ותקיים אמצעי זהירות ובטיחות להגנתם, ביטחונם ונוחותם של הבעלים והשוהים באתר בעת ביצוע העבודות.
- 12.5.2. תשמור, ככל הניתן, על ניקיון השטחים בהם תבוצענה העבודות, כולל דרכי הגישה משטחים אלה ואליהם ותבטיח את הניקיון הסביר של הבניין וסביבתו, מיד עם סיום כל יום עבודה ובסופי שבוע.
- 12.5.3. תגרום לכך שדרכי הגישה, חדרי המדרגות והמעברים לבנין, לדירות ומהם יהיו, ככל שהדבר ניתן, פנויים, מחומרים ומפסולת גסה, הכל בהתחשב באופי העבודות הנדרשות לביצוע ובהתחשב בצרכיהם של דיירי הבניין.
- 12.5.4. תפנה את פסולת הבניין לאתר פינוי חוקי, בהתאם להוראות כל דין והוראות הרשויות המוסמכות. ככל שיחולו הוצאות כספיות בגין פינוי פסולת ו/או תשלומי קנסות בגין אי פינוי הפסולת או פינויה שלא כדין, יחולו וישולמו על-ידי החברה, וזאת בכפוף לכך שהחשבונות ימסרו לידי החברה, והיא תוכל לטפל בהם מול הגורמים הנדרשים.
- 12.5.5. יהיה ויתור הצורך לנתק איזה מהמתקנים לשם העברתו לשטח הגג החדש, תודיע החברה על כך לבעלים מראש, ככל הניתן, לרבות על ידי הדבקת מודעה בחדר המדרגות, או מתן הודעה לבעלים של הדירה הנוגעת לעניין, על ידי מנהל העבודה, וזמן סביר לפני ניתוק המתקנים הרלוונטיים, וזאת על מנת לאפשר את היערכותם בהתאם. מוסכם, כי ככל שניתן, ייעשה הניתוק בשעות הבוקר ולא יעלה על 8 שעות ביממה.
- 12.5.6. תוודא כי תהיה אספקת מים חמים לדירות הבעלים במשך כל זמן ביצוע העבודות, למעט ימי העברת דודי השמש. במקרה בו יועתקו ו/או ינותקו



קולטי השמש, באם הם קיימים ופועלים ביום חתימת הסכם זה, יוכלו הבעלים להשתמש בדודי חימום המים באמצעות חשמל בלבד וזאת עד להתקנת הקולטים מחדש. החברה מתחייבת לצמצם את תקופת ניתוק דודי השמש, ככל שניתן. כל ההוצאות בגין פעולות אלה תחולנה על החברה. למען הסר ספק, ההוצאות של צריכת החשמל הכרוכות בחימום המים באמצעות דודי החשמל כאמור לעיל, יחולו על הבעלים.

12.5.7. ככל שיידרש שינוי מיקום מדחסי/מנועי המזגנים של דירות הבעלים, תוודא החברה שלא יהיה בכך כדי לפגוע בפעילות המזגנים, למעט בזמן העברת מנועי המזגנים.

12.5.8. תוודא שעובדי החברה ו/או כל קבלן שימונה מטעמה, לא ילונו בבניין או בשטחו, ותקים שירותים לעובדי החברה ו/או לקבלני המשנה בחצר הבניין, במקום המרוחק ככל שניתן מהכניסה לבניין.

12.5.9. במועד סיום ביצוע העבודות, החברה תפעל, על חשבונה, לנקות באופן יסודי ולפנות את האתר מכל ציוד, מתקנים, אמצעים, פסולת, שיירי בנין וחומרים אחרים, שהובאו על ידה ו/או הקשורים לביצוע העבודות, ולהשאיר את האתר כשהוא נקי. החברה תדאג לפינוי הפסולת והסדרת הסיביבה בהתאם לדרישות הרשות המקומית.

12.6. מובהר כי אם יהיה צורך בהסרת סורגים בדירות הקיימות בבניין, תממן החברה, על חשבונה, את הסרת הסורגים ואת הצבתם מחדש, מוקדם ככל הניתן, זאת ככל שאין מניעה חוקית לעשות כך.

#### 12.7. התחייבויות החברה לביצוע ההרחבות

12.7.1. הבעלים יקבלו התראה בכתב של 14 ימים מראש, לפני כל עבודות בפנים הדירה, שיש בהן ליצור הפרעה, לרבות חסימה של חלק משטח הדירה, שבירת קירות ותיקונים, התקנת פריטים טכניים שונים, כנקבע במפרט, ולצורך הרחבת הדירה. כמו כן, הבעלים מתחייבים לפנות את כל המיטלטלין שפינויים נדרש לשם ביצוע העבודות. המיטלטלין יאוכסנו או יועברו על ידם לחדר אחר בדירה, עובר להתחלת ביצוע העבודות.

12.7.2. ככל שהמיטלטלין שפינויים נדרש לשם ביצוע העבודות, מהווים ציוד כבד או דורשים מיומנות מיוחדת להעברתם, אזי תממן החברה אנשי מקצוע לצורך הזזתם לחדר אחר בדירה.

12.7.3. לאחר ביצוע ההרחבה, החברה תשיב את הדירה למצב תקין וראוי למגורים, כפי שקיבלה אותה בשינויים המחויבים מביצוע העבודות, בתאום עם המפקח מטעם הבעלים. מתקנים שלא תוכל החברה להשיבם כפי שהיו, יוחלפו במתקנים חדשים אשר ירכשו על-ידי החברה, בתאום עם הבעלים. הרלוונטי, ויותקנו על ידה ועל חשבונה עד למועד השבת הדירה לבעלים. לבעלים ידוע ומוסכם עליהם, כי במהלך ביצוע העבודות יותקן קיר זמני, שיפריד את הדירה משטח ההרחבה, וכי קיר זה, מן ההכרח, יקטין את שטח הדירה.



12.7.4. במקרה של שבירת קירות חיצוניים, בנוסף למנגנון האמור בסעיף לעיל, יהא על החברה לפעול לסיום ההפרעה לבעלים באותה דירה עד לתום אותו יום העבודה, וככל שדבר זה אינו ניתן, תפעל החברה לאיטום הקיר החיצוני עד לבניית הקיר החיצוני החדש. החברה תעשה כל שביכולתה למנוע מצב בו קירות חיצוניים לא יהיו אטומים למשך הלילה, וזאת לשם מניעת נזקים בדירה ולתכולתה.

12.7.5. החברה תעביר לכל אחד מהבעלים פירוט בדבר עבודות ההתאמה שתידרשנה נוכח השינויים בדירה. בנוסף, טרם פינוי חדר שפינויו נדרש, יערכו החברה וכל אחד מיחיד הבעלים (ביחס לדירתו) פרוטוקול מסודר ובו פירוט מצבו של החדר שפינויו נדרש ותכולתו, בצירוף צילומים של החדר. הפרוטוקול יחתם ע"י הצדדים וע"י המפקח מטעם הבעלים.

12.7.6. ככל שבמהלך ביצוע עבודות הבנייה יהיה צורך להשאיר פתחים חשופים באיזו מדירות הבעלים, תציב החברה, על חשבונה, חברת שמירה למניעת כניסת גורמים בלתי מורשים לאתר.

### 13. אחריות

13.1. החברה תהא אחראית על פי הקבוע בדין, לכל נזק או אובדן, לגוף ו/או לנפש ו/או לרכוש, שייגרמו לה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה ו/או לבעלים ו/או לצד ג' כלשהו, כתוצאה ממעשה או מחדל רשלניים או מההווים אשם נזיקי של החברה ו/או מי מעובדיה ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמה, ו/או כל הבאים מטעמה או הפועלים עבורה, תוך כדי ו/או עקב ו/או במהלך ביצוע העבודות ו/או בקשר אליהן, שנעשו על ידי חברה ו/או ע"י מי מטעמה, אלא אם הנוזק נגרם על מעשה או מחדל רשלניים של הבעלים או מי מטעמם. החברה תפצה או תשפה בגין כל נזק כאמור, וככל הניתן מתחייבת כי הנוזק יתוקן על ידה או על-ידי מי מטעמה ועל חשבונה, באופן שתשיב, ככל האפשר, את מצב הרכוש לקדמותו טרם קרות הנוזק.

13.2. החברה מתחייבת לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי כל דין לעובדיה ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותיה ו/או הפועל עבורה ו/או לצד ג' כלשהו, כתוצאה מתאונה או נזק כלשהם, שאירעו תוך כדי ביצוע העבודות, או בדרך למקום ביצוע העבודות או ממקום ביצוע העבודות.

13.3. להסרת ספק, הבעלים לא יישאו באחריות כלשהי לנזקי גוף ו/או רכוש שייגרמו לחברה ו/או לעובדיה ו/או למועסקיה ו/או לקבלני המשנה שיועסקו על ידה ו/או על ידם לצד ג' כלשהו במהלך ביצוע העבודות ו/או במקרקעין ו/או באתר הבנייה ו/או בסמוך לו, אלא אם נגרמו על ידי מעשה או מחדל רשלניים של מי מיחיד הבעלים ו/או מי מטעמם.

13.4. החברה תשפה את הבעלים בגין כל חיוב ו/או הוצאה, שיוטלו עליהם בפסק דין סופי, עקב דרישה ו/או תביעה שהוגשה נגדם בגין נזק אשר החברה אחראית בגינו כאמור לעיל, ובתנאי שהבעלים יודיעו לחברה מיד עם היוודע להם דבר קיומה של דרישה ו/או תביעה כאמור ויאפשרו לחברה להתגונן מפניה, וישתפו עימה פעולה ככל שמתחייב. כמו כן, הבעלים לא יורשו להתפשר בתביעה כאמור מבלי לקבל את הסכמת החברה, מראש ובכתב. מובהר, כי הייצוג המשפטי והטיפול בתביעה הינם באחריות החברה, ועל חשבונה.



13.5. החברה מתחייבת לקיים באתר סדרי בטיחות נאותים ולשמור ולקיים את הוראת פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תשי"ל-1970 על תקנותיה. כמו כן מתחייבת החברה לנקוט בכל האמצעים תוך כדי ביצוע העבודות, למניעת פגיעה בלתי סבירה בנוחות הציבור ולמניעת הפרעה בלתי סבירה בזכות השימוש בדרכים ציבוריות או ברכוש אחר.

13.6. החברה מתחייבת למלא אחר כל דרישות והוראות כל דין, ובעיקר, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדיה, שלוחיה ו/או הבאים מטעמה, שיעסקו בביצוע העבודות נשוא הסכם זה, יהיו זכאים לכל הזכויות על פי כל דין.

13.7. החברה מתחייבת לשמור בקפדנות על הוראות כל דין, לרבות חוק התכנון והבנייה ותקנותיו החלים על ביצוע העבודות, והחברה מתחייבת לשאת בכל הוצאה שתגרום לבעלים או מי מהם כתוצאה מכל תביעה שתוגש נגדם בגין כל הפרת הוראה כאמור, שנעשתה ע"י החברה ו/או ע"י מי מעובדיה ו/או ע"י מי ממועסקיה, ולשפות את הבעלים בגין כל הוצאה שיוציאו בהתאם לאמור בסעיף 13.4 לעיל.

13.8. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החברה בלבד תהיה אחראית בגין כל עבירות ו/או חריגות במהלך הבנייה ו/או נזקי גוף ו/או רכוש וכן לתשלום כל קנסות ו/או התשלומים שיוטלו בגין כך. כל זאת בכפוף לכך שכל דרישה ו/או תביעה תימסר לידי החברה עם קבלתה על-מנת שהאחרונה תוכל להתגונן כראוי.

13.9. החברה מתחייבת לשאת בעצמה ולשלם כל קנס ו/או תשלום שיוטל עליה בקשר עם ביצוע העבודות בגין הפרת כל הוראות חוק על ידה או על ידי מי מטעמה, ולפצות ו/או לשפות את בעלי הדירות בכל מקרה של הגשת תביעה בגין ביצוע הפרויקט, לרבות תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, ובכל מקרה שקנס כאמור יוטל מסיבה כלשהי, בכפוף לקבלת הודעה מיד עם היוודע לבעלים על האמור לעיל ובכפוף לזכות החברה להתגונן. פיצוי או שיפוי בגין תביעה לפי סעיף זה ייעשו בכפוף לאמור בסעיף 13.4 לעיל.

13.10. מבלי לגרוע מכלליות הנאמר לעיל, ככל שעקב פסק דין או החלטה בתביעה בה הועבר הטיפול המשפטי לידי החברה, נקטו הליכי הוצל"פ נגד הבעלים, יהיה על החברה לגרום לביטולן של פעולות אלו, תוך 7 ימים מעת שנודע לה על קיומם. במקרה כאמור, תיטול על עצמה החברה את הטיפול והאחריות בהליכי הוצל"פ אלו.

#### 14. ביטוח

14.1. להבטחת אחריותה של החברה על פי הסכם זה, החל ממועד קבלת החזקה בבניין הקיים ועד לסיום הפרויקט ומסירת הרכוש המשותף וכל דירות הבעלים החדשות, תבטח החברה על חשבונה את הפרויקט בפוליסת "כל הסיכונים הקבלניים", הכוללת הרחבות התואמות את אופי הפרויקט (להלן: "**פוליסת הביטוח**"). הביטוח יבוצע באמצעות חברות ביטוח מוכרות בישראל, ובהתאם להמלצת יועץ הביטוח שימונה על ידי החברה ואשר שכרו ישולם על ידי החברה. מועד תום פוליסת הביטוח יהיה מועד השלמת כל העבודות בפרויקט. אולם היזם יהיה רשאי להתאים את היקף הביטוח בהתאם להיקף ואופי העבודות המבוצעות בכל עת לאחר הודעה מראש לנציגות והעברת הבעלים לאישורו של יועץ הביטוח מטעם הבעלים, ככל וקיים. הבעלים יהיו רשאים לעיין בפוליסת הביטוח והעתק ממנה יימסר לב"כ הבעלים בסמוך לאחר חתימתה. אישור עריכת הביטוחים מצורך **כנספח יד'** להסכם זה.

**[א19] עם הערות:** מומלץ להתייעץ עם יועץ ביטוח שיתאים את הביטוחים לפרויקט בהתאם להיקפו ולנסיבות מיוחדות שמשפיעות על הצורך הביטוחי. וכן ניתן לשקול כי הייעוץ הביטוחי לדיירים לצורך אישור פוליסת הביטוח הנדרשת יהיה במימון היזם.





בלי להוסיף על אחריותם על-פי הסכם זה, הבעלים יירשמו כמבוטחים וכמוטבים ישירים נוספים בפוליסות הביטוח, ללא זכות שיבוב נגד הבעלים.

14.2. פוליסות הביטוח תכלולנה ביטוח של כל עבודות החברה (כולל כל אדם הפועל מטעמה ועבורה בפרויקט) על פי הסכם זה וכל הסיכונים שעלולים להיגרם עקב ביצוע העבודות והפיתוח, וכל הקשור והכרוך בהן או במהלכן; ביטוח חבות מעבידים; ביטוח חבות מוצר לכיסוי חבות החברה על פי הסכם זה; וכן ביטוח חבות כלפי צד שלישי גוף ורכוש. בנוסף, פוליסות הביטוח תכלולנה ביטוח כנגד הסיכונים, לרבות נזקי אש, שיטפון וסיכוני צד ג', ותכסה את החברה והבעלים נגד תביעות של צד ג'.

14.3. פוליסות הביטוח תכלולנה תנאי מפורש השולל ביטול הפוליסות או צמצום היקפן, אלא אם ניתנה ע"י המבטח התראה של 45 יום לפחות לפני כן למוטבים, כאשר רק בכפוף לאישור ב"כ הבעלים יהיה ניתן לצמצם או לבטל את הפוליסה.

14.4. סעיפי הביטוח יותאמו להסכם הליווי של הגורם המלווה ובכל מקרה דרישות הגורם המלווה בנושאי הביטוח יגברו על האמור בסעיף זה, ככל שהן מוסיפות על תנאי הביטוח על פי הסכם זה ועל פי המלצת יועץ הביטוח.

14.5. תשלום שיתקבל מאת חברת הביטוח בגין נזק לרכוש בפרויקט, ישמש לשיקום וכינון אותו הנזק ולהשלמת הפרויקט, אלא אם מדובר בנזק לדירה מסוימת, שאז הבעלים של אותה הדירה יהיה זכאי לקבל התשלום.

14.6. למען הסר ספק מוסכם בזה, כי אין בעריכת פוליסות הביטוח כדי לפטור את החברה מאחריותה ומהתחייבויותיה על פי הסכם זה.

14.7. בטרם תחל החברה בעבודות, תמציא לב"כ הבעלים עותקים של פוליסות הביטוח וכן עותקים של קבלות המעידות על סילוק פרמיות הביטוח שיש לשלמן לצורך כניסתן לתוקף.

14.8. לא עשתה החברה את פוליסות הביטוח לפי הוראות סעיף זה או לפי המלצת יועץ הביטוח או לא שילמה את הפרמיות או חלק מהן, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה, וזאת נוסף לכך שהחברה תישא לבדה בכל סיכון או נזק או הוצאה, אשר אמורים היו להיות מבוטחים לפי הוראות סעיף זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישור קיום ביטוחי החברה לבין האמור בהסכם זה, מתחייבת החברה לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה, והכל בכפוף להמלצות יועץ הביטוח.

14.9. למען הסר ספק, החברה תישא בעצמה בסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בפוליסות הביטוח.

14.10. החברה מתחייבת, כי כל בעל מקצוע אשר יבצע עבודה כל שהיא בבניין, יהיה מבוטח בפוליסת ביטוח מתאימה. פוליסות כנ"ל יוצגו בפני הבעלים או המפקח מטעם הבעלים, לדרישת כל אחד מהם.

14.11. מובהר בזאת, כי הצגת פוליסת הביטוח בת תוקף לב"כ הבעלים ולבעלים מהווה אחד התנאים המקדימים למסירת החזקה בבניין הקיים לחברה.

## 15. הוצאות ותשלומים שונים

[א20] עם הערות: במקרה של רווחיות נמוכה של הפרויקט, ניתן לוותר על ביטוח אחריות מקצועית, כנגד המצאת אישור עריכת ביטוחים של האדריכל והקונסטרוקטור.



החברה תישא בכל ההוצאות הרלוונטיות לביצוע הפרויקט, ללא יוצא מהכלל, אלא אם נכתב במפורש אחרת בהסכם זה, ובכלל זה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המסים וההיטלים, כפי שיפורט להלן:

15.1. עלויות תכנון הפרויקט, לרבות כל התשלומים ליועצים ו/או אדריכלים ומהנדסים שונים ו/או עובדיהם שיועסקו על ידי החברה, לצורך הכנת הבקשה להיתר בנייה והגשתה.

15.2. אגרות, היטלים ותשלומים כפי שיידרש לצורך קבלת מתן היתרי הבנייה ו/או לצורך קבלת אישורי אכלוס לדירות החברה ו/או תשלומים הכרוכים בהשלמת הפרויקט לרבות גמר הפיתוח ו/או הכשרת חניות.

15.3. ביצוע כל העבודות ותוספות הבנייה, ההרחבות והשלמת הפרויקט, לרבות תשלומים עבור קבלת טופס 4 והוצאת תעודת גמר.

15.4. כל אגרה ו/או הוצאה ו/או תשלום הכרוכים בהליכי תיקון צו רישום הבית המשותף. עלות רישום הדירות החדשות על-שם החברה ו/או על שם רוכשי דירות החברה יחול על החברה ו/או על רוכשי דירות החברה, ותשולם על ידם כפי שיסוכם בינם לבין עצמם.

15.5. כל הוצאה הכרוכה בפירוק התאגיד הרשום כבעלים של הזכויות בבניין, לרבות תשלומים לצורך החייאת התאגיד, ככל שיידרש, תיקון רישום הבית המשותף, ורישום הבעלים כבעלי הדירות.

15.6. למען הסר ספק מובהר, כי חובות ישנים לרשויות ו/או לצד שלישי אחר ו/או לחברה אשר אינם קשורים ליישום ההסכם, כגון מיסים ו/או היטלים ו/או אגרות ו/או קנסות אשר חלים על הבעלים, גם אם טרם הוגשה דרישה לגביהם, יחול לגביהם המנגנון כדלקמן:

15.6.1. בכל עת שייודע לחברה על קיומו של חוב כזה, יהיה עליה להודיע על כך באופן מידי לנציגות, לב"כ הבעלים ולבעל הדירה הנוגע בדבר.

15.6.2. כל אחד מיחיד הבעלים יהיה חייב לשלם את החוב המשוך לו, אף אם דרישת התשלום הומצאה לבעלים לאחר החתימה על הסכם זה, וזאת ככל שאי תשלום החוב מונע או מעכב את ביצוע הפרויקט ו/או קבלת היתר הבנייה, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו התבקשו לעשות כן ע"י החברה.

15.6.3. ככל שמי מיחיד הבעלים לא שילם את החוב כאמור בסעיף 15.6.2 לעיל, יחול האמור בסעיף 4.17 על בעל הדירה.

15.7. מוסכם בין הצדדים, כי כל התשלומים הנובעים מקיום התחייבויות החברה על פי הסכם זה, מכל מין וסוג שהוא, בין אם חלים או יחולו על הבעלים, ובין אם חלים או יחולו על החברה, ישולמו על ידי החברה בלבד, למעט תשלומים שוטפים החלים דרך קבע על דירות הבעלים (כגון: ארנונה) ולמעט אם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה.

16. מיסוי, מע"מ והיטל השבחה

[21א] עם הערות: יש להוסיף סעיף זה, במקרה שהבעלות בחלקה עליה נמצא הבניין רשומה על-שם חברה בע"מ.

[22א] עם הערות: ככל שיש חוב משמעותי, ניתן לשקול מנגנון קיזוז מהתמורות (אם ניתן).



## הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

16.1. בכל מקרה של קיום ההסכם, בין במקרה של פטור מלא / חלקי ממסים / היטלי השבחה ובין במקרה של חבות מלאה ו/או חלקית - מוסכמת בין הצדדים חלוקת המיסים ו/או היטל השבחה, כדלקמן:

16.1.1. הסכם זה מניח, כי מכר זכויות לצורך עבודות בנייה לפי תמ"א 38 פטור ממס **שבח**. ככל שייקבע בשומו של מיסוי מקרקעין, מכל סיבה שהיא, כי גם דירות שאינן מלאי עסקי מחויבות במס שבח בשל מכר זכויות במסגרת תמ"א 38, זכאית החברה, לפי שיקול דעתה המוחלט, להודיע בתוך 30 יום מקבלת איזו מהשומו על ביטול ההסכם, בלי שכל צד יחוב בדבר למשנהו ו/או שתהיה לו טענה או דרישה בעניין.

[23] עם הערות: ככל שהדירה מהווה מלאי עסקי, אזי נושא מס השבח יהיה נתון למ"מ בין הצדדים.

16.1.2. מס שבח, ככל ויחול בגין ביצוע הסכם זה ישולם ע"י החברה. אין באמור כדי לגרוע מהאמור בסעיף 16.1.3 להלן.

16.1.3. אם יחול מס **שבח** ו/או היטל השבחה ו/או מס הכנסה בגין דירה של מי מיחידי הבעלים המהווה מלאי עסקי או תושב חוץ או דירה שהתקבלה במתנה, או כל עניין אישי אחר של אותו בעלים, השולל ממנו את הפטור המוענק ברגיל בגין עסקה שכזאת – הרי, ככל שהבעלים דיווח על כך לחברה בשאלון המס קודם לחתימת הסכם זה, תישא בכך החברה, אחרת - יחולו וישולמו על ידי בעלי הדירה הרלוונטיים.

[24] עם הערות: ככל שהדירה מהווה מלאי עסקי, אזי נושא מס השבח יהיה נתון למ"מ בין הצדדים.

16.1.4. לא שילם בעלים שחלה עליו חובת תשלום מס שבח לפי הסכם זה את מס השבח שחל עליו, רשאית החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאחר מתן התראה בכתב בת 60 יום ואך ורק לאחר בדיקה שלא עומד לרשות הבעלים פטור ממס שבח על הדירה, לשלם ו/או לפרוע את החוב לרשויות המס ותהיה זכאית לדרוש ו/או לתבוע מהבעלים השבה של הכספים ששולמו בגין חוב זה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית חוקית בהתאם לאמור בהסכם זה להלן.

16.1.5. מס רכישה בקשר עם רכישת זכויות הבנייה מהבעלים לפי הסכם זה, יחול וישולם על ידי החברה.

16.1.6. היטל השבחה, שיחול בגין הסכם זה, לרבות בגין מימוש זכויות הבנייה ו/או בגין בניית הדירות החדשות, באם יידרש ע"י הרשות המקומית - יחול על החברה. אין באמור לגרוע מזכותה של החברה לנקוט בכל ההליכים הנדרשים להפחתה או ביטול של היטל השבחה.

16.1.7. מע"מ, ככל שיחול בקשר עם הסכם זה, לרבות בגין ביצוע העבודות עבור הבעלים ו/או בגין בניית דירות החברה ו/או מכירתן ו/או על החלקה ו/או העבודות ו/או הבניין ו/או הפרויקט ו/או על העסקה (לרבות ההרחבות) והמפרט, בין עד למועד קבלת היתר הבנייה ובין לאחריו - ישולם על ידי החברה.

16.1.8. כל מס שיחול בגין מכירת הדירות החדשות לרוכשי החברה, יחול וישולם על ידי החברה ורוכשיה, על פי הדין.

16.2. הדיווח לרשויות המס יעשה באמצעות החברה והיועצים המקצועיים מטעמה, הבעלים מתחייבים לחתום על כל מסמך ו/או הצהרה ו/או הודעה לצורך כך במעמד



חתימת ההסכם, וכן בהמשך, בתוך 10 ימים מיום שנדרשו לעשות כן. ככל שהחברה תחויב בתשלומים / ריביות / קנסות עקב עיכוב בדיווח הנובע מעיכוב בחתימת מי המבעלים על המסמכים דגן - יושת מלוא החיוב על יחיד הבעלים המעכב.

16.3. לצורך קיום הפרויקט, יחיד הבעלים מתחייב לנצל את מלוא ההטבות שהוא יכול לקבל מכל רשות (למעט שימוש בהטבה המותנית בהתחייבות להחזיק בדירה החדשה לתקופה מסוימת, כגון, לצורך קבלת פטור מהיטל השבחה ולמעט פטור אישי חד פעמי, לרבות מרשויות מיסוי מקרקעין, הוועדה המקומית ו/או העירייה וכל רשות מוסמכת המגיעות לו מכוח כל דין המעוגנות במפורש בהסכם זה).

16.4. החברה, באמצעות בא כוחה, תטפל בקבלת הפטורים המגיעים לבעלים לגבי מס שבח ו/או מס הכנסה, והבעלים מתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. מובהר כי הבעלים לא יתחייבו לנצל פטורים ממס, למעט הפטור אשר ניתן בהתאם לסעיפים 49-49לד' לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ו/או כל פטור אחר שיינתן במסגרת הוראות תמ"א 38, ולמעט הפטורים והזכויות שפורטו לעיל או בנספחים לעניין תשלומים כספיים. הבעלים מתחייבים לחתום על כל בקשה ו/או הצהרה ו/או מסמך שיידרש לקבלת פטור כאמור. הבעלים מתחייבים לנצל ולהעמיד לרשות הפרויקט והחברה כל פטור שקיים לזכותם, בכפוף לאמור בסעיף 16.3 לעיל.

16.5. במעמד חתימת ההסכם יחתמו הבעלים על ייפוי כוח לטובת החברה ו/או לטובת ב"כ הצדדים בנוסח המצורף **כנספח יא'**, לטיפול בכל הקשור לייצוג מול רשויות המס בגין השומה שתיקבע להם בעסקה הנדונה.

16.6. שילמה החברה אגרות, מיסים, היטלים ותשלומים ככל שיידרשו לרשות כלשהי, זכאית החברה לכל יתרת זכות שתהיה בגין תשלומים אלו, ובמידה שיבוטל הסכם זה כדין, זכאית החברה להחזיר או השבה מאותה הרשות, וככל שאותה הרשות תשיב לה סכומים אלו, כולם או חלקם. סעיף זה מהווה המחאה מלאה וגמורה של הזכות להשבת התשלומים ששילמה החברה מתוקף הסכם זה. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה בעניין זה, לרבות חתימה על מסמכי המחאה הרלוונטיים, עם דרישה.

16.7. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 16.2-16.3 לעיל, החברה תהא זכאית ליהנות מכל פטור ו/או הנחה ו/או הקלה שיתקבלו ו/או יאושרו לאחר חתימת הסכם זה מכוח הוראות כל דין בנוגע לחבות במסים / היטלים / מע"מ, ולבעלים לא תעמוד כל טענה בעניין זה כלפי החברה, בכפוף לכך שזכויותיהם על-פי הסכם זה לא תיפגענה.

## 17. תשלומים נוספים שיחולו על החברה

17.1. החברה תשלם את שכר המתכננים, יועצים, שכר עבודה, חומרים, אביזרים, תשלומי פיתוח הנובעים מן העבודות, כולל חיבור הבניין לרשת החשמל, תשלום בגין כל העבודות, וכן התשלומים לעובדים, תשלומים עבור פוליסות הביטוח השונות, הוצאות בגין תיקון צו רישום הבית המשותף. כמו כן, תישא החברה בשכר היועצים מטעם הבעלים, לרבות מפקח, ועורך דין. כן, תישא החברה בכל הוצאה אחרת הנובעת מהעבודות ומהתחייבויות החברה על פי הסכם זה.

17.2. החברה תישא בשכר טרחת ב"כ הבעלים בגין ייצוג הבעלים בפרויקט זה וזאת בהתאם להסכם שכר הטרחה כפי שסוכם בין הבעלים לעוה"ד שנבחר על ידם. ההסכם יכלול את סל השירותים שיספק עוה"ד לבעלים, סכום שכר הטרחה ומועדי התשלום.

**[25א] עם הערות:** במקרים בהם עלולה להתקיים מורכבות, מומלץ כי היזם יממן עבור הדיירים גם אדריכל, יועץ מס ויועץ ביטוח (בהתאם לצורך); ובלבד שאין בכך כדי לפגוע בכדאיות העסקה



החברה תחתום בשולי הסכם שכר הטרחה על התחייבות לשלם את שכר טרחת עוה"ד במקום הבעלים.

בהסכם שכר הטרחה יכלול סעיף לפיו עוה"ד יפעל בנאמנות ובתום לב לטובת בעלי הדירות וייצג את ענייניהם של בעלי הדירות, יתחייב לייצג את הבעלים בלבד ולפעול בנאמנות לטובתם תוך שמירת האינטרסים של כלל בעלי הדירות בפרויקט, וזאת למרות ששכרם ישולם על ידי החברה. הסכם שכר טרחה עם עו"ד הבעלים מצורף **כנספת טז'** להסכם זה.

למען הסר ספק מובהר כי אין בחתימת היזם על ההסכם בין הדיירים ועורך דינם או בתשלום שכר טרחתו כדי ליצור יחסי עו"ד - לקוח בינו ובין ב"כ הדיירים.

17.3. החברה מתחייבת לשלם למפקח מטעם הבעלים את שכר טרחתו בתוספת מע"מ כדין, וזאת בהתאם להסכם שנכרת עם המפקח. החברה תחתום בשולי הסכם שכר הטרחה על התחייבות לשלם את שכר טרחת המפקח במקום הבעלים. ההסכם עם המפקח מצורף להסכם זה **כנספת יח'** להסכם זה.

17.4. תשלומים ו/או היטלים ו/או אגרות הכרוכים בהכשרת החניות בפרויקט יחולו וישולמו על-ידי החברה.

17.5. לא שילמה החברה את התשלומים החלים עליה לפי הוראות סעיף 17 זה ו/או לפי הוראות סעיפים 15-16 לעיל ו/או לא שילמה את התשלומים הקבועים בסעיפים הנ"ל, בהתאם למועדים הקבועים בדין ו/או בהסכם זה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה.

#### 18. מסירת העבודות

18.1. בסמוך למועד המשוער להשלמת העבודות, תשלח החברה לב"כ הבעלים, לנציגות ולמפקח מטעם הבעלים, הודעה בכתב המזמנת את הנציגות והמפקח מטעמם לבצע, ביחד עם החברה, סיור בבניין לשם בדיקת השלמתן ותקינותן של העבודות. זאת, בתוך 14 יום ממועד משלוח ההודעה לנציגות ולמפקח מטעם הבעלים (להלן לפי העניין: "ההודעה" ו- "מועד הסיור").

18.2. אי הופעת נציגות הבעלים והמפקח מטעם הבעלים במועד הסיור הנקוב בהודעה, כמוהו כהסכמה לכך שהחברה סיימה את ביצוען של העבודות כראוי וללא כל ליקויים כלשהם, למעט אם נציגות הבעלים והמפקח מטעם הבעלים, הודיעו כי המועד שנקבע אינו מתאים להם, ויתואם מועד נדחה אחר בין הצדדים. תיאום מועד נדחה לסיור יעשה בהסכמה ובתיאום בין הצדדים אשר יתקיים בתוך 7 ימים מהמועד האמור לעיל.

18.3. נציגות הבעלים מתחייבת להתייצב במועד הסיור, יחד עם המפקח מטעם הבעלים או עם כל גורם מקצועי אחר מטעמה, לבדיקת ביצוע כל העבודות והתאמתן למפרט הטכני ולהיתר הבנייה, לרבות העבודות שבוצעו ברכוש המשותף, ולאשר שאכן בוצעו במלואן כאמור ובהתאם להסכם, וכי לא נתגלו בהן ו/או כתוצאה מהן ליקויים המונעים עשיית שימוש סביר בבניין ו/או ברכוש המשותף ו/או באיזו מן הדירות.

18.4. בסמוך למועד המשוער להשלמת העבודות, תשלח החברה לב"כ הבעלים, לכל אחד מבעלי הדירות ולמפקח מטעם הבעלים, הודעה בכתב המזמנת אותם לסיור בדירה

[26א] עם הערות: לפני בחירת עוה"ד מטעם הדיירים או לפני בחירת החברה, יש לברר האם לעוה"ד ישנה פעילות קודמת מול אותה חברה, ולקבוע הסדרי ניגוד עניינים.



הרלבנטית לשם בדיקת השלמתן ותקינותן של העבודות בדירה. הסיור יתקיים תוך 14 יום ממועד משלוח ההודעה בנוכחות בעל הדירה הרלבנטי והמפקח מטעם הבעלים. תיאום מועד נדחה לסיור יעשה בהסכמה ובתיאום בין הצדדים והוא יתקיים בתוך 7 ימים מהמועד האמור לעיל.

18.5. בסיוורים אלו יערך פרוטוקול ותירשמה בו עבודות השלמה ותיקון הליקויים הנדרשים לביצוע, ככל שנדרש, על מנת להביא להתאמה מלאה בין העבודות בפועל לבין אלו המפורטות במפרט - נספח ג' ובהיתר הבנייה (להלן: "פרוטוקול המסירה"). בפרוטוקול המסירה יהיה הבעלים רשאי לפרט כל אי התאמה, ליקוי או פגם בדירה (אם יהיו לדעתו) (להלן "הליקויים בדירה"). העתק מפרוטוקול המסירה יימסר לכל דייר. אין בחתימת החברה על הפרוטוקול כדי להוות הסכמה לקיום הליקויים הנטענים. במקרה של חילוקי דעות בין החברה לבין הנציגות או בינה לבין כל אחד מהבעלים, תועבר ההכרעה למהנדס המכריע.

18.6. החברה תתקן את אי ההתאמות ו/או הליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה ואשר אושרו על ידי החברה או על ידי המהנדס המכריע. ליקויים המונעים שימוש סביר במערכות הבניין ו/או ברכוש המשותף ו/או בדירות הבעלים יתוקנו על-ידי החברה באופן מידי, ואלו ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר - יתוקנו על-ידי החברה בתוך פרק זמן של עד 90 ימי עבודה, או בתום תקופת הבדק, כמפורט להלן או בסמוך לביצוע תיקונים אחרים בפרויקט, באופן מרוכז, והכל לפי מהות הליקוי.

במקרה של אי תיקון הליקויים כאמור, שלא בשל אי שיתוף פעולה של מי מיחיד הבעלים, יהיה רשאי אותו יחיד הבעלים לתקנם על חשבון החברה, ולחלט מערבות הבדק את סכומי התיקון, ובלבד שניתנה לחברה התראה בתוך זמן סביר מראש ובכתב, ובכפוף להצגת אישורים מתאימים בדבר התשלום כאמור. ככל שהליקוי אינו ליקוי דחוף, תינתן התראה, לכל הפחות 30 יום מראש, על הכוונה לתקן את הליקוי באופן עצמאי.

18.7. תיקנה החברה את כל אי ההתאמות שפורטו בפרוטוקול המסירה, שאושרו על ידה או על ידי המהנדס המכריע, כאמור בסעיף 18.6 לעיל, יראו את החברה כמי שעמדה בכל התחייבויותיה והשלימה את כל העבודות על פי הסכם זה, בכפוף לקבלת טופס 4 ותעודת אכלוס. למען הסר ספק, אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה במהלך תקופת הבדק והאחריות לעניין העבודות וההרחבות.

18.8. החברה מתחייבת להמציא לבעלים את המסמכים/האישורים הבאים:

18.8.1. טופס 4 ו/או תעודת גמר.

18.8.2. אישור בוחן מוסמך ממשד העבודה או מכון התקנים המאשר את תקינות המעליות והתאמתן לדרישות החוק.

18.8.3. תעודת אחריות מאת חברת המעליות למשך כל תקופת האחריות הניתנת ע"י חברת המעליות.

18.8.4. כל תעודת אחריות נוספת הניתנת ו/או האמורה להינתן עפ"י הדין ע"י יצרן ו/או ספק של כל מערכת ו/או מוצר ו/או מתקן אחר כלשהו בבניין וכל תעודה נוספת אשר נדרשת ו/או תיידרש בעתיד עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.



18.9. אין בהמצאת האישורים או תעודות האמורים כדי לגרוע מהתחייבות החברה או מאחריותה באשר לטיב החומרים שבבניין, איכותם, תקינותם ו/או מאחריותה כאמור בהסכם זה, לרבות לתקופות הבדק.

#### **19. אחריות בדק ותיקון ליקויים**

19.1. הוראות הבדק והאחריות תהיינה כקבוע בחוק המכר (דירות); התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות) נמנות ממועד המסירה לכל בעלים ודייר, בכפוף לאמור בסעיף 13 לעיל.

19.2. אחריות החברה לתיקונים בהתאם לחוק המכר (דירות), מותנית וכפופה לקיום החיובים הרלוונטיים המוטלים על הבעלים בקשר לכך עפ"י חוק המכר (דירות), לרבות מתן הודעות על ליקויים ומתן הזדמנות נאותה לחברה לתקן כאמור בחוק המכר (דירות).

19.3. נתגלו פגם ו/או ליקוי ו/או אי התאמה כהגדרתם בחוק המכר (דירות) (לעיל ולהלן: "אי התאמה"), תתקן החברה ו/או מי מטעמה את אי ההתאמה בכפוף לאמור להלן:

19.3.1. לגבי אי התאמות, שניתן היה לגלותן בבדיקה סבירה במועד המסירה, והבעלים הודיע עליהן לחברה, בכתב - בתוך שנה מיום המסירה ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

19.3.2. לגבי אי התאמות, שלא ניתן היה לגלותן בבדיקה סבירה במועד המסירה, והבעלים הודיע לחברה בכתב על אי ההתאמה - בתוך זמן סביר מיום שגילה את אי ההתאמה.

19.3.3. הבעלים יאפשר לחברה להיכנס לדירה, בשעות סבירות ותוך תיאום מראש, לשם בדיקת אי ההתאמה ותיקונה. הבדיקה תיעשה תוך 7 ימים ממועד פניית החברה.

19.4. החברה תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה, לאחר שקיבלה הודעה מהבעלים בכתב, מתוך מגמה לבצע את התיקונים, אם יהיו, בתוך זמן סביר מיום הודעת בעל הדירה על אי ההתאמה.

19.5. כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב לאפשר ביצוע התיקונים בדירות או בבניין, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת בבניין, וביצועם ייעשה מתוך הדירה, לאחר תיאום מראש, במועד שייקבע ויתקיים תוך 7 ימים ממועד הפנייה של החברה, ובלבד שביצוע התיקונים כאמור ייעשה מתוך הדירה רק כאשר אין דרך סבירה אחרת לבצעם ושביצוע התיקון לא יפגע בשימוש הסביר בדירה. מיד לאחר התיקון, תשיב החברה את מצב הדירה לקדמותו. ככל שנדרשים תיקונים המונעים השימוש הסביר בדירה, יחול האמור בסעיף 11(ז) לעיל לענין דיור חלופי.

19.6. אם ייגרמו לדירה נזק או פגיעה עקב ביצוע תיקוני תקופת הבדק על ידי החברה, תתקן החברה כל נזק או פגיעה כאמור ותחזיר את המצב לקדמותו בהקדם האפשרי.

19.7. החברה תהיה רשאית לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים בפרויקט ו/או בבניין ו/או בדירה ו/או ברכוש המשותף, הכול עפ"י הוראות חוק המכר (דירות).



19.8. החברה תהיה רשאית למסור לבעלים כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: "תעודת אחריות") שתוצא ו/או תינתן על ידי ספק, ובתעודת האחריות יקבל על עצמו הספק אחריות ישירה כלפי הבעלים. במקרה זה, יהא על הבעלים לפנות לספק בכל דרישה בקשר לתיקון אי ההתאמות ולהעביר העתק פנייתם לחברה. החברה תהיה פטורה מכל אחריות כלפי הבעלים בקשר לתיקון אי התאמות בהם, אלא אם הספק לא ביצע את התיקון הנדרש תוך פרק זמן סביר מפניית הדייר, שאז יהיו הבעלים רשאים לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים כאלה, והחברה תבצעם בזמן סביר, והכל בהתחשב באופי ובמהות אי ההתאמה.

19.9. אחריות החברה לביצוע תיקונים לא תחול על אי התאמות הנובעות מעבודות ושינויים שבוצעו שלא באמצעות החברה ו/או מי מטעמה ו/או חליפיה, ו/או משימוש בחומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הבעלים שלא באמצעות החברה ו/או בשל אחזקה לא נאותה ו/או רשלנית של הדירה על ידי הבעלים ו/או שימוש לקוי בדירה ו/או במתקניה ו/או באביזריה על ידי הבעלים, ובלבד שהבעלים קיבל הוראות שימוש ותחזוקה כאמור בחוק המכר (דירות).

19.10. הבעלים מאשר ומתחייב כי אם יידרש לכך, הוא יחתום על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון, וזאת בתנאי שהתיקון בוצע באופן נאות ובכפוף לתנאים ולמועדים המפורטים בסעיף זה.

19.11. כל ההוראות לעיל יחולו בשינויים המחויבים, גם על הרכוש המשותף לעניין אי התאמות, מהותם, אופן תיקונם, דרכי ההודעה, מועד ביצועם, הסבת האחריות לקבלן ו/או לספק וכיו"ב.

19.12. כל חבות ע"פ חוק המכר (דירות) תחייב את החברה למרות כל האמור בהסכם זה.

19.13. היו הצדדים חלוקים ביניהם בשאלות הקשורות לאי ההתאמה ותיקונה, יחליט בדבר המהנדס המכריע, והכרעתו תהא סופית ומחייבת. הוצאות הכרוכות במילוי התחייבות החברה לפי סעיף זה יחולו על החברה.

19.14. אם החברה לא תבצע את התיקונים במועדים כאמור לעיל בסעיף 19.3 לעיל, יהיו רשאים הבעלים, לאחר משלוח התראה בכתב ומראש של 30 יום לחברה, לתקן את התיקון ולדרוש את התשלום מהחברה ולהשבה מידית של כל הוצאה סבירה או נזק ישיר שנגרמו להם בשל כך, בכפוף להצגת אישורים בגין התשלום כאמור, לרבות באמצעות חילוט ערבות הבדק, כהגדרתה בסעיף 21.4 להלן, ובכפוף לתנאים שבסעיף האמור.

## 20. ליווי פיננסי לביצוע ובניית הפרויקט

20.1. החברה מתחייבת להתקשר עם גורם מלווה לצורך ליווי פיננסי של הפרויקט ו/או להבטחת ערבויות לרוכשי דירות החברה. לבי"כ הבעלים תינתן האפשרות לבדוק את התאמת מסמכי הליווי הפיננסי שעליהם נדרשים הבעלים לחתום לנוסח המקובל בפרויקטים מסוג זה ולהעיר את הערותיו בתוך 14 ימי עסקים. לאחר אישור בי"כ הבעלים כאמור לעיל, המסמכים יועברו לחתימת הבעלים כמפורט בסעיף 20.4 להלן, וככל שאלו לא יחתמו תוך 14 ימים ממועד העברת המסמכים אליהם, יהווה הדבר הפרה של הסכם זה על ידי יחיד הבעלים הרלוונטי.

**[א27] עם הערות:** ההסדר המומלץ הוא כי בנק או גוף אשראי חוץ בנקאי יעניק לחברה ליווי פיננסי וערבויות לדיירים ולרוכשי דירות החברה על פי חוק.

ככל שלא יהיה בנק מלווה, אזי על היום להנפיק ערבות ביצוע ללא בנק מלווה. במקרה כאמור, מומלץ להגביל את קצב מכירת הדירות של היום בהתאם להוראות הממונה על חוק המכר.

**[א28] עם הערות:** ככל והפרויקט מבוצע באמצעות קבוצת רכישה ונוכח הסיכונים הכרוכים בביצוע הפרויקט בדרך זו, אזי מעבר לבחינת המימון החיצוני כאמור לעיל, יש להבטיח איתנות פיננסית של כל אחד מיחיד הקבוצה, ולקבוע הסדרים מותאמים למקרים אלה





20.2. ככל שהחברה לא תתקשר בהסכם ליווי כאמור בסעיף 20.1 אזי תחויב החברה להעמיד ערבויות להבטחת התחייבויותיה, שיחולו עליהן הוראות מיוחדות כמפורט להלן, וכן, יואט קצב מכירת הדירות המאושר לחברה, והדירה האחרונה לא תימכר עד להשלמת הפרויקט במלואו, הכל כמפורט להלן.

20.3. החברה מתחייבת בזאת כי ככל שהגורם המלווה ידרוש רישום משכון ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה במסגרת הביטחונות לליווי הפרויקט, יירשמו אלו אך ורק על הבעלות של הבעלים ביחידה הרישומית החדשה, וכי, בכל מקרה שהוא, לא תירשם כל הערה ו/או משכון ו/או משכנתא לטובת הגורם המלווה על איזו מדירות הבעלים.

20.4. חתימת הבעלים על הסכם זה מהווה הסכמה לביצוע הרישומים כאמור בסעיף 20.3 לעיל, וכן הסכמה כי ב"כ החברה ו/או ב"כ הבעלים יעשו שימוש בייפוי הכוח שהופקדו בידם לשם כך. להסרת ספק, אין במתן ייפוי הכוח האמורים ו/או בשימוש בהם ע"י מיופי הכוח כדי לגרוע מחובתם של הבעלים לחתום באופן אישי, תוך הזמן הנקוב לעשות כן, על כל המסמכים שידרשו לשם קבלת הליווי הפיננסי.

20.5. הבעלים מצהירים כי ידוע להם, שלא ניתן יהיה לרשום את השעבוד לטובת הגורם המלווה מבלי לקבל את הסכמתם או אי התנגדותם של בעלי השעבודים ו/או ההערות המפורטים בנסח רישום המקרקעין המצורף להסכם זה כנספח א', ובהתאם לסעיף 5.45.4 לעיל), כי השעבוד ו/או ההערה אינם חלים על הרכוש המשותף ועל זכויות הבנייה הנמכרות לחברה במסגרת העסקה נשוא הסכם זה.

20.6. מובהר כי, על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, במקרה בו ירשם שעבוד לטובת הגורם המלווה בהתאם לתנאי סעיף זה, אזי: (1) הבעלים לא יהיו רשאים לבטל הסכם זה ו/או לסלק את ידה של החברה ו/או מי מטעמה מן המקרקעין מבלי לקבל את הסכמת הגורם המלווה מראש ובכתב; (2) החברה תהיה רשאית לשעבד את פוליסת הביטוח לטובת הגורם המלווה;

20.7. מוסכם בין הצדדים, כי רישום הערת האזהרה ו/או המשכון ו/או המשכנתא לטובת הגורם המלווה, כאמור לעיל, וחתימת הבעלים על מסמכי הליווי יעשו אך ורק בכפוף לקיום כל התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

20.7.1. רישום הערת האזהרה ו/או המשכנתא ו/או המשכון לטובת הגורם המלווה יבוצע אך ורק עם קיום מלוא התנאים המתלים נשוא הסכם זה, ורק על זכויות הבעלים ביחידה הרישומית החדשה. לעניין התנאי המתלה הנוגע להיתר הבנייה – קיום התנאי יכול להיות מתן החלטת הוועדה המקומית ליתן היתר בכפוף לתשלום אגרות והיטלים.

20.7.2. החברה תתחייב כי כל המימון ישמש אך ורק לצורכי ביצוע הפרויקט, כהגדרתו בהסכם זה, וכי ינוהל בחשבון ייחודי וסגור, המיועד אך ורק לצורך מימון ביצוע העבודות בשיטת הליווי המקובלת בענף הבנייה (Construction Loan).

20.7.3. במסמכי הליווי יצוין, כי כל ההוצאות וההתחייבויות בקשר עם הליווי הפיננסי, לרבות עמלות ועלויות בגין הוצאת ערבויות כלשהן, תחולנה בשלמותן על החברה, באופן שעל הבעלים לא תחול חבות כלשהי בקשר לכך, וזאת אלא אם הבעלים נטל התחייבות אישית מול הגורם המלווה.



20.7.4. מסמכי הליווי לא יטילו על הבעלים אחריות ו/או ערבות ו/או חבות כספית ו/או חבות משפטית, מכל מין וסוג לליווי הפיננסי כלפי החברה או כלפי הגורם המלווה (Non-Recourse מלא כלפי הבעלים), אלא מתוך היחידה הרישומית החדשה בלבד.

במסמכי הליווי יצוין במפורש, כי התרופה היחידה של הגורם המלווה כלפי הבעלים במקרה של הפרה של התחייבויות החברה, תהיה מימוש השעבוד לטובת הגורם המלווה, בכל דרך שהגורם המלווה ימצא לנכון, לצורך פירעון החוב אשר להבטחתו נוצר השעבוד, וכי לא תהא לגורם המלווה כל טענה, דרישה או תביעה כלפי הבעלים, זולת זכותו למימוש השעבוד לטובתו. הגורם המלווה לא ינקוט בכל הליך משפטי נגד הבעלים ולא יוכל לרדת לנכסיהם האחרים של הבעלים לרבות דירותיהם בפרויקט.

20.7.5. על הגורם המלווה להפקיד בידי ב"כ הבעלים את הערבות הבנקאית הנקובה בסעיף 21.1, ובמידת הצורך גם ערבות מסים, מיד לאחר רישום השעבוד לטובתו וזאת עוד בטרם קבלת החזקה במקרקעין על-ידי החברה. תנאי זה ייחשב כאילו התקיים ככל שהגורם המלווה ינפיק כתב התחייבות כי הערבות הבנקאית, ובמידת הצורך גם ערבות המיסים, תונפקנה לטובת הבעלים, ותופקדנה בידי ב"כ הבעלים, מיד לאחר רישום המשכנתא לטובתו ובכל מקרה בטרם או כנגד קבלת החזקה במקרקעין על-ידי החברה.

20.8. מוסכם בזאת, כי החברה לבדה תישא בכל ההוצאות, העמלות והאגרות, מכל מין וסוג שהם בגין הוצאת הערבות הבנקאית ו/או ערבות הבדק ו/או הערבות הרישום ו/או ערבות המסים.

20.9. למען הסר ספק יובהר, כי אין במסירת אילו מהערבויות האמורות לעיל כדי לפגוע בזכות הבעלים לגבות מהחברה בכל דרך אפשרית את הנוזקים שייגרמו להם עקב הפרת איזו מהתחייבויות החברה על-פי הסכם זה, או כדי לשחרר את החברה מאיזו מהתחייבויותיה על-פי הסכם זה או כדי להגביל את הבעלים במימוש זכויותיהם האמורות או כדי להגביל את סכום הפיצויים או הנוזקים אשר הבעלים יהיו זכאים להיפרע מהחברה עקב הפרת איזו מהתחייבויותיה על-פי הסכם זה.

20.10. הערבויות האמורות יופקדו בידי הנאמנות של ב"כ הבעלים, שיהיה רשאי לחלטן או להעבירן לידי הבעלים בהתקיים התנאים הקבועים בכתב ההוראות לנאמן **נספח ח'** להסכם זה.

20.11. כל אחד מיחיד הבעלים, אשר לגבי הדירה הרשומה על שמו בנסח הטאבו המצורף **נספח א'** להסכם זה רשומה משכנתא ו/או הערת אזהרה לרישום משכנתא לטובת בנק ו/או חברת ביטוח ו/או כל גורם אחר (להלן: "**הבנק הממשכן**"), מתחייב לפנות לבנק הממשכן בבקשה להמציא לחברה כתב הסכמה לביצוע העסקה נשוא הסכם זה, בנוסח המקובל, זאת ככל שיידרש לצורך קבלת ליווי פיננסי או רישום הערות אזהרה של רוכשי דירות היזם או לכל צורך אחר הרלוונטי למימוש הפרויקט.

20.12. מובהר כי אי פנייה לבנק הממשכן תהווה הפרת ההסכם על ידי אותו יחיד בעלים, ומבלי לגרוע מכל זכות נגד אותו בעלים, ומכל זכות אחרת. החברה רשאית להאריך כל מועד שהיא חבה בו ומושפע מאי הביצוע האמור. יחד עם זאת, מובהר כי ככל שיחיד הבעלים עשה את כל הדרוש מבחינתו לקבלת ההסכמה כאמור, והבנק



הממשכן לא פעל בהתאם, לא יהווה הדבר הפרה של ההסכם מבחינת אותו יחיד הבעלים, ולא תהא לחברה כל טענה כלפיו, מעבר לזכות הארכת המועדים כאמור.

20.13. מבלי לגרוע מחובת כל אחד מהבעלים כאמור בסעיפים 20.1-20.2 לעיל, החברה תהא רשאית לפנות בעצמה לבנק הממשכן מכוח ייפוי הכוח המצורף **בנספח יב'** ולבקש את האישור בשם ומטעם הבעלים.

## 21. ערבויות

להבטחת קיום התחייבויות החברה וזכויות הבעלים על פי הסכם זה, מתחייבת החברה להמציא עבור הבעלים את הערבויות כמפורט להלן:

### ערבות בנקאית להבטחת ביצוע העבודות

21.1. להבטחת התחייבויות החברה על פי הסכם זה ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים וביצוע מלוא התחייבויות הבעלים על פי הסכם זה, החברה מתחייבת להעמיד, בטרם או כנגד וכתנאי לקבלת חזקה כלשהי בבניין, לרבות הרשות לביצוע עבודות כלשהן בבניין ו/או במקרקעין ועד למועד סיום העבודות, ערבות אוטונומית, בת פירעון עם דרישה, בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ ₪), צמודה למדד תשומות הבנייה, כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה (להלן: "**הערבות הבנקאית**"). נוסח הערבות הבנקאית יהיה כמקובל בבנק, וככל הניתן בהתאם לנוסח **בנספח ז'** להסכם זה. נוסח הערבות הבנקאית יועבר אל ב"כ הבעלים \_\_ ימים לפני מועד הפקדתה, ויהיה רשאי להעיר הערותיו ככל שהנוסח אינו תואם את הוראות ההסכם. אין באמור בסעיף זה לפגוע בהוראות הרלוונטיות במקרה של משכון במסגרת ליווי פיננסי.

21.2. הערבות הבנקאית תהיה בתוקף לתקופה של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) חודשים ותוארך מעת לעת, על פי הצורך, 60 (ששים) יום טרם פקיעתה, וזאת עד לקבלת אישור המפקח מטעם הבעלים או המהנדס המכריע אם מי מהצדדים פנה אליו, על סיום ביצוע העבודות כמפורט בהסכם זה או קבלת טופס 4, המאוחר ביניהם.

21.3. עם סיום ביצוע העבודות כהגדרתן בהסכם זה כפי שיאושר ע"י המפקח מטעם הבעלים, וקבלת טופס 4 וכנגד הפקדת ערבות הבדק (כאמור בסעיף 21.4 להלן) בידי ב"כ הבעלים, תוחזר הערבות הבנקאית לחברה.

### ערבות בדק

21.4. במועד הנקוב בסעיף 21.3 לעיל, לצורך הבטחת התחייבויות החברה במהלך תקופת הבדק וכנגד השבת הערבות הבנקאית, תפקיד החברה בידי ב"כ הבעלים בנאמנות, ערבות בדק אוטונומית בת פירעון עם דרישה, בסך השווה לשיעור של \_\_\_\_\_% משווי העבודות לבעלים כפי שיקבע שמאי מוסכם, ולחילופין הערבות הבנקאית כמפורט בסעיף 21.1 לעיל תופחת עד לסכום של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים), ובלבד ובכל פרק זמן רלוונטי לפחות אחת מהערבויות תהיה בתוקף (להלן: "**ערבות הבדק**").

[א29] עם הערות: זהו עניין מסחרי. מומלץ לקבוע את שיעור הערבות ביחס למורכבות העבודות.



## הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

נוסח ערבות הבדק יהיה כמקובל בבנק, וככל הניתן בהתאם לנוסח **נספח ז1** להסכם **זת**. נוסח ערבות הבדק יועבר אל ב"כ הבעלים \_\_ ימים לפני מועד הפקדתה, והוא יהיה רשאי להעיר את הערותיו, ככל שהנוסח אינו תואם את הוראות ההסכם.

הבעלים יהיו רשאים לממש את ערבות הבדק הן בקשר לליקויים בדירותיהם והן בקשר לליקויים ברכוש המשותף בהתאם לכתב הוראות לנאמן **נספח ח**.

21.5. ב"כ הבעלים יהיה רשאי למסור למי מיחידי הבעלים את ערבות הבדק על מנת שיוכל לדרוש מהבנק את מימוש הערבות, או חלקה, בכפוף לכל אלה:

21.5.1. יחיד הבעלים שבדירתו התגלתה אי התאמה פנה לחברה, בכתב, בדרישה לתקנה וזו לא תוקנה במועד שנקבע לכך בחוק המכר או במועד סביר אחר שנקבע בהתחשב בנסיבות העניין, ובלבד שניתנה לחברה הזדמנות לתקן בהתאם לחוק המכר;

21.5.2. הבעלים ו/או נציגות הבעלים מסרו לבא כוחם ולב"כ החברה, הודעה בכתב, כי אי התאמה לא תוקנה במועד כאמור לעיל, ודרישה לחלט את ערבות הבדק, בצירוף דו"ח חתום ע"י המפקח מטעם הבעלים המפרט את אי ההתאמות שלא תוקנו.

21.5.3. ב"כ הבעלים העביר לחברה ולב"כ החברה התראה בכתב בדבר הכוונה לחילוט הערבות ודרישה בכתב לתיקון אי ההתאמות, ואלו לא תוקנו תוך 21 ימי עסקים.

21.5.4. סכום הדרישה תואם את מגבלות הערבות לכל אחד מיחידי הבעלים, כפי שנקבעו על ידם, ככל שנקבעו.

21.6. ערבות הבדק תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה, ותוקפה יהיה למשך \_\_ חודשים ממועד סיום העבודות.

21.7. ערבות הבדק תהיה ניתנת למימוש חלקי ולשיעורין. ככל שיידרש מימוש של חלק מסכום ערבות הבדק ואולם הבנק יאשר רק את חילוט מלוא הערבות, יופקדו כספי ערבות הבדק הנדרשים מהבנק לבעלים לצורך תשלום ההוצאות הנדרשות לשם תיקון אי ההתאמות (בכפוף לאישור המפקח כאמור לעיל) ויתרת סכום הערבות תוחזק על ידי ב"כ הבעלים בנאמנות, ותוחזר לחברה כנגד מסירת ערבות בדק חדשה לטובת הבעלים כאמור לעיל.

21.8. הצדדים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הבעלים להשיב את ערבות הבדק לחברה בתום \_\_ החודשים ממועד קבלת טופס 4 לפרויקט, ככל שלא נדרש חילוטה, ובכפוף לכך שלא קיים ליקוי אשר נדרש תיקונו על ידי הבעלים, לפי הסכם זה, וטרם תוקן.

### ערבות המסים

21.9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת, כי ככל שעד למועד בו תתחיל החברה בביצוע העבודות בפועל בהתאם להוראות הסכם זה, לא יתקבלו אישורי מס השבח החלים על הבעלים, ככל שחלים בקשר עם הסכם זה והיזום מחויב בהם לפי הסכם זה, תפקיד החברה בידי ב"כ הבעלים ערבות בנקאית אוטונומית, בת פירעון עם דרישה

**[א30] עם הערות:** מוצע לשקול הסדר שיבטיח כי הערבות תוכל לשמש את כלל הדיירים ולמנוע מצב בו מימושה על ידי מיעוט הדיירים ימנע בטוחה זו מהדיירים האחרים, לרבות באמצעות סכום מקסימלי למימוש על ידי יחיד הדיירים ו/או באמצעות פנייה לכל הדיירים באשר לאי ההתאמות שמצאו בדירתם תוך פרק זמן מוגדר.

**[א31] עם הערות:** מומלץ לקבוע תקופה של כ- 18 חודשים, כדי להבטיח כי התיקונים בוצעו כראוי, לרבות בשל הארכות השונות לביצועם בהתאם לדין ולהסכם זה.

**[א32] עם הערות:** מוצע לדרוש ערבות כוללת לכלל הדיירים על מנת שתהיה אפשרות לממש גם בקשר לליקויים ברכוש המשותף, ולהתנות שכל אחד מהדיירים יהיה רשאי לממש את הערבות בסך שלא יעלה על % מסוים (מקובל לקבוע 5%), בהתחשב בשטח הדירה ובמיקומה. אם בסמוך לתום תוקפה של הערבות יותר סכום שלא נוצל, יהיה רשאי מי מיחידי הדיירים לממש את הערבות בסך העולה על השיעור שנקבע.

**[א33] עם הערות:** להבטחת ההוצאות הנדרשות לרישום הבית המשותף, ניתן להסכים גם על ערבות רישום, שהיא ערבות אוטונומית בת פירעון עם דרישה.



לטובת רשות מיסוי מקרקעין, צמודה למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסך השווה לסכום חבות המס הפוטנציאלית של הבעלים, כפי שיקבע ע"ד או רוי"ח המתמחה בתחום מיסוי המקרקעין באמצעות חוות דעת כתובה (להלן: "**ערבות המסים**"). ערבות המסים תהיה בנוסח המקובל בבנק וככל הניתן בנוסח המצורף **כנספח ז'3** להסכם זה.

21.10. ערבות זו תישאר בתוקף עד לאחר שהחברה תמציא לידי ב"כ הבעלים עותק מאישורי המס הסופיים החלים על הבעלים והקובעים כי אין יתרה לתשלום כלשהו. עם קבלת עותק כאמור, ישיב ב"כ הבעלים לידי החברה את ערבות המסים, לא יאוחר מ-7 ימי עבודה מן המועד בו התקבל העותק כאמור.

21.11. החברה תהיה רשאית להפחית את סכום הערבות כנגד הצגת אסמכתאות בדבר תשלום חלק מחובות המס או בדבר הקטנת סכום המס הצפוי לתשלום, לרבות חוות דעת מעודכנת של עורך דין או רואה חשבון.

## 22. ייפוי כוח

22.1. ייפוי כוח מהבעלים לחברה בנושאי **תכנון**: במעמד חתימת הסכם זה חותמים הבעלים על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **נספח ד'**, בו מייפים הבעלים את כוחם של ב"כ הבעלים ו/או ב"כ החברה לבצע את כל ההתחייבויות הרלוונטיות על פי הסכם זה, שעניינן חתימה על מסמכים וייצוג כלפי צדדים שלישיים, כולל רשויות וערכאות, בכל הנוגע לטיפול בתכנון הפרויקט, לרבות הוצאת היתרי הבנייה, על פי הוראות הסכם זה. ייפוי הכוח יימסר לידי ב"כ החברה במועד חתימת החברה על הסכם זה.

22.2. מובהר בזאת, כי ייפוי כוח זה יהיה בתוקף כל עוד לא בוטל ההסכם שנחתם בין הצדדים כדין. במקרה של ביטול ההסכם, יוחזר ייפוי הכוח האמור לידי ב"כ הבעלים בתוך 21 ימים ממועד ביטול ההסכם.

22.3. ייפוי כוח לנקיטת הליכים כנגד דיירים סרבנים: הבעלים חותמים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר, לפיו יוסמכו החברה וב"כ החברה, לבצע את כל הפעולות הדרושות בשם הבעלים לצורך נקיטת הליכים נגד דיירים סרבנים כאמור בסעיף 4.8 לעיל, ועל פי הוראות הסכם זה, והכל בנוסח המצורף **כנספח י'**. ייפוי הכוח יימסר לחברה לאחר חתימתה על הסכם זה.

22.4. ייפוי כוח מהבעלים לחברה בנושא מיסוי: הבעלים חותמים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר, לפיו יוסמכו החברה וב"כ החברה, לבצע בשם הבעלים את כל הפעולות הדרושות בעניין מיסוי מקרקעין, על פי הוראות הסכם זה, והכל בנוסח המצורף **כנספח י"א**. ייפוי כוח זה יימסר לב"כ החברה בעת חתימת החברה על הסכם זה.

22.5. ייפוי כוח מהבעלים לחברה בנושא רישום הערת אזהרה: הבעלים חותמים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר, לפיו יוסמכו החברה וב"כ החברה, לבצע את כל הפעולות הדרושות ולחתום על כל מסמך לצורך רישום הערת אזהרה לחברה בגין הסכם זה, על פי הוראות הסכם זה, והכל בנוסח המצורף **כנספח ה'2**. ייפוי הכוח האמור יימסר לידי ב"כ הבעלים בנאמנות, אשר יהיו רשאים למסור את ייפוי הכוח



הנ"ל לידי החברה בתוך 30 יום מחתימת הרוב הדרוש או במועד חתימת החברה על הסכם זה, זאת ככל שחתם הרוב הדרוש על ההסכם בשעת חתימת החברה.

22.6. ייפוי כוח קנייני מאת הבעלים לחברה: להבטחת מילוי יתר התחייבויותיהם של הבעלים לפי הסכם זה, חותמים הבעלים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף בזאת **כנספח ה'**, בו מייפיים הבעלים את כוחם של ב"כ הבעלים ו/או ב"כ החברה, לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך שהם חייבים בחתימתו לפי הסכם זה ו/או על כל מסמך הדרוש לשם הוצאתו לפועל של הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ביטול צו הרישום הקיים בנוגע לדירות הנוכחיות, רישום בתים משותפים חדשים, רישום הערות אזהרה, רישום דירות החברה על שם החברה או על שם רוכשיהן וכיוצא"ב.

ב"כ הבעלים ימסור את ייפוי הכוח, נספח ה', לידי ב"כ החברה, תוך 21 יום מקבלת טופס 4 על מנת שיוכל לעשות בו שימוש בהתאם להוראות הסכם זה. מובהר בזאת, כי ייפוי כוח זה יהיה בתוקף כל עוד לא בוטל ההסכם שנחתם בין הצדדים כדן. במקרה של ביטול ההסכם כאמור, יוחזר ייפוי הכוח לידי ב"כ הבעלים תוך 21 ימים ממועד ביטול ההסכם.

22.7. ייפוי כוח קנייני לרישום היחידה הרישומית החדשה מאת הבעלים לחברה – לתיקון צו רישום הבית המשותף על מנת לאפשר את רישומה של היחידה הרישומית החדשה, יימסר לידיהם הנאמנות של ב"כ הבעלים, ייפוי כוח בנוסח המצורף **כנספח ה'1**. ב"כ הבעלים יעביר את ייפוי הכוח לבא כוח החברה לאחר חתימת החברה על ההסכם.

22.8. ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה מאת החברה לבעלים: כמפורט בסעיף 25.3 להלן בנוסח המצורף **כנספח ו'**, ייפוי כוח זה ייחתם מיד עם חתימת החברה על הסכם זה ויימסר לב"כ הבעלים מיד עם חתימתו, יחד עם פרוטוקול של החברה, ערוך, חתום ומאומת כדן על ידי נוטריון, המאפשר למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין, וכן מסמכי הסכמה להעברת זכויות הבעלים לצדדים שלישיים, וכן כל מסמך אחר שיידרש לצורך האמור לעיל, לרבות בקשה חתומה למחיקת הערת האזהרה האמורה.

22.9. אין במסירת ייפוי הכוח האמורים כדי לגרוע או לשנות בצורה כלשהי מהתחייבויותיו של כל צד לחתום על כל מסמך שהוא חייב בחתימתו לפי הסכם זה ומכוחו, מיד לכשיידרש לכך. ב"כ החברה יעשו שימוש בייפוי הכוח אך ורק בהתאם להוראות הסכם זה. מובהר בזאת, כי ב"כ החברה יודיע לב"כ הבעלים, בהודעה בכתב, על שימוש בייפוי הכוח האמורים בסעיף 22 זה, וזאת לפחות 7 ימים טרם השימוש בייפוי הכוח, אלא אם הנסיבות מחייבות הודעה מוקדמת בפרק זמן קצר יותר.

### 23. מכירת דירות החברה ורישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות החברה

23.1. החברה תהא אחראית באופן בלעדי כלפי רוכשי דירות החברה, והיא מתחייבת לעשות כן על פי כל דין.

23.2. הזכויות בדירות החברה תועברנה לבעלות רוכשיהן אך ורק לאחר השלמת הפרויקט, ובכפוף לעמידת החברה במלוא התחייבויותיה כלפי הבעלים, בהתאם להוראות הסכם זה כאמור בסעיף 25.7 להלן. הפרת התחייבות זו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

[א34] עם הערות: ככל שלא יהיה ליווי פיננסי, מוצע להגביל את קצב מכירת דירות הזים בהתאם להתקדמות הבנייה.



23.3. מבלי לגרוע מהאמור, החברה תהיה רשאית למכור את הדירות החדשות לצדדים שלישיים, בתוך 14 ימי עסקים ממועד רישום המשכנתא לטובת הגורם המלווה, וזאת לפי שיקול דעתה וללא כל הגבלה/מגבלה, ובלבד שכספי רוכשי הדירות החדשות יובטחו באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ג – 1974. אין באמור כדי למנוע מכירת דירות מוקדמת המותנית בקבלת היתר בנייה ו/או ליווי בנקאי, ככל וקיים.

23.4. מובהר כי רישום הערת אזהרה לטובת רוכשי הדירות החדשות ו/או לטובת בנקים או מוסדות פיננסיים שיעמידו להם מימון לרכישת הדירות כאמור, יבוצע אך ורק על היחידה הרישומית החדשה או על דירות החברה (ככל ורישומן כיחידות נפרדות ועצמאיות במסגרת תיקון צו הבית המשותף הושלם), ורק לאחר קבלת טופס 4. הפרת התחייבות זו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

23.5. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה, על תתי סעיפיו, מכירת הדירות החדשות לצדדים שלישיים כפופה להתקיימות מלוא התנאים הבאים:

23.5.1. מכירת הדירות ומתן הבטחות לרוכשי דירות החברה תעשה בהתאם ולפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ח-1974 ותקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר הדירה) תשל"ה – 1975.

23.5.2. הדירות החדשות תהיינה למטרת מגורים בלבד, והוראה מתאימה תופיע בהסכמי המכר עם רוכשי דירות החברה ובתקנון הבית המשותף החדש.

23.5.3. הסכם המכר למכירת דירות החברה לא יסתור את הוראות הסכם זה, ומבלי לפגוע בכלליות - ייכלל בו סעיף, לפיו לבעלים לא תהא כל יריבות ו/או חבות כלשהי כלפי רוכשי הדירות מהחברה ולרוכשי דירות החברה לא תהיה יריבות כלפי הבעלים.

23.5.4. מובהר כי החברה לא תוכל לרשום הערות אזהרה לזכות הצדדים השלישיים, לרבות הבנקים מטעמם, אלא על זכויות החברה בכל מקרה, הערת האזהרה לא תחול על זכויות הבעלות של הבעלים, לאחר רישום הבית המשותף.

23.6. העברת בעלות ו/או רישום הערות אזהרה בניגוד לכל אחד מהתנאים האמורים בסעיף זה ו/או הפרת איזו מהתחייבות החברה בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, על כל המשתמע ממנה.

#### **24. העברת זכויות בדירות הבעלים ורישום זכויות צד שלישי על כל אחת מדירות הבעלים**

24.1. החל ממועד חתימת הסכם זה ועד לתיקון רישום צו הבית המשותף בהתאם להוראות הסכם זה, ניתן יהיה לבצע העברת זכויות ו/או כל רישום נוסף אחר בכל אחת מדירות הבעלים: לרבות בדרך של מכר, העברה ללא תמורה, ירושה, צוואה, מינוי אפוטרופוס, רישום משכנתא, רישום הערת אזהרה בקשר עם העמדת הלוואות, זכות סירוב ראשונה, הערה בדבר הימנעות מעסקה מכל סיבה שהיא וכיוצ"ב (להלן: "רישום זכות צד שלישי על הדירה"), בכפוף למנגנון הקבוע בסעיפים 25.2-25.6 להלן.



24.2. כל אחד מן הבעלים מתחייב כלפי החברה כי בכל מקרה שיידרש רישום זכות צד שלישי על הדירה הוא יודיע לחברה בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-7 ימים מהיום שבו נודע לו על הצורך, ויצרף את כל המסמכים הרלוונטיים.

24.3. בנוסף, מתחייב בעל הדירה הרלוונטי להתייבב עם מקבלי הזכויות (רוכשי הדירה / יורשים וכיוצ"ב) (להלן: "מקבלי הזכויות"), ככל שנדרש, אצל החברה לשם החתמתם על הסכם זה על נספחיו, לרבות כל ייפוי הכוח על פי הסכם זה, והן על "כתב קבלת זכויות וחובות על ידי נעבר" בנוסח המצורף **כנספח יג'** להסכם זה.

24.4. בכפוף לחתימת מקבלי הזכויות על כל מסמכי הסכם זה ועל המסמכים הנוספים המקובלים והנדרשים לפי נוהל העברת הזכויות של החברה, מתחייבת החברה לחתום על כתב הסכמה, המופנה ללשכת רישום המקרקעין המעיד על הסכמתה של החברה לרישום זכויות מקבלי הזכויות בדירה ו/או רישום זכות צד שלישי על הדירה. היה והחברה לא תיתן הסכמתה כאמור לעיל בתוך 7 ימי עסקים מיום שנדרשה לכך ע"י ב"כ הבעלים בכתב ולאחר שקבלה את כל המסמכים כאמור לעיל, יוכל ב"כ הבעלים להשתמש בייפוי הכוח ובפרוטוקול שניתן לו על ידי החברה, ולחתום בשם החברה על כל מסמך שחתימת החברה תידרש עליו, לשם העברת הזכויות בדירה הרלוונטית ו/או לשם רישום הערת אזהרה לטובת רוכש הזכויות בדירה ו/או בנק ו/או צד שלישי כאמור לעיל, אלא אם הדבר עומד בניגוד להוראות הסכם זה.

24.5. במקרה בו מי מהבעלים שמכר את דירתו שילם היטל השבחה בגין מכירת דירתו טרם קבלת ההיתר, אזי היזם ישיב לאותו יחיד בעלים את סכום היטל השבחה שנחסך מהיטל השבחה שהיה חל עליו בגין דירתו של אותו יחיד בעלים, ככל שנחסך, בעת הוצאת היתר הבנייה.

## 25. רישום הערות אזהרה, משכנתאות ויחידה רישומית נפרדת

### רישום הערת אזהרה לטובת החברה

25.1. מיד לאחר חתימת הסכם זה תהיה רשאית החברה לרשום, על חשבונה, הערת אזהרה לטובתה מכוח הסכם זה. הערת האזהרה תירשם אך ורק על זכויות הבעלות ביחידה הרישומית החדשה (להלן: "הערת האזהרה").

25.2. כנגד וכתנאי לרישום הערת/הערות אזהרה לטובת החברה, תפקיד החברה בידי ב"כ הבעלים בנאמנות בקשה חתומה ע"י החברה בצירוף פרוטוקול מאושר ומאומת כדין של החברה, המאשר את הסכמת החברה למחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת החברה, וכן תפקיד החברה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת הערת/הערות האזהרה בנוסח המצורף **כנספח ו'**.

25.3. ב"כ הבעלים יהיו רשאים למחוק את הערת האזהרה ו/או הערות האזהרה שנרשמו לטובת החברה בהתקיים אחד מן המקרים הבאים:

25.3.1. לא התקיימו התנאים המתלים במועדים הקבועים בהסכם זה, והחברה לא מחקה בעצמה את הערות האזהרה תוך 30 יום מן המועד שנתבקשה לעשות כן בכתב על-ידי נציגות הבעלים או בא-כוחם. זאת, בכפוף להודעה מוקדמת מטעם הנציגות או בא-כוח הבעלים על הכוונה למחוק את הערת האזהרה בשל אי התקיימות אחד או יותר מהתנאים המתלים וביטול ההסכם בהתאם להוראותיו;

[35א] עם הערות: במקרים חריגים, בהם לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה על יחידה רישומית חדשה, ניתן לקבוע הסדר לפיו לאחר חתימת הרוב המינימלי הנדרש יירשמו הערות אזהרה לטובת הבעלים על הרכוש המשותף הצמוד לדירות הדיירים. במקרה כזה, מוצע לגבש הוראות מפורטות לעניין זכותם של ב"כ הדיירים לחתום על פי ייפוי כוח על בקשה לרישום הערת אזהרה כמו גם לעניין מחיקת הערת האזהרה.





25.3.2. אם החברה תפר הפרה יסודית של התחייבות כלשהי מהתחייבויותיה על פי הסכם זה, אשר בגינה בוטל ההסכם כדין, ובלבד שניתנה לחברה הודעה בכתב על ההפרה האמורה מאת נציגות הבעלים או בא-כוחם, והחברה לא תיקנה הפרה זו בתוך 30 יום ממועד קבלת ההודעה;

#### רישום הערות אזהרה / משכנתאות לטובת רוכשי הדירות החדשות

25.4. בכפוף להוראות סעיף 23 לעיל, תהיה החברה רשאית לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות החדשות ו/או לטובת כל גוף פיננסי שבאמצעותו יממנו רוכשי הדירות החדשות את הרכישה, וכן לחתום בשמם ומטעמם של הבעלים על כל מסמך הנדרש בעניין זה מאת הגורם המממן לרבות כתבי התחייבות לרישום משכנתא ו/או שטרות משכנתא ו/או שטרי משכון וכיוצ"ב, וזאת על היחידה הרישומית החדשה בלבד.

25.5. לצורך ביצוע כל הפעולות כאמור בסעיף 25.4 לעיל - מסמכים הבעלים את ב"כ הבעלים לחתום בשמם ובמקומם, מכוח יפוי הכוח המצורף **נספח ה** להסכם זה, על המסמכים / שטרות / בקשות לרישום / כתבי התחייבויות לרישום משכנתא וכיוצ"ב.

#### רישום יחידה רישומית נפרדת ותיקון צו רישום הבית המשותף

25.6. מיד לאחר חתימת הסכם זה על ידי החברה, תפעל החברה לתיקון מסמכי רישום הבית המשותף לצורך רישום יחידה נפרדת על שם כל הבעלים, לפי חלקם היחסי כפי שהוא כיום ברכיש המשותף, וליחידה זו תוצמדנה כל זכויות הבנייה.

25.7. במועד השלמת העבודות ולאחר תיקון צו הבית המשותף, תעביר החברה את הבעלות בדירות החדשות על שמה או על שם רוכשי הדירות החדשות בלשכת רישום המקרקעין. ב"כ החברה יהיה רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח (**נספח ה'**) לצורך רישום הזכויות בדירות החברה על שם החברה או על שם רוכשי הדירות החדשות, כאמור לעיל, ולחתום לשם כך, בשם הבעלים, על כל מסמך שיידרש.

25.8. לאחר השלמת ביצוע העבודות ותוספות הבנייה, החברה מתחייבת לטפל בתיקון פנקס רישום הבתים המשותפים בהתאם למצב הזכויות החדש, על פי הסכם זה.

25.9. החברה מתחייבת להכין על חשבונה את כל המסמכים שיהיו דרושים לשם רישום הבית כבית משותף או תיקון צו רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, לצורך רישום ההרחבות עבור דירות הבעלים, ביטול היחידה הרישומית החדשה ורישום הדירות החדשות כתתי חלקות חדשות ונפרדות, לרבות רישום ההצמדות הרלוונטיות בהתאם להוראות הסכם זה.

25.10. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, מוסכם בין הצדדים כי תקנון הבית המשותף יתוקן ו/או יערך על בסיס התקנון המצוי ו/או הרשום, ואולם יתוקן ככל שצריך, כדי שיכלול בין היתר את ההוראות הבאות:

25.10.1. השימוש בדירות החברה יוגבל למגורים בלבד ולא לשום מטרה אחרת.

25.10.2. איסור הצבת אנטנות סלולאריות ו/או אנטנות פולטות קרינה ו/או מתקני קרינה מייננת על הגג החדש ו/או בכל מקום אחר במקרקעין.



25.10.3. חלק מהרכוש המשותף שיוצמד לכל דירה היא כדלהלן: שטח הרצפה של כל דירה לעומת שטח הרצפה של כלל הדירות בבניין, לרבות דירות החברה (דירה – כולל הצמדות ולא כולל שטחים מהרכוש המשותף).

25.10.4. שטח הגג העליון וכן שטח החצר וכן זכויות בנייה נוספות שלא ינוצלו במסגרת הפרויקט, לבניית הדירות החדשות ו/או לצורך ביצוע העבודות ו/או זכויות בנייה עתידיות שתתווספנה לבניין לאחר הוצאת היתר הבנייה כמפורט בהסכם זה, לבנייה של קומות נוספות, מעל לגג חדרי היציאה ו/או לבנייה בקרקע ו/או בקומה מפולשת, יהיו רכוש משותף בהתאם להוראות הדין. משכך, זכויות אלו יהיו שייכות, לאחר סיום ביצוע מלוא העבודות כמפורט בהסכם זה ובנספחים, לכלל הבעלים, כולל בעלי הזכויות בדירות החדשות, לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

25.10.5. חניות ו/או שטחים אחרים כלשהם אשר לא יהיו בבחינת רכוש משותף יוצמדו לדירות שתיקבענה.

25.10.6. לכל בעלי הזכויות בבניין תתאפשר גישה נוחה וחופשית לשטח הגג החדש, בו תותקנה כל המערכות אשר תשמשה את כל הדירות ו/או חלקן, לרבות אנטנות, דודי שמש, מערכות חשמל, כבלים, לווין וכיו"ב, וזאת מבלי שיהיה צורך להיכנס לדירות.

25.10.7. התקנון יכלול הוראות לגבי השתתפות הבעלים בהוצאות ניהול ושימוש הרכוש המשותף, בהתאמה לחלקם ברכוש המשותף.

25.11. החברה מתחייבת להשלים את כל פעולות הרישום או תיקון רישום הבית כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין, לרבות רישום ו/או העברת רישום הבעלות בדירות החדשות על שם החברה או ישירות על שם רוכשי דירות החברה, לפי העניין (להלן: "השלמת הרישום"). זאת בתוך 18 חודשים ממועד קבלת טופס 4, למעט במקרה של מניעה עקב כח עליון, שביהה כללית במשרדי הממשלה, השבתה, עיצומים וכיו"ב או בשל אי קיום התחייבויות הבעלים כמפורט להלן בסעיף זה, שאז יידחה המועד בהתאמה עד לסיום המניעה. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם ביצוע האמור לאחר שיתבקשו לעשות כן ע"י ב"כ החברה, ובלבד שלא תיגרם פגיעה כלשהי בזכויות הקנייניות של הבעלים בדירותיהם אלא בהתאם להוראות הסכם זה. ב"כ החברה יעביר עותק מצו התיקון המאושר על ידי לשכת רישום המקרקעין לרשותו של ב"כ הבעלים ויעדכן אותו בכתב על השלמת הליך תיקון רישום הבית המשותף.

25.12. כל בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף ולרישום תקנון, תועבר לעיונו ולאישורו המוקדם של ב"כ הבעלים, טרם הגשתה ללשכת רישום המקרקעין. ב"כ הבעלים יעביר את הערותיו, ככל שישנן, בכתב בתוך 21 ימים מהמועד בו קיבל לידיו את הבקשה לרישום/תיקון צו הרישום והתקנון, ומוסכם כי הבקשה המתוקנת תועבר לעיונו החוזר של ב"כ הבעלים עד לקבלת אישורו הסופי. במקרה של סירוב לאשר את נוסח הבקשה, יהיה ב"כ הבעלים חייב לנמק בכתב את הטעמים שבגינם הוא אינו מאשר את נוסח בקשת התיקון ויפרט את התיקון הנדרש לטעמו.

## 26. סילוק ידה של החברה

[א36] עם הערות: מוצע כי הוראות בהסכמי המכר של דירות היים הנוגעות לאופן ניהול הבניין ואופן השימוש בו ואשר יש לעגן במסגרת תקנון הבית המשותף, יובאו לאישור ב"כ הדיירים מראש. כן מוצע כי ב"כ הדיירים ידרוש כי הסכמי המכר האמורים יכללו הוראות כאמור.



26.1. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החברה מצהירה ומסכימה בזאת, כי מבלי לגרוע מהוראות כל דין ו/או הוראות הסכם זה, ייחשב כל אחד מן המקרים המפורטים להלן כהפרה יסודית מצידה, והבעלים יהיו רשאים לבטל הסכם זה ולסלק את החברה ו/או את הקבלן מטעמה מהחלקה, לבטל את הרשות שניתנה להם לביצוע העבודות בחלקה ולתפוס את החזקה בכל ציוד, מתקן או חומר של החברה ו/או הקבלן מטעמה שהובא על ידם ו/או על ידי מי מטעמם לאתר הבנייה:

26.1.1. ניתן נגד החברה ו/או נגד הקבלן מטעמו צו או החלטה לפירוק (קבוע או זמני) ו/או לכינוס נכסים ו/או שמונה כונס נכסים זמני ו/או ניתן צו להקפאת הליכים או אם החברה הגישה הצעה להגיע להסדר עם נושיה, באופן המונע את קיום התחייבויותיה, וההחלטה או הצו כאמור לא בוטלו בתוך 90 (תשעים) יום ממועד הינתן הצו או ההחלטה.

26.1.2. אם הוטל עיקול על זכויות החברה במקרקעין מכוח הסכם זה ו/או על רכוש החברה ו/או על הקבלן מטעמה הנמצא באתר הבנייה, המונע המשך תקין של העבודה, והעיקול כאמור לא יבוטל בתוך 60 יום ממועד הטלתו.

26.1.3. בכל מקרה שהחברה הפרה הסכם זה הפרה יסודית ולא תיקנה תוך 21 יום מיום שנדרשה לעשות כן בכתב ובדואר רשום ע"י הבעלים או בא-כוחם.

26.1.4. החברה הסבה/מכרה/העבירה זכות מזכויותיה ו/או התחייבות מהתחייבויותיה על פי הסכם זה, בניגוד להוראות ההסכם.

26.1.5. אם החברה הפסיקה את העבודות לתקופה מצטברת של יותר מ- 90 ימים מסיבה שאינה בשליטתה ואשר לא יכולה היתה למצוא לה מענה באמצעים סבירים, הכל כמפורט בהסכם זה, ולא המשיכה בביצוע העבודות תוך 14 ימים ממועד קבלת דרישה בכתב לעשות כן.

26.2. במקרה של ביטול ההסכם כאמור בשל הפרתו על-ידי החברה, תועברנה כל זכויות החברה בהיתר הבנייה ו/או בתוצרי התכנון האחרים לרשות הבעלים, ותפקענה כל זכויות החברה בעבודות שבוצעו עד לאותו מועד, והבעלים יהיו רשאים להמשיך בביצוע הבנייה בעצמם ו/או באמצעות יזם או קבלן אחר. במקרה זה, יערך חשבון של הסכומים המגיעים לחברה בגין העבודות שבוצעו עד למועד ביטול ההסכם, והם ישולמו לה על ידי הקבלן/יזם שייטול על עצמו את ביצוע הפרויקט כאמור. לבעלים תעמוד זכות קיזוז של נזקיהם מכל תשלום אשר יגיע לחברה/קבלן, אם וככל שיגיע.

26.3. על אף האמור בסעיף 26.1 לעיל, מובהר כי לאחר קבלת הליווי הפיננסי, לא יהיו רשאים הבעלים לבטל הסכם זה ו/או לסלק את ידה של החברה ו/או מי מטעמה מן המקרקעין מבלי לקבל את הסכמת הגורם המלווה, מראש ובכתב, בכפוף לקבוע במסמכי הליווי אשר ייחתמו על-ידי הבעלים.

## 27. העברת זכויות החברה על-פי ההסכם

27.1. החברה לא תהיה רשאית להסב ו/או להעביר ו/או למסור לאחר או אחרים, במישרין ו/או בעקיפין, את זכויותיה והתחייבויותיה על-פי הסכם זה, או למכור את מניותיה בשיעור העולה על 33% אלא בהסכמה של לפחות 80% מהבעלים, שחתמו על ההסכם ולא פחות מ- 67% מכלל הבעלים. וובהר, כי זכות זו תעמוד לחברה פעם אחת במהלך תקופת ההסכם.

**[א37] עם הערות:** מוצע כי הוראות בהסכמי המכר של דירות היים הנוגעות לאופן ניהול הבניין ואופן השימוש בו ואשר יש לעגן במסגרת תקנון הבית המשותף, יובאו לאישור ב"כ הדיירים מראש. כן מוצע כי ב"כ הדיירים ידרוש כי הסכמי המכר האמורים יכללו הוראות כאמור.



27.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 27.1 לעיל, תותר העברה ו/או מכירה של חלק מהפרויקט או העברה ו/או מכירה של למעלה מ- 33% ממניות החברה לגורם שלישי, אשר אינו נמנה עם בעלי הזכויות של החברה, כפי שהם נכון לחתימת ראשון הבעלים על הסכם זה (להלן ובהתאמה: "בעלי המניות הנוכחיים", "העברה", "הנעבר"), בכפוף לקיומם של כל התנאים המצטברים להלן:

27.2.1. הנעבר יהיה בעל ניסיון ואיתנות פיננסית המתאימה לביצוע הפרויקט ואין טעם ענייני אחר המצדיק סירובם של הבעלים להעברת הפרויקט או הזכויות לידיו. מובהר כי סירוב הבעלים לפי סעיף זה יהיה לפי החלטה של 51% ומעלה מהם.

[א38] עם הערות: ככל ש- 51% מהדיירים מתנגדים לזהות הנעבר, אזי ניתן להוסיף תנאי שמאפשר להתנגד מטעמים ענייניים.

27.2.2. במקרה של העברת זכויות בפרויקט מהחברה לנעבר, תישאר בכל מקרה החברה בעלת זכויות בפרויקט בשיעור שלא יפחת מ- 51%. ובמקרה של העברת זכויות בחברה, ההעברה תותנה בכך שלאחר השלמת ביצוע העברה של זכויות החברה לנעבר, בעלי הזכויות הנוכחיים בחברה יחזיקו לפחות ב- 51% (חמישים ואחד אחוז) מהמניות המוקצות והנפרעות בחברה, וכן ומכלל זכויות ההצבעה בחברה.

27.2.3. לא יהיה בביצוע ההעברה כדי לגרוע מחובותיה של החברה כלפי הבעלים, ובכל מקרה לא יהיה בה כדי לפגוע בזכויות הבעלים לפי הסכם זה, לרבות בתמורות ובבטחונות המוקנים להם לפיו.

27.2.4. הוראות סעיף זה, יחולו בהתאמה גם על כל העברת זכויות בחברה על ידי הנעבר ו/או מי שיבוא בנעליו.

זמן סביר בטרם תבוצע ההעברה, תודיע החברה בכתב לבי"כ הדיירים ולנציגות הדיירים, את זהות הנעבר ותמציא אסמכתאות מתאימות להוכחת התקיימות התנאים האמורים בסעיף זה לעיל.

27.3. למען הסר ספק מובהר, כי לא יהיה כל תוקף לביצוע העברה כאמור בס"ק 27.2 זה, אלא אם התקיימו כל התנאים המפורטים בס"ק זה.

## 28. הסכם שיתוף

28.1. מוסכם כי הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ככל שהן מתייחסות ו/או נוגעות ליחסי השיתוף במקרקעין בין הצדדים, מהוות הסכם שיתוף בין הצדדים ובין יחיד הבעלים בינם לבין עצמם.

28.2. כל אחד מיחיד הבעלים אחראי באופן אישי, עצמאי ונפרד לקיום התחייבויותיו. לעניין זה מובהר כי הפרת הסכם על ידי מי מיחיד הבעלים לא תשמש עילה לעיכוב או הפרת התחייבות הבעלים האחרים לפי הסכם זה.

28.3. כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר בזאת, כי ידוע לו שכל הפרה של הוראה מהוראות הסכם זה עלולה לגרום לנזקים לשאר יחיד הבעלים ו/או לחברה, וכי הוא עלול להיטבע ולשלם את נזקיהם של הצדדים הנפגעים כתוצאה מההפרה.

28.4. הבעלים מצהירים כי ידוע להם שהסכם זה יחשב אף כ"הסכם לטובת צד שלישי" ביחס לכל יתר הבעלים, וכי במקרה של הפרת הוראה מהוראות הסכם זה אשר עלולה



לגרום לנזק למי מיחידי הבעלים, יעמדו לאותם הבעלים כל הסעדים כנגד אותו יחיד בעלים אשר הפר את ההסכם.

28.5. הבעלים מצהירים כי התחייבויותיהם על פי הסכם זה תקפות גם לגבי חליפיהם, כולל יורשיהם ו/או רוכשי ו/או מקבלי היחידות מהם.

### **29. נקיטת הליכים כנגד דיירים סרבנים**

29.1. ככל שכדי לאפשר ביצוע הפרויקט נדרשים הליכים משפטיים כנגד בעלי דירות המסרבים להתקשר בעסקה, ויתקיימו כל הוראות הדין המאפשרות הגשת תביעה כנגד בעל דירה מסרב, תנקוט החברה על חשבונה הבלעדי, בהליכים אלו בשם בעלי הדירות ועבורם.

29.2. התביעה תוגש בתוך 60 ימים מיום שניתן לעשות כן על פי חוק החיזוק, לצורך קבלת אישור המפקח על הבתים המשותפים לביצוע הפרויקט נשוא הסכם זה או הסכמת הדיירים הסרבנים. בהסכמת הנציגות, ניתן יהיה לדחות את המועד האמור.

כאמור לעיל, ככל שיחול עיכוב באילו מהמועדים המפורטים בהסכם זה עקב הדיירים הסרבנים, יידחו המועדים האמורים עד לחתימת הדיירים הסרבנים על הסכם זה, או עד לקבלת אישור המפקח על הבתים המשותפים לביצוע הפרויקט, או עד לסיום הליך משפטי אחר כנגד הדיירים הסרבנים לשם קבלת הסכמתם, לפי המוקדם, ובלבד שהחברה פעלה בשקידה וברציפות בעניין.

כל אחד מהבעלים מתחייב בזאת לשתף פעולה ולחתום על כל מסמך אשר יידרש במסגרת ניהול ההליך דנו, לספק לחברה כל מידע, וכן, במידת הצורך, להשתתף בדיונים ובפגישות, לחתום על תצהירים וכל פעולה נדרשת אחרת, ובלבד שלא תחול על הבעלים כל עלות כספית שהיא.

במידה שתיפסקנה הוצאות לחובת הבעלים ו/או החברה, תישא בהן החברה לבדה. במקרה שתיפסקנה הוצאות לטובת החברה או הבעלים - החברה תהא זכאית לקבל את ההוצאות.

במקרה בו, למרות הפעולות שנקטו כנגד הדיירים הסרבנים, לא ניתן יהא לממש את הפרויקט במתכונת המוסכמת ע"י הצדדים, תהיה החברה רשאית להודיע לנציגות ולב"כ הבעלים על החלטתה לסגת מן ההסכם, וזאת מבלי שלמי מהצדדים להסכם זה תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה האחד כלפי משנהו.

### **30. הפרות ותרופות**

30.1. פיגר צד בתשלום שהוא חייב לשלמו למשנהו על פי הסכם זה, יישא הסכום שבפיגור, החל מהיום ה-14 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 הנהוגה בבנק \_\_\_\_\_, בגין משיכות יתר חריגות בחח"ד, וזאת החל מהמועד שבו היה אמור הסכום להיות משולם ועד למועד התשלום בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר.

30.2. אין בהוראות סעיף זה לעיל כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות הבעלים ו/או החברה על-פי דין ו/או הסכם זה במקרה של הפרת התחייבות כלשהי



של הצד האחר, ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הזכות לפיצויים לפי הסכם זה ולפי הדין.

30.3. למרות האמור בסעיף 30.1 לעיל וביתר הוראות הסכם זה, מוסכם בזה מפורשות כי הבעלים יהיו רשאים לסעד של ביטול ככל שהסכם זה לא נחתם על-ידי הרוב המינימאלי הדרוש (66%), בתוך 3 שנים ממועד חתימת ראשון הבעלים על הסכם זה. במקרה כאמור, יהיו זכאים הבעלים לבטל הסכם זה בהחלטת רוב הבעלים בבניין הקיים (51%), בין אם חתמו על הסכם זה ובין אם לא חתמו על הסכם זה והחברה תהיה זכאית לתשלום בהתאם לתקנות התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות) (תשלום בגין ביטול עסקה), התשי"פ-2020.

30.4. הבעלים יהיו זכאים לסעד של ביטול, אם החברה הפרה הסכם זה הפרה יסודית ולא תיקנה את ההפרה בתוך 60 יום מיום שקיבלה התראה על כך מאת עוה"ד של הבעלים, כאשר לפחות 66% מהבעלים שחתמו על הסכם זה הצביעו בעד ביטול ההסכם.

### **31. תוספות, שינויים ושיפוצים בתוך זירות הבעלים**

31.1. מובהר בזאת, כי כל עוד לא סיימה החברה את ביצוע מלוא עבודות הבנייה בהתאם להסכם זה, יהיו הבעלים מנועים מלבצע עבודות בנייה בתוך הדירות אשר יפריעו או יעכבו בכל צורה את עבודות הבנייה של החברה, אלא אם מדובר בתיקונים דחופים או שינויים שהחלו טרם תחילת העבודות ע"י החברה.

31.2. יובהר ויודגש, כי כל אחד מיחיד הבעלים רשאי לבקש מהחברה תערוך שיפוץ לדירתם, וזאת לא יאוחר מ- \_\_ יום מתחילת ביצוע העבודות בבניין, ובכפוף לכך שייחתם הסכם נפרד בין אותו יחיד בעלים לבין החברה, המגדיר, בין היתר, את היקף העבודה, לוחות זמנים, מהות העבודה, עלותה ומועדי תשלום וכיוצא בזה. מוסכם כי העבודה כאמור תבוצע לפי מחירון דקל לשיפוצים לשינויי בעלים, בהנחה של \_\_% מהמחירון.

אין בביצוע העבודות כאמור כדי ליתן זכות לחברה להאריך את המועד הקבוע לסיום ביצוע העבודות למעט העבודות הנוגעות בדירה.

### **32. יחסי הצדדים**

32.1. מובהר בזאת, כי החברה נותנת את שירותיה לבעלים ומבצעת את כל התחייבויותיה על פי הסכם זה כקבלן עצמאי, ולא יחולו בשום מקרה יחסי עובד - מעביד בין הצדדים.

32.2. כל העוסקים בבנייה יועסקו ע"י החברה ו/או ע"י הקבלן המבצע, ועל הבעלים לא תוטל אחריות כלשהי ו/או חוב כלשהו ביחס לעובדים ו/או קבלני המשנה ו/או לבעלי המלאכה או ביחס לפעולותיהם ו/או מחדליהם, אלא על החברה בלבד אשר תהיה אחראית באופן מוחלט כלפי הבעלים.

32.3. החברה מתחייבת לפצות ו/או לשפות את הבעלים, מיד עם קבלת דרישה, בגין כל נזק ו/או הוצאה (לרבות הוצאות משפטיות) שיגרמו לבעלים עקב דרישה ו/או תביעה ו/או טענה, שתופנה כלפיהם באיזה מבין העניינים המצויים באחריותה הבלעדית והמוחלטת של החברה, ויחול האמור בסעיף 13 לעיל.



32.4. למניעת ספק מובהר בזאת, כי כל תשלום לעובדי החברה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, שכר עבודה, גמול שעות נוספות, תשלום עבור זכויות סוציאליות, פיצויי פיטורין וכיוצ"ב תשלומים, יבוצע ע"י החברה, ולבעלים לא תהיה כל חבות לשלם סכום כלשהו לעובדי החברה, והחברה מתחייבת כי כל התשלומים אותם תהיה חייבת לשלם לעובדיה על פי כל דין ו/או הסכם ו/או הסכם קיבוצי ישולמו על ידה.

### 33. בירור מחלוקות

33.1. היה ויתגלעו בין הצדדים חילוקי דעות טכניים ו/או הנדסיים, בכל דבר הכרוך בביצוע העבודות על-פי הסכם זה או ההתאמה לתכניות ולמפרט הטכני, יפנו הצדדים את ההכרעה בעניין זה למהנדס מכריע כהגדרתו בסעיף 1.27 לעיל, אשר יהיה מוסמך להכריע בשאלות הקשורות בביצוע העבודות והתאמתן לתכניות ולמפרט הטכני והיתר הבנייה, אך לא יהיה מוסמך להכריע בשאלות משפטיות.

33.2. החלטות המהנדס המכריע תתקבלנה בתוך 14 יום ממועד המינוי. המהנדס המכריע יהיה רשאי להאריך מועד זה בהחלטה מנומקת, פעם אחת בלבד ולמשך תקופה שלא תעלה על 21 ימים.

33.3. מוסכם, כי החברה תישא בשכר הטרחה ובהוצאות ההליך בפני המהנדס המכריע, אך במקרים בהם המהנדס המכריע יקבע בהכרעתו כי פניית בעלים היתה פניית סרק, רשאי הוא לקבוע כי הבעלים יישאו בתשלום שכר טרחתו ו/או הוצאותיו, באופן מלא או חלקי.

33.4. לצורך תשלום חלקם של הבעלים בשכר טרחת המהנדס המכריע, תפקיד החברה, לפני תחילת ההליך בפני המהנדס המכריע את מחצית שכר טרחתו, בחשבון נאמנות מיוחד אצל ב"כ הבעלים, שיעבירו למהנדס המכריע במועדים שנדרש לשלמו, או שתשלמו ישירות למהנדס המכריע מיד בתחילת ההליך.

33.5. המהנדס המכריע יפעל כמומחה וכמכריע, והכרעתו תהא סופית ובלתי ניתנת לערעור.

אין בעצם הפנייה למהנדס המכריע ו/או בניהול הליכים לפניו כדי להוות עילה לעיכוב המשך הבנייה ו/או לארכה כלשהי בלוח הזמנים ו/או במועד השלמת העבודות, זולת אם וככל שיוורה המהנדס המכריע אחרת, או אם הבנייה נעשית בניגוד להוראות הסכם זה ו/או הדין, שאז יהיה רשאי הצד הנפגע לפנות לבית המשפט המוסמך ולעתור להפסקת הבנייה.

33.6. מובהר ומוסכם כי, החל ממועד השלמת הפרויקט ומסירת הדירות, יהיו הצדדים רשאים לפנות לבית המשפט המוסמך בכל עניין הקשור בהסכם זה, בנוסף על זכותם לפנות למהנדס המכריע.

### 34. שונות

34.1. לא יהיה שום תוקף לשום מסמך, מצגת, הדמיה, הצעה, הבטחה, הסכם, מודעה, מכתב ו/או התחייבות קודמת כלשהי שניתנו למי מהבעלים לפני שנחתם הסכם זה, והסכם זה ממצה את כל התחייבויות החברה כלפי מי מהבעלים, וממצה את התחייבויות מי מהבעלים כלפי החברה, באופן מוחלט.

**[א39] עם הערות:** הצדדים יכולים לקבוע מנגנונים נוספים של יישוב מחלוקות בנושאים שאינם טכניים או הנדסיים. ישנו נוהג בשוק לכלול תניית בוררות בהסכמים אלו. ככל שהצדדים יסכימו לפנות להליך של בוררות, יש לקבוע באילו נושאים תתנהל הבוררות ולפי אילו כללים (מיקום, סדרי דין, אופן ניהול הבוררות, לרבות מינוי מומחים, ככל הנדרש). כך, למשל, ניתן לקבוע כי הבורר יהיה כפוף לדין המהותי ולהוראות ההסכם אך לא יהיה כפוף לסדרי הדין ולדיני הראיות, כי יהיה חייב ליתן הכרעתו תוך פרק זמן מוגדר ולנמקה, וזאת לאחר שמיעת הצדדים. כך ניתן לקבוע הוראות לעניין אופן תשלום שכר הבורר.



34.2. כל תיקון או תוספת להסכם זה ייערכו בכתב ויחתמו על ידי כל הבעלים והחברה, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.

34.3. שום ויתור, או הימנעות מפעולה במועדה, או ארכה שתינתן, לא ייחשבו כויתור מצד הבעלים או החברה על זכות מזכויותיהם, והם יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או מקצתן, בכל עת שימצאו לנכון.

34.4. בכל מקום בו נדרש אישור ו/או הסכמת הבעלים למתן ארכה לקיום התחייבויות החברה, יהיה די במתן אישור בכתב על ידי נציגות הבעלים ובי"כ הבעלים. סעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לנציגות ולעוה"ד של הבעלים ליתן ארכה לחברה מכוח ייפוי הכוח שנמסר לעוה"ד הבעלים, ובלבד שארכת הזמן שתינתן בנושא מסוים לא תעלה על 6 חודשים. אורכה נוספת תינתן רק בהסכמת לפחות 50% מיחיד הבעלים אשר חתמו על הסכם זה, אלא אם יש הוראה הקובעת אחרת בהסכם זה. החברה תשלח הודעה לכל אחד מיחיד הבעלים על הארכת המועד כאמור.

34.5. עם קבלת החלטת הוועדה המקומית על אישור היתר בתנאים, רשאית החברה להציב שני שלטים בגודל סביר, אשר יאושרו ע"י הנציגות, על המקרקעין, לשם פרסום ושיווק הפרויקט. מיקום השלטים יתואם עם נציגות הבעלים. כל המסים, האגרות, ההיטלים, וכן כל הביטוחים הקשורים בהצבה ובאחזקה של שלטים אלה, יחולו על החברה וישולמו על ידה, והכל בהתאם לאישור הרשויות הרלוונטיות ובהתאם לאמור בכל דין.

34.6. כתובות הצדדים לעניין הסכם זה, הינן כנקוב בכותרות להסכם זה ובהתאם לטבלת פרטי הקשר של הבעלים המופיעה בנספח יז'. כל הודעה שתישלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי כתובתו דלעיל, אלא אם כן הודיע צד למשנהו על שינוי בה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום שבעה ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח בדואר, ואם נמסרה ביד או באמצעות דואר אלקטרוני, יום עסקים אחד לאחר מסירתה.

34.7. רשימת הנספחים להסכם זה:

נסח רישום של המקרקעין או אישור זכויות החברה המשכנת, לפי העניין	-	נספח א'
טבלת חתימת הבעלים	-	נספח א'1
מפת מדידה, תכנית קומת קרקע (מוצעת) ותכנית קומה טיפוסית (מוצעת), המותנות באישור הוועדה המקומית	-	נספח ב' 1
אישור מהנדס קונסטרוקציה	-	נספח ב'2
מפרט טכני לעבודות שתבצע החברה בבניין עבור הבעלים	-	נספח ג'
ייפוי כוח בלתי חוזר (תכנוני)	-	נספח ד'
ייפוי כוח בלתי חוזר (קנייני)	-	נספח ה'
ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום היחידה הרישומית החדשה	-	נספח ה'1
ייפוי כוח בלתי חוזר לצורך רישום הערת אזהרה לטובת החברה	-	נספח ה'2





ייפוי כוח נוטריוני בלתי-חוזר מהחברה לבעלים לצורך מחיקת הערות האזהרה בתוספת פרוטוקול החברה ובקשה לביטול הערת אזהרה	-	נספח ו'
נוסח ערבות ביצוע	-	נספח ז'
נוסח ערבות בדק	-	נספח ז'1
נוסח ערבות להבטחת תיקון צו הבית המשותף ורישום זכויות הבעלים	-	נספח ז'2
נוסח ערבות מיסים	-	נספח ז'3
כתב הוראות לנאמן בנוגע לערבויות המפורטות בהסכם	-	נספח ח'
כתב הסמכה לנציגות	-	נספח ט'
ייפוי כוח לצורך נקיטת הליכים נגד דיירים סרבנים	-	נספח י'
ייפוי כוח לצורכי מס	-	נספח יא'
ייפוי כוח לפנייה אל הבנקים	-	נספח יב'
כתב קבלת זכויות וחובות על ידי נעבר	-	נספח יג'
אישור עריכת ביטוחי החברה	-	נספח יד'
פרוטוקול חברה הכולל אישור בדבר ההתקשרות ע"פ הסכם זה ואישור מורשי החתימה מטעמה	-	נספח טו'
העתק הסכם שכר טרחת ב"כ בעלים	-	נספח טז'
טבלת פרטי קשר של הבעלים	-	נספח יז'
העתק הסכם שכר טרחת מפקח בנייה מטעם בעלים	-	נספח יח'
לוח גאנט (יצורף לפי התחלת הבנייה)	-	נספח יט'

ולאחר שקראנו את ההסכם והבנו את תוכנו, באנו על החתום:

(דף חתימות. נספח א'1 להסכם)

הבעלים

החברה



**נספח א' - נסח רישום של המקרקעין**  
או אישור זכויות החברה המשכנת (לפי העניין)

הסכם מומלץ



**נספח א' 1 - טבלת חתימות הבעלים: הסכם חיזוק ועיבוי**

דיירי הבניין ברחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_ הידוע כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_

תת חלקה	שם הבעלים	ת.ז.	כתובת מגורים	חתימה	תאריך החתימה	חתימת עוה"ד שבפניו חתם הדייר
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
10						
11						
12						
13						
13						
14						
15						
16						
17						
18						



נספח ב' 1 - מפת מדידה, תכנית קומת קרקע (מוצעת)  
ותכנית קומה טיפוסית (מוצעת), המותנות באישור הועדה המקומית

הסכם מומלץ



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



נספח ב'2 - אישור מהנדס קונסטרוקציה

הסכם מומלץ



נספח ג' - מפרט טכני לעבודות שתבצע החברה בבניין עבור הבעלים

הסכם מומלץ



## נספח ד' – ייפוי כוח תכנוני

### ייפוי כוח בלתי חוזר לתכנון

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961\*  
אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ממנים בזה את עוה"ד \_\_\_\_\_ (להלן, ת.ז. \_\_\_\_\_), מייפיה ה"כוח" להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו, במקומנו ועבורנו את הדברים הבאים וכל אחד מהם אך ורק במסגרת עסקה לחיזוק ועיבוי לפי תמ"א 38 עפ"י ההסכם שנחתם בינינו לבין \_\_\_\_\_, (להלן: "החברה"):

1. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון והרישוי לגבי המקרקעין הידועים כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_ (להלן: "המקרקעין"), ובכל חלקות ו/או חלקי חלקות שיווצרו כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין, כולו או מקצתו, ו/או שייבנה עליו במועד חתימת ייפוי כוח זה.
2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו וכמיופיי כוחנו על כל המסמכים הקשורים ו/או הדרושים לתכנון ורישוי, להגשה לאישור רשויות התכנון המוסמכות, לטיפול באישורן ולבנייה במקרקעין, לרבות תכניות לאיחוד וחלוקה, בין אם בהסכמת בעלים ובין אם שלא בהסכמת בעלים, כל מסמך ו/או תשריט ו/או תכנית לביצוע הליכי פרצלציה ו/או רה-פרצלציה במקרקעין וכן על הסכמה למתן ולרישום זיקות הנאה, בקשות לוועדות תכנון מקומיות ו/או מחוזיות ו/או ארציות ו/או לכל מוסד תכנון ו/או לכל רשות ממשלתית ו/או מקומית וכן בקשות להיתר בנייה במקרקעין ו/או היתר/ריסה ו/או היתר/ חפירה ו/או דיפון ו/או כל היתר אחר ביחס למקרקעין וכל תיקון ו/או תיקונים להיתרים כאמור, בקשות להקלות, התחייבויות לרשות המקומית ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, הגשת תכניות בניין עיר ו/או תכניות מתאר מקומיות ו/או אחרות לביצוע הפרויקט, תכניות המצורפות להיתר הריסה, חפירה ודיפון, תכניות המצורפות לבקשה להיתר בנייה, לרבות תכניות הנדסה, תכניות בינוי, תכניות אדריכלות, מדידות, חשמל, פיתוח, ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים, תנועה, חנייה ו/או כל תכנית נוספת ו/או אחרת בקשר עם המקרקעין וכן לתקן ו/או לבטל ו/או לשנות ו/או לעדכן כל תכנית ו/או מסמך כאמור לעיל ובאופן כללי להגיש ולחתום על כל תכנית ו/או תשריט ו/או מסמך ככל שיידרש לצורך תכנון, רישוי ובנייה בקשר עם המקרקעין.
3. להורות או להתקשר עם כל גורם בקשר לביצוע פעולות לבנייה במקרקעין וכן פעולות פיתוח מכל סוג ומין שהוא במקרקעין לרבות אך לא רק, עבודות ביוב, תיעול, ניקוז, חשמל, סלילת כבישים, מדרכות, תאורה, גינון מתקני ציבור, עבודות לטיהור המקרקעין, איתור ופינוי עתיקות וכיו"ב, והכל לצורך תכנון או רישוי כאמור לעיל ובהתאם לרישיונות שיינתנו ע"י רשויות השלטון המוסמכים.
4. לחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות בקשות להגדלת זכויות הבנייה המוקנות למקרקעין ו/או שינוי בצפיפות המותרת במקרקעין על פי כל תכנית בנין עיר המאושרת ו/או שתאושר לגביהם וכל הקשור והנובע מכך.
5. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבנייה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובנייה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.



6. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבנייה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם כל רשות ו/או גוף מוסמכים בקשר לכך.
7. לטפל מול הרשות המקומית \_\_\_\_\_, הוועדה מקומית לתכנון ובנייה \_\_\_\_\_, הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, ו/או ועדת ערר בקשר עם התנגדויות, השגות, עררים, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין.
8. להסיר כל התנגדות אשר תוגש על ידינו ו/או על ידי מי מטעמנו בקשר עם כל תכנית ו/או בקשה ו/או היתרי בנייה ו/או תשריט ו/או תקנון ועם כל פעולה הקשורה בהוצאה לפועל של ייפוי כח זה ואשר אינה מפורטת בו. השימוש בייפוי הכוח לצורך סעיף זה ייעשה אך ורק על ידי עורך הדין של הבעלים.
9. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד ממשלתי ו/או עירוני, לרבות ועדות תכנון (מקומית ו/או מחוזית ו/או ארצית) כמובנן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון**"), להצהיר ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, תשריט, מפה (לרבות קבלת הקלות והיתרי בנייה), הסכמים, התקשרויות ועל כל מסמך אחר אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
10. לעיין, לצלם ולהעתיק, לקבל כל סיוע ו/או מסמך ו/או רישום ו/או נתון ו/או כל מידע הקשור במישרין ו/או בעקיפין למקרקעין ו/או לזכויותינו במקרקעין ו/או לפרויקט מכל יועץ, עו"ד, אדריכל, מהנדס, שמאי ו/או כל אדם ו/או גוף אחר, והנני/ו מאשר/ים בחתימתנו על ייפוי כוח זה כי אני/ו מוותרים מראש ובמפורש על כל טענת חסיון ו/או סודיות מכל מין וסוג שהוא בנוגע לפרויקט.
11. אנו נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת למיופי הכוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שיקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו, בכפוף לכתב הוראות לנאמן.
12. ייפוי כוח זה ניתן להעברה בשלמות ו/או בחלקים על פי החלטת באי כוחנו.
13. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלישיים תלויות בייפוי הכוח.
14. להוסיף סעיף שמחייב גם יורשים ואפוטרופסים (להעתיק מקנייני של הפינני בינוי)

ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_:

\_\_\_\_\_

#### אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד \_\_\_\_\_, מס' רישיון \_\_\_\_\_, מאשר בזה את חתימת ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ על ייפוי הכוח הנ"ל בפני.

תאריך: \_\_\_\_\_, עו"ד \_\_\_\_\_





## נספח ה' – ייפוי כוח קנייני

### ייפוי כוח בלתי חוזר - קנייני

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961\*  
אנו הח"מ, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
ממנים בזה את עוה"ד \_\_\_\_\_ (להלן, ביחד וכל אחד  
לחוד: "מיופה הכוח") להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו, במקומו ועבורנו את הדברים הבאים וכל  
אחד מהם אך ורק במסגרת עסקה לחיזוק ועיבוי לפי תמ"א 38 עפ"י ההסכם שנחתם בינינו לבין  
\_\_\_\_\_ (להלן: "החברה", "הפרויקט" ו"ההסכם", בהתאמה):

1. לפעול בשמנו ובמקומו לצורך ביצוע כל הפעולות לגבי המקרקעין הידועים כחלקה  
בגוש \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_ (להלן: "המקרקעין"), ובכל חלקות ו/או  
חלקי חלקות שיווצרו כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין, כולו או מקצתו, ו/או  
שייבנה עליו במועד חתימת ייפוי כוח זה.
2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, לחתום בשמנו ובמקומו וכמיופי כוחנו על כל  
המסמכים הקשורים ו/או הדרושים להוצאתו לפועל של ההסכם.
3. למכור, להעביר ולרשום ע"ש החברה ו/או לפי הוראותיה זכויות בעלות ו/או חכירה בשטחים  
בנויים במקרקעין ו/או יחידות חדשות שיבנו על ידי החברה תוך ניצול זכויות בנייה קיימות  
ועתידיות המהוות רכוש משותף במקרקעין ו/או כל זכות אחרת במקרקעין, ולחתום על כל  
מסמך, בקשה או שטר שיידרשו לצורך כך, כולל בקשות והסכמות כלפי הועדה  
המקומית/מחוזית לתכנון ובנייה, הרשות המקומית, רשויות מס שבה, לשכת רישום  
המקרקעין וכיו"ב.
4. להסכים או לגרום לפיצול המקרקעין, איחודם, פיצולם מחדש וכן להמשך הבנייה עליהם  
ולביצוע כל פעולה אחרת בהם או בחלק מהם לפי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 (להלן:  
"חוק התכנון והבנייה"), וכן לבצע כל עסקה ו/או להקנות כל זכות במקרקעין.
5. לבקש ו/או להסכים לרשום את היחידות שיבנו על ידי החברה, יחד עם יתר היחידות הקיימות  
במקרקעין, כבית משותף, וכן לרשום תקנון לבית המשותף וכן לבקש ו/או להסכים מדי פעם  
לתקן ו/או לבטל ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק  
המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), לרבות הוצאת חלקים ממסגרת  
הרכוש המשותף של הבית המשותף, הצמדתם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, העברתם  
מיחידה אחת לאחרת, רישום הערות אזהרה, שעבוד או זיקת הנאה לזכות היחידות או חלקן  
ו/או לחובתן, ובין אלה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות  
לבניין, לרחובות ולמתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, לרבות לזכות צדדים  
שלישיים.
6. לרשום בלשכת רישום המקרקעין כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק  
התכנון והבנייה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה  
הרשומות ו/או שיהיו רשומות.
7. לחתום על כל מסמך כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון בקשר לביטול, צמצום או שינוי של כל  
בטוחה, אם וככל שתינתן לנו, לרבות ייחוד הערות אזהרה ומשכנתאות ליחידה.



8. להסכים או לגרום לפעולות הסדר ורישום, לאיחוד ו/או לחלוקת המקרקעין ולהעברת חלקים מהמקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, ולביצוע כל פעולה אחרת במקרקעין לפי חוק התכנון והבנייה ו/או לפי כל חוק אחר והכול בהתאם להוראות ההסכם.
9. למשכן ו/או לשעבד את זכויותינו בחלקת משנה חדשה שתיווצר במקרקעין בשעבוד ו/או במשכנתא בכל דרגה שהיא.
10. לחתום בשמנו על דיווחים ומסמכים לרשויות המס, לרשות המקומית, לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה וכל גורם או רשות אחרת בנוגע לזכויותינו, כולל בקשות לפטור או להנחה לפי שיקול דעתם הבלעדי של באי כוחנו דלעיל, זקיפת הפסדים וקיצוז תשלומים, להשתמש בכל זכות שלנו לפריסת מס, כולל הגשה וניהול תביעות להפחתת ו/או מתן פטורים ו/או הנחות מכל מס היטל או מס או תשלום כלשהו.
11. לבקש או להסכים לרישום הערת אזהרה (להלן: **"הערת האזהרה"**) בפנקסי המקרקעין, לפי חוק המקרקעין, בגין כל עסקה ו/או הימנעות מעשיית עסקה, שלא כאמור בהסכם, וכן לבקש ו/או להסכים לייחד ו/או לבטל ו/או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה ו/או שתירשם בפנקסי המקרקעין, ולרבות לבקש ו/או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין ו/או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תבצע לפי חוק התכנון והבנייה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כוחנו ימצא לנכון וכן להסכים לרישום הערות אזהרה לטובת איזה מרוכשי הדירות, צדדי ג' כפי שכל אחד מבאי כוחנו ימצא לנכון. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיו ראשים באי כוחנו לחתום בשמנו על כתב/ 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/בנקים שיעמידו משכנתאות לרכישת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או זכויות בעלות לזכות צדדים שלישיים.
12. לפעול בשמנו ובמקומנו, ככל שיידרש, ביחס לבעלי זכויות אחרים בסביבה ו/או באזור, ככל שהללו יעכבו ו/או ימנעו את המשך ביצוע הפרויקט, לרבות הגשת תביעה בבית המשפט המוסמך לדון בעניין.
13. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה לעיל ולפי ההסכם, יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי (הכל כמובנם בחוק המקרקעין), ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני לרבות מוסדות תכנון (ועדה מקומית או מחוזית או מועצה ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבנייה, ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפה, שטרי ויתור, שטרי חכירה, שטרי משכנתא, טפסי מס שבח מקרקעין, הסכם, תקנון ועל כל מסמך אחר, שיהיה צורך בו או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן, וזאת לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבנייה, חוק השליחות, תשכ"ה - 1965 ולפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
14. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל ראשי להעביר את הסמכויות הניתנות בייפוי הכוח הזה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה על ידו כאמור לעיל ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כוח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף ייפוי כוח זה ובהתאם להוראות ההסכם.



15. לפעול בשמנו ו/או מטעמנו לביטול ו/או לתיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף, ולבצע כל פעולה בספרי רישום המקרקעין הנדרשת לצורך ביטול ו/או תיקון ו/או רישום צו הבית המשותף, ולחתום על מסמכי הבית המשותף לרבות תיקונו, במיוחד בקשר עם ביטול ו/או תיקון צו רישום הבית המשותף.
16. לעיין, לצלם ולהעתיק, לקבל כל סיוע ו/או מסמך ו/או רישום ו/או נתון ו/או כל מידע הקשור במישרין ו/או בעקיפין למקרקעין ו/או לזכויותינו במקרקעין ו/או לפרויקט מכל יועץ, עו"ד, אדריכל, מהנדס, שמאי ו/או כל אדם ו/או גוף אחר, והנני/מאשר/ים בחתימתנו על ייפוי כוח זה כי אני/מוותרים מראש ובמפורש על כל טענת חסיון ו/או סודיות מכל מין וסוג שהוא בנוגע לפרויקט.
17. אנו נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת למיופי הכוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שיקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו, בכפוף לכתב הוראות לנאמן.
18. ייפוי כוח זה הינו 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, הואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו, בין היתר, של בנק או מוסד כספי שהסכימו ו/או יסכימו להלוות כספים ו/או להעמיד לזכותנו אשראי בקשר עם היחידה.
19. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה.
20. במקרה שיפוי כוח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה.

ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ :

**אישור עו"ד**

אני הח"מ עו"ד \_\_\_\_\_, מס' רישיון \_\_\_\_\_, מאשר בזה את חתימת ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ על ייפוי הכוח הנ"ל בפני.

תאריך: \_\_\_\_\_, עו"ד \_\_\_\_\_



## נספח ה-1 - ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום היחידה הרישומית החדשה

### ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום יחידה רישומית חדשה

- אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ממונים בזה את עוה"ד \_\_\_\_\_ (להלן ביחד וכל אחד לחוד: "מיופה הכוח") להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו, במקומנו ועבורנו את הדברים הבאים וכל אחד מהם אך ורק במסגרת עסקת תמ"א 38 (חיזוק ותוספות בנייה) עפ"י ההסכם שנחתם בינינו לבין \_\_\_\_\_, (להלן: "החברה"):
- לתקן את צו רישום הבית המשותף הידוע כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_, על מנת לרשום חלק מהרכוש המשותף כיחידה רישומית חדשה, לה תוצמדנה כל זכויות הבנייה.
  - לרשום לטובת צד ג' כל משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או הערת אזהרה וזאת אך ורק על יחידת הרישום החדשה שתיווצר, למעט הערת אזהרה לטובת היזם אשר יכול ותירשם בתת חלקת הרכוש המשותף, והכל בהתאם לנהלים המקובלים בלשכת רישום המקרקעין.
  - לצורך רישום היחידה הרישומית החדשה, לחתום על כל מסמך כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון.
  - לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה, יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד ממשלתי ו/או עירוני, לרבות לשכת רישום המקרקעין ו/או המפקח/ת על המקרקעין, להצהיר ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, הסכמים, התקשרויות ועל כל מסמך אחר אשר ידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
  - כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות בייפוי הכוח הזה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה על ידו כאמור לעיל, ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כוח זה או של כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף ייפוי כוח זה ובהתאם להוראות ההסכם.
  - ייפוי כוח זה הינו 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, הואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו, בין היתר, של בנק או מוסד כספי שהסכימו ו/או יסכימו להלוות כספים ו/או להעמיד לזכותנו אשראי בקשר עם היחידה.
  - אין במתן ייפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה.
  - במקרה שיפוי כוח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה.

ולראיה באתי/נו על החתום היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ חתימה

**אישור עורך דין**  
הריני לאשר חתימת מרשי הנ"ל בפני

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ תאריך



## נספח ה'2 – ייפוי כוח לרישום הערת אזהרה לטובת החברה

### ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום הערת אזהרה

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961\*

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ממנים בזה את עוה"ד: \_\_\_\_\_, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם (להלן: "מיופה הכוח"), להיות בא-כוחנו הנכון והחוקי ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי של כל אחד ממיופי הכוח הנ"ל כל פעולה, מעשה או דבר כדלהלן אך ורק במסגרת עסקת חיזוק ועיבוי לפי תמ"א 38 עפ"י ההסכם שנחתם בינינו לבין \_\_\_\_\_ (להלן: "החברה" ו"ההסכם", בהתאמה).

1. לרשום לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין ו/או כל מרשם רלוונטי אחר בו מתנהל רישום הזכויות במקרקעין הערת אזהרה בקשר להסכם, אך ורק על זכויותינו ביחידה רישומית חדשה שתירשם בהתאם להסכם בצו רישום הבית המשותף לפי תיקון או רישום שיעשה בו, ולחלופין על יחידת הרכוש המשותף של הבית המשותף (להלן: "היחידה"), ואשר לה תוצמדנה כל זכויות הבנייה, וכן לתקן ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה כאמור ו/או לייחדה לכל יחידה שתיווצר כתוצאה מתיקון ו/או ביטול ו/או רישום מחדש של הבית המשותף בעקבות הפרויקט, בהתאם להסכם.
2. לתת כל הסכמה ו/או אישור שיידרשו לצורך רישום הערת האזהרה כאמור ו/או ביטולה, 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 כאמור ו/או ביטולה ו/או תיקונה ו/או מחיקתה מעת לעת ולעשות כל פעולה רלוונטית אחרת לצורך רישום הערת האזהרה ו/או ביטולה (ניהול ורישום), התש"ל – 1969, ובכפוף לקבלת ייפוי כוח מהחברה למחיקת הערת האזהרה, בצירוף פרוטוקול חתום ומאומת כדין המסמיך לבצע מחיקה של הערת האזהרה.
4. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו ובמקומנו במחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל וכל מוסד ממשלתי לחתום על בקשות, הצהרות, לצורך רישום הערת האזהרה כאמור.
5. ייפוי 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 לטובת החברה ו/או לפקודתה.
6. באי כוחנו יהיו רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או להאצילן מחדש.
7. היות וייפוי כוח זה נוגע לטובת החברה שזכויותיה עומדות ותלויות בייפוי כוח זה, הוא יהיה מוחלט ובלתי חוזר, ואין ולא תהיה לנו כל רשות לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופוסינו, ומנהלי עזבונו.
8. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_:

### אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד \_\_\_\_\_, מס' רישיון \_\_\_\_\_, מאשר בזה את חתימת ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ על ייפוי הכוח הנ"ל בפני.

תאריך: \_\_\_\_\_, עו"ד \_\_\_\_\_



**נספח ו' – ייפוי כוח מהחברה לבעלים למחיקת הערת אזהרה לטובת החברה  
והחלטת החברה בעניין**

**ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר**

- אנו הח"מ, חברת \_\_\_\_\_ ח.פ. ממנים בזה ומיפים את כוחם של \_\_\_\_\_ (כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כוחנו החוקקים החוקיים ולעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות המנויות להלן, כולן ומקצתן והכל במפורט להלן:
1. למחוק ו/או לבטל ו/או להסיר כל הערת אזהרה ו/או הערה שנרשמה ו/או שתירשם לטובתנו ו/או לזכותנו ו/או לפקודתנו ו/או לטובת מי מטעמנו בספרי לשכת רישום המקרקעין לגבי הזכויות בגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ לרבות כל חלקת משנה של החלקות הנ"ל ולרבות חלקות הרכוש המשותף ו/או כל חלק מהן ו/או כל חלקה שתיווצר מהן (להלן: "המקרקעין") והכל באופן ובתנאים כפי שמיופי הכוח הנ"ל ימצאו לנכון.
  2. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, יהיו רשאים מיופי הכוח, להופיע בכל מוסד ו/או לחתום על כל מסמך ו/או שטר ו/או הסכם ו/או התחייבויות ו/או הצהרה ו בכל מקום ובכל זמן, לרבות, בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל, בפני פקיד הסדר מקרקעין, בפני כל מוסד ממשלתי ו/או מוניציפאלי, ברשם המשכונות, ברשם החברות ובכל מקום רלוונטי אחר לרבות כל פנקס המתנהל עפ"י דין, להופיע בפני בתי משפט מכל הדרגות בתור מבקש, תובע, מערער, לחתום כל בקשות, כל מיני שטרות, תביעות, ערעורים, וכל מסמך אחר לצורך הפעולות הנ"ל.
  3. הואיל וייפוי כוח זה ניתן לטובת צד ג', אשר זכויותיו עומדות ותלויות בייפוי כוח זה, הן בלתי חוזרות, אין לנו ולא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם לאחר צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסנו הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו.
  4. ייפוי כוח זה ניתן להעברה/הסבה בשלמות ו/או בחלקים על פי החלטת באי כוחנו.
  5. בייפוי כוח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, הכל לפי ההקשר.

\_\_\_\_\_ ולראיה באתי על החתום היום:

\_\_\_\_\_ באמצעות מורשה החתימה

\_\_\_\_\_ ת.ז.



### פרוטוקול

מיום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_  
החלטה בכתב של דירקטוריון החברה ח.פ. \_\_\_\_\_ ("החברה")

נוכחים: מניין חוקי מבין מנהלי החברה

#### על סדר היום:

1. לאשר ביטול ומחיקת כל הערת אזהרה שנרשמה לטובת החברה במקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ ו/או כל חלק מהם, ו/או כל חלקה שתיווצר מהם, וכן כל חלקה או שטח נוסף שייכלל בעתיד בתב"ע וחלקות או שטחים נוספים סמוכים (להלן: "המקרקעין") בקשר עם הסכם חיוזק ועיבוי לפי תמ"א 38 שנחתם על ידי החברה עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בהתאמה: "ההסכם").
2. למסור ייפוי כוח בלתי חוזר לבי"כ בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ביטול הערת האזהרה שתירשם או נרשמה על זכויות בעלי הזכויות במקרקעין מכוח ההסכם וכן למסור בקשות לביטול הערות אזהרה שנרשמו לטובת החברה במקרקעין.
3. להסמיך את ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ להיות מורשה החתימה (להלן: "מורשה החתימה") ולחתום על ייפוי הכוח בדבר ביטול הערת האזהרה ו/או מחיקת הערות האזהרה הרשומות ו/או שיירשמו לטובת החברה, וכן על בקשה לביטול וכל מסמך שיידרש לצורך כך. חתימתו של מורשה החתימה כאמור לעיל, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס או שמה המוטבע, תחייב את החברה לכל דבר ועניין.
4. להורות לרשם המקרקעין למחוק כל הערה שנרשמה ו/או שתירשם לטובת החברה על זכויות בעלי הזכויות במקרקעין בקשר עם ההסכם, על כל אחת מחלקות המשנה הקיימות ו/או שיהיו קיימות במקרקעין.

#### הוחלט:

1. למחוק כל הערת אזהרה לטובת החברה ו/או מי מטעמה בלשכת רישום המקרקעין זכויות הבעלים הרשומים (או מי מהם), לרבות בחלקת הרכוש המשותף ובכל חלקת משנה של המקרקעין.
2. להסמיך את ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ לשמש כמורשי חתימה של החברה ולחתום בשמה על כל מסמך בקשר עם האמור לעיל לרבות הסכמי ביטול, תוספות להסכם, בקשות למחיקת הערת אזהרה ייפוי כוח, כתבי הסכמה, דיווחים לרשויות המס על ביטול ההסכם (לרבות באופן מקוון) וכן כל מסמך ו/או נספח בקשר לאמור לעיל או הנובע ממנו, כך שחתימתם של מורשי החתימה כאמור, בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר ועניין.
3. להורות לרשם המקרקעין למחוק כל הערה שנרשמה ו/או שתירשם לטובת החברה כאמור בסעיף 4 לסדר היום.

יו"ר הדירקטוריון



**אישור מטעם עו"ד של החברה**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מ.ר. \_\_\_\_\_, מאשר בזה:

1. הריני לאשר את חתימת \_\_\_\_\_ נושא תעודת זהות שמספרה \_\_\_\_\_
2. החברה קיימת ורשומה כדין ושמה לא שונה.
3. החלטת החברה התקבלה כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה ומחייבת את החברה לכל דבר ועניין.
4. המשתתפים בישיבת הדירקטוריון, הם מנהלי החברה והמוסמכים לפעול בשמה ולחתום על המסמכים במפורט לעיל.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ תאריך

הסכם מומלץ





**נספח ז' - נוסח ערבות ביצוע**

לכבוד  
בעלי הדירות  
ברחוב \_\_\_\_\_

א.ג.ג.,

**הנדון: ערבות בנקאית מס'**

1. על פי בקשת חברת \_\_\_\_\_ בע"מ ח.פ. (להלן: "החברה הנערבת") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום שתדרשו מאת החברה עד לסך \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים שקלים חדשים), (להלן - "סכום הקרן"), כשהוא צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - "המדד") בהתאם לאמור להלן (להלן: "סכום הערבות"), והכל בהתאם להסכם שנערך ונחתם ביניכם לבין החברה ביום \_\_\_\_\_, בנוגע לביצוע העבודות (להלן: "ההסכם").
2. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול על ידינו. ערבות זאת ניתנת למימוש על ידכם בהתאם להוראות ההסכם הנוגעות לביצוע העבודות בלבד.
3. סכום הקרן יהא צמוד למדד כדלקמן: בסעיף זה ולהלן: "מדד הבסיס": המדד הידוע ביום הוצאת ערבות זאת אשר התפרסם ביום \_\_\_\_\_ והעומד על סך \_\_\_\_\_ נקודות. "המדד החדש": המדד הידוע אשר התפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל של סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה. אם במועד התשלום בפועל של סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הקרן ו/או חלקו, בהתאם לדרישתכם, כשהוא מוגדל באופן יחסי למידת העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס. אם במועד האמור יהיה המדד החדש נמוך ממדד הבסיס נשלם את סכום הקרן ו/או חלקו, בהתאם לדרישתכם כשהוא מוקטן באופן יחסי למידת ירידתו של המדד החדש לעומת מדד הבסיס.
4. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידיכם עד לגובה סכום הערבות תוך 14 ימי עבודה מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב חתומה על ידי כל חברי הנציגות כמפורט בהסכם בצירוף חתימת ב"כ הדיירים, המוגשת באמצעות דואר רשום או מסירה אישית בלבד.
5. מוסכם כי כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו תחול עליכם החובה לדרוש תחילה סילוק הסכום האמור מהחברה וליתן לחברה התראה של 14 ימי עבודה להסדיר את ההפרה הנטענת על ידם ושביגיה נדרש התשלום.
6. הנכם זכאים לממש ערבות זו מעת לעת, בכל סכום שיקבע על ידיכם מתוך סכום הערבות, ובלבד שסך כל הסכומים שיידרשו על ידיכם וישולמו על ידינו בגין ערבות זאת לא יעלו על סכום הערבות ואנו נשלם מעת לעת את הסכומים הנדרשים במועד ועל פי הקבוע בערבות זו. במידה וערבות זו לא תמומש על ידיכם במלואה בפעם אחת, תישאר ערבות זו במלואה תוקפה לגבי יתרת סכום הערבות הבלתי ממומשת.
7. ערבות זו איננה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_

בנק



**נספח ז' 1 - נוסח ערבות בדק**

**נוסח ערבות בדק**

א.ג.נ.,

**הנדון: כתב ערבות מס'**

על פי בקשת \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקשים") אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת בלתי מותנית ובלתי חוזרת לתשלום כל חבויות מס השבח ו/או היטל השבחה עד ל- \_\_\_\_\_ ש( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד (להלן: "סכום הערבות"), בקשר עם עסקת חיזוק ובינוי לפי תמ"א 38 אשר נחתמה בינכם ובין \_\_\_\_\_ בקשר עם המקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ ברח' \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_ (להלן: "המקרקעין").

1. סכום הערבות יהיה צמוד למדד תשומות הבנייה כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, בתנאי ההצמדה שלהלן:

1.1. "המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_, בשיעור \_\_\_\_\_ נקודות.

1.2. "המדד החדש" לעניין ערבות זו, יהא המדד האחרון הידוע ביום ביצוע התשלום.

1.3. הפרשי הצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה – הסכום השווה למכפלת הפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הקרן, מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הקרן, ללא כל הפרשי הצמדה.

2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר מעשרה ימים מתאריך התקבלה דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המפורטת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב. במיוחד ובאופן ספציפי ומבלי לפגוע בכלליות מחויבותנו דלעיל, אנו מבהירים כי נשלם כל סכום כאמור לעיל, גם אם יטען הנערב כי אתם הם אלה החייבים לו כספים כלשהם, מכל סיבה שהיא, או שאתם הם אלה שלא קיימו מחויבות כלשהי כלפיו ולא הוא החייב כספים לכם.

3. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ (ועד בכלל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל.

4. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ בנק



**נספח 2' - נוסח ערבות להבטחת תיקון צו הבית המשותף ורישום זכויות הבעלים**

לכבוד  
בעלי הדירות ברחוב  
א.ג.ג,

הנדון: **ערבות בנקאית מס'**

1. על פי בקשת חברת \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "החברה/הנערב") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום שתדרשו מאת החברה עד לסך מרבי של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים), הכל כמפורט להלן (להלן: "סכום הקרן") המגיע ו/או שייגע לכם מאת החברה לצורך הבטחת תיקון צו הבית המשותף בבניין הבנוי על המקרקעין ברח' \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_ הידועים כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ (להלן: "הבניין") בהתאם להוראות הסכם לחיזוק ועיבוי לפי תמ"א 38 מיום \_\_\_\_\_ שנחתם ביניכם לבין החברה (להלן: "ההסכם").
2. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול על ידינו.
3. סכום הקרן יהא צמוד למדד כדלקמן:
 

בסעיף זה ולהלן:

"מדד הבסיס": המדד הידוע ביום הוצאת ערבות זאת אשר התפרסם ביום \_\_\_\_\_ והעומד על סך \_\_\_\_\_ נקודות.

"המדד החדש": המדד הידוע אשר התפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל של סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה.

אם במועד התשלום בפועל של סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הקרן ו/או חלקו, בהתאם לדרישתכם, כשהוא מוגדל באופן יחסי למידת העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

אם במועד האמור המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי או שווה לו, אזי נשלם לכם את סכום הקרן בסכומו המקורי ללא כל הפרשי הצמדה.
4.
  - א. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידיכם עד לגובה סכום הערבות תוך 14 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב חתומה על ידי נציגות הבעלים, המוגשת באמצעות דואר רשום או מסירה אישית בלבד, ללא כל תנאי שהוא ומבלי להטיל עליכם כל חובה לבסס או לנמק דרישתכם ו/או זכאותכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת הנערב ו/או לנקוט תחילה בפעולה כלשהי כנגד הנערב.
  - ב. ניתן לדרוש תשלום על פי ערבות זו לשיעורין, ובלבד שסך כל סכומי הדרישות גם יחד, אשר נשלם על פי תנאי ערבות זו, לא יעלה על סכום הערבות.
5.
  - א. הדרישה לתשלום צריך שתהיה ערוכה בכתב וחתומה, עליה להימסר במקור ולהתקבל בסניף הבנק המצוין בכתב ערבות זה על פי הכתובת המצוינת בו והכול בשעות העבודה בהן הסניף פתוח לקהל.
  - ב. יש לציין בכל דרישה את הסכום הנדרש על ידכם עד לגובה סכום הערבות.
  - ג. דרישה בפקסימיליה או במברק או בתקשורת מחשבים או כל היוצא בזה לא תיחשב כדרישה מספקת לצורך ערבות זו ולא נשלם על פיה.
  - ד. הוצאה ערבות זו לטובת מספר מוטבים, כי אז הדרישה על פיה צריכה להיעשות ע"י הנציגות והתשלום על פי הערבות יבוצע על ידנו לכולם יחד.
6. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל או עד שסכום הערבות משולם במלואו על פיה, לפי המוקדם, וכל דרישה לתשלום על פיה צריכה להתקבל על ידינו לא יאוחר מהמועד האמור - לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת ודרישה שתתקבל - לא תיענה.

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_  
סניף \_\_\_\_\_



**נספח ז'3 - נוסח ערבות מיסים**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד \_\_\_\_\_

א.ג.נ.,

**הנדון: כתב ערבות מס'**

על פי בקשת \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקשים") אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת בלתי מותנית ובלתי חוזרת לתשלום כל חבויות מס השבח ו/או היטל השבחה עד ל- \_\_\_\_\_ (ש) בתוספת הפרשי הצמדה למדד (להלן: "סכום הערבות"), בקשר עם עסקת חיזוק ובינוי לפי תמ"א 38 אשר נחתמה בינכם ובין \_\_\_\_\_ בקשר עם המקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ ברח' \_\_\_\_\_.

אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הערבות, מחולק במדד היסודי. אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך ממנו, לא ישולמו הפרשי הצמדה.

"המדד" – מדד המחירים לצרכן (כלל) המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי כולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י כל גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו.

"המדד היסודי" – המדד שפורסם ביום \_\_\_\_\_ בשעות \_\_\_\_\_.

"המדד החדש" – המדד שפורסם לאחרונה לפני כל תשלום בפועל על פי ערבות זו.

אנו נשלם לכם כל סכום שתדרשו מאיתנו עד לסכום הערבות, בתום \_\_\_\_\_ ימים מיום קבלת דרישתכם הראשונה בכתב ולאחר שתמציאו לידינו כתב ערבות זה במקור בצירוף דרישתכם בכתב לתשלום על פיו, תוך ציון בדרישה מהו הסכום אותו אנו נדרשים לשלם לכם עד לסכום הערבות.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאיתנו את תשלומי של סכום הערבות בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ בלבד, ולאחר מועד זה תהיה בטלה ומבוטלת. דרישה שתגיע אלינו אחרי המועד הנ"ל בשעה 12:00 לא תענה. כל דרישה מכס לתשלום הערבות חייבת להתקבל בכתב במשרדנו לפי הכתובת:

בנק \_\_\_\_\_ בע"מ \_\_\_\_\_  
דרישה בכתב כאמור לעיל אין פירושה דרישה שתגיע אלינו באמצעות פקסימיליה, טלקס או מברק ודרישה כאמור לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

אנו לא נהיה אחראים לאמיתות החתימות על המסמכים שיוצגו לנו על פי ערבות זו.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_ בע"מ



[א40] עם הערות: ניתן להוסיף הוראות נוספות על האמור בהסכם, ככל שהצדדים הסכימו על כך.

## נספח ח' - כתב הוראות לנאמן

תאריך: \_\_\_\_\_

### כתב הוראות לנאמן

לכבוד

משרד עורכי דין \_\_\_\_\_ (ב"כ בעלי הדירות)

הואיל: ובין \_\_\_\_\_ (להלן: "היזם") לבין בעלי היחידות בבניינים שברחוב \_\_\_\_\_ (להלן: "הבניינים הקיימים"), הידוע גם כחלקות \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ (להלן, בהתאמה: "הדירות"); ו/או "המקרקעין" נחתם הסכם (להלן: "ההסכם"), לפיו (בכפוף לקיום התנאים בהסכם) הצדדים התקשרו בעסקה מסוג תמ"א 38 חיזוק ותוספות בנייה, במסגרתה היזם יבצע עבור בעלי הדירות עבודות לצורך שיפור עמידות הבניין בפני רעידות אדמה וחיזוקו בהתאם להוראות תמ"א 38 והתקן הישראלי, ובתמורה יהיה זכאי לבנות דירות חדשות, כמפורט בהסכם (להלן: "הפרויקט") והכל כהגדרתו וכמפורט בהסכם;

והואיל: וההסכם קובע כי במסגרת הפרויקט יעמיד היזם מספר ערבויות, לרבות ערבות ביצוע (בהתאם לסעיף \_\_\_\_\_ בהסכם), ערבות בדק (בהתאם לסעיף \_\_\_\_\_ בהסכם), וערבות מיסים (בהתאם לסעיף \_\_\_\_\_ בהסכם);

לפיכך, אנו נפקיד בידיכם את הערבויות הנ"ל, במועדים הקבועים להפקדתן בידיכם על פי ההסכם, על מנת שתחזיקו בהן ותפעלו לגביהן כנאמנים בהתאם להוראות ההסכם וכתב הוראות זה, ומורים לכם בזאת, באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

#### 1. ערבות בנקאית להבטחת ביצוע העבודות

- 1.1. בטרם או כנגד וכתנאי לקבלת חזקה כלשהי בבניין, לרבות מתן הרשות לתחילת ביצוע עבודות כלשהן בבניין ו/או במקרקעין, תימסר לידיך כנאמן ערבות ביצוע אוטונומית, בת פירעון עם דרישה, בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ ₪), צמודה למדד תשומות הבנייה.
- 1.2. הערבות הבנקאית תוחזר על ידך ליזם עם סיום ביצוע העבודות, כפי שיאושר על ידי המפקח מטעם הבעלים (וככל שתתגלע מחלוקת באשר לסיום העבודות, כפי שייקבע על-ידי המהנדס המכריע, אם מי מהצדדים פנה אליו), ולאחר קבלת טופס 4 והפקדת ערבות הבדק בידיך.
- 1.3. אתה תהיה רשאי לדרוש מהבנק שהעמיד את הערבות הבנקאית, בדרישה בכתב, עבור הבעלים, לממש את הערבות הבנקאית, או חלק ממנה, בהתקיים העילות הקבועות בערבות, ובחלוף \_\_\_\_\_ יום מהיום שהועברה התראה לפני חילוט ליזם ו/או לב"כ היזם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור:
  - 1.3.1. היזם הפסיק את ביצוע העבודות לתקופה רצופה של יותר מ- \_\_\_\_\_ ימי עבודה, ולמרות קבלת התראה בכתב מאת ב"כ הבעלים לא המשיך בביצוע העבודות תוך 14 ימי עבודה ממועד קבלת ההתראה בכתב (כפוף לעיכובים מותרים על פי דין והוראות הסכם זה).
  - 1.3.2. ניתן נגד היזם צו (קבוע או זמני) או החלטה לפירוק ו/או לכינוס נכסים ו/או להקפאת הליכים.
  - 1.3.3. הוטל עיקול על רכוש היזם הנמצא באתר הבנייה, המונע את המשך העבודות, והעיקול לא הוסר בתוך \_\_\_\_\_ יום מהטלתו.
  - 1.3.4. במידה שתוקף הערבות לא הוארך 60 ימים טרם פקיעתו.



1.3.5. ההסכם בוטל כדין עקב הפרתו היסודית ע"י היזם, לאחר מתן התראה מראש ובכתב של \_\_ ימים, במהלכם לא תיקן היזם את ההפרה הנטענת.

## 2. ערבות בדק

- 2.1 כנגד השבת הערבות הבנקאית להבטחת ביצוע העבודות, המפורטת בסעיף 1 לעיל, יפקיד היזם בידך הנאמנות ערבות בדק אוטונומית בת פירעון עם דרישה, בסך השווה לשיעור של \_\_% משווי העבודות לבעלים, כפי שיקבע שמאי מוסכם/בסכום של \_\_\_\_\_ ש(שקלים חדשים)(מחק את המיותר) (להלן: "**ערבות הבדק**").
- 2.2 אתה תהיה רשאי למסור למי מיחידי הבעלים את ערבות הבדק, על מנת שיוכל לדרוש מהבנק את מימוש הערבות, או חלקה, בהתקיים תנאים אלה:
- 2.1.1 יחיד הבעלים שבדירתו התגלתה אי התאמה פנה ליזם, בכתב, בדרישה לתקנה וזו לא תוקנה במועד שנקבע לכך בחוק המכר או במועד סביר אחר שנקבע בהתחשב בנסיבות העניין, ובלבד שניתנה ליזם הזדמנות לתקן בהתאם לחוק המכר;
- 2.1.2 הבעלים ו/או נציגות הבעלים מסרו לך ולב"כ היזם, הודעה בכתב, כי אי ההתאמה לא תוקנה במועד כאמור לעיל, ודרישה לחלט את ערבות הבדק, בצירוף דו"ח חתום ע"י המפקח מטעם הבעלים המפרט את אי ההתאמות שלא תוקנו.
- 2.1.3 לאחר שהעברת התראה בכתב ליזם ולב"כ היזם בדבר הכוונה לחילוט ערבות הבדק ודרישה בכתב לתיקון אי ההתאמות, אי ההתאמות לא תוקנו תוך 21 ימי עסקים.
- 2.1.4 סכום הדרישה תואם את מגבלות ערבות הבדק לכל אחד מיחידי הבעלים, כפי שנקבעו על ידם, ככל שנקבעו.
- 2.3 ככל שיידרש מימוש של חלק מסכום ערבות הבדק ואולם הבנק יאשר רק את חילוט מלוא הערבות, יופקדו כספי ערבות הבדק הנדרשים מהבנק לבעלים לצורך תשלום ההוצאות הנדרשות לשם תיקון אי ההתאמות, ויתרת סכום ערבות הבדק תוחזק על ידיך בנאמנות, ותוחזר ליזם כנגד מסירת ערבות בדק חדשה לטובת הבעלים.
- 2.4 אתה תחזיר את ערבות הבדק לחברה בתום \_\_ החודשים ממועד קבלת טופס 4 לפרויקט, ככל שלא נדרש חילוט, ובכפוף לכך שלא קיים ליקוי אשר נדרש תיקונו על ידי הבעלים, לפי הסכם זה, וטרם תוקן.

## 3. ערבות המיסים

- 3.1 ערבות המיסים מופקדת בידך הנאמנות, להבטחת תשלום שומות מס השבח בגין הזכויות שנתקבלו בעסקת החיזוק והעיבוי לפי תמ"א 38 ואשר מכירתן אינה פטורה לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין המתייחסות לעסקה מסוג זה.
- 3.2 אתה תהיה רשאי להעביר לבעלים את ערבות המיסים או לדרוש עבור הבעלים מן הבנק שהעמיד את ערבות המיסים (להלן: "**הבנק**") במכתב חתום על ידך, לממש את ערבות המיסים כאמור, או חלק ממנה, כאשר היזם הפר הסכם זה באחת או יותר מן ההפרות המנויות להלן:
- 3.2.1 כאשר ניתן פסק או החלטה או צו של בורר שמונה כאמור בהסכם, המורה לך לממש את הערבות שבנדון או כל חלק ממנה, או ניתנו פסק דין או החלטה שיפוטית אחרת של בית המשפט המורה על חילוט הערבות, כולה או חלקה.
- 3.2.2 כאשר הערבות לא חודשה 60 ימים טרם פקיעתה.



3.2.3 כאשר ובשל אי תשלום במועד של מס / או היטל שעל היזם מוטלת החובה לשלמו בהתאם להוראות הסכם זה, ואשר אי התשלום גרר אחריו הליכים, לרבות הליכים כנגד הבעלים והביא לפגיעה באי אלו מזכויות הבעלים, והיזם לא הסדיר את הפגיעה תוך 14 ימי עבודה ממועד הפגיעה.

3.3 את ערבות המיסים תחזיר ליזם עם תשלום השומות הסופיות בגין השומות שאינן פטורות או העמדת ערבות על מלוא החוב לרשות המיסים, בהתאם לנוסח הבנקאי המקובל על רשות המיסים בערבויות מסוג זה לטובת רשות המיסים, וקבלת אישורים של רשות המיסים להעברת זכויות בגין השומות שאינן פטורות כאמור.

**ולראיה באנו על החתום:**

\_\_\_\_\_ הדייר

\_\_\_\_\_ היזם

**אישור עורך דין**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזה קבלת ההוראות הבלתי חוזרות כמפורט לעיל, ומתחייב כי אפעל על פיהן.

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חותמת + חתימה



## נספח ט' – כתב הסמכה לנציגות

### כתב הסמכה

אנו הח"מ, כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, בעלי הזכויות בדירות בבניין ברחוב \_\_\_\_\_, הידוע כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ (להלן - "הבעלים" ו-"הבניין" בהתאמה), ממנים, מסמיכים ומייפים בזה את כוחם של המפורטים להלן (שיכוננו להלן - "הנציגות"):

שם פרטי	שם משפחה	מספר תעודת זהות
		1
		2
		3

לעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות, להופיע ולייצג אותנו בקשר להסכם שנערך בין הבעלים בבניין מצד אחד, לבין \_\_\_\_\_ בע"מ, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן - "היזם"), בנוגע למימוש פרויקט חיזוק ועיבוי לפי תמ"א 38 בבניין \_\_\_\_\_ (להלן - "ההסכם" ו-"הפרויקט", בהתאמה).

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ביחס לסמכות הנציגות להוציא לפועל כל פעולה בהתאם להוראות ההסכם ועפ"י הנובע ממנו, אנו מסמיכים בזה את הנציגות לפעול, בדרך המתוארת להלן, בשם כל אחד ואחד מאתנו ובשם כולנו יחד לשם קידום ביצוע ההסכם ו/או הפרויקט, לרבות ביצוע כל אחת או יותר מהפעולות הבאות:

1. לקבל כל החלטה ולעשות כל פעולה שהנציגות הוסמכה לעשות על פי ההסכם והנדרשת לשם ביצועו, בכפוף לכך שהנציגות תפעל בנאמנות ובשקיפות כלפי כלל הבעלים.
2. לבקש ולקבל כל מידע, עדכונים מהיזם ומבא כוח הדיירים וכל מסמך רלבנטי ביחס לפרויקט.
3. לייצגנו מול היזם בנושאים שוטפים הנוגעים ליישום ההסכם ובהתאם לו.
4. לבחור ולהתקשר בשמנו עם מפקח בנייה, שמאי ו/או כל יועץ אחר שיידרש לשם קידום הפרויקט, וכמפורט בהסכם.
5. כל מעשה שיעשו חברי הנציגות הנ"ל על פי כתב הסמכה זה יחייב אותנו ואת כל הבאים מכוחנו, ואת כל מי שירכוש זכויותינו בבניין, והרינו מאשרים מראש כי מעשיהם של הנציגות הנ"ל נעשו בתוקף כתב הסמכה זה. אנו לא נבוא בכל טענה ו/או תביעה למי מחברי הנציגות בקשר עם פעולותיו לביצוע הפרויקט ואנו משחררים את כל חברי הנציגות מאחריות אישית בגין כל מעשה ו/או מחדל שיעשו על ידי מי מחברי הנציגות בקשר עם הוצאתו של הפרויקט לפועל, כל עוד פעלו בתום לב.
6. התחייבותנו זו מהווה גם התחייבות בין הבעלים לבין עצמם, ובפרט אנו מתחייבים שלא לערער על כתב הסמכה זה ולהעניק לנציגות את כל הסיוע הנדרש לה לצורך ביצוע הפרויקט.
7. חברי הנציגות מתנדבים למלא את תפקידם והם לא יהיו זכאים לשכר, להטבה או להחזר הוצאות כלשהם | כל צד הנבחר לנציגות מודע ומסכים לכך כי הוא משמש כמיופה כח הצדדים.
8. הרינו מתחייבים בזאת, כי בכל מקרה בו יועברו זכויותינו בבניין לאחר, מכל סיבה שהיא, להודיע למקבל הזכויות כי הוא בא במקומו בהתחייבויות זו, ולהתנות את העברת הזכויות בחתימת מקבל הזכויות על כתב הסמכה זה והסכמתו לכלל האמור בו.
9. החלטה של הנציגות תעשה ברוב קולות.

**[41א] עם הערות:** נהוג כי הנציגות אינה מקבלת תשלום עבור פעילותה. ואולם, בעלי הזכויות יכולים להסכים לשלם לחברי הנציגות תשלום מסוים (אשר יפורט) עבור פעילות זו אשר הינה מורכבת ומאומצת





10. הבעלים יהיו רשאים להחליף את מי מבין חברי הנציגות וזאת רק לאחר שהתקבל אישור בכתב של רוב מבין הבעלים לביצוע החלפה כאמור. במקרה של התפטרות או גריעת כשרות של מי מבין חברי הנציגות ייבחר מורשה חדש במקומו ברוב רגיל של הנוכחים באסיפת בעלים שתכנס לאחר מכן.

ולראיה באנו על החתום באופן ובמועד כמפורט להלן:

מס' חלקת משנה	שם משפחה	שם פרטי	מס' ת.ז.	תאריך	חתימה

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר כי בתאריכים המפורטים לעיל התייצבו לפני ה"ה המפורטים לעיל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות הפעולה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנעתי כי הדבר הובן להם כראוי, חתמו בפני מרצונם.

\_\_\_\_\_ חתימה + חותמת עו"ד



**נספח י' - ייפוי כוח לצורך נקיטת הליכים נגד דיירים סרבנים**

**ייפוי כוח בלתי חוזר**

אני/אנו החתום/ים מטה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_, כולם ביחד מייפים בזאת את כוחם של עוה"ד \_\_\_\_\_, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא כוחנו ולפעול בשמנו, עבורנו, ובמקומנו בקשר עם ביצוע ההסכם לחיזוק ועיבוי הבניין לפי תמ"א 38 (להלן: "ההסכם") שחתם ו/או שיחתם בינינו ובין \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_, (להלן: "החברה"), והכל בקשר לזכויותינו במקרקעין המצויים **ברחוב** \_\_\_\_\_, **הידוע גם כגוש** \_\_\_\_\_ **חלקה** \_\_\_\_\_ (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס"), לאישור ביצוע ההסכם בהתאם לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים בפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008, ובכלל זה את הדברים הבאים וכל אחד מהם:

1. לחתום ו/או להגיש, בשמנו ובמקומנו, כל תביעה ו/או בקשה ו/או בקשה למתן רשות ערעור ו/או ערעור ו/או דיון נוסף ו/או ערר כנגד דיירים ו/או בעלי זכויות הרשומים במקרקעין אשר ימנעו ו/או יסרבו לחתום על ההסכם ו/או על כל מסמך נדרש במסגרתו ו/או לצורך הוצאתו לפועל (להלן: "הסרבנים"), וכן לנהל כל הליך משפטי ולהפסיקו, לבקש עיקולים או הסרתם, להוציא לפועל כל פסק דין, החלטה או צו ולפעול בכל הליך אחר הנוגע או נובע מההליך הנ"ל, ללא יוצא מהכלל.
2. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות שיפוטית ו/או אחרת לרבות אצל המפקח/ת על רישום בתים משותפים ובפני כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, כדי לקדם את הטיפול בתביעה מול הסרבנים.
3. לחתום בשמנו על כל מסמך נדרש לשם הגשת ו/או קידום התביעה כנגד הסרבנים, לרבות חתימה על כתבי תביעה, תצהירים, מסמכים, בקשות וכו'.
4. להתפשר בשמנו בתביעה הנ"ל, בכל דרך שתמצאו לנכון.
5. לגבות את סכום הוצאות המשפט ושכר טרחת עו"ד שייפסקו לטובתנו.
6. לבקש ולקבל מידע שהננו זכאים לקבל על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
7. להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר ו/או לאחרים, ולבטל כל העברה כזאת.
8. לחתום על ו/או לשלוח בשמנו התראות ו/או מכתבים ו/או פניות בקשר עם העניין הנ"ל.
9. ייפוי כוח זה הינו החלטי, בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, יורשינו, חליפינו וכל מי שיבוא במקומנו ולא יתבטל גם במקרה של מוות (חוי"ח) או גריעת כושר, הואיל ותלויות בו זכויותיו של צד שלישי, דהיינו זכויותיו של היזם ושל יתר הבעלים במקרקעין.

ולראיה באנו על החתום היום, \_\_\_\_\_:

\_\_\_\_\_

**אישור**

אני הח"מ עו"ד \_\_\_\_\_ מ.ר. \_\_\_\_\_ מאשר כי ביום \_\_\_\_\_, הופיעו בפניי \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ וחתמו מרצונם החופשי על ייפוי כוח בלתי חוזר זה.

\_\_\_\_\_ עורך-דין

\_\_\_\_\_ תאריך



## נספח י"א - ייפוי כוח לצורכי מס

### ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, בעלים של המקרקעין הידועים כחת חלקה \_\_\_\_\_ בחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ (להלן: "המקרקעין") המצויים בבניין שברחוב \_\_\_\_\_, ממנה את עוה"ד \_\_\_\_\_ (כולם ביחד ולחוד יקראו להלן: "מייפוי הכוח") להיות באי כוחנו בכל דבר ועניין בקשר לטיפול בהיבט המיסוי של ההסכם שנחתם ביננו ובין \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "היזם" ו"ההסכם", בהתאמה). מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר להסכם הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום ו/או להגיש בקשות ו/או הצהרות ו/או דיווחים ו/או מסמכים ו/או אישורים לרשויות המס בקשר עם העסקה במקרקעין ובכלל זה שומות עצמיות ו/או השגה ו/או ערר.
2. להופיע בשמנו ובמקומנו ולייצגנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר ולרבות כל בית משפט ובית דין, פקיד שומה, מנהל מס שבח, משרדי מיסוי מקרקעין ולעשות ו/או לפעול ו/או להגיש ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות לרבות בקשות לשימוש בפטורים ממס ו/או פריסת מס השבח ו/או הפחתת שיעור מס, השגות, העררים, התחייבויות וכל מסמך שיידרש בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל.
3. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הרשויות הרלוונטיות ולחתום לשם כך על כל מסמך שיידרש, לצורך הגשת השומות במסלול תמ"א 38 לפי סעיף 49 ל"ג ול"ד לחוק מיסוי מקרקעין או כל חוק אחר שיהיה בתוקף לצורך מתן פטור ממיסים שיינתן במסגרת הוראות תמ"א 38, ובאם לא יחול פטור מלא ממיסים – לנהל משא ומתן עם כל גורם שהוא, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור החלקי או ההקלה ולשלם תשלומים במקומנו עבור רשויות המס, ככל שהללו יידרשו.
4. להשיג על שומת היטל השבחה ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך ו/או לנצל כל פטור.
5. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו, אצל שלטונות המס.
6. לבקש ו/או לקבל כל מידע מסמכים, אישורים שיידרשו מכל גוף ו/או רשות מוסמכת, לשכת רישום מקרקעין, משרד מיסוי מקרקעין משרדי מס הכנסה, בנקים, לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל, אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל ענין הקשור והנובע מהעניין הנ"ל.
7. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו, ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.
8. היות וייפוי כוח זה נוגע לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלת/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה ל/לנו רשות לבטל או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/ינו, והוא יחייב גם את יורש/ינו, אפוטרופס/ינו, ומנהלי עזבוני/נו.
9. אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעסקה זו, לרבות הליכים משפטיים שבין הצדדים.



10. המלים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_

**אישור**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר כי ביום הופיעה בפני ה"ה \_\_\_\_\_, שזהותה הוכחה לי עפ"י ת.ז. \_\_\_\_\_ וחתמה מרצונה החופשי על יפוי כח בלתי חוזר זה. ולראיה אני מאמת את חתימתה בחתימת ידי וחותמי.

היום \_\_\_\_\_ חתימת עורך הדין \_\_\_\_\_



## נספח י"ב - ייפוי כוח לפנייה אל הבנקים

### ייפוי כוח

(לצרכי פניה אל בנקים ו/או מוסדות פיננסיים)

אני/אנו החתום/ים מטה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, מייפם בזאת בזה את כוחם של עוה"ד \_\_\_\_\_, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא כוחנו ולפעול בשמנו, עבורנו, ובמקומנו בקשר עם ביצוע ההסכם לחיזוק ועיבוי הבניין לפי תמ"א 38 (להלן: "ההסכם") שנחתם ו/או שיחתם בינינו ובין \_\_\_\_\_ פ.ח. \_\_\_\_\_, (להלן: "החברה") והכל בקשר לזכויותינו במקרקעין המצויים ברחוב \_\_\_\_\_, הידוע גם כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס"), בדברים הבאים וכל אחד מהם:

- לפנות בשמנו לבנקים ו/או מוסדות פיננסיים אשר רשמו על זכויותינו בנכס משכנתא ו/או הערת אזהרה בדבר זכות למשכנתא ולקבל מהם כל מידע בקשר לכך.
- לפנות בשמנו ובמקומנו לכל בנק ו/או חברת ביטוח ו/או לטובתו רשומה משכנתא ו/או הערת אזהרה לרישום משכנתא בגין הלוואה שניתנה לנו, בבקשה ליתן כתב הסכמה לביצוע העסקה נשוא ההסכם זה, בנוסח המקובל. זאת, ככל שיידרש לצורך קבלת ליווי פיננסי או רישום הערות אזהרה של רוכשי דירות היזם או לכל צורך אחר הרלוונטי למימוש הפרויקט.
- להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ולרבות כל בית-משפט ובית דין, ולעשות ו/או לפעול ו/או להגיש ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו, על הצהרות, תעודות, בקשות וכל מסמך אחר שיידרש לצורכי ייפוי כוח זה.
- מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי ייפוי כוח והרשאה זו, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שעשה 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.
- ביצוע הפעולות מכוח ייפוי כוח זה מותנה בכך שכל הצהרה שתיתן בשמי על ידי מיופי הכוח תעלה בקנה אחד עם מה שהוצהר על ידי במסגרת המידע שמסרתי ליזם, וכן שלא יהא בפעולות כאמור כדי לגרוע באופן כלשהו מזכויותיי לפי ההסכם ונספחיו.

ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_\_,

### אישור

אני הח"מ עו"ד \_\_\_\_\_ מ.ר. \_\_\_\_\_ מאשר כי ביום \_\_\_\_\_, הופיעו בפניי \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, וחתמו מרצונם החופשי על ייפוי כוח בלתי חוזר זה.

עורך-דין

תאריך



**נספח י"ג - כתב קבלת זכויות וחובות על ידי נעבר**

אל: \_\_\_\_\_ (להלן: "החברה")  
א.ג.ב.,

הנדון: **כתב קבלת זכויות וחובות**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: "המעביר") ו-  
\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: "הנעבר"), מצהירים ומתחייבים בזאת  
כדלקמן:

1. המעביר הינו הבעלים הרשומים של דירה ברח' \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_, הידועה כגוש: \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ תת חלקה \_\_\_\_\_ (להלן: "הדירה").
2. בהתאם להסכם לחיזוק ועיבוי לפי תמ"א 38 שנחתם ביום \_\_\_\_\_ בין המעביר לבין החברה (להלן: "ההסכם"), נרשמה לטובת החברה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ב- \_\_\_\_\_ לפי שטר מ' \_\_\_\_\_ על זכויות המעביר בדירה.
3. בהתאם להסכם המכר בין המעביר לנעבר מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "הסכם המכר"), המעביר העביר את כל זכויותיו בדירה לנעבר.
4. המעביר והנעבר מאשרים בזאת כי כל זכויותיו והתחייבויותיו של המעביר כמפורט בהסכם, יחולו על הנעבר ביחס לכל הזכויות בדירה.
5. ידוע למעביר ולנעבר, כי תנאי מוקדם לחתימת החברה על הסכמה להעברת הזכויות בדירה מהמעביר לנעבר, בהתאם להסכם, הינו חתימת המעביר והנעבר על כתב אישור והתחייבות זה, ועל מסמכים נוספים, אם וככל שיידרשו לצורך קיום ההסכם.
6. ידוע למעביר ולנעבר, כי ככל שהעברת הזכויות בדירה לנעבר, תגרע ו/או תפגע בפטורים לפי הפרק החמישי (4) לחוק ממיסוי מקרקעין (מס שבח ורכישה), או כל פטור או הקלה אחר שעשוי היה להינתן לה ו/או שהיו מגיעים לה לולא העברת זכויותיה, תחול האחריות על המעביר ו/או הנעבר לשאת בכל המיסים וההוצאות הכרוכים בביטול הפטורים או בשימוש תחתם בפטור אחר המוקנה להם על פי הדין. בכל מקרה, ככל שהעברת הזכויות תשלול קבלת פטור ממיסים או תגרום לעליה בגובה המיסים כאמור לעיל, הרי שתשלום המיסים (או הפרשם, לפי העניין) יחול וישולם על ידי המעביר ו/או הנעבר בלבד, ובכל מקרה לא יחולו על החברה.
7. ידוע למעביר ולנעבר, כי כל תשלום ו/או חיוב שיחול בגין העברת הזכויות בדירה לנעבר, לרבות אך לא רק דרישת תשלום היטל השבחה, תשלומי חובה לרשויות וכיוצ"ב, יחול וישולם על ידי המעביר ו/או הנעבר בלבד, ובכל מקרה לא יחול על החברה.
8. אי תשלומם במועד החוקי של מיסים ו/או תשלומים אלו יהווה הפרה יסודית של ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר שעומדים לחברה על פי דין ו/או כתב התחייבות זה.
9. ידוע לנו כי הסכמת החברה כאמור כפופה להערת האזהרה הרשומה לטובת החברה, ואשר תישאר בתוקפה גם לאחר רישום העברת הזכויות בדירה על שם הנעבר, וככל שטרם נרשמה הערה, תהיה היא כפופה לכך שתירשם הערת אזהרה כאמור בהתאם להוראות ההסכם.
10. כנעבר, הריני מאשר כי בכוונתי / אין בכוונתי (לסמן הנכון) ליטול משכנתא לצורך רכישת הזכויות בדירה.



11. התחייבותנו זו תחייב את כל מי שיבוא במקומנו ו/או בנעלינו בעניין זכויותינו בדירה.
12. הרינו להצהיר, כי כתב אישור והתחייבות זה הינו בלתי חוזר.
13. המסמך מנוסח בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד, ומיועד לשני המינים. המסמך מנוסח בלשון יחיד מטעמי נוחות בלבד, אך פונה גם לרבים, לפי העניין.

ולראייה באנו על החתום

\_\_\_\_\_

הנעבר

\_\_\_\_\_

המעביר

**אישור עו"ד**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד מאשר/ת בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני המעביר  
והנעבר \_\_\_\_\_ וחתמו על כתב התחייבות זה לאחר  
שהוסבר להם תוכנו ומשמעותו.



הסכם מומלץ





**נספח ט"ו - החלטת החברה בדבר אישור התקשרות בהסכם ואישור מורשי  
החתימה מטעמה**

**פרוטוקול**

ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "החברה")  
פרוטוקול מיום \_\_\_\_\_ מישיבת מועצת המנהלים של החברה  
מישיבת דירקטוריון החברה שנועדה ונתקיימה ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_.

נוכחים: מנין חוקי של המנהלים.

יו"ר נבחר: \_\_\_\_\_

**על סדר היום:**

1. להתקשר בהסכם לחיזוק ועיבוי לפי תמ"א 38 (להלן: "ההסכם") עם בעלי הזכויות בדירות בבניינים הבנויים ברחוב \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_ על המקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ (להלן: "הפרויקט").
2. חתימה על כל המסמכים הנדרשים במסגרת ובקשר עם ההסכם, לרבות הצהרות ודיווחים לרשויות המס, שטרות מכר, ייפוי כוח לרבות ייפוי כוח בלתי חוזרים, בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או בקשות לרישום משכנתא ו/או שטרי משכנתא, בקשות למחיקת הערות אזהרה, מסמכי שעבוד, וכן על כל מסמך רלוואנטי אחר אשר חתימתו נחוצה עפ"י ההסכם ו/או לצורך הוצאה לפועל של ההסכם, לרבות בקשות לרשם המקרקעין, עיריית \_\_\_\_\_, כל גוף ממשלתי ו/או עירוני וכיוצ"ב.
3. חתימה על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת בא כוח הבעלים במסגרת ההסכם. חתימה על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עורכי הדין המלווים את הפרויקט משרד \_\_\_\_\_ ו/או עוה"ד המייצגים את בעלי הזכויות בפרויקט משרד \_\_\_\_\_, לצורך חתימה בשמנו ובמקומנו על בקשה לרישום הערת אזהרה ו/או בקשות לרישום משכנתא ו/או שטרי משכנתא ו/או כל מסמך אחר שיידרש להוצאה לפועל של ההסכם, לרבות בקשות לרשם המקרקעין, וכל גוף ממשלתי ו/או עירוני וכיוצ"ב.
4. הסמכת \_\_\_\_\_, לעשות כל הדרוש ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם ביצוע האמור, לרבות חתימה על ההסכם, חתימה על הצהרות ודיווחים לרשויות המס, שטרות מכר, ייפוי כוח לרבות ייפוי כוח בלתי חוזרים, בקשות לרישום הערות אזהרה, בקשות למחיקת הערות אזהרה, ו/או בקשות לרישום משכנתא ו/או שטרי משכנתא משמכי שעבוד, וכן על כל מסמך רלבנטי אחר אשר חתימתו נחוצה עפ"י ההסכם ו/או לצורך הוצאה לפועל של ההסכם, לרבות בקשות לרשם המקרקעין, עיריית \_\_\_\_\_, כל גוף ממשלתי ו/או עירוני וכיוצ"ב. חתימתו של \_\_\_\_\_ הנ"ל, בצרוף שמה המודפס או המוחתם או המוטבע של החברה תחייב את החברה.

**הוחלט פה אחד כדלקמן:**

1. לאשר את התקשרות החברה בהסכם כאמור בסעיף 1 לסדר היום ולאשר חתימה על כל המסמכים הנדרשים לשם כך, כאמור בסעיפים 2, 3 ו-4 לסדר היום.
2. להסמך את \_\_\_\_\_ לעשות כל הדרוש ולחתום לבד ובצירוף חותמת החברה על כל מסמך שיידרש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, לרבות חתימה על ההסכם, חתימה על הצהרות ודיווחים לרשויות המס, שטרות מכר, ייפוי כוח לרבות ייפוי כוח בלתי חוזרים, בקשות לרישום הערות אזהרה, בקשות למחיקת הערות אזהרה, ו/או בקשות לרישום משכנתא



ו/או שטרי משכנתא מסמכי שעבוד, וכן על כל מסמך רלוואנטי אחר אשר חתימתו נחוצה עפ"י ההסכם ו/או לצורך הוצאה לפועל של ההסכם, לרבות בקשות לרשם המקרקעין, עיריית \_\_\_\_\_, כל גוף ממשלתי ו/או עירוני וכיוצ"ב.

\_\_\_\_\_  
יו"ר הישיבה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, כעוה"ד של החברה, ועל סמך מידע שנמסר לי ע"י החברה מאשר בזאת כי:

1. החברה נתאגדה כדין בישראל והיא עוונה קיימת ופעילה.
2. החברה רשאית, על פי מסמכי ההתאגדות שלה לבצע את הפעולות המבוקשות.
3. המשתתפים באסיפת המנהלים, כמפורט בפרוטוקול זה, ה"ה \_\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_\_ הם המוסמכים לפעול בשם החברה ולחתום בשמה על יפוי הכוח, על הבקשה למחיקת הערת האזהרה וכן על כל המסמכים הנלווים אליהם שיידרשו לצורכי יישום החלטות האמורות לעיל.
4. הריני לאשר את חתימתו של \_\_\_\_\_ על פרוטוקול ישיבה זו.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



[א42] עם הערות: יש לצרף לאחר חתימתו

נספח ט"ז - העתק הסכם שכר טרחת בא כח הבעלים

הסכם מומלץ



נספח י"ז - טבלת פרטי קשר של הבעלים

הסכם מומלץ



[א43] עם הערות: יצורף לאחר חתימתו

נספח יח' - העתק הסכם שכר טרחת מפקח מטעם הבעלים

הסכם מומלץ



הסכם מומלץ