

הזמנה להגשת הצעה להתקשרות בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג

"פינוי - בינוי"

הבניינים ברח' סמילנסקי 29-31

נתניה

הגדרות:

"המקרקעין ו/או המתחם" – הבניינים ברח' סמילנסקי 29,31 בנתניה הידועים גם כגוש 8264 חלקות 116,71.

"בעלי הזכויות" – הבעלים ו/או הזכאים להירשם כבעלים בדירות וברכוש המשותף בבניינים הקיימים במתחם על פי הרישום בנסחי הרישום של המקרקעין המצורפים להזמנה זו, וכל מי שיבוא במקומם.

"נציגות בעלי הזכויות" – יחיד הבעלים אשר נבחרו מטעם בעלי הזכויות כנציגות בעלי הזכויות במסגרת הפרויקט.

"ח.ל.ת." – ח.ל.ת. החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ – חברה יזמית עירונית בבעלות עיריית נתניה, העוסקת בין היתר ביזום והובלת פרויקטים להתחדשות עירונית בעיר נתניה ואשר מקדמת ומנהלת את הפרויקט נשוא הליך הזמנה זה.

"הפרויקט" – פרויקט בנייה מסוג הריסה ובנייה ("פינוי בינוי") שיבוצע על ידי היזם/ הקבלן הזוכה במסגרתו ייהרסו הבניינים במתחם, הכוללים 31 יחידות דיור, מחסן ומשרד, ותחתם ייבנה מגדל מגורים (ובו, בין היתר, דירות התמורה החדשות שתיבנה עבור בעלי הזכויות), שטחי מסחר ומבני ציבור, והכל בכפוף ועל פי הוראות התב"ע החדשה, היתרי בניה כדין, דרישת הרשויות המוסמכות, ההסכם להתקשרות עם בעלי הזכויות ועל פי הוראות כל דין.

"התב"ע החדשה" – תכנית מפורטת מס' 408-0639328 אשר אושרה בתנאים בוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה על בסיס מסמכי המדיניות העירונית.

"ב"כ בעלי הזכויות" – משרד עורכי הדין פירוזמן & גהורי - משרד עורכי דין ונוטריון מרח' ירושלים 2, ראשון לציון טל. 03-5170077; פקס. 03-5170085; דוא"ל. Firouzman@gahvari.co.il.

רקע כללי:

בעלי הזכויות במתחם, באמצעות ח.ל.ת., מזמינים בזה, מציעים להגיש הצעה להתקשרות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי - בינוי" וזאת בהמשך לקידום שינוי ואישור התב"ע על ידי ח.ל.ת. (להלן: "ההליך" או "ההליך להציע או להגיש הצעות"), והכל בהתאם למסמכים ולתנאים המפורטים בהזמנה זו להלן.

1. במסגרת ניהול הפרויקט מטעם בעלי הדירות פונה ח.ל.ת. בשם ועבור בעלי הזכויות במתחם, לקבלנים/ יזמים, אשר יעמדו בכל תנאי הסף שיפורטו להלן, על מנת שאלו יגישו הצעה לביצוע הפרויקט (להלן: "ההליך").

2. ח.ל.ת. תבחר בזאת כי היא לא תתקשר עם הזוכה בהליך זה לביצוע בפועל של הפרויקט, וכל התקשרות שכזו תבוצע במישרין בין בעלי הזכויות במתחם לבין המציע הזוכה. הליך זה נועד לסייע לבעלי הזכויות במתחם לבחור את המציע, עמו יתקשרו בעלי הזכויות בהסכם לביצוע הפרויקט.

3. יובהר כי הליך זה אינו מהווה מכרז, ולא יחולו לגביו דיני המכרזים, וכי בעלי הזכויות במתחם אינם מחויבים בקבלת ההצעה המיטיבה ביותר ו/או הזולה ביותר או לקבל הצעה כלל, והם רשאים לנהל מו"מ מול מי מהמציעים, כולם או חלקם, בכל שלב של ההליך ומכל סיבה שימצאו לנכון, הכל בהתאם להחלטתם ושיקול דעתם הבלעדי, ומבלי שתחול עליהם חובה כלשהי לנמק החלטתם.
4. משתתפי ההליך יהיו מנועים ומושתקים מהעלאת כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם ההליך ו/או ניהולו ו/או בחירת המציע הזוכה ואופן בחירתו ו/או אופן ההתקשרות בינו לבין בעלי הזכויות במתחם ו/או כלפי ח.ל.ת. ו/או מי מטעמם, ובעצם הגשת ההצעה להליך מקבלים על עצמם המציעים את הוראות ההליך ומסמכיו.
5. על פי בקשת בעלי הזכויות, ח.ל.ת. קידמה והובילה את הפרויקט ובין היתר, פעלה לאיגוד בעלי הזכויות, החתמתם על כתבי הסכמה, התקשרה עם אנשי מקצוע לצורך הכנת תוכניות ומסמכים נוספים נדרשים והכינה תב"ע אשר אושרה בוועדה המקומית בתנאים אשר תאפשר את מתן הזכויות לביצוע הפרויקט. נכון למועד פרסום הזמנה זו, רוב בעלי הזכויות במתחם חתמו על כתב ההסכמה בנוסח הרצ"ב כנספח ט', המאפשר לח.ל.ת. בין היתר, לנהל הליך הזמנה זה עבורם. יובהר כי באחריות המציע אשר ייבחר לטפל כנגד דיירים סרבנים ללא יוצא מן הכלל, לרבות ניהול תביעות משפטיות כנגדם ככל ויהיה צורך והכל בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות עם בעלי הדירות.
6. כאמור לעיל, ניהול תהליך הכנת ואישור התב"ע החדשה נעשה על ידי ח.ל.ת. תוך יידוע ובשיתוף פעולה מלא עם נציגות בעלי הזכויות וב"כ בעלי הזכויות בכל שלבי התקדמות התהליך.
7. ברצונם של בעלי הזכויות לבצע את הפרויקט על פי התב"ע החדשה, כהגדרתה לעיל, וזאת בצורה היעילה ביותר. המציע הנבחר לא יהיה רשאי לבצע שינויים ו/או הקלות בתב"ע ו/או בכל הליך תכנוני אחר ו/או הגדלת זכויות מעבר לזכויות אשר אושרו בתב"ע.
8. במסגרת הליך זה מבקשים בעלי הזכויות לאתר חברה קבלנית/יזמית בעלת ניסיון ומומחיות מוכחים בפרויקטים מסוג הפרויקט נשוא הליך זה, אשר תוכל לבצע בעצמה ו/או על ידי קבלן מטעמה ו/או אנשי מקצוע מתאימים מטעמה את הפרויקט, לרבות הוצאת היתר בניה וביצוע מלוא העבודות הנדרשות עד להשלמת הפרויקט (לרבות אכלוסו ורישומו כדון) והכל בהתאם לאמור בהסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות, על נספחיו, ועל פי הוראות כל דין.
9. בהתאם להסכמות שנתקבלו בין בעלי הזכויות לבין ח.ל.ת., מזמינים כעת בעלי הזכויות חברות יזמיות - קבלניות להגיש הצעות לביצוע הפרויקט על בסיס האמור בכתב הזמנה זה, על נספחיו והאמור במסמכי התב"ע וההסכם המשפטי המצורף על נספחיו (להלן: "ההזמנה").

10. עיקרי המסמכים המצורפים להזמנה זו:

- | | |
|----|--|
| א' | נוסח פרסום |
| ב' | טופס הגשת הצעה לביצוע הפרויקט |
| ג' | נוסח כתב ערבות |
| ד' | עיקרי מפרט טכני + נספח שינויי דיירים |
| ה' | נספח תשלומים לח.ל.ת. |
| ו' | נוסח הסכם התקשרות "פינוי בינוי" |
| ז' | נוסח מחייב של הסכם התקשרות עם בעלי הזכויות לביצוע הפרויקט ונספחיו (להלן: "הסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות"). |
| ח' | תוכנית קומה טיפוסית + טבלת חלוקת דירות התמורה לבעלים |
| ט' | נוסח כתב הסכמה עליהם חתמו בעלי הזכויות |
- 10.1 מסמכי תכנון – ניתן למצוא בלינק לאתר עיריית נתניה- תכנון זמין- תוכנית מס' 408-0639328 אשר באמצעותו ניתן לראות מסמכי התכנון:

<https://www.netanya.muni.il/CityHall/Engineering/Pages/ScannedCityPlans.aspx>

11. תנאי סף למציע:

מובהר בזאת כי התנאים המפורטים להלן הינם תנאי סף מצטברים להגשת הצעה בהליך זה. הצעה אשר לא תעמוד בתנאים המפורטים להלן עשויה להיפסל. מודגש כי חובה על המציע לעמוד בעצמו, ולא באמצעות אחר מטעמו בכל התנאים שהלן, אלא אם צוין במפורש אחרת במסמכי הצעה זו.

בחתימת המציע על הצעה זו, יראו את המציע כמי שהסכים לכל התנאים המפורטים להלן (במצטבר):

11.1. המציע הינו תאגיד שהתאגד ונרשם כדין בישראל ואשר לא עומדים ותלויים כנגדו, וכן לא התנהלו נגדו בשבע השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת הצעתו בהליך זה, הליכי חדלות פירעון ו/או פירוק ו/או הקפאת הליכים ו/או הסדר נושים ו/או כינוס נכסים.

11.2. מנהלי המציע, כולם יחד ו/או כל אחד לחוד, לא הורשעו בעבירה פלילית שיש עמה קלון וכן לא תלוי ועומד נגדם כתב אישום בגין עבירה פלילית שיש עמה קלון.

11.3. רשם החברות לא סיווג את המציע במרשם החברות כחברה מפרת חוק על פי הוראות חוק החברות, תשנ"ט – 1999.

11.4. המציע הינו בעל האישורים הנדרשים על פי חוק עסקאות וגופים ציבוריים, התשל"ו 1976.

11.5. ככל והמציע הינו שותפות רשומה הרי שעל כל אחד מחברי השותפות לעמוד בתנאי הסף הקבועים בהזמנה זו באופן עצמאי.

11.6. המציע הינו בעל סיווג קבלני ג' 5 לפחות בענף 100 (עבודות בניה). יובהר כי ככל והמציע

אינו עומד בעצמו בתנאי סעיף קטן זה, הרי שעליו לצרף כחלק ממסמכי הצעתו התחייבות בכתב, על נייר המכתבים של המציע, כי במסגרת הפרויקט, ולכל אורך תקופת העבודות, הוא יעסיק קבלן ראשי מבצע העומד בתנאי הקבוע בסעיף קטן זה ואשר יאושר מראש על ידי נציגות בעלי הזכויות.

11.7. המציע יהיה בעל ניסיון בבנייה רוויה למגורים כמפורט להלן ויצג אסמכתאות מתאימות להוכחות הניסיון הנדרש:

11.8. המציע יזם, תכנן ובנה לפחות 180 יח' דיור, בין בפרויקט אחד ובין במספר פרויקטים, וקבל אישורי אכלוס בגין אותן 180 יח' הדיור ("טופס 4" או "תעודת גמר") ב- 7 השנים שקודם להגשת הצעתו זו.

11.9. המציע יזם תכנן ובנה, לפחות פרויקט אחד של התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי" או "תמ"א 38/2 הריסה ובניה" הכולל הריסת בניינים ישנים ובניית לפחות 90 יח' דיור לפרויקט וקבל אישור אכלוס ("טופס 4" או "תעודת גמר") בגין אותו פרויקט – ב- 7 השנים שקודם להגשת הצעתו זו.

11.10. המציע הינו בעל היכולת הכלכלית והאיתנות הפיננסית המתאימים לביצוע פרויקט מסוג ובהיקף הפרויקט נשוא הזמנה זו. ויש ביכולתו לקבל מימון לפרויקט, ממוסד בנקאי מוכר בישראל ואו מאחת מחברות הביטוח הגדולות המוכרות והמובילות בישראל, בשיטה של יליווי בנקאי סגור, ולחעמיד לטובת בעלי הדירות ערבויות הנדרשות בהסכם הפינוי בינוי לרבות ערבות שכירות וערבות חוק מכר, והכל כקבוע בהוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

12. עיון ורכישת מסמכי ההזמנה:

12.1. ההשתתפות בחליף ההזמנה להציע הצעות מותנית בתשלום דמי השתתפות בסך של 5,000 ₪ (במילים: חמשת אלפים שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (להלן: "דמי ההשתתפות"), וחתומה על טופס הסכמה שיועבר למציע, דמי ההשתתפות לא יוחזרו בכל מקרה ומכל סיבה שהיא, לרבות במקרה של ביטול הזמנה זו.

12.2. את דמי ההשתתפות ניתן לשלם בהמתאה בת פירעון מיידי ע"ש המציע בלבד או בהעברה בנקאית, במשרדי ח.ל.ת בכתובת: הצורן 4א' כניסה 10, קומה 4, אזה"ת פולג נתניה. טלפון: 09-8854777; בימים א'-ה' בין השעות 09:00-15:30. קבלה עבור תשלום דמי ההשתתפות תימסר למשלם.

12.3. כל המסמכים שבחברת ההזמנה הינם רכושם של בעלי הזכויות, הם ניתנים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה בלבד, ועליו להחזירם לחברה עד למועד הקבוע להגשת ההצעה בין אם יגיש את ההצעה ובין אם לא יגיש; המציע אינו רשאי להעתיקם או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת.

12.4. בעת נטילת המסמכים ימסור הרוכש את פרטי המציע, כתובתו, מספרי הטלפון הפקסימיליה והדואר האלקטרוני שבמשרדיו ושמו של איש הקשר שיטפל מטעם המציע בהזמנה זו.

12.5. כל חלקי ההזמנה הינם חלק בלתי נפרד מן ההזמנה זו לכל צורך ולכל ענין. כמו-כן ייחשבו כחלק בלתי נפרד מן ההזמנה על נספחיה אלא אם נקבע מפורשות אחרת.

12.6. ניתן לעיין במסמכי ההזמנה (ללא תשלום) במשרדי ח.ל.ת, בתאום מראש, בטלפון-09-8854777 ובאתר החברה: www.halat.co.il.

12.7. מובהר ומודגש, כי תשלום דמי ההשתתפות ורכישת מלוא מסמכי ההזמנה על ידי המציע, הינה תנאי להשתתפות בהליך ההזמנה והגשת ההצעה.

13. בקשות להבהרות:

13.1. בעלי הזכויות ו/או ח.ל.ת. רשאים, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת ההצעות, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי ההזמנה, ביוזמתם או בתשובה לשאלות המתעניינים/המציעים. השינויים והתיקונים, כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההזמנה ויובאו, בכתב, לידיעתם של כל משלמי דמי ההשתתפות בהזמנה באמצעות דוא"ל בהתאם לכתובות שנמסרו על ידם וכן יפורסמו באתר האינטרנט של החברה.

13.2. השינויים והתיקונים כאמור יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי ההזמנה.

13.3. המציעים יהיו רשאים להגיש שאלות הבהרה בכתב בלבד, לידי עו"ד סיון בן יעקב, ס"אגף -מ/מח' חוזים בח.ל.ת, במייל sivan@halat.co.il והיא תרכזם עבור מענה מאת ב"כ בעלי הזכויות, במועד הקבוע להלן ו/או כל מועד אחר נדחה שיקבע.

13.4. בעלי הזכויות באמצעות בא כוחם, ישיבו לשאלות ההבהרה בכתב. תשובות או הבהרות אשר יש בהן כדי לשנות את תנאי ההזמנה ו/או נושאים הטעונים הבהרה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של בעלי הזכויות יופצו לכל המציעים; ואם נקבע כך במפורש ובכתב, יהיו התשובות או ההבהרות חלק בלתי נפרד מתנאי ההזמנה.

13.5. מציע שלא יפנה בבקשה להבהרות כאמור, יהיה מנוע מלטעון טענות בדבר אי בהירות ו/או שגיאות ו/או אי התאמות ו/או טעויות וכיוב'.

14. לוח הזמנים להזמנה:

14.1. המועד האחרון להגשת בקשה להבהרות ביום 16/03/2025.

14.2. המועד האחרון להגשת ההצעה 01/04/2025 עד השעה 16:00.

15. ההצעה:

15.1. לשם הגשת הצעה מלאה כאמור וכמפורט במסמכי ההזמנה, על המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו, על חשבונו בלבד, את כל מסמכי ההזמנה וכן את כל הפרטים הנוספים אשר נדרשים להבנתו על מנת להגיש את הצעתו המלאה כנדרש בהליך זה לרבות, אך לא רק, ביצוע בדיקות כלכליות, תכנוניות ומשפטיות ולקבל לידיו את כל המידע הנחוץ להבנתו לצורך הגשת הצעתו.

אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על ח.ל.ת. ו/או בעלי הזכויות חובה ו/או אחריות להמציא מסמכים ו/או מידע למציע מעבר למצורף למסמכי ההזמנה ומלוא האחריות בעניין זה מוטלת על המציע בלבד.

15.2. לצורך הגשת ההצעה על המציע להגיש את המסמכים להלן:

15.2.1. טופס ההצעה לביצוע הפרויקט מלא וחתום על ידי המציע הכולל בין היתר את פרטי המציע ודרכי ההתקשרות איתו.

15.2.2. חוברת ההזמנה כפי שנמסרה לידי המציע בעת רכישת החוברת, חתומה בכל עמוד [בתחתית העמוד] על ידי מורשה החתימה מטעם המציע בצירוף חותמת המציע (החתימה נדרשת כאמור על כל עמוד וללא יוצא מן הכלל ולרבות החתימה על הסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות).

15.2.3. תעודת התאגדות המציע + נסח חברה מעודכן של המציע + פרוטוקול מורשה חתימה עדכני אשר נעשה, נחתם ואומת כדין לצורך הגשת הצעה זו.

15.2.4. אישור תקף על היות המציע קבלן רשום כדין + רישיון סיווג קבלני עדכני (כפוף להוראות סעיף 11.6. לעיל).

15.2.5. אישור (או העתק אישור) עדכני מפקיד השומה או רואה חשבון המעיד כי המציע מנהל פנקסי חשבוניות כדין על פי פקודת מס הכנסה, חוק מס ערך מוסף ועל פי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים.

15.2.6. פרופיל מקצועי מעודכן של המציע הכולל, לכל הפחות, פירוט של ניסיון המציע כנדרש בהליך זה.

15.2.7. אסמכתאות בכתב התומכות בניסיון המציע כקבוע לעיל.

15.2.8. פרטי התקשרות [נייד + דוא"ל] של נציגי דיירים ו/או לקוחות של המציע אשר תומכים בניסיון המציע האמור לעיל.

15.2.9. דו"ח D&B או B.D.I. עדכני (לכל היותר 60 יום קודם למועד הגשת הצעה זו).

15.2.10. אישור רו"ח של המציע לפיו היקף ההון העצמי של המציע ויכולותיו הפיננסיות תואמים את הנדרש ממנו בפרויקט נשוא הליך זה, לרבות אישור עמידת המציע באמות מידה פיננסיות (קובנט) בדוחות לשנים 2020-2022 (ככל שאין קובנט – אישור לפיו למציע אין קובנטים מול הבנקים ו/או נותני אשראים אחרים) ואישור על העדר רישום "הערת עסק חיי" בדוחות כספיים לשנים 2020-2022.

15.2.11. אישור רו"ח על כך שהמחזור הכספי המצטבר של המציע בשנים 2021-2022-2023 יחד, הנובע מעיסוקו בתחום ביצוע עבודות הבנייה, עומד על סך של לפחות 200 מיליון ₪, לא כולל מע"מ.

15.2.12. מסמכים אשר יעידו כי המציע קבל לזוי בנקאי מבנקים בישראל בפרויקטים לבנייה שבוצעו על ידי המציע ב- 5 השנים האחרונות, אשר יפורטו בתצהיר מטעם המציע על דף לוגו של המציע.

15.2.13. רשימת פרויקטים מפורטת התומכת בניסיון המציע כאמור לעיל.

15.2.14. פירוט צוות המציע וניסיונם [אדריכל הפרויקט/ב"כ המציע/יועץ מס/קבלן מבצע/מנהל עבודה/ איש הקשר מול בעלי הזכויות/יועצים וכיוצ"ב].

15.2.15. ערבות הרצינות, כהגדרתה להלן, בנוסח המצורף.

15.2.16. מסמך פרוטוקול מפגש מתעניינים/מציעים ומענה לשאלות הבהרה חתום על ידי המציע (ככל ויהיה כזה).

15.2.17. חתימה על כתב התחייבות ושיפוי כלפי עיריית נתניה כפי שנהוג ובנוסף עליו חתמה ח.ל.ת. או בנוסף עדכני אחר בהתאם לדרישת העירייה ו/או מי מטעמה לפיה מתחייב המציע, ככל והוא יבחר כמציע הזוכה, לשפות את עיריית נתניה באופן מלא ומוחלט, לכל דבר ועניין וללא יוצא הכלל ללא הגבלה בסכום, בגין כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה ו/או בקשה שתהיה מצד היזם הקודם כנגד עיריית נתניה ו/או מי מטעמה.

15.3. מובהר ומודגש בזאת, כי כל ההוצאות והעלויות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בחכנת ההצעה והגשתה תחולנה על המציע בלבד.

15.4. מבלי לפגוע ו/או לגרוע מהאמור במסמך זה, מובהר כי המציע יחתום על כתב התחייבות לקרן דיירים ועל כתב שיפוי לטובת העירייה במקום המסמכים הקודמים עליהם חתמה ח.ל.ת..

15.5. יצוין כי מסמכים נוספים אותם המציע נדרש ו/או יידרש להגיש בהתאם להוראות כתב הזמנה זה יצורפו אף הם.

15.6. יובהר כי המסמכים לעיל הינם הכרחיים, והינם תנאי סף לבחינת הצעת המציע, וללא המצאת מסמכים אלו, בשלמות ובאופן מלא על פי הוראות כתב הזמנה זה, בעלי הזכויות רשאים, אך לא חייבים, לפסול את אותה הצעה מטעם זה בלבד ו/או לאפשר השלמות ו/או הבהרות, הכל בהתאם לשיקול דעתם ונציגות בעלי הזכויות.

15.7. בעלי הזכויות אינם מתחייבים להודיע למציע כי הצעתו לא הוגשה כנדרש ו/או בחוסר והאחריות המלאה להגשת ההצעה כנדרש, בהתאם למפורט בכתב הזמנה זה על נספחיו, מוטלת על המציע בלבד.

15.8. ח.ל.ת. ובעלי הזכויות שומרים לעצמם את הזכות להאריך את המועד האחרון להגשת הצעות לתקופה נוספת.

15.9. כמו כן, ח.ל.ת. ובעלי הזכויות שומרים לעצמם את הזכות לפנות למציעים השונים בבקשה להשלמת מסמכים וקבלת הבהרות, וזאת מבלי שהדבר יחייב אותם לקבל את ההצעה לאחר ההשלמות וההבהרות כאמור.

16. הגשת ההצעה

16.1. את ההצעה במלואה יש להעביר למשרדי ח.ל.ת. בכתובת: הצורך 4' כניסה 10, קומה 4, אזה"ת פולג נתניה בימים א'-ה' בין השעות 09:00-16:00 **עד לא יאוחר** מהמועד הקבוע בסעיף 14.2 לעיל. או כל מועד נדחה אחר שיקבע יקרא להלן: "**המועד האחרון להגשת הצעות**". בעלי הזכויות ו/או ב"כ רשאים, על פי שיקול דעתם בלבד, לשנות את המועדים הקבועים בהזמנה זו, לרבות המועד האחרון להגשת הצעות.

16.2. ההצעה תוגש במעטפה סגורה, עליה יצוין מספר ושם ההזמנה בלבד, ללא כל פרט אודות זהות המציע. ההצעה תוגש ע"י המציע בעותק מקור אחד מאוגד, במעטפה סגורה ותתומוה, בצירוף כל הפרטים, האישורים, המסמכים והתחיימות, כמפורט לעיל ולהלן.

16.3. משלוח ההצעה בדואר או בכל דרך אחרת (מלבד במסירה אישית) אינו עונה על דרישות

ההזמנה. הצעה שלא תימסר ידנית עד למועד ולשעה האמורים תחשב כאילו לא הגיעה במועדה ולא תתקבל.

16.4. המציע יגיש את עותק המקור אך ורק בגוף חוברת ההזמנה להציע הצעות המקורית בשלמותה, מבלי לבצע בניסוחה המודפס כל תיקון ו/או שינוי ו/או השמטה ו/או הסתייגות ו/או התניה ו/או תוספת. כמו כן, אין לפרק את חוברת המסמכים.

16.5. בעלי הזכויות ו/או ח.ל.ת אינם אחראיים להצעות אשר ימסרו לגורם אחר ולא יהיו בתיבת ההצעות במועד האמור. הבאתן של הצעות לתיבת ההצעות תהא באחריות המציעים בלבד.

16.6. כל מסמכי ההזמנה, לרבות כל המסמכים שיש לצרף להצעה בהתאם, חייבים להיות חתומים, כדלקמן:

16.6.1 אם המציע הוא יחיד - בחתימת המציע.

16.6.2 אם המציע הוא תאגיד - בחותמת המציע ובחתימה של מורשי החתימה של המציע, בהתאם לאישור רו"ח/עו"ד מצורף.

16.7 הגשת ההצעה החתומה מהווה ראייה חלוטה לכך שהמציע קרא את כלל מסמכי ההזמנה, הבין את האמור בהם ונתן להם את הסכמתו הבלתי מסויגת.

16.8 על המציע לוודא כי המספר המזהה (לדוגמא מס' ח.פ. או מס' עוסק מורשה) בכל המסמכים המוגשים מטעמו, לרבות תעודת ההתאגדות, אישורי רשויות המס וכיו"ב, יהיה זהה. אם אין התאמה במספר המזהה, על המציע לצרף אישור או הסבר מטעם הרשויות המוסמכות לכך בדבר אי ההתאמה.

17. תיאור התהליך בדיקת הצעות:

17.1 בעלי הזכויות יחד עם ח.ל.ת. ייבחנו את כלל ההצעות אשר תוגשנה במסגרת התהליך.

17.2 עם סיום שלב בחינת ובדיקת ההצעות ימליצו חברי נציגות בעלי הזכויות וב"כ בעלי הזכויות על המציע המומלץ או מספר מציעים מומלצים (להלן: "המציע המומלץ").

17.3 המציע המומלץ ו/או המציעים המומלצים יובאו בפני האסיפה הכללית של בעלי הזכויות ו/או בכל אופן אחר לשיקול דעת בעלי הזכויות, ועם אישור ובחירת המציע המומלץ יוכרז המציע המומלץ כמציע הנבחר (להלן: "המציע הנבחר")

17.4 בעלי הזכויות אינם חייבים לנמק את החלטתם לבחירת המציע הנבחר או שלא לבחור בכל מציע אחר אשר השתתף בהליך זה.

17.5 ידוע למציעים כי בעלי הזכויות ו/או ח.ל.ת. רשאים, אך לא חייבים, להזמין את המציעים ו/או חלקם למפגשי היכרות וכן לנהל משא ומתן עם המציעים ו/או חלקם ולבצע כל פעולה אחרת ו/או נוספת על מנת לבחור את המציע הטוב ביותר עבורם ובכל על פי שיקול דעתם הבלעדי.

17.6 לאחר קבלת ההחלטה על ידי בעלי הזכויות יודיע ב"כ בעלי הזכויות למציע הנבחר על היבחרו. המציע הנבחר מתחייב לחתום על הסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות, לא יאוחזר

מ - 21 ימים מיום הודעת ב"כ בעלי הזכויות על חתימת הרוב הנדרש על פי הדין של בעלי הזכויות על ההסכם.

17.7 ככל והמציע הנבחר יבקש לחזור בו מהצעתו, יהיו בעלי הזכויות רשאים במקרה זה להתקשר עם כל מציע אחר ו/או כל גורם אחר, על פי שיקול דעתם, וזאת מבלי לגרוע ו/או לפגוע מכל סעד ו/או פיצוי להם זכאים בעלי הזכויות ו/או ח.ל.ת., לרבות אך לא רק הזכות לחלט את ערבות הרצינות, על פי הוראות הליך זה ו/או הוראות כל דין.

17.8 על פי סיכום שיעשה בין בעלי הזכויות למציע הנבחר, ולכל המאוחר תוך 90 יום מתמועד בו נמסר בכתב למציע כי הוא המציע הנבחר, יערוך המציע הנבחר כנס עבור בעלי הזכויות לצורך היכרות, הצגת הפרויקט על ידי המציע הנבחר, הצגת התמורות לבעלים והסבר על אבני הדרך המרכזיות בפרויקט. הכנס ינוהל על ידי המציע הנבחר בשיתוף עם בעלי הזכויות, ב"כ בעלי הזכויות ונציגי ח.ל.ת.

17.9 ידוע למציע כי נוסח הסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות הינו סופי ומוחלט והוא נערך על ידי ב"כ בעלי הזכויות ובחתימתו על כתב הזמנה זה, על נספחיו, ובהגשת הצעה מאשר המציע כי קרא את הסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות ונספחיו והוא מסכים לכל האמור בו ללא יוצא מן הכלל, לרבות, לכל נושא התמורות לבעלי הזכויות, המועדים, הערבויות והביטחונות.

17.10 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ייתכן ובהסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות ייעשו דיוקים הכרחיים נדרשים והתאמות טכניות בלבד, בין על פי בקשות המציע הנבחר שיאושרו ובין על פי בקשות בעלי הזכויות ו/או הוראות מוסדות התכנון, ולא יחא בכך כדי לגרוע מהתחייבויות המסחריות של המציע כאמור בכתב הזמנה זה על נספחיו.

17.11 בנוסף, ידוע למציע כי לבעלי הזכויות נתונה הזכות לשנות הוראות בהסכם ההתקשרות הנוגעות לאופן חלוקת דירות התמורה, בינם לבין עצמם, וללא צורך בקבלת הסכמת המציע הנבחר.

17.12 קודם לקיום הכנס, כאמור לעיל, יתרגם המציע הנבחר, על חשבונו, את הסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות וכן את נוסח תמצית ההסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות לשפות רוסית וצרפתית, במספר עותקים אשר יידרש על ידי נציגות בעלי הזכויות ו/או ב"כ בעלי הזכויות וימסור את המסמכים המתורגמים לנציגות בעלי הזכויות לפחות 14 יום קודם לקיום הכנס כאמור.

17.13 במעמד הכנס, כאמור בסעיף 17.8. לעיל, יציג המציע הנבחר בפני בעלי הזכויות לוח זמנים להשלמת התנאים המרכזיים בפרויקט (הוצאת היתר בניה, ביצוע העבודות וסיומן ומסירת דירות התמורה) וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויותיו כאמור בהסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות.

17.14 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, מובהר בזאת כי בקשר לכנס עם בעלי הדירות כאמור לעיל וחתימת הבעלים על הסכם ההתקשרות, על המציע הנבחר יהיה לעמוד במלוא הוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 והוראות תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב-2022 לרבות בקשר למועדים, המצאת נוסחי ההסכם ותמצית ההסכם ותרגום ההסכם ותמצית ההסכם.

17.15 מודגש, כי בעלי הזכויות יהיו מחויבים אך ורק להסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות אשר ייתתם על ידי כל אחד מהם באופן אישי ואין בהליך הזמנה זה ו/או בכל מסמך אחר כדי לחייב אותם בכל דרך שהיא כלפי המציע.

17.16 יודוע למציע כי הליך חתימת בעלי הזכויות על ההסכם ההתקשרות יכול ויארך זמן ולא תהיה לו בעניין זה כל טענה ו/או דרישה כלפי בעלי הזכויות ו/או ח.ל.ת.. יחד עם זאת, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב המציע הנבחר לפעול בעצמו ולנקוט בכל האמצעים המקובלים על מנת לקדם את תהליך החתמת בעלי הזכויות על ההסכם ההתקשרות.

17.17 בעלי הזכויות ו/או ח.ל.ת. ו/או מי מטעמם אינה אחראים ו/או מתחייבים לכך שכל בעלי הזכויות יחתמו על ההסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות וככל והסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות לא יחתם על ידי בעלי הזכויות, מכל סיבה שהיא וללא יוצא מן הכלל, לא תהיה למי מהמציעים כל דרישה ו/או תביעה כלפי ח.ל.ת. ו/או בעלי הזכויות שחתמו על ההסכם ו/או מי מטעמם.

18. אנשי המקצוע בפרויקט:

18.1 המציע יודע כי במסגרת ההסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות הוא מקבל על עצמו את שירותיהם ואת תשלום שכרם של אנשי המקצוע מטעם בעלי הזכויות כמפורט בהסכם ההתקשרות, אדריכל מטעם בעלי הזכויות, מפקח מטעם בעלי הזכויות, עורך דין מטעם בעלי הזכויות ושמאי מטעם בעלי הזכויות וזאת עד לסיום הפרויקט במלואו הכולל בין היתר קבלת אישור איכלוס ורישום/תיקון צו הבית המשותף (להלן: "אנשי המקצוע מטעם בעלי הזכויות"). יובהר מפורשות ובהדגש כי למציע לא תהיה האפשרות להחליף את אנשי המקצוע מטעם בעלי הזכויות עד לסיום הפרויקט אלא באישור בעלי הזכויות מראש ובכתב.

מצ"ב הסכם מפקח מטעם בעלי הזכויות ניסים שוקר
מצ"ב הסכם אדריכל מטעם בעלי הזכויות גיורא גור ושות'
מצ"ב הסכם ב"כ בעלי הזכויות- משרד עורכי דין פירוזמן – גהורי
מצ"ב הזמנת עבודה של השמאי מטעם הבעלים

19. תשלום ח.ל.ת.:

19.1 על פי בקשת בעלי הזכויות קדמה ונהלה ח.ל.ת. את הפרויקט והכל כמפורט במסמך זה ובנספח התשלומים המצורף **בנספח ה'** ומהווה חלק בלתי נפרד מהצעה זו.

19.2 המציע מתחייב כי במועדים הקבועים בנספח התשלומים המצורף למסמכי הליך זה ישלם לפקודת ח.ל.ת. את התשלומים בהתאם לפירוט המצורף בנספח התשלומים.

19.3 מעבר לקבוע בנספח התשלומים, מתחייב המציע הנבחר להמשיך ולשלם את שכרם של אנשי המקצוע והיועצים מטעם ח.ל.ת. הנדרשים במסגרת הליך קידום ואישור התב"ע החדשה וזאת בהתאם להוראות ח.ל.ת.

20. ערבות הרצינות:

20.1 כחלק ממסמכי ההצעה ימסור המציע ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית של בנק מוכר בישראל, אשר תהיה בתוקף עד 10 חודשים לפחות מיום הגשת ההצעה **בסך של 300,000 ₪ (שלוש מאות אלף שקלים חדשים)** צמודה למדד תשומות הבניה, לטובת ח.ל.ת. ובעלי הזכויות (להלן "ערבות הרצינות"). במידת הצורך, יידרש המציע להאריך את תוקף ערבות הרצינות ובהגשת הצעתו מתחייב המציע לפעול כאמור מיד עם דרישת ח.ל.ת. ו/או ב"כ בעלי הזכויות בכתב.

- 20.2 מובהר כי מציע שלא יצרף להצעתו את ערבות הרצינות כאמור לא תיבחן הצעתו.
- 20.3 נוסח כתב ערבות הרצינות מצורף למסמכי הליך זה ועל המציע להגיש את ערבות הרצינות, יחד עם יתר מסמכי ההזמנה, באותו הנוסח ומבלי לשנות בו דבר אלא בהסכמת בעלי הזכויות ו/או ח.ל.ת. מראש. כל שינוי בנוסח ערבות הרצינות יכול ויביא לפסילת ההצעה.
- 20.4 מציע שלא יבחר יקבל חזרה את ערבות הרצינות בחזרה תוך 30 ימי עסקים מהודעת בעלי הזכויות ו/או ב"כ בעלי הזכויות על אי בחירתו.
- 20.5 בעלי הזכויות באמצעות ח.ל.ת. יהיו רשאים לחלט את סכום ערבות הרצינות או כל חלק ממנו, וזאת ללא כל התראה מראש, במקרה בו המציע לא יעמוד באיזו מהתחייבויותיו על פי תנאי ההזמנה להציע הצעות או התקיים אחד מאלה:
- 20.5.1 המציע נהג במהלך ההליך זה במרמה ו/או בחוסר תום לב ו/או בחוסר ניקיון כפיים, לרבות תיאם את הצעתו עם מציע אחר ו/או השפיע באופן פסול על מי מבעלי הזכויות.
- 20.5.2 המציע מסר לבעלי הזכויות ו/או לח.ל.ת. מידע מטעה או מידע מהותי שנמצא כבלתי מדויק.
- 20.5.3 המציע הנבחר חזר בו מההצעה ולא חתם על הסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות, מטעמים שאינם קשורים בבעלי הזכויות ו/או במי מטעמם, תוך 45 יום מהמועד בו נדרש לחתום על הסכם ההתקשרות.
- 20.5.4 לאחר שנבחר המציע כזוכה, לא פעל המציע בהתאם להוראות הקבועות במסמכי הליך זה שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של בעלי הזכויות עימו.
- 20.6 ידוע למציע והינו מאשר כי חילוט ערבות הרצינות מהווה פיצוי מוסכם ומוערך מראש בגין הנזק אשר ייגרם לח.ל.ת. ו/או לבעלי הזכויות עקב הפרת איזו מהתחייבויותיו כאמור לעיל, וזאת ללא צורך בהוכחתו, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת של בעלי הזכויות ו/או ח.ל.ת. העומדת לזכותם על פי מסמכי ההליך ו/או כל דין, לרבות הזכות לתבוע נזקים בשיעור גבוהה יותר ו/או לתבוע אכיפת הפרויקט על המציע ו/או לקבל הצעה אחרת ו/או לבטל את ההליך ו/או לנקוט בכל הליך חוקי אחר העומד לרשותם. למציע לא תהיה בעניין זה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי בעלי הזכויות ו/או ח.ל.ת. ו/או כלפי מי מטעמם. בתתימתו על כתב הזמנה זה והגשת הצעתו מסכים המציע לאמור בסעיף זה ללא יוצא מן הכלל.
- 20.7 על אף האמור לעיל מובהר כי בעלי הזכויות באמצעות בא כוחם ו/או באמצעות ח.ל.ת. יהיו רשאים, אך לא חייבים, לקבל הצעה, אף אם נפל בה פגם בנוסח הערבות, ובלבד כי הם שוכנעו כי לאותו פגם אין משמעות כלכלית של ממש, כי הוא נגרם בתום לב ובשוגג. במקרה כזה, יאפשרו בעלי הזכויות ו/או ח.ל.ת. למציע לתקן את הפגם, בין אם על ידי מתן הבהרה ו/או השלמה ו/או המצאת ערבות מתוקנת לפי העניין.
- 20.8 עם חתימת המציע הזוכה על הסכם ההתקשרות, על נספחיו, עם בעלי הזכויות וביצוע התשלום לח.ל.ת., כמפורט בנספח התשלומים לח.ל.ת., תושב לידיו ערבות הרצינות ובלבד שעד לאותו מועד עמד המציע הזוכה בכל התחייבויותיו בהתאם להליך, לרבות התשלומים החלים עליו בהתאם למסמכי ההליך, ובלבד שערבות הרצינות לא מומשה עד לאותו מועד.

20.9 מובהר כי לא ניתן לחלק ו/או לפצל את ערבות הרצינות, לרבות בדרך של הגשת מספר ערבויות, גם אם סכומן המצטבר של הערבויות הינו בגובה ערבות הרצינות או גבוה ממנה.

21. שיקול דעת בעלי הזכויות בבחירת המציע הנבחר:

21.1 בעלי הזכויות שומרים לעצמם את הזכות לזמן מציעים, כולם או חלקם, באמצעות ח.ל.ת. ו/או ב"כ בעלי הזכויות, על פי שיקול דעתם הבלעדי, לפגישה וראיון קודם לבחירת המציע הנבחר.

21.2 בעלי הזכויות אינם מתחייבים לקבל כל הצעה שהיא והם, באמצעות ח.ל.ת. ו/או ב"כ בעלי הזכויות, רשאים לנהל משא ומתן עם המציעים, כולם ו/או חלקם, ו/או לבצע כל הליך אחר, לרבות לזמן את המציעים, כולם ו/או חלקם, להתמחרות, לצורך בחירת המציע הנבחר, על פי שיקול דעתם בלבד.

כללי:

22 אין בהליך הזמנת הצעות זה ו/או בכל פעולה אחרת מצד בעלי הזכויות ו/או ח.ל.ת. משום מצג ו/או התחייבות כלשהי בכל הנוגע לתביע החדשה ו/או לאפשרות הוצאת היתר בניה ולמציעים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לגבי התנאים המפורטים באישור התביע ו/או בהליך הוצאת היתר הבניה.

23 מובהר ומודגש כי ההליך המתואר לעיל, איננו בבחינת מכרז או הליך דמוי מכרז כלשהו ו/או חלק ממכרז כמשמעותו בדין ובפסיקה ולא יחולו עליו דיני המכרזים.

24 על המציע לקרוא את כל מסמכי ההליך, והגשת הצעה על ידי המציע כמוה כהצהרת המציע שכל פרטי ההליך ותנאיו ידועים, מובנים, מקובלים ומוכרים למציע, ללא יוצא מן הכלל.

25 כל טענה בדבר אי הבנה ו/או סתירה ו/או התנגדות וכיוצא באלה, לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה על ידי המציע.

26 בכל מקרה של סתירה בכתב הזמנה זה ו/או בהסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות ו/או הנספחים המצורפים להם, תגבר החוראה המיטיבה עם בעלי הזכויות לפי שיקול דעתם של ח.ל.ת. ו/או ב"כ בעלי הזכויות.

27 מובהר בזאת כי הגשת ההצעה מהווה ראייה לכך שהמציע, לצורך הגשת הצעתו, בדק בעצמו ו/או התייעץ עם כל אנשי המקצוע הרלוונטיים לרבות יעוץ משפטי, אדריכלי, הנדסי, שמאי וכיו"ב לגבי הליך ההזמנה, הפרויקט, המקרקעין, מצבם הפיזי, התכנוני, הקנייני והמשפטי ובדק כל מידע רלוונטי אחר ו/או נוסף בקשר להליך זה ולפרויקט והוא אינו מסתמך, בהגשת הצעתו, על כל מצג ו/או הבטחה, בע"פ ו/או בכתב, אשר ניתנו לו, ככל וניתנו, על ידי בעלי הזכויות ו/או על ידי ח.ל.ת. ו/או מי מטעמם.

בהתאם, בעצם הגשת הצעת המציע הוא מסכים, מתחייב ומצהיר כי לא יוכל להעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי בעלי הזכויות ו/או בא כוחם ו/או ח.ל.ת. ו/או מי מטעמם ובעצם הגשת הצעתו כאמור הוא מקבל על עצמו את כל תנאי ההליך וללא יוצא מן הכלל.

28 הצעה המוגשת במסגרת הליך זה הינה בלתי חוזרת ותחשב כעומדת בתוקפה על כל פרטיה למשך תקופה של 120 (מאה ועשרים) ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות.

29 ככל ובעלי הזכויות ו/או ח.ל.ת. יחליטו לבטל את ההליך הזמנת הצעות זה ו/או לא להתקשר בהסכם עם המציע הנבחר, מכל סיבה שהיא וללא יוצא מן הכלל, לא תהיה למי מהמצעים ו/או למציע הנבחר כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי בעלי הזכויות ו/או כלפי ח.ל.ת. ביטול ההליך כאמור לא יקנה למי מהמצעים זכות לקבלת החזר כלשהו לרבות החזר בגין תשלום דמי השתתפות.

30 כל שינוי ו/או תוספת ו/או תיקון ו/או הסתייגות שיעשו במסמך כלשהו ממסמכי ההליך, בין בדרך של תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת ייחשבו כאילו לא נוספו, או שהם עלולים לגרום לפסילת ההצעה, והכל לפי שיקול דעתם הבלעדי של בעלי הזכויות.

31 בעלי הזכויות, באמצעות ב"כ בעלי הזכויות ו/או כל גורם אחר מטעם בעלי הזכויות, יהיו רשאים, אך בכל מקרה לא חייבים, לפנות למציע לצורך קבלת פרטים נוספים ו/או המלצות ו/או הבהרות ו/או השלמות בקשר להגשת הצעתו ו/או לניסיונו של המציע ו/או לטיב עבודתו, ולמציע לא תהא כל טענה בעניין פנייה שנעשתה או שלא נעשתה על-ידי בעלי הזכויות כאמור.

32 על המציעים לקחת בכלל חשבון, בהתאם להערכתם, את כלל האמצעים שיידרשו להם, לרבות התנאים הבלתי צפויים העלולים לעלות בקשר עם תכנון וביצוע הפרויקט. המציעים ירכזו על אחריותם הבלעדית, את כלל המידע הנחוץ להם לפי שיקול דעתם הבלעדי אשר נראה להם מועיל או הכרחי או שיוכל להשפיע באופן כלשהו על הכנת הצעתם לרבות לצרכי חתימתם על הסכם הפיננסי בינוי המצורף להזמנה זו.

33 המציעים בהליך זה לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי ההליך אלא רק לצורך הגשת הצעתם. כל מסמכי ההליך מושאלים למציעים לשם הכנת והגשת הצעתם ואין רשות למאן שהוא, למעט בעלי הזכויות וח.ל.ת, לעשות כל שימוש במסמכי ההליך, ללא יוצא מן הכלל, אלא רק לצורך הגשת ההצעה במסגרת ההליך.

בכבוד רב,

ב"כ בעלי הזכויות

משרד עורכי הדין פירוזמן & גהורני

תוכן עניינים

<u>סימון הנספח</u>	<u>שם הנספח</u>
א'	נוסח פרסום
ב'	טופס הגשת הצעה לביצוע הפרויקט
ג'	נוסח כתב ערבות
ד'	עיקרי מפרט טכני + נספח שינויי דיירים
ה'	נספח תשלומים ח.ל.ת
ו'	נוסח הסכם התקשרות "פינוי בינוי"
ז'	הסכמי היועצים מטעם הבעלים
ח'	תוכנית קומה טיפוסית + טבלת חלוקת דירות התמורה לבעלים
ט'	כתב הסכמה עליהם חתמו הבעלים

נספח א'

הזמנה להגשת הצעה להתקשרות בהסכם לביצוע פרויקט

התחדשות עירונית מסוג "פינוי - בינוי"

הבניינים ברח' סמילנסקי 29,31 נתניה

הידוע כגוש 8264 חלקות 116, 71 בנתניה

בעלי הזכויות בבניינים ברח' סמילנסקי 29,31 נתניה הידוע כגוש 8264 חלקות 116, 71 בנתניה, באמצעות ח.ל.ת. החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ (להלן: "ח.ל.ת."), מתכבדים בזאת להזמין חברות יזמיות ו/או יזמיות – קבלניות בעלות הניסיון הרלוונטי לבצע פרויקט "פינוי – בינוי" הכולל, בין היתר, הריסת 2 בניינים קיימים הכוללים סה"כ 31 דירות קיימות (31 תתי חלקות) והקמת מגדל מגורים הכולל כ- 100 יח"ד, שטחי מסחר / משרדים ושטח עבור צרכי ציבור.

לפרטים נוספים ובחינת תנאי הסף לצורך הגשת ההצעה יש להיכנס לאתר ח.ל.ת. בכתובת www.halat.co.il.

את חוברת ההצעה, לצורך הכנת ההצעה, ניתן לרכוש בהתאם לתנאים הקבועים במכתב המקדים מטעם ב"כ בעלי הזכויות ובתאום טלפוני מראש, אצל עו"ד סיון בן יעקב, ס"אגף -מ/מח' חוזים בח.ל.ת, במייל sivan@halat.co.il או בטלפון 09-8854777

המועד האחרון להגשת הבהרות בכתב, הינו 16/03/2025

הגשת ההצעה תעשה במסירה ידנית במשרדי ח.ל.ת. ברח' הצורן 4א' כניסה 10, קומה 4, אזה"ת פולג נתניה בימים א'-ה' בין השעות 09:00-16:00.

המועד האחרון להגשת הצעות הוא ביום 01/04/2025 עד השעה 16:00.

יש להתעדכן מדי פעם בפעם באתר ח.ל.ת. לגבי שינויים במסמכי ההזמנה ו/או במועד האחרון להגשת הצעה, ככל וייעשו שינויים.

מובהר בזאת, כי הזמנה זו הינה מטעם בעלי הזכויות בלבד ואינה מטעם עיריית נתניה ו/או מטעם ח.ל.ת. בהתאם, הרי שההזמנה להציע הצעות אינה בגדר "מכרז" והליך בחירת המציע הנבחר אינו כפוף לדיני המכרזים. עוד יובהר כי רק התקשרות המציע הנבחר עם בעלי הזכויות בהסכם "פינוי בינוי" תחייב את בעלי הזכויות.

נספח ב' - טופס הצעה לביצוע הפרויקט

לכבוד
בעלי הזכויות

הצעה לביצוע פרויקט מסוג "פינוי בינוי"

אני הח"מ, לאחר שקראתי בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי ההתקשרות הכלולים בהזמנה זו, מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:

1. המציע מאשר כי קיבל לידי את מלוא מסמכי ההזמנה להציע הצעות, לרבות מסמכי התב"ע החדשה והסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות, על נספחיו, קרא והבין אותם ואת תוכנם, ומגיש בזאת את הצעתו לאחר שניתן לו הזמן והשהות להתייעץ ולבצע את כל הבדיקות הנדרשות לצורך הגשת הצעתו. חתימתו על מסמכי ההתקשרות, מהווה הסכמה לתוכנם והתחייבות לקיימם במועדים ובאופן הקבועים בהם.
2. הצעתנו מוגשת בהתאם לאמור במסמכי ההתקשרות ובהסתמך רק על בדיקות שערכנו בעצמנו, ולא תהיה לנו כל דרישה ו/או תביעה המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה של איזה ממסמכי ההתקשרות ואנו מוותרים מראש על טענות ודרישות כאמור.
- כמו כן, לפני הגשת ההצעה בקרנו במתחם ובדקנו באמצעות יועצים ו/או מומחים מטעמנו את כל הפרטים הרלבנטיים לפרויקט, לרבות אך לא רק דרישות הרשויות הרלבנטיות וכל מידע עובדתי, משפטי תכנוני (לרבות את מסמכי התב"ע החדשה) וכל מידע נוסף שנדרש בקשר עם הפרויקט והכנת הצעתנו.
3. המציע מקבל על עצמו את מלוא תנאיהם של מסמכי ההזמנה להציע הצעות ואת כל ההתחייבויות הכלולות בהם, ובפרט את מלוא ההתחייבויות המפורטות בהסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות, לרבות ההתחייבויות בדבר דירות התמורה לבעלי הזכויות, הפקדת הביטחונות והערבויות הנדרשים, המועדים הקבועים, עיקרי המפרט הטכני ותשלום שכר טרחת היועצים מטעם בעלי הזכויות.
4. המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לעצור ו/או לעכב הליך זה בכל צורה שהיא וללא יוצא מן הכלל.
5. הצעת המציע הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי אלא בכפוף להסכמת בעלי הזכויות ו/או מי מטעמם.

6. הגשת הצעתו בהליך זה, לרבות מינוי מורשה החתימה מטעם המציע, אושרה כדין על ידי הגורמים הנדרשים כמפורט בפרוטוקול מורשה החתימה המצ"ב להצעתנו ובהתאם להוראות כל דין.
7. המציע מאשר בזאת כי הוא עומד בתנאי הסף להגשת ההצעה כמפורט במסמכי ההזמנה להציע הצעות.
8. כל הנתונים, המצגים וההצהרות הכלולים בהצעתו לרבות האסמכתאות התומכות בעמידתו בתנאי הסף, הם נכונים, מלאים, מדויקים ומעודכנים למועד הגשת הצעתו, ולא הושמט ו/או נוסף מההצעה כל פרט אשר יש בו כדי לפגוע ו/או להשפיע לרעה על שיקול דעתם של בעלי הזכויות.
9. המציע מתחייב להודיע לב"כ בעלי הזכויות ו/או לח.ל.ת בכתב על כל שינוי בעובדות שפורטו בהצעה, מיד עם קרות השינוי.
10. המציע מתחייב להעמיד לרשות בעלי הזכויות איש קשר מטעמו, בעל ניסיון וכישורים מתאימים, החל משלב החתימה על הסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות ועד למועד מסירת דירות התמורה לחזקת בעלי הזכויות, אשר ירכז את כל פניות בעלי הזכויות בקשר לפרויקט וידאג ליתן מענה הולם ומספק לכל הפניות כאמור.
11. המציע מתחייב, במועד הקבוע לכך במסמך "נספח התשלום לח.ל.ת", לשאת בתשלום ח.ל.ת באופן ובמועדים המפורטים שם.
12. המציע מתחייב לשאת בשכרם של אנשי המקצוע והיועצים מטעם ח.ל.ת כחלק מהליך קידום ואישור התבי"ע החדשה וזאת בהתאם להוראות ח.ל.ת.
13. הובא לידיעת המציע כי ההצעה **אינה** כפופה לדיני המכרזים והנה בשיקול דעתם של בעלי הזכויות וח.ל.ת.
14. הגשת ההצעה מהווה אישור מצד המציע כי אין מדובר במכרז וכי בעלי הזכויות ו/או מי מטעמם יהיו רשאים לנהל מו"מ עם אחד או יותר מהמציעים ו/או עם כל המציעים במקביל על פי שיקול דעתם ולמציע לא תהיה בעניין זה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי בעלי הזכויות ו/או מי מטעמם.
15. אנו מצהירים כי הצעה זו מוגשת בתום לב, ללא כל קשר, הסדר או תיאום עם משתתפים אחרים או מציעים פוטנציאליים ותוך שמירה קפדנית על הוראות חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח – 1988 ודיני ההגבלים העסקיים.

16. לצורך הוכחת ניסיון המציע בבנייה רוויה כאמור בתנאי הסף הקבועים במסמך ההזמנה להציע הצעות ומבלי לגרוע מהדרישה להמציא פרופיל מקצועי מעודכן של המציע, על המציע לצרף טבלה בנוסח להלן:

פרטי הפרויקט (כתובת, גוש וחלקה)	סוג הפרויקט (האם מדובר בפרויקט התחדשות עירונית ומאיזה סוג)	מועד התחלת הבניה בפרויקט וסיום הפרויקט (קבלת אישור אכלוס כדין)	מספר יחידות דירות חדשות + שטחי מסחר + מבני ציבור	פרטי קשר של נציגות דיירים באותו פרויקט + ממליצים

על המציע לצרף אסמכתאות להוכחת האמור בטבלה לעיל (הסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות, היתרי בניה, טופס 4 או טופס 5 וכיוצ"ב).

17. מבלי לגרוע מהוראות הליך זה ומהוראות הסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות ומהתחייבויות המציע כאמור בהסכם ההתקשרות על נספחיו, המציע, ככל וייבחר כמציע נבחר, מתחייב בזאת כדלקמן:

[במקום בו ישנו " _____ " (קו תחתון פתוח) על המציע להשלים בכתב יד קריא וברור (או בהדפסה על נייר מכתבים של המציע ובחתימת המציע) את הצעתו בשים לב לכך כי הצעת המציע לא תפחת בכל מקרה מהמצוין בהסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות ו/או בהוראות כל דין באותו העניין]

17.1. כי דירות התמורה תוקמנה על בסיס הסכם ההתקשרות ומסמך עיקרי המפרט הטכני המצורף כחלק מהליך זה.

17.2. כי המפרט הטכני של דירות התמורה של בעלי הזכויות לא יפחת באיכותו ובכמותו מהמפרט הטכני של דירות היזם (למעט דירות פנטהאוז ולמעט שינויי רוכשי דירות היזם שנעשו בתשלום בלבד).

17.3. המציע מתחייב לתת לבעלי הזכויות _____ שעות ייעוץ אדריכלי/עיצוב פנים על חשבון וזאת לצורך ביצוע שינויים פנימיים בדירות התמורה. (לכל הפחות 12 שעות ייעוץ).

17.4. בנוסף לקבוע בסעיף 11.27. בהסכם ההתקשרות, המציע מתחייב לספק על חשבונו למי מבעלי הזכויות המתגורר בדירה במועד הפינני שירותי ארזות חפצים במועד פינני הדירה הקיימת ובמועד המעבר לדירות התמורה לאחר קבלת אישור איכלוס – כן / לא עד לסך של _____ ₪ (יש להקיף בעיגול).

תנאים: _____.

17.5. היום מתחייב לספק, על חשבונו, למי מהבעלים שיזדקק לכך שירותי אחסון של ריהוט, ציוד וחפצים לתקופה בה הבעלים מתגורר בדיוור החלופי וכן לממן את עלויות ההובלה של הריהוט והציוד מדירת הבעלים למקום האחסון וממקום האחסון לדירות התמורה לאחר מסירתן לידי הבעלים – כן / לא.

תנאים: _____.

17.6. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות, המציע מתחייב לממן עבור כל בעלי הזכויות את ההפרש בתשלומי דמי ניהול הבית המשותף ואחזקת הרכוש המשותף, בסכום שבין התשלום אותו משלמים בעלי הזכויות כיום לבין הסכום אותו יידרשו לשלם במועד אכלוס דירות התמורה, וזאת לתקופה של _____ שנים ממועד מסירת דירות הבעלים לחזקתם (לכל הפחות לתקופה של 5 שנים).

17.7. המציע מתחייב, ככל והדבר יהיה ניתן, לאפשר לבעלי הזכויות לרכוש מקום חניה נוסף – כן / לא (נא להקיף בעיגול) בסכום של _____ ₪ (נא להשלים את הסכום) אשר בכל מקרה לא יעלה על שווי חניה אשר תימכר לרוכשי דירות היום.

תנאים: _____.

17.8. המציע מתחייב לשפר ולשדרג את המפרט הטכני של דירות התמורה של הבעלים מעבר לקבוע במסמך עיקרי המפרט המצורף להליך זה בנושאים הבאים ובאופן המפורט להלן (ניתן לצרף גם במכתב נלווה המתייחס לאמור בסעיף זה):

17.9. קרן תחזוקה – מבלי לגרוע מהוראות הסכם ההתקשרות, עד למועד קבלת היתר הבנייה לביצוע הפרויקט, פינני כלל הדירות הקיימות והריסת הבניינים הקיימים יעמיד המציע הנבחר סך של _____ ₪ (במילים) _____ שקלים (חדשים) עבור כל בניין קיים לטובת קרן תחזוקה לרכוש המשותף במתחם לצורך ביצוע תיקונים ברכוש המשותף, לרבות לצורך הסרת מסוכנות (מבנה מסוכן) על פי קביעת מהנדס מטעם הרשות המקומית, עד למועד פינני הדירות הקיימות והריסת הבניינים.

17.10. שינויי דיירים שיהיו כרוכים בתשלום בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות, יהיו על פי מחירון השינויים הפנימיים שיחול אצל היזם באותה עת או בהתאם למחירון "דקל שינויי דיירים", לפי הנמוך מבניהם, ובהנחה של _____% (לכל הפחות 10%).

17.11. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות, המציע יאפשר לכל יחיד מהבעלים לשדרג את דירת התמורה באחת מדירות היזם ובכפוף לתשלום בגין ההפרש בין שווי דירת התמורה לשווי דירת היזם המבוקשת (שווי כולל מע"מ) בהנחה של _____% .

17.12. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות, המציע יאפשר לכל יחיד מהבעלים לרכוש דירה נוספת מתוך כלל דירות היזם. שווי הדירה נוספת ייקבע בהתאם לשווי הדירות במתחם על פי דו"ח האפס של הבנק המלווה אשר יעריך את שווי כלל הדירות המתוכננות במתחם ובהנחה קבועה של _____% על שווי הדירה הנוספת כולל מע"מ.

17.13. המציע מתחייב להעניק לכל בעלים (דירה) במתחם שובר כספי בסך של _____
____ ש"ח (שקלים חדשים) לשדרוג דירת התמורה ו/או המפרט
הטכני ו/או לרכישת מוצרי חשמל ו/או ריהוט לדירת התמורה (לכל הפחות שובר בסך של
35,000 ₪). מימוש השובר הכספי האמור בסעיף זה יבוצע על פי הנחיות היזם ו/או מי מטעמו
במסגרת שינויי דיירים בדירות התמורה ובכל מקרה קודם למסירת החזקה בדירות
התמורה.

תנאים: _____

17.14. המציע מתחייב להעמיד תקציב בסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) לבניין החדש לטובת עיצוב ורכישת ריהוט בלובי הבניין ובתללים
המשותפים בבניין. מימוש התקציב האמור בסעיף זה יעשה על פי שיקול דעת נציגות הבעלים
והמפקח מטעם הבעלים.

תנאים: _____

17.15. אחוז הרווחיות בפרויקט אשר ממנו מתחייב היזם למנגנון החלוקה הקבוע בסעיף 10.1.
בהסכם ההתקשרות עם הבעלים הוא _____% (בכל מקרה אחוז הרווחיות המוצע לא יהיה
גבוה יותר מ- 18%).

17.16. בכפוף לאמור בהסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, המציע מתחייב להקדים את המועדים הקבועים בהסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות כדלקמן (ניתן לצרף גם במכתב נלווה המתייחס לאמור בסעיף זה):

למען הסר כל ספק מובהר כי אין בהצעות המציע ו/או באמור בנספח זה כדי לגרוע מחובות והתחייבויות המציע כאמור בהסכם ההתקשרות על נספחיו אלא רק כדי להוסיף עליהן ולשדרג את האמור בהסכם ההתקשרות על נספחיו והסכם ההתקשרות על נספחיו יעודכן, בין היתר, על פי התחייבויות המציע כאמור בנספח זה כאשר נספח זה כשהוא מלא ותתום על ידי המציע הנבחר יצורף להסכם ההתקשרות.

חתימת המציע

שם המציע	כתובת המציע	זוא"ל.	פקס.	טל.

פרטי מורשה החתימה מטעם המציע:

שם מלא	ת.ז.	תפקידו אצל המציע	חתימה

אנו הח"מ, _____ עו"ד, מ.ר. _____ מצהיר ומאשר בחתימתי, כי ביום _____ התייצב בפני מר _____ אשר זיהה עצמו באמצעות תעודת זהות שמספרה _____, ובהתאם לפרוטוקול החברה אשר מצ"ב הינו בעל הסמכות לחתום בשמה, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות תצהירו וחתם עליו בפניי. כן הנני לאשר כי החתומים בשם המציע הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו לכל דבר ועניין.

חותמת עוה"ד וחתימה

תאריך

נספח ג' - נוסח כתב ערבות רצינות

לכבוד
עוה"ד יוסף פיימן גהוורי מרח ירושלים 2, ראשון לציון בנאמנות
עבור בעלי הזכויות בבניינים ברח' סמילנסקי 29,31 נתניה הידוע כגוש 8264 חלקות 116, 71 בנתניה
ועבור ח.ל.ת.

כתב ערבות מס'

1. הננו, הח"מ, ערבים בזאת כלפי בעלי הזכויות בבניינים ברח' סמילנסקי 29,31 נתניה הידוע כגוש 8264 חלקות 116, 71 בנתניה באופן בלתי חוזר, לסילוק כל סכום עד לסך של 300,000 ₪ (שלוש מאות אלף ₪) (להלן: "סכום הערבות"), המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "המציע").

2. ערבותנו זו היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בכל דרך שהיא.

3. ערבות זאת תישאר בתוקפה עד ליום _____ (לא פחות מ- 10 חודשים מיום הוצאת הערבות) (כולל) ותוארך מפעם לפעם על ידי המציע.

4. אנו מתחייבים לשלם לכם, תוך ולא יאוחר מ- 7 ימי עסקים ממועד קבלת דרישתכם בכתב, את סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 4 להלן, וזאת מבלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם ו/או לפנות בדרישה מוקדמת למציע כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו ו/או לנקוט בהליכים משפטיים נגד המציע ובלבד שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו לא יעלה על סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה למדד כנקוב בסעיף 4 להלן.

5. בערבותנו זו:

"מדד המחירים לצרכן" מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו.

"מדד בסיסי" מדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום בגין חודש

"המדד הקובע" מדד המחירים לצרכן אשר התפרסם לאחרונה לפני מועד תשלום סכום הערבות.

"הפרשי הצמדה למדד" שיעור עליית המדד הקובע לעומת המדד הבסיסי. אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום הערבות, כי המדד הקובע עלה לעומת מדד הבסיסי, ישולם סכום הערבות כשהוא מוגדל בהתאם לעליית המדד. אם יתברר לפני מועד תשלום סכום הערבות, כי המדד הקובע ירד לעומת המדד הבסיסי ישולם סכום הערבות כהגדרתו לעיל.

6. כל דרישה לתשלום מכוח ערבות זו, צריכה להימסר בכתב לסניף על פי הכתובת הרשומה

7. התחייבותנו על פי כתב ערבות זה אינה להעברה ו/או להסבה לצד ג' כלשהו.

בכבוד רב,
בנק:
סניף:

נספח ד' – עיקרי מפרט טכני

מפרט טכני- פינוי בינוי סמילנסקי 29 + 31			
	התכנון והביצוע יהיו בהתאם לתקנות תכנון והבניה ודרישות חוק מכר דירות וכל דין.	0.1	כללי
	בכל סעיף בו ניתנה בחירה מבין מס' תחלופות, הבחירה תהיה נתונה לשיקול דעתו והחלטתו של היזם. היזם רשאי לבחור מוצרים ובתנאי כי אלו יהיו שווה ערך לאלה הרשומים במפרט (רמת השווי הכספי והאיכות לא תפחת מהמצוין במפרט). הגדרת מוצר ו/או חלופה כשווה ערך - נתונה לשיקול דעתו של היזם ובאישור מפקח הנציגות.	0.2	
מס' חלופות/דגמים/מחיר יסוד/הערות	יתאפשרו לדיירים לבחור אריחי ריצוף, חיפוי, כלים סניטריים, ברזים, ארונות אמבטיה וכיו"ב מתוך מבחר. כמות הדגמים ו/או גוונים מינימאלית - לפי פירוט להלן שיוצעו להם אצל שני ספקים שונים ובלבד שהבחירה של מכלול הפרטים הרלבנטיים תבוצע אצל ספק אחד בלבד (לפחות ספק 1 תהיה רשת בתפוצה ארצית).	0.3	
	מובהר כי המבחר שיועמד לבחירת הדיירים, כמפורט להלן, יעמוד לרשותם אצל כל אחד משני הספקים שיבחרו לפרוייקט זה מתוך רשימת הספקים בעלי מוניטין כדוגמת חרש/אלוני/נגב או ספק אחר שייקבע ע"י היזם בהסכמה עם המפקח דיירים	0.4	
תתאפשר לדיירים בחירה מתוך 8 דגמים ו/או גוונים לפחות בכל מידה.	אריחי ריצוף וחיפוי	0.41	
תתאפשר לדיירים בחירה מתוך מגוון של 5 דגמים לפחות שיוצגו בפניהם ע"י הספקים	ברזים	0.42	
תנתן לדיירים אפשרות בחירה מתוך מגוון של 4 דגמים שיוצגו בפניהם ע"י הספקים	קבועות / כלים סניטריים	0.43	
שני דגמים - לבחירה מתוך 5 גוונים לפחות (ציפוי חיפוי פורמייקה או אחר)	ארונות בחדר האמבטיה ובחדר הרחצה	0.44	
דגם אחד. ב-4 גוונים כולל לבן	דלתות פנים לפחות 2 ספקים לבחירה.	0.45	
לפחות 5 דגמים	ידיות לדלתות פנים	0.46	

0.47		ארונות מטבח (2 ספקים/יצרנים שונים לבחירת היזם)	דגם אחד- לבחירה מתוך 3 גוונים לפחות (ציפוי חיצוני פורמייקה או אחר)
0.48		ידיות לארונות מטבח	לבחירה מתוך 4 דוגמאות שונות
0.5	מחירים	המחירים הרשומים בגוף הרשימה הינם מחירי יסוד ואינם כוללים מע"מ. מחיר יסוד - מחיר מחירון במקום רכישתו של אותו חומר או מוצר - מבלי להביא בחשבון הוצאות בגין יישום החומר, חיתוך למידות נדרשות, העמסה, פריקה, הובלה, פחת, רוח קבלן, מימון והוצאותיו האחרות וכיו"ב.	
0.6	זיכויים	מחירי היסוד (ללא מע"מ) מהווה גם את מחיר הזיכוי אותו זכאי הדייר לקבל במקרה של שדרוג או ביטול.	
0.7	הערה	למען הסר כל ספק, הרשימה אינה מכסה את כל התגמירים והאביזרים ומתייחסת רק לפריטים הנבחרים. אם לא הוזכר פריט כלשהו, הנדרש על פי תכנון, יש לתכנן וליישם אותו לפי כללי המקצוע המקובלים.	
1.1	מעטפת הבניין	חיפוי עיקרי - חיפוי קשיח בהתקנה יבשה, כגון אבן טבעית / לוחות מרוכבים / HPL / אלומיניום / אחר לפי בחירת אדריכל, הוראות התב"ע ודרישת הרשויות המוסכמות. בתחתית המרפסות טיח וצבע כולל אף מים. הבידוד במעטפת הבניין יבוצע בהתאם למפרט יועץ תרמי. במידה	
1.2	גדרות	גימור באבן ו/או טיח ו/או מתכת או אחר בכפוף לנספח העיצוב האדריכלי, דרישות הרשויות, תכנון אדריכל הנוף ובאישור היזם.	
1.3	ריצוף בשטחי פיתוח	ריצוף באבנים משתלבות/אחרות/דק בהתאם לתכנון של אדריכל הנוף ודרישת הרשויות.	
1.4	גיבון והשקיה	בהתאם לתכנית של אדריכל הנוף ודרישת הרשויות. התכנון יכלול צמחיה, מערכת השקיה אוטומטית בשטחים הציבוריים. בדירות הגן יבוצע מילוי אדמה גנית בלבד. היזם יקצה 7,000 ש"ח לטובת צמחיה לעיצוב הלווי בבנין (בכל בניין)	
1.5	תאורה	שבילים מוארים, תאורה דקורטיבית באזורים מגוונים ככל שניתן, התאורה תהיה מסוג LED	
1.6	אלמנטים דקורטיביים בפיתוח	בהתאם לתכנית של אדריכל הנוף ודרישת הרשויות.	
1.7	חדר עגלות ואופניים	חדר עגלות ואופניים - עפ"י הנדרש בחוק וע"י עיריית נתניה.	
1.8	דואר	יתוכן חדר דואר/מקום לתיבות הדואר בהתאם לחוק הנגישות בקומת הקרקע בכל בניין	
1.9	מחסן	מחסן לרשות חברת האחזקה בגודל מינימלי של 6 מ"ר יכול להיות גם בחניון.	

חלק 10 - פיתוח

1.10	מועדון דיירים	יתוכנן מועדון דיירים (המכיל שירותים ומטבחון) כמפורט בנספח הבינוי. (במידה ויהיו שינויים בבינוי, הנספח יעודכן בתאם) היזם יקצה מערכות ישיבה, טלוויזיה וצמחייה בתקציב של 40,000 לטובת עיצוב מועדון הדיירים. תכנון ועיצוב המועדון יהיה בשיתוף ואישור הדיירים, היזם והאדריכל.	
1.11	חדר כושר	יתוכנן חדר כושר לרווחת הדיירים בלבד. תכנון ועיצוב חדר הכושר יהיה בשיתוף ואישור הדיירים, היזם והאדריכל. הקצב למתקני כושר יהיה 150,000 ₪.	
2	כללי	בכל המקומות שלא צוין אחרת המחיצות יהיו מבטון/בלוק בטון/ בלוק איטונג/ בלוק גבס/ גבס או שו"ע אחר לשיקול דעת ולבחירת היזם	מחיצות
2.1	חניון תת קרקעי, חדרי טכניים, חדרי אשפה	בטון/ בלוק בטון חלול או בלוק איטונג/ בלוק גבס עמיד מים על בסיס בלוק בטון או חגורות בטון או אחר לשיקול דעת ובחירת היזם.	
3.1	חניון תת קרקעי	ציפוי אפוקסי על-גבי בטון מוחלק	גמר רצפות
3.2	מחסני דיירים	ריצוף באריחי גרניט פורצלן כולל שיפולים תואמים בגובה 7 ס"מ בגוון לבחירת האדריכל - שטח המחסן כמוסכם בהסכם המשפטי.	
3.3	חדרים טכניים	בטון מוחלק או ריצוף באריחי גרניט פורצלן כולל שיפולים תואמים בגובה 7 ס"מ	
3.4	מבואות ופרוזדורי מבתחום החניון התת קרקעי	ריצוף גרניט פורצלן במידות עפ"י בחירת האדריכל, לרבות שיפולים תואמים בגובה 10 ס"מ.	
3.5	חדר אשפה	לוחות טראצו או גרניט פורצלן קל לניקוי או שווה ערך לפי שיקול דעת היזם.	
3.6	מבואת כניסה ראשית ופרוזדורים	ריצוף באריחי גרניט פורצלן אנטי סליפ/ שיש/ אחר	
3.7	מבואות קומתיים ופרוזדורים	ריצוף באריחי גרניט פורצלן / שיש. מידות האריח לא פחות מ- 120/60 או 100/100 ע"פ תכנית אדריכל/מעצב פנים. יוצגו לנציגות הדיירים לפחות 3 חלופות עיצוב	
3.8	חדרים טכניים וחדר שוט	ריצוף באריחי גרניט פורצלן. לפי תכנית אדריכל/מעצב פנים.	
3.9	אשפה (ככל שיתוכנן שוט אשפה)	בהתאם להנחיות יועץ אשפה	
3.10	מועדון דיירים	ריצוף באריחי גרניט פורצלן במידות אריח 90/90 או 120/60 או 100/100 ולא פחות מ-80/80	

3.11	חדר דיור, מטבח, פרוזדור	ריצוף באריחי גרניט פורצלן במידות 120/60, 80/80, 100/100, כולל שיפולים תואמים בגובה 7 ס"מ במבחר גוונים לפחות 10 סוגים. מילוי ברובה אקרילית ורוחב פוגות לפחות 3 מ"מ ובהתאם לדרישות התקן. תהיה אפשרות לדייר במסגרת שינוי דיירים לבצע פרקט כולל ריצוף ב' ללא שום תוספת תשלום אך ללא קבלת זיכוי כספי בגין הריצוף.	מחיר יסוד אריחי גרניט: 125 ₪ / מ"ר פרקט: 145 ₪ / מ"ר
3.12	חדרי שינה (כולל) חדר שינה (הורים)	ריצוף באריחי גרניט פורצלן במידות 120/60, 80/80, 100/100, כולל שיפולים תואמים בגובה 7 ס"מ במבחר גוונים לפחות 10 סוגים או פרקט לפחות 4 גוונים על פי בחירה הדיירים. מילוי ברובה אקרילית ורוחב פוגות לפחות 3 מ"מ ובהתאם לדרישות התקן פרקט ניתן לבחירה בחדר מגורים אחד במסגרת החלטת הדייר	מחיר יסוד אריחי גרניט: 125 ₪ / מ"ר פרקט: 145 ₪ / מ"ר
3.13	חדרים רטובים	ריצוף גרניט פורצלן אנטי סליפ במידות שונות והכולל מידות 120/60, 80/80, 100/100, 150/30, 50/30, 20/70. ריצוף תא מקלחת יבוצע באריחי גרניט פורצלן אנטי סליפ כולל שיפועים. לפחות 6 סוגים גוונים על פי בחירה הדיירים. החיפוי יבוצע עד גובה התקרה (התקרה המונמכת, במידה ויש)	מחיר יסוד 100 ₪ / מ"ר
3.14	מרפסות שמש	גרניט פורצלן אנטי סליפ במידות שונות ובכללן 60/15 ס"מ + שיפולים בגובה 10 ס"מ או עד מפלס הקופינג (לפי שיקול דעת היזם).	מחיר יסוד 85 ₪ / מ"ר
4	כללי	הצביעה תבוצע בצבע סיד סינטטי או בצבע אקרילי בגוון לבן. יישום לפי הוראות יצרן	
4.1	חניון תת קרקעי	גמר בטון חשוף מוכן לצבע וצביעה בסיד סינטטי בגוון לבן. באזור חניות הרכבים תבוצע צביעה בקירות עד גובה 100 ס"מ בצבע לבחירת אדריכל	
4.2	מחסני דיירים	גמר טיח וצבע סיד סינטטי בגוון לבן.	
4.3	חדרים טכניים	גמר בטון חשוף מוכן לצבע וצביעה בסיד סינטטי בגוון לבן.	
4.4	מבואות ופרוזדורי חניון תת קרקעי	קירות הפרוזדורים יחופו עד גובה התקרה, לפי תכנית אדריכל/ מעצב פנים. קירות מבואות המעליות ומעברים ראשיים בקומות החניון התת קרקעי יחופו באותו דגם אריח כמו ביתרת המבואות הקומתיות בבניין.	מחיר יסוד 30 ₪ / מ"ר
4.5	חדרי מדרגות	גמר טיח וצביעה בצבע אקרילי בגוון לבן. תקרה בגמר צבע סיד סינטטי לבן	
4.6	חדר אשפה	חיפוי קרמיקה במידות לבחירת היזם. גובה החיפוי עד התקרה	
4.7	מבואת כניסה ראשית ופרוזדורים	ע"פ תכנון אדריכל/מעצב הפנים ובאישור היזם כולל ריצוף באריחי גרניט פורצלן או שיש / חיפוי/ תאורה דקורטיבית / מראה /אחר והנמכות תקרה.	מחיר יסוד 150 ₪ / מ"ר
4.8	מבואת קומתית ופרוזדורים	חיפוי באריחי גרניט פורצלן עפ"י הדגם הנבחר במבואת כניסה ראשית. חיפוי עד לגובה תקרה מונמכת. עפ"י תכנון אדריכל/מעצב פנים	מחיר יסוד 60 ₪ / מ"ר
4.9	חדרים טכניים	גמר טיח וצבע אקרילי בגוון לבן.	

טבלת מחירים

4.10	חדר אשפה קומתי (כלל שיתוכן)	חיפוי באריחי קרמיקה או באריחי גרניט פורצלן עד התקרה	
4.11	מועדון דיירים וחדר כושר	גימור קירות בהתאם לתוכניות אדריכל/מעצב פנים ובאישור היזם	
4.12	בדירות	גמר טיח וצבע אקרילי בגוון לבן.	
4.13	ממ"ד	גמר טיח או לוחות גבס לפי דרישות פקע"ר וצביעה בצבע אקרילי בגוון לבן.	
4.14	חדרים רטובים	חיפוי באריחי גרניט פורצלן במבחר מידות משתנות כגון 120/60, 20/70, 60/30, 15/30, 50/30, 50/20 עד גובה התקרה התותבת לבחירת הדייר. - שטחים לא מחופים יצבעו בצבע אקרילי נוגד עובש דוגמת אקרילול.	מחיר יסוד 90 ש"ח / מ"ר
4.15	שירותי אורחים	חיפוי באריחי גרניט פורצלן במבחר מידות עד גובה 2.20 מ' (מידות אריחי חיפוי יהיו זהות לסעיף 4.14)	מחיר יסוד 100 ש"ח / מ"ר
4.16	מטבח	חיפוי זכוכית חלבית / אריחי קרמיקה במבחר מידות 10/10 או 20/20 או 30/10 ס"מ או גודל אחר לפי בחירה במבחר של 10 גוונים לבחירת הדייר, עד גובה 60 ס"מ מעל משטח העבודה (לכל אורכו של משטח העבודה)	מחיר יסוד 60 ש"ח / מ"ר
5	כללי	בכל המקומות שלא צוין אחרת התקרה תהיה בגמר טיח וצבועה בצבע סיד סינטטי.	
5.1	חניון תת קרקעי	גמר בטון חשוף מוכן לצבע. צביעה בצבע סיד סינטטי בגוון לבן.	
5.2	מבואות ופרוזדורים בקומות החניון התת קרקעי	תקרת תותב מגבס או טיח או אחר. צביעה בצבע סיד סינטטי. בגוון לבן. בהתאם לבחירת האדריכל	
5.3	חדרי מדרגות	גמר טיח וצבע סיד סינטטי. בגוון לבן.	
5.4	מבואת כניסה ראשית ופרוזדורים	תקרת תותב מגבס או אחר לפי תכנית ופרטי אדריכל/מעצב פנים. ייתכן וישולבו בתקרה פתחי שירות מתועשים.	
5.5	מבואה קומתית ופרוזדורים	תקרת תותב מגבס או אחר לפי תכנית ופרטי אדריכל/מעצב פנים. ייתכן וישולבו בתקרה פתחי שירות מתועשים.	
5.6	חדרים טכניים	בטון חשוף מוכן לצבע. צביעה בצבע סיד סינטטי. בגוון לבן	
5.7	מועדון דיירים	ע"פ תכניות ופרטי אדריכל/מעצב פנים ובאישור היזם.	

גמר תקרות

מספר	וחדר כושר	
5.8	בתחום הדירות	גמר טיח. צביעה בצבע סיד סינטטי. יבוצעו הנמכות גבס/סיגרים להסתרת מעבר מערכות ו/או למאידים של מערכת מיזוג האוויר, אם וכאשר אלה ידרשו, צביעה בצבע סיד סינטטי. בגון לבן/קרם/שומות בהתאם לבחירת הדייר
6.1	מחסום בכניסה לחניון עילי/תת קרקעי	מחסום זרוע/שער חשמלי -לפי תכנית לבצוע. פתיחה באמצעות שלט או באמצעות מכשיר סלולארי לפי שיקול דעתו של היזם. יסופקו שלטים לכל תא חניה המוצמד לדירה.
6.2	שוט אשפה	לפי שיקול דעת היזם ו/או דרישת הרשות המקומית.
6.3	תיבות דואר	יותקנו תיבות דואר בהתאם למס' דירות בבניין + תיבת דואר לוועד הבניין. התיבות יהיו עשויות אלומיניום.
6.4	דלת כניסה לדירות	רב בריח או רשפים או פלדלת לשיקול דעת היזם. לא ינתן זיכוי לדלת כניסה ולא תתאפשר בחירה של דגם ו/או גוון דלת שונה מזה שנבחר לפרויקט. כנף דלת בגימור צבע לבחירת אדריכל/מעצב פנים. מנגנון נעילה רב בריח, עינית הצצה, מידות פתח 100/230
6.5	ממ"ד	דלת הדף בהתאם לדרישות פיקוד העורף. ציפוי וינוריס בגוון לבן. חלון ממ"ד פתיחה כ.ע.כ. הכל בכפוף לדרישות פיקוד העורף
6.6	מתלה כביסה	במסגרת הכביסה יותקן מתלה כביסה בכפוף לדרישת הרשויות, יסופקו חבלים, הכל בהתאם לתקן
6.7	מחסן	דלת פח (עם/בלי רפפה, עפ"י בחירת האדריכל), מנעול צילינדר, מספר מחסן.
7	כללי	מעלית מסוג MRL מהירות המעליות יהיו כ-1.6 מ/ש (שניה) בבניין מעל 10 קומות, (אחת מהן תהיה מעלית אלונקה, תהיה אפשרות להסב מעלית אחת בשבת וחג למעלית שבת. כפוף לתקן
7.1	ספקים / יצרנים	מעליות יהיו מתוצרת טיסנקרופ או שינדלר או קונה או אלקטרה בלבד.
7.2	עיצוב תא מעלית ודלתות בקומות	כנף דלת תאי מעלית - בלובי הראשי בציפוי נירוסטה, במבואות הקומותיות בגליון וצבוע בתנור בגוון לבחירת אדריכל/מעצב פנים. מנגנון הזמנת מעלית- עפ"י מס' קומה תאי מעלית - עיצוב פנים עם חיפוי זכוכית/ מראה/ נירוסטה/ אחר - לבחירת אדריכל מעצב/ פנים ובאישור היזם.
8	כללי	בכל מקום שלא צוין אחרת יחולו הוראות הבאות לגבי דלתות פנים.
8.1	סוג	דלת עץ מסדרת "יוניק פרימיום" של חברת פנדור. משקוף עץ מלא או פולימרי, כנף עץ לבד במילוי "פלקסבורד", גימור פורמיקה, ידית משני הצדדים כולל רוזטות, מנעול חבוי (מגנטי), מעצור רצפה, צירים נסתרים. לבחירת הדייר יהיו 5 גוונים ו-5 סוגי ידיות שונים.
8.2	ספק דלתות פנים	דלתות פנדור או דלתות חמדיה.

8.3	ממ"ד	כנף דלת עץ בממ"ד כדוגמאות כנפי דלתות הפנים האחרות הדירה.	
8.4	דלתות בחדרים רטובים ומרפסות שירות	כדוגמת דלתות בחדרים בשילוב צו-אור ומגנזון תפוס/פני בחדרים הרטובים	מחיר יסוד לדלת 1,350 ₪ ליחידה

9.1	ספקים/יצרנים	יצרני/ספקי ארונות מטבח 2 מהמובילים כדוגמת אביבי/רגבה/זיו/סמל או שו"ע לפי בחירת היזם	
9.2	ארון מטבח	מערך ארונות מטבח באורך כולל של 12 מ"א (בכפוף לתכנון) לדירות הדיירים כולל יחידת IN BUILT וכולל ארון תחתון ועליון. גימור הארונות - פורמייקה. ארון ומדפים: "סנדביץ", גימור - פורמייקה לבנה. דלתות: גוף - "סנדביץ", גימור - פורמייקה ב-6 גוונים לבחירת הדייר, קנט PVC. צירים ופרזול של חברת BLUM או גראס, סגירה שקטה. (ייתכן במסגרת התמורה כמה אופציות לתכנון המטבח). תינתן אופציה לדיירים לייצור אי במידה ומתאפשר. בארון העליון: תהיה אופציה בין דלתות מסוג קלאפה לדלתות רגילות, מספר מדפים - מינימום 2 מדפים	מחיר זיכוי בעת שדרוג אצל הספק 25,000 ₪. (ללא שיש, כיור וברז), מחיר זיכוי במזומן כנגד הצגת חשבונית 15,000 ₪.
9.3	משטח עבודה	זהות ספקי משטח העבודה (2 ספקים) יקבעו ע"י היזם לפי שיקול דעתו. משטח העבודה מאבן קיסר או ש"ע. יוצגו מגוון דגמים לבחירת הדיירים: 3100,3200,3350,9260,3141,3380,9140,914 (ככל שהדגמים הג'ל יהיו רלבנטיים במועד ביצוע ההזמנה) או שו"ע. התקנת כיור שטוחה במידות 50/60 או 70/60 לבחירת הדייר. משטח עבודה במידת אורך ארונות תחתון. משטח העבודה יהיה בעובי 2 ס"מ + קנט 2 ס"מ בקצה (לבחירת הדייר)	מחיר יסוד: 950 ₪/ש"מ"א (לא כולל כיור)
10.1	ספק פרופילים	קליל או ש"ע בכפוף לאישור יועץ אלומיניום. במידה יבוצע קיר מסך במעטפת המבנה, דגמי הפרופילים והמערכות הרלוונטיות יהיו בהתאם, הכל בהתאם לאישור המזמין	
10.2	זיגוג	חלונות ודלתות האלומיניום בדירה (למעט בחדרי רחצה ובשירותי אורחים) יזוגגו בזכוכית בידודית.	
10.3	חלונות בחדרי שינה	חלון נגרר כנף על כנף - פרופיל קליל "7000" או מפרופיל שו"ע ערך של יצרן אחר באישור הנציגות והכל עפ"י תכנון אדריכלי, רשימות האלומיניום ומפרט יועץ האלומיניום.	
10.4	חלונות בחדרי רחצה/שירותי אורחים	חלון "קיפ" מפרופיל קליל "4500" או מפרופיל שו"ע ערך של יצרן אחר באישור הנציגות והכל עפ"י תכנון אדריכלי, רשימות האלומיניום ומפרט יועץ האלומיניום.	
10.5	ויטרינה	פרופיל "קליל 9200" (בדלתות - שולב מחזק פנימי) או מפרופיל שו"ע ערך של יצרן אחר באישור הנציגות והכל עפ"י תכנון אדריכלי, רשימות האלומיניום ומפרט יועץ האלומיניום. מנגנון הרם הזז לדלתות ("היבה שיבה")	

10.6	תריס גלילה בהפעלה חשמלית בדלתות אלומ'	תריס "אור" גלילה בהפעלה חשמלית יותקן בכלל החלונות בדירה למעט בחלונות מסוג "קיפ" ובממ"ד. שלבי תריס מאלומיניום משוך. מנוע סומפי או ג'ולי בלבד. אחריות ל-5 שנים. מנגנון פתיחה ידני (מנואלה) לחילוץ יבוצע בכפוף לדרישות יועץ הבטיחות וכיבוי אש. כל דייר זכאי לבחור מנגנון פתיחה ידני בנוסף למנגנון החשמלי.
10.7	תריס גלילה עם מנגנון פתיחה ידני	תריס "אור" גלילה בהפעלה חשמלית יותקן בכלל החלונות בדירה למעט בחלונות מסוג "קיפ" ובממ"ד. שלבי תריס מאלומיניום משוך. מנוע סומפי או ג'ולי בלבד. אחריות ל-5 שנים. מנגנון פתיחה ידני (מנואלה) לחילוץ יבוצע בכפוף לדרישות יועץ הבטיחות וכיבוי אש. כל דייר זכאי לבחור מנגנון פתיחה ידני בנוסף למנגנון החשמלי.
10.8	ארגז תריס	מונבלוק 40 של קליל או שו"ע ערך של יצרן אחר באישור הנציגות והכל עפ"י תכנון אדריכלי, רשימות האלומיניום ומפרט יועץ האלומיניום.
10.9	הכנות לרשתות נגד יתושים	תבוצע הכנה להתקנת רשתות בכלל החלונות למעט בחלונות מסוג "קיפ." (בכפוף לסוג הפרופיל, עובי הקיר וכדומה)
10.10	ממ"ד	חלון כנף על כנף בהתאם לדרישות פקע"ר. תריס רפפה נגרר לתוך כיס + רשת
10.11	מעקות במרפסות	מעקות אלומיניום/ברזל במרפסות יבוצעו לפי התקן המעקה יבוצע בסגמנטים ישרים ללא זכוכית מעוגלת והכל בהתאם לדרישות התקן והרשויות. זיגוג בזכוכית בטיחות רבודה (שכבות). עובי זיגוג לפי מפרט יועץ אלומיניום ודרישות התקן.
10.12	בחדרי רחצה ובחדר שירותים (ככל שמוותקן בהם חלון)	חלון קיפ פתיחה פנימה. פרופיל קליל "4500" או מפרופיל שו"ע ערך של יצרן אחר באישור הנציגות והכל עפ"י תכנון אדריכלי, רשימות האלומיניום ומפרט יועץ האלומיניום. ללא תריס. זיגוג בזכוכית רבודה (סריפלקס). שקופה או חלבית.
10.13	מסתור כביסה	יותקן מסתור כביסה מרפפות אלומיניום צבוע/אחר. המסתור יהיה מרצפת המסתור ועד לתקרתו - ככל שיתאפשר בכפוף לתכנון האדריכל ודרישות הרשויות. התקנת רשת נגד יונים במסתורי כביסה ע"פ דרישת נציגות הדיירים
10.14	מבואת כניסה ראשית, פרוזדורים וכללי	קיר מסך מפרופיל כדוגמת "קליל 8300" או מפרופיל שו"ע ערך של יצרן אחר המורכב ממספר אגפים קבועים ודלת בודדת חד אגפית לפתיחה ידנית החוצה מפרופיל "קליל 4900" או שו"ע ובאישור הנציגות והכל עפ"י תכנון אדריכלי, רשימות האלומיניום ומפרט יועץ האלומיניום.
11	חשמל: כללי	כמפורט להלן. הכל בהתאם לתכנון האדריכל/מעצב פנים/מתכנן מתקן חשמל. ככלל, המפתח לנקודות חשמל בדירות התמורה לא יפחת מנקודת חשמל אחת לכל 1 מ"ר שטח דירה
11.1	אביזרי חשמל	תוצרת גביס/ויסבורד או שו"ע באישור הנציגות או מפקח הדיירים.

11.2	חיבור חשמל לדירות	אמפר 25*3 עלויות חיבור הדירה יחולו על היזם. בכל ארון דייר יהיה שעון שבת (חיבור שעון שבת יהיה ע"פ בחירת הדייר)	
11.3	מבואת כניסה ראשית ופרוזדורים	בתחום קיר המסך תותקן מערכת אינטרקום טלוויזיה צבעונית. תאורת חירום - LED. תאורה דקורטיבית שתכלול ספוטים וגופי תאורה אחרים. מערכת מצלמות הכוללת מינ' 3 מצלמות למבואת הכניסה (בכל בניין) עם זיכרון ומסך בהתאם לתכנון האדריכל/מעצב פנים ויועץ אבטחה ובאישור יועץ החשמל.	
11.4	מבואות קומתיים ופרוזדורים כולל המבואות בתחום החניון התת קרקעי	בהתאם לתכנון האדריכל/ מעצב פנים/יועץ תאורה ובאישור יועץ החשמל. תאורת חירום - LED. תאורה שתכלול גופי תאורה שקועים) בכל מבואה גוף תאורה 1 יהיה קבוע, (מערכת מצלמות בחניון הכוללת מינ' 3 מצלמות צבעוניות בכל מפלס חניה ומצלמה למבואת הקומתית ממפלס החניון) בכל בניין) עם זיכרון מינימום 168 שעות ומסך. לחניות הדיירים תבוצע הכנת תשתית לחיבור הרכבים לשקעי הסענה חשמלי עד ארון החשמל הציבורי ו/או המיועד לחיבור מוני לרכבים חשמליים על חשבון היזם או לוח פיקוד קומתי.	
11.5	מבואה דירתית	נק' מאור- 1 נק', פעמון, אינטרקום עם מסך צבעוני, לחצן הדלקת מאור במבואה קומתית.	
11.6	חדר מגורים (סלון)	נק' מאור- 2, נק' טל"כ- 1, נק' טלפון- 1, נק' תקשורת מחשבים- 1 (כולל כבל עד הנק'). חיבורי קיר- 6 נק'.	
11.7	פינת אוכל/ פינת משפחה (ככל שתוכננה כזו)	נק' מאור- 2, נק' טל"כ- 1, נק' טלפון- 1, נק' תקשורת מחשבים- 1 (כולל כבל עד הנק'). חיבורי קיר- 4 נק'.	
11.8	מטבח	נק' מאור- 2, חיבורי קיר (כפולים) מעל משטח העבודה- 1 נק', חיבור קיר (בודד) מעל משטח העבודה - 2 נק', שקע כוח מתחת למשטח העבודה- 1 נק', חיבור קיר לתנור אפייה, חיבור קיר למקרר, חיבור קיר למיקרו, חיבור קיר למדיח כלים, שקע לטוחן אשפה, וונטה (בהעדר איורור טבעי) - חיבור במעגל נפרד מנק' מאור. חלק מהשקעים יהיו מוגני מים בהתאם לתוכניות יועץ החשמל. סה"כ 10 שקעים.	
11.9	חדרי שינה כולל ממ"ד	נק' מאור עם מפסק מחליף- 1, נק' טל"כ- 1, נק' טלפון- 1, נק' תקשורת מחשבים 1, (כולל כבל עד הנק'). חיבורי קיר- 4 נק'.	
11.10	חדר שינה הורים	נק' מאור עם מפסק מחליף- 1. אינטרקום ללא מסך- 1, נק' טל"כ- 1, נק' טלפון- 1, נק' תקשורת מחשבים- 1 (כולל כבל עד הנק'), חיבורי קיר כפולים- 2 נק', חיבורי קיר בודדים- 3 נק'.	
11.11	פרזדור דירתי	נק' מאור עם מפסק מחליף- 2	

11.1.2	חדר אמבטיה כללי/חדרי רחצה	נק' מאור-2, חיבורי קיר מוגן מים-2, נק' הכנה לתנור חימום מעל דלת הכניסה-1.	
11.1.3	חדר שירותים	נק' מאור-1, וונטה (בהעדר איורור טבעי)- חיבור במעגל משותף עם נק' מאור.	
11.1.4	מרפסת שירות	נק' מאור-1, חיבור קיר כפול ו/או 2 חיבורי קיר בודד מוגן מים.	
11.1.5	מרפסת שמש	נק' מאור-1, חיבור קיר כפול ו/או 2 חיבורי קיר בודד מוגן מים, נק' טל"כ-1.	
11.1.6	תריסים חשמליים	בהתאם לסעיפים הרלבנטיים לפריטי אלומיניום.	
11.1.7	מחסן	נק' מאור-1	
11.1.8	חדר אשפה/דח סנית	נק' מאור-1, חיבור קיר כפול ו/או 2 חיבורי קיר בודד מוגן מים.	
11.1.9	מועדון דיירים	נק' מאור-3, חיבורי קיר (הכנה למערכת מיזוג אוויר)-2, נק' הכנה לתקשורת מחשבים-2 (שרוול וחוט משיכה בלבד), חיבורי קיר-6, נק' טל"כ-1, נק' טלפון-1	
11.2.0	מפתח נק' חשמל	מובהר כי כל דייר זכאי לנקודות חשמל לפי בנק של 10 נק' נוספות לפי מיקום ובחירתו של הדייר, ובכל אופן הנקודות לא יפחתו ממפתח של 0.9 נקודות למ"ר	
12.1	אינסטלציה	צנרת פלסטיק כדוגמת SP או צנרת שחילה כדוגמת פקסגול, לשיקול דעת היזם ויועץ האינסטלציה. קולטני בויב מצנרת גיברית או גרוהה, מכסי ניקוז מניקל. לכל דירה תהיה מרכזייה/מחלק במסגרת הכניסה או במיקום אחר בהתאם ליועץ אינסטלציה.	
12.2	ספקים/יצרנים	ברזים: חמת ו/או גרוהה לבחירת הדייר כלים סניטריים וארונות אמבטיה: יסופקו ע"י ספקים נבחרים בפרויקט.	
12.3	חדר אשפה/דח סנית	ברז מים קרים	
12.4	מבואה קומתית ופרוזדורים	לא יבוצע	
12.5	מטבח	נק' גז מחיר יסוד: 1150 ₪ מחיר יסוד: 1,250 ₪	כיוור מטבח סיליקון/ורץ או נירוסטה התקנת כיוור שטוחה במידות 50/60 או 70/60 לבחירת הדייר. תינתן אופציה לכיוור מחולק בשרי/חלבי ברז מטבח משלף לבחירת הדייר ברז ניל למדיח כלים ולמקרר.

מחיר יסוד: 1,250 ₪	אמבטיה אקרילית עם אביק סטנדרטי (כולל קונסטרוקציה) במידות 70/170, אפשרות לביצוע מקלחון כחלופה לאמבטיה לבחירת הדייר (ללא עלות נוספת).	חדר אמבטיה כללי	12.6
מחיר יסוד: 1,200 ₪	אמבטיה כללית – אינטרפוז 4 דרך + מוט לאמבטיה + אביק אוטומטי ופיית מילוי /או ראש גשם – לבחירת הדייר		
מחיר יסוד: 1,400 ₪	ארון תלוי כולל כיור ומראה ברוחב 120-80 ס"מ ככל שמתאפשר תכנונית לבחירת הדייר (יוצגו לפחות 4 דוגמאות שונות של ארונות וצבע). הארון יהיה מסנדיץ ובגימור פורמייקה ויכלול סגירה שקטה.		
מחיר יסוד: 550 ₪	ברז פרח פיה בינונית לכיור רחצה לבחירת הדייר		
מחיר יסוד: 1,300 ₪	אסלה תלויה עם ניאגרה סמויה + לחצני הדחה ניקל של חברת גרוהה או פלאסון, כולל מכסה ומושב קשיח עם מנגנון הורדה איטי (פנאומטי) 5 דגמים לבחירת הדיירים.		
מחיר יסוד: 1,250 ₪	אמבטיה כללית – אינטרפוז 4 דרך + מוט לאמבטיה + אביק אוטומטי ופיית מילוי או ראש גשם – לבחירת הדייר	חדר רחצה הורים	12.7
מחיר יסוד: 1,250 ₪	ארון תלוי כולל כיור ומראה ברוחב 120-80 ס"מ ככל שמתאפשר תכנונית לבחירת הדייר (יוצגו לפחות 4 דוגמאות שונות של ארונות וצבע). הארון יהיה מסנדיץ ובגימור פורמייקה ויכלול סגירה שקטה.		
מחיר יסוד: 350 ₪	ברז פרח פיה בינונית לכיור רחצה לבחירת הדייר		
מחיר יסוד: 1,300 ₪	אסלה תלויה עם ניאגרה סמויה + לחצני הדחה ניקל של חברת גרוהה או פלאסון, כולל מכסה ומושב קשיח עם מנגנון הורדה איטי (פנאומטי) 5 דגמים לבחירת הדיירים.		
מחיר יסוד: 1,450 ₪	מקלחון זכוכית ביחידת הורים במידות 90/90 או 80/80 לבחירת הדייר		
מחיר יסוד: 550 ₪	אגנית למקלחת לבחירת הדייר		
מחיר יסוד: 650 ₪	תעלת ניקוז נסתרת למקלחון תוצרת גרוהה לבחירת הדייר		
מחיר יסוד: 500 ₪	כיור נטילת ידיים (כולל סיפון) לבחירת הדייר	חדר שירותים (ככל שמתוכנן כזה)	12.8
מחיר יסוד: 350 ₪	ברז פרח מים קרים פיה קצרה לבחירת הדייר		
מחיר יסוד: 1,200 ₪	אסלה תלויה עם ניאגרה סמויה + לחצני הדחה ניקל של חברת גרוהה או פלאסון, כולל מכסה ומושב קשיח עם מנגנון הורדה איטי (פנאומטי) 3 דגמים לבחירת הדיירים.		
	ברז קיר מים קרים וחמים, ניקוז מכונת כביסה, הכנה לחימום מים בגז	מרפסת שירות	12.9
		מרפסת שמש	12.10
	דוד חשמל לכל דירה בנפח של 150 ליטר לפחות. כרומגן או פרת או אמקור או שו"ע לשיקול דעת היזם.	דוד חשמלי	12.11
	מערכת סולרית בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה, וכן מערכת המחוברת למערכת היונקרס בסעיף 13.6		

מיזוג אוויר	12.1	ניקוז	ניקוז למזגן מיני מרכזי, מיקום בהתאם לתכנון יועץ מיזוג	
	13.1	ספקים/יצרנים	אלקטרה או תדיראן או מיצובישי בלבד לפי שיקול דעת היזם.	
	13.2	חדר אשפה/דח סנית	תבוצע מערכת קירור בחדר דחסנית (ככל שיהיה צורך בהתקנתה), לפי שיקול דעת יועץ המיזוג אוויר ויועץ האשפה. מערכת הקירור יכלול מזגן של חברת גלפר לא תפחת מ- 5 כ"ס.	
	13.3	מועדון דיירים	מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזי או מזגנים מפוצלים לפי תכניות אדריכל/מעצב פנים/יועץ מיזוג אוויר. מערכת הקירור לא תפחת מ- 3.5 כ"ס.	
	13.4	דירות	בכל דירה תבוצע מערכת מיזוג אוויר מלאה. שיטת המיזוג: מיני מרכזי מסוג אימורטור או "מולטי אינוורטר לחללי הדירה השונים" בגודל ע"פ לפי תכנון היועץ, מינ' 5 כ"ס ובדירוג אנרגטי A. מיקום: לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר כולל הנמכת גבס ופתחי שירות ותריסי פיזור מסוג סטריפליין וכן אפשרות לשליטה בטמפרטורה מכל חדר בנפרד, שלט אלחוטי (2 יח') וכן דמפרים לשליטה על האוויר בכמות האוויר בחדרים.	זיכוי למערכת מיזוג: דירת 120 מ"ר ומעלה - 30,000 ₪ דירת 120 מ"ר ומטה - 25,000 ₪
שילוט	13.5	מערכת סינון בממ"ד	עפ"י התקן	
	14.1	שילוט	בשטחי הבניין ולרבות בחניון התת קרקעי יותקן שילוט הכוונה. השילוט יבוצע בהתאם לדרישות הרשויות ובכלל אלו כבאות אש. במבואות הקומות יותקן שילוט הכולל סימון מספר קומה - הכל לפי תכניות אדריכל ויועץ הבטיחות.	
רהוט	15	מבואה ראשית	פינת ישיבה שתכלול לפחות 2 ספות, שולחן, מראה, תאורה דקורטיבית. בהתאם לתכנון אדריכל/מעצב פנים ויאושר ע"י נציגות הדיירים. יוקצה תקציב של 35,000 ₪ לרכישת הרהיטים.	
	16	בנייה ירוקה	הבנייה תבוצע עפ"י תקן בנייה ירוקה ובהתאם להנחיות יועץ בנייה ירוקה	
כללי	16.1	גובה	גובה חדרי שירות ופרוזדורים לא פחות מ- 220 ס"מ נטו (כולל באזורים בהם יבוצעו הנמכות למעבר תשתית ו/או יותקנו יחידות מיזוג אוויר), ובכפוף לדרישת הרשויות והיתר הבניה.	
	16.2	גובה	בשאר שטחי הדירה לא יפחת מ- 270 ס"מ נטו (למעט באזורים כדוגמת פרוזדורים, חדרים רטובים וכיו"ב בהם מותקנת תקרת גבס/סינרי גבס לכיסוי מערכות ותשתיות אינסטלציה ומיזוג אוויר בהם לא יפחת הגובה מ- 200 ס"מ) גובה הדירות יהיה אחיד בכל הקומות בבניין כולל דירות המיוחדות של היזם.	
	16.3	איטום	יבוצע איטום בחדרים הרטובים, במרפסות וכיו"ב לפי דרישות התקן, חומרי האיטום ושיטת האיטום - עפ"י מפרט יועץ האיטום. בדיקות האיטום יבוצעו בהתאם לדרישות התקן.	
	16.4	בידוד אקוסטי	בידוד אקוסטי לפיר מעלית/חדרי משאבות/גנרטור/דחסנית ע"פ מפרט יועץ אקוסטיקה.	

מחיר יסוד של 5,000 ₪ (עלות מוערכת ליחידת דיור)	תסופק מערכת בית חכם בכל דירה כדוגמאת מערכת חברת FEEL או שז"ע אשר תאפשר שליטה על התריסים, על מזגן, על תאורה, ושליטה על הדוד, כולל יחידת שליטה בכל חדר ואזור ללא קשר לאפליקציה	תקשורת	16.5
	הדיירים יוכלו לבצע שינויים נוספים בעלות על פי מחירון דקל שינוי דיירים בהנחה של 10%	שינוי דיירים	16.6
	מפרט הדירות החדשות לא יגבר ממפרט הדירות של דיירי התמורה. למעט הדירות המיוחדות של היזם.	מפרט דירות	16.7
	כל המפרט אשר לבחירה בתוך הדירות יהיה נתון לבחירת הדיירים.		
	כל המפרט אשר לבחירה בשטחים הציבוריים יהיה נתון לבחירת הנציגות והאדריכל.	חללים ציבוריים	16.8
	כל החללים הציבוריים יעוצבו ע"י אדריכל פנים שהיזם יעמיד לרשות הדיירים.		
	מפרט משרד התמורה יהיה שווה למפרט דירת תמורה.	משרד	16.9
	יוקצו 3% ריצוף וחיפוי אקסטרה (לכל דייר) לצורך שיפוץ/תיקון עתידי בדירות וכן לשטחים הציבוריים.	יתרות ריצוף וחיפוי	16.9

נהלים להזמנת שינויים בדירות התמורה

עקרונות לנהלי הזמנת שינויים בדירה

כל דירה בפרויקט תבנה על פי המפרט והתוכניות עליהן חתמו הצדדים במסגרת הסכם ההתקשרות (להלן "ההסכם").

בגין שינויים פנימיים ו/או תוספות ו/או השלמות ו/או שדרוגים נוספים, אשר אינם מנויים כשינויים פנימיים ללא תמורה" כאמור בסעיף זה להלן (להלן: "שינויים פנימיים בתשלום"), ישלמו הבעלים לזום תמורה על פי מחירון השינויים הפנימיים שיחול אצל הזום באותה עת או בהתאם למחירון "דקל שינויי דיירים", לפי הנמוך מבניהם, ובהנחה קבועה של 10%.

בנוסף, כל בעלים (דירה) במתחם יקבל שובר כספי בסך של 35,000 ₪ (שלושים וחמישה אלף שקלים חדשים) לשדרוג דירת התמורה ו/או המפרט הטכני ו/או ספקי הפרויקט ו/או מול קבלני הפרויקט ו/או לרכישת מוצרי חשמל ו/או גופי תאורה ו/או ריהוט/ארוגות לדירת התמורה. מימוש השובר הכספי האמור בסעיף זה יבוצע על פי הנחיות הזום ו/או מי מטעמו במסגרת שינויי דיירים בדירות התמורה ובכל מקרה קודם למסירת החזקה בדירות התמורה.

כחלק מהאמור בהסכם, יתאפשר לבעלים לבצע שינויים ותוספות בתכנון הפנים.

שינויים **בפנים הדירה** אפשריים כל עוד הם עומדים בחוק ובתקנים, אינם פוגעים בקונסטרוקציית הבניין, אינם מנוגדים להיתר הבנייה ומאשרים ע"י הזום על פי שיקול דעתו הבלעדי.

יש לציין כי השינויים מתבצעים במקביל להתקדמות הביצוע ולכן יש לעמוד בלוחות הזמנים, שנקבעו להזמנת השינויים ולבחירת התגמירים, וזאת על מנת שיהיה ניתן להשלים את בניית הדירה במועד.

שינויים פנימיים אשר יהיו ללא תמורה:

1. שינוי מיקום מחיצות פנים אלא אם כן השינויים הנ"ל דורשים הזזת מיקום קווי מים, ביוב וניקוז מרכזיים של הבניין.
2. הזזת מיקום מפסקים, טלפון, גז ותקשורת, מיזוג אוויר, נקודות מים חמים או קרים, קבועות אינסטלציה וכיורים, הזזת נקודות חשמל ותאורה.

תיאור כללי של תחומים בהם לא ניתן לבצע שינויים ותוספות:

- שינויים ותוספות מחוץ לשטח הדירה. במרפסת שמש ניתן לבצע תוספות ע"ג קירות גובלים עם הדירה בלבד.
- שינויים ותוספות באלמנטים קונסטרוקטיביים: עמודים, קורות, קירות בטון, קירות ממ"ד וקיר הגנה על דלת הממ"ד.
- שינויים באלמנטים ורטיקליים משותפים כגון: קווי ניקוז, קווי ביוב, מרזבים, קווי הזנה ו/או קווי חשמל מרכזיים וכו'.
- שינויים ותוספות אשר נוגדים היתר בנייה, כגון שינויים במעטפת הבניין ובחזית הבניין.
- עבודות ריצוף וחיפוי באבן.
- עבודות אשר נוגדות חוק או תקן.

יודגש כי לא כל שינוי או תוספת ברי ביצוע.

בשלב הבנייה לא יתאפשרו שינויים ותוספות מורכבים אשר ביצועם עלול לגרום לנזקים בעתיד או אשר עלולים לפגוע במהלך התקין של התקדמות העבודות, זאת על מנת שלא לעכב את התקדמות העבודות בפרויקט.

התוכניות אשר ניתנות לבעלים במעמד מסירת תיק הדייר, כפופות לדברים הבאים:

1. יתכנו סטיות בתוכניות ו/או במידות כתוצאה משיקולי תכנון ו/או ביצוע.

2. המידות המצוינות בתוכנית מתייחסות לחלקי בניין שונים, בין קירות בטון או בניה או גבס, וללא ציפויים שונים מכל סוג שהוא טיח, קרמיקה, גבס ועוד.
3. יתכנו שינויים במיקום הכלים הסניטריים, החלונות, הדלתות וכיו, כתוצאה מהתאמה בין האלמנטים השונים, פרטי החיבור ותנאי הביצוע.
4. סימון של ריהוט, ארונות, מקרר או מכשירים שונים הם לאינפורמציה והמחשה בלבד ואינם מחייבים.
5. בדירה יתכן ועוברת צנרת אופקית ואנכית אשר אינה מסומנת בתוכניות.
6. התוכניות המצורפות לתיק הדייר, הינן כלי לצורך העברת אינפורמציה לצוות הביצוע, אין להסיק מהן את כיווני האוויר, העמדת המבנה והשטח הצמוד לו.
7. כל שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת אשר הוזמנו ע"י הבעלים והיזם הסכים לבצעם, מהווים שינוי למפרט, לרשימת התגמירים ולתוכניות השיווק והארכת לוחות הזמנים למסירת הדירה יהיו כמפורט מטה.

שלבי ביצוע הזמנות ספקים ושינויים ותוספות בדירה:

כאמור, תהליך ביצוע הזמנות מוצרי גמר מספקי הפרויקט והזמנות שינויים ותוספות לדירה מתרחש במקביל לבניית הפרויקט. היזם יעביר לוחות זמנים לתהליך הנ"ל שיאושר ע"י מפקח הדיירים, עם תחילת עבודות הקמת הפרויקט ועל הדיירים לעמוד בלוחות זמנים אלו.

השלמת הזמנת עבודות שינויים ותוספות בדירה יהיו מאושרות רק לאחר קיום התנאים הבאים:

1. חתימה על תכניות עבודה לביצוע הכוללות את מלא האינפורמציה הרלוונטית.
2. השלמת מלוא ההזמנות מספקי הפרויקט.
3. חתימה על הסכם הזמנת שינויים ותוספות.
4. חתימה על הצעת המחיר והסדרת התשלום (במידה והשינויים כרוכים בתשלום עפ"י האמור לעיל).
5. חתימה על עדכון בתאריך המסירה, ככל שיידרש, בהתאם לנפח השינויים/תוספות מבוקשות. לאחר השלמת הזמנת שינויים לדירה לא יתקיימו פגישות נוספות עם מחלקת שינוי דיירים למעט מקרים חריגים.

שלבי ביצוע הזמנות ספקים ושינויים ותוספות בדירה

היזם יעמיד לרשות הבעלים (דירה), על חשבוננו של היזם ובאחריותו, שירותי תכנון ואדריכלות בהיקף של עד 12 שעות לכל יחיד בעלים (לכל דירה במתחם) באמצעות אדריכל/מתאם שינויים מטעמו של היזם, בין היתר לצורך עריכת תכנית השינויים הפנימיים בדירות התמורה ועל מנת לסייע בידי הבעלים לתכנן את השינויים הפנימיים המבוקשים והכנת תכנית שינויים עבורם בדירות התמורה.

השעות יתפרשו על-פני 3 פגישות ויתואמו מראש ויתבצעו במשרדי אחראי שינוי הדיירים מטעם ההיזם.

לאחר שהושלם שלב תכנון השינויים והתוספות בדירה, מגיע שלב השלמת הזמנת השינויים לדירה.

השלמת הזמנת השינויים לדירה תתבצע רק לאחר:

1. חתימה על תכניות הדירה לאחר השינויים - יש לחתום לפחות על בנייה, אינסטלציה וחשמל.
2. חתימה על תכניות מיזוג אוויר והנמכות תקרה.
3. חתימה על שרטוטי פריסת קירות לסידור אריחים לחיפוי קירות. רק במידה ויש כוונה לבצע עבודות חיפוי בשונה מהמפרט בפרויקט (שילוב של מספר סוגי אריחים, שינוי בגובה החיפוי וכו').
4. חתימה על הסכם שינויים - עיקר ההסכם דן בדחיית במסירת הדירה תלוי בהיקף הזמנת השינויים. יש לוודא מול אתראי השינויים מה תהיה משך הדחייה.
5. חתימה על הצעת המחיר והסדר התשלום עבור השינויים ותוספות.

הערות חשובות:

1. עבור כל הזמנה של תוספות או שינויים בדירה, מפיקים תיק הכולל את האינפורמציה הרלוונטית לדירה, פתיחת תיק עבור הזמנת שינויים ותוספות אינה כרוכה בתשלום נוסף.
2. שינויי מיקום כלים סניטריים בדירה מחייבים בדיקה ואישור של יועץ האינסטלציה של הפרויקט.
3. שינויים בחלוקה הפנימית עלולים לחייב בדיקה ואישור של יועץ המיגון של הפרויקט על פי דרישה של הג"א.
4. מובהר, כי בכל מקרה לא יהיה זכאי יחיד הבעלים לקבל את החזקה בדירת התמורה, כל עוד לא שולמו לזם ו/או להיזם המבצע כל התשלומים עבור ביצוע השינויים והתוספות שהוזמנו על ידו כאמור ומפורטים בהסכם השינויים החתום וזאת רק במידה וקיימים חובות מעבר לזיכוי הנ"ל.
5. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הבעלים מתחייבים גם לאחר מסירת החזקה בדירת התמורה, וכל עוד לא נרשמו זכויות הבעלים בדירות התמורה על שמם ונרשם צו הבית המשותף והתקנון המוסכם, להימנע מביצוע שינויים חיצוניים ו/או שינויים המחייבים מתן היתר בנייה ו/או שינוי של היתר הבנייה ואשר יש בהם כדי לפגוע ו/או לעכב ביכולתו של הזם לבצע את הרישומים בקשר לפרויקט וזאת כמפורט בהסכם זה, ומובהר כי ביצוע של שינויים כאמור, עלול לגרום לדחייה ו/או לעיכוב ברישום הזכויות ובחיוב אותו יחיד בעלים בגין כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בכך, לרבות עדכון מסמכי רישום הבית המשותף ותשריט הבית המשותף. בהתאמה, עד לרישום הזכויות, רישום צו הבית המשותף והתקנון המוסכם הבעלים מתחייבים להימנע מעשיית שינויים אשר יש להם השפעה על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית של הבניין החדש ו/או על הרכוש המשותף, לרבות שינויים הפוגעים ו/או עלולים לפגוע ו/או לסכן את הרכוש המשותף ו/או הבניין ו/או יחידות אחרות בבניין.
6. לאחר התחלת עבודות בנייה בדירה לא יתקבלו בקשות שינויים ותוספות.
7. דחייה במסירת הדירה בעקבות הזמנת שינויים ותוספות לדירה – הזמנות של שינויים ותוספות כרוכות בהסכמה לדחיית מועד השלמת העבודות ומסירת הדירה לרוכשים, בהתאם לאופי והיקף העבודות ומועד השלמת הזמנת השינויים ביחס לסטטוס העבודות בדירה. תקופת העיכוב תמנה החל מהמועד האחרון למסירה כנקוב בהסכם.

לשינויים ותוספות אשר הוזמנו במסגרת לוחות הזמנים ימי העיכוב יהיו כדלקמן:

- ללא כל עיכוב – על כל הזמנה של שינויים ותוספות עד 5,000 ₪ כולל מע"מ.
- 7 ימי עבודה – על כל הזמנה של שינויים ותוספות עד 10,000 ₪ כולל מע"מ.
- 14 ימי עבודה – על כל הזמנה של שינויים ותוספות עד 20,000 ₪ כולל מע"מ.
- 28 ימי עבודה – על כל הזמנה של שינויים ותוספות עד 40,000 ₪ כולל מע"מ.
- על כל הזמנה של שינויים ותוספות מעל 40,000 ₪ אלף ₪ - לגופו של עניין (וכפוף לבדיקה ואישור מפקח הבעלים במקרה של מחלוקת בין הזם ליחיד הבעלים הרלוונטי).

8. דחייה במסירת הדירה בעקבות איחור בהשלמת ההזמנות מספקי הפרויקט – התקדמות העבודות בפרויקט תלוי בהזמנות אשר יבוצעו לדירות. ככל שייגרם עיכוב בקבלת החלטות וביצוע ההזמנות יתכנו עיכובים במסירת הדירה בהתאם.
9. דחייה במסירת הדירה בעקבות חוסר במלאי - יתכנו בעיות מלאי של מוצרים אשר יוזמנו מהספקים. במקרה זה הבעלים יוזמנו לבצע בחירה או בחירות למוצרים או תגמירים חלופיים ע"מ שלא לעכב את השלמת העבודות בדירה.
10. בעלים אשר מעוניינים להגיש תכניות שינויים ותוספות לדירתם באמצעות מתכננים חיצוניים מטעמם מתבקשים לבצע זאת רק על פי נהלי העבודה של היזם.

שירותי שינוי דיירים

שירותי שינוי דיירים יתפרסו על פני 3 פגישות (לכל היותר) לשם קבלת האינפורמציה, לביצוע הזמנות מוצרי גמר מספקי הפרויקט. במידה והבעלים מעוניינים לבצע שינויים בדירתם במסגרת לוחות הזמנים השינויים יבוצעו בכפוף למגבלות התקנים, נהלי העבודה והסכם הרכישה. כל פגישה נוספת עבור תיאום תכנון שינויים ותוספות לביצוע שינויים במחיצות, אינסטלציה, חשמל וכו', או קבלת בקשות לשינויים שנעשו על ידי אדריכל/ית מטעם הבעלים והעברתם לבדיקת הגורמים הרלוונטיים (יועצים מקצועיים במידת הצורך), או הכנת תכניות עבודה לשינויים ותוספות ייתכן ויהיו כרוכים בתוספת תשלום.

עלויות שירותי שינוי דיירים מורחבים

- 3 פגישות עם נציג ההיזם לתיאום תכנון שינויים ותוספות בדירה – ללא עלות.
- פתיחת תיק בהזמנת שינויים ותוספות לדירה – ללא עלות.
- פגישת תיאום תכנון מעבר ל-12 שעות – 400 ₪ + מע"מ / שעת עבודה.

לוחות זמנים עבור הזמנות ספקים והזמנות שינויים ותוספות לדירה

1. ביצוע שינויים לפי הזמנים שיימסרו ע"י אחראי שינוי הדיירים, מאפשר את השלמת העבודות בדירה על הצד הטוב ביותר, כל איחור בהגשת תכניות שינויים עלול לגרור עלויות ועבודות מיותרות.
2. ביצוע שינויים שיתוכננו על ידי מתכנן/אדריכל חיצוני מטעם הבעלים - יעבירו הבעלים או האדריכל מטעמו תכנית ראשונית/רעיונות לבדיקת השינויים ותוספות לפחות שלושה שבועות מהתאריך הנקוב.
3. במקרה והבעלים איחר במתן תכניות השינויים, בהתאם ללוח"ז שמפורט לעיל, יועברו בקשות לבדיקת היזם אשר יחליט על ביצוע או אי ביצוע בקשות לשינויים ותוספות ועל משך דחייה במסירת הדירה או על אי ביצוע השינויים בכללם או בחלקם בהתאם לאפשרויות ההנדסיות בפועל ועל פי לוחות הזמנים של הפרויקט, החלטת היזם תהיה סופית ומחייבת.

לוח"ז השלמת הזמנות שינויים ותוספות והזמנות מספקי הפרויקט לדירה

- הוראות/בקשות עבור שינויים ותוספות יתקבלו עד לגמר יציקת תקרה שתי קומות מתחת לדירה האמורה.
- לדוגמא: שינויים לדירה בקומה 4 יתקבלו עד לגמר היציקה של תקרת קומה 2.
- על ההיזם ליידע את הבעלים 14 יום לפני גמר היציקה של התקרה.

נהלים לביצוע הזמנת עבודות שינויים ותוספות בדירה

- תהליך הטיפול בדירה מתבצע מול הבעלים ו/או מיופה הכוח מטעמו בלבד, על סמך ייפוי כוח חתום ומאושר ע"י עו"ד כנדרש, אשר יוצג בפני נציג היזם טרם התחלת הטיפול בדירת הבעלים.
- הוראות/בקשות עבור שינויים ותוספות יבוצעו רק על פי שלבי ביצוע הזמנות שינויים ותוספות לדירה, בקשות אשר ימסרו בפקס ו/או בעל-פה ו/או במייל, אינן מהוות הוכחה לאישור הזמנה עבור שינוי או תוספת ואינה מחייבת לביצוע. כל בעלים המעוניין להזמין שינויים חייב להגיע לפגישת סיכום, לחתום על תכניות עבודה, על הצעת המחיר. מה שמופיע בתוכניות ובהצעה שיאושרו ע"י היזם, יבוצע ולא שום דבר אחר.
- במידה ולא תהיינה החלטות ו/או הוראות לביצוע שינויים ותוספות בזמן המוגדר, היזם שומר לעצמו את הזכות לבנות על פי המפרט הטכני המצורף להסכם ולא לחכות לתכניות שינויים ותוספות לדירה.
- במידה ולא תהיינה החלטות ו/או הוראות בנוגע לבחירות תגמירים בזמן שהוקצב לכך, היזם שומר לעצמו את הזכות לבחור תגמירים מהמבחר שמוצג אצל ספקי הפרויקט וזאת מבלי לחכות לבחירת הרוכשים, וזאת בתיאום עם המפקח מטעם הדיירים בפרויקט.
- לא ניתן להכניס אנשי מקצוע לביצוע עבודות ו/או מדידות בדירה. השינויים בדירה, טרם מסירת החזקה לבעלים, יבוצעו אך ורק ע"י היזם או מי מטעמו.
- פיגור בהחלטות לגבי בחירת חומרים, עיכוב במסירת השינויים וכד' יגרור דחייה במועד מסירת הדירה.
- בקשות שינויים הכרוכות באישור ותכנון מחדש של יועצי הפרויקט ככל ויאשרו, יגררו תשלום בנפרד ליועצים וכן יאריכו את משך הביצוע.
- שינויים שאינם אפשריים עפ"י היתר הבניה כגון שינוי בחזות המבנה, שינויים הכוללים שינויים במיקום חלונות ותוספת חלונות, שינויים בעמודים, שינויים במערכות ציבוריות, באלמנטים ציבוריים ו/או משותפים וכו', וכן שינויים שבניגוד לחוק התכנון והבניה ולתב"ע הרלוונטית, לא יבוצעו.
- ההסבר שלעיל הינו כללי ולכן אינו מציג מענה לכל מגוון האפשרויות וההתגבלות לשינויים, כל שינוי, בקשה ונושא יבדקו לגופו של עניין מול היועצים והיזם הפרויקט על פי לוח זמנים, מפרט מכר, מגבלות הנדסיות, מפרטים כלליים, תקנים וחוקים שונים, דרישות הרשות המקומית, שיקול דעת ההיזם וכו'.

הערות חשובות

1. שינויים אשר הוזמנו על ידי הבעלים ושולמו, נבדקו ואושרו לביצוע, אך במידה ובמהלך הבנייה ימצא כי השינוי מהווה הפרה של חוקי התכנון והבניה ו/או השינוי עלול לגרום לחריגה מנוהל התקין להשלמת העבודה בדירת הבעלים, היזם יודיע לבעלים בכתב על ביטול ביצוע השינוי וכספם יוחזר במלוא התשלום אשר שולם לביצוע השינוי אשר בוטל.
2. הכנסת קבלנים פרטיים לדירות, לכל עבודה שהיא (ריצוף, שיש מטבח, נגרות מטבח וכו') אינה מאושרת לפני מסירת הדירה לחזקת הבעלים. הוראה זו הינה מוחלטת ולא ניתנת לשינוי מסיבות רבות, (ביטוח, נזקים וכו'). עבודות נוספות ו/או עבודות פרטיות, יוכלו להתבצע אך ורק לאחר קבלת מפתח ומסירה רשמית של הדירה לבעלים.

3. במהלך הבנייה לא ניתן להכניס מוצרים כלשהם להתקנה ו/או אחסון בדירה, ניתן לבצע זאת רק לאחר מסירת הדירה לתזקת הבעלים.

עבודות אינסטלציה

- לאחר ביצוע עבודות אינסטלציה בדירה - שינוי במיקום כלים סניטריים אינו אפשרי.
- תוספות של נקודות אינסטלציה בממ"ד לא יתאפשרו.
- שינויים במיקום נק' אינסטלציה מעל 50 ס"מ מהתכנון המקורי, יחייבו בדיקה ואישור יועץ אינסטלציה, ובתנאי שעבודות האינסטלציה בדירה טרם החלו.
- לא כל שינוי בר ביצוע, בקשות לשינויים ותוספות אשר יתקבלו ע"י הבעלים יבדקו מול היזם, עבודות מורכבות אשר ביצוען עלול לגרום תקלות בעתיד, לא יאושרו לביצוע.
- יש אפשרות לבצע הזמנה והתקנה של תעלות ניקוז במקלחות בלבד. לשם כך נדרש להגיש מפרט התקנה לבדיקה ואישור טרם ביצוע ההזמנה מהספק.

עבודות חשמל

- לאחר התחלת עבודות הבנייה בדירה, תוספות או שינויים של נקודות מאור או חשמל בתקרה ובקירות לא יתאפשרו, למעט מקרים מיוחדים אשר יבחנו באישור היזם.
- שינוי במיקום לוח חשמל דירתי, יתבצע אך ורק באישור יועץ חשמל של הפרויקט. הבעלים יבדוק על חשבונו את נושא הקרינה והשפעתה ויהיה אחראי לכל הנובע כתוצאה משינוי המיקום של הלוח.
- עבודות חשמל במטבח יבוצעו על פי תכניות ספק המטבח שהוצגו בפגישה, כל שינוי או תוספת יש להגיש בתכנית מסודרת מחברת מטבחים.

עבודות ריצוף וחיפוי

- היזם יציג מספר אפשרויות של ריצוף וחיפוי במסגרת הסטנדרט. הזמנה של ריצוף וחיפוי שלא בסטנדרט יידרש אישור היזם לכך.
- ריצוף חדרי רחצה ניתן לשדרוג בגודל מקסימלי של 60/60 ס"מ ללא תוספת תשלום.
- חיפוי קירות חדרי הרחצה אחיד לכל הקירות בכל חדר עד התקרה ולפי המפרט, במידה ויש כוונה להזמין תוספת דוגמא או חיפוי בשילוב של יותר מגוון אחד, או חיפוי בגובה שונה מהמפרט המוצע (למשל חיפוי נמוך), יש להגיש תכניות פריסה לחיפוי קירות ויידרש אישור היזם.
- עבודות ריצוף במרפסת שמש יבוצעו עפ"י המופיע במפרט המכר עם פגות ישרות בלבד ולא בצורת בנייה או חומה.
- לא ניתן לבצע עבודות ריצוף וחיפוי באבן טבעית.
- ניתן לבצע הנמכת ריצוף עבור תשתית לפרקט, למעט בחדר ממ"ד.
- ניתן לקבל דירה ללא פנלים, במקרים אלו נדרש להגיש תכנית ריצוף עם פירוט במלל לתיאור עבודות אלו.

- הרובה לריצוף וחיפוי בדירה יבוצע ע"י ההיזם לפי שיקול דעתו. למי שמעוניין לבצע בחירה לרובה, היזם יספק עד 3 גוונים של רובה אקרילית.

עבודות מיזוג אוויר

ניתן להוסיף או לשנות את מערכת המיזוג בשונה למפרט המוצע, לשם כך יש להגיש מפרט מסודר וברור של השינויים אשר מעוניינים לבצע כולל מיקום הצנרת, סימון תוואי הצנרת וקטרים. התכנון יועבר לחברת המיזוג לשם בדיקת התכנון, מסירת הנחיות לעבודות תשתיות טרם אישורו תמחור הבקשות לשינויים ותוספות.

קשר עם ספקי הפרויקט

ההתקשרות עם ספקי הפרויקט והשלמות ההזמנות לדירה הינה באחריות הבעלים בלבד. ללא בחירת מוצרי הגמר לדירה, לא ניתן יהיה להשלים את העבודות, על כן יש להשלים את ההזמנות מספקי הפרויקט על פי לוחות הזמנים שהוקצו לבעלים. כל עיכוב בהשלמת הזמנה מספקי הפרויקט, אשר הביא לעיכוב בהשלמת העבודות בדירה יהיה באחריות הבעלים בלבד. לא ניתן להזמין ו/או לספק לאחר חומרים מספקים שאינם ספקי הפרויקט ללא קבלת אישור היזם. היזם איננו אחראי על תשלומים לספקים בגין שדרוגים ותוספות, מומלץ על קבלת ערבות מהספק כנגד תשלום כלשהו.

הנחיות כלליות לגבי קשר עם הספקים:

- יש להקפיד לקבל אסמכתא על ביצוע הזמנות מהספקים, את האסמכתא יש להעביר לאחראי שינויי דיירים בפרויקט.
- במעמד הפגישה עם היזם או מי מטעמו יועבר כתב כמויות הכולל רשימת מוצרים לבחירת הבעלים, כל ספק בפרויקט מציע אופציות לבחירה, באחריות הבעלים לבצע את ההזמנות לפי טעמים ושיקול דעתם.
- מוצרים אשר לא יבחרו לדירת הבעלים יעודכנו כבקשה לזיכוי.
- במסגרת ההתקשרות מול הספקים ניתן להזמין מוצר או מספר מוצרים וזאת מהמבחר המוצע או לשדרג למוצר חלופי או להזדכות על מוצר על פי הנהלים שלהלן :
המבחר המוצע (סטנדרט) - במידה ויבחר מוצר מהמבחר המוצע, על פי המפרט, לא נדרש להגיש תכנון כלשהו ולא ידרש תשלום עבור העבודה.
- זיכוי - במידה והבעלים יבחרו להזדכות על מוצר מסוים, דירתם תימסר ללא התקנת אותו המוצר ויתקבל זיכוי כספי על פי מחירון הזיכויים לערך אותו המוצר בלבד לפי התיאור במפרט המכר.**
- במידה וישנו שדרוג הזיכוי מתבצע דרך הספק - במקרה של אי הזמנה מספק היזם הזיכוי יינתן ע"י היזם.
- לא תתאפשר התקנת מוצרים שלא מספקי הפרויקט לפני מסירת הדירה לתזקת הבעלים, ולאחר מסירת הדירה היזם לא יחזור לביצוע עבודות התקנה ו/או התקנות נלוות בדירה. כלומר, במידה והבעלים בוחרים לקבל את הדירה ללא התקנת מטבח, עליהם לדאוג באופן פרטי ועל חשבונם להזמנת ארונות המטבח, תיאום מדידה ואספקת השיש למטבח, וכן תיאום אספקת והתקנת האריחים לחיפוי, הכיור והברז. לא יינתן זיכוי עבור עבודות התקנה

ספקי ארונות מטבח ושיש למטבח

- בתחילת תהליך הזמנת השינויים לדירה, הבעלים יופנו לספקי המטבחים שנבחרו לפרויקט ע"מ להשלים את תכנון המטבח, לרבות שינויים (במידה ובוצעו) של נק' חשמל, אינסטלציה וכו'. התכנון המושלם חייב להגיע לידי הזמן במהלך הזמנת השינויים לדירה וזאת על מנת שניתן יהיה להטמיע כל שינוי שהוזמן לתכניות הדירה..
- כל שינוי מהסטנדרט יעשה על אחריותו הבלעדית של הבעלים לכל הקשור במוצרים (טיב ביצוע, חומרים וכד') לרבות תיאום בין הספקים במידת הצורך (כגון: התאמת כיור לא סטנדרטי לארון, מיקום פתח שיש לכיור וכד').
- ההיזם יטפל אך ורק בתאום מועדי אספקת המוצרים השונים והתקנתם בהתאם ללוח הזמנים וטופסי הזמנת השינויים.
- במקרה ויגרם על ידי הבעלים עיכוב כלשהו באספקת הארונות והתקנת ארונות המטבח, העיכוב עלול לגרום עיכוב בהשלמת העבודות בדירה ומסירת הדירה בפועל, עיכוב זה יהיה באחריות הבעלים בלבד.
- למען הסר ספק, במידה והוחלט לבצע מטבח אצל נגר פרטי או חברה שונה מספקי הפרויקט, יתקבל זיכוי עבור המוצרים אשר לא נבחרו מספקי הפרויקט, זיכוי זה יינתן ע"י היזם. מובהר כי במקרה האמור, הרכבת המטבח תהיה לאחר מסירת הדירה ובאחריות הבעלים. נוהל זה יתאפשר רק במידה וניתן לקבל טופס 4 לאכלוס ללא מטבח. לא ניתן להזמין ארונות מטבח ללא התקנה.

הנחיות כלליות לגבי ספק לוחות שיש לארונות מטבח:

לפגישה עם ספק לוחות השיש לארונות המטבח, יש להגיע עם תכנית המטבח הסופית כפי שנבחר אצל אחד מספקי המטבחים המאושרים לפרויקט. במידה והבעלים וויתרו על אספקת ארונות המטבח, במסגרת שינויי דיירים, לא יהיה ניתן לבצע הזמנה אצל ספק השיש במסגרת לקוח מן הפרויקט. הרכבת שיש שהוזמן באופן פרטי על ידי הבעלים לארונות המטבח, אשר גם הוזמנו על באופן פרטי יתבצע רק לאחר קבלת הדירה ובאחריותם הבלעדית של הבעלים (כולל ביצוע עבודות משלימות לאחר התקנת הארונות).

ריצוף, חיפוי, ברזים וכלים סניטריים:

היום יפנה את הבעלים לספקי ריצוף וכלים הסניטריים, על מנת שניתן יהיה לבחור את הנ"ל מתוך תצוגת הפרויקט, אצל ספקים אלו יוצגו כל דגמי הסטנדרט הכוללים בין השאר כלים סניטריים וברזים. בחירה מתוך דגמים אלו, אינה מחויבת בתשלום נוסף (בתנאי ששטחי הריצוף והחיפוי נשארים על פי המפרט). הבעלים רשאים לבצע שדרוגים בסוג החיפויים והכלים הסניטריים וכו' תמורת תוספת תשלום לספק. חשוב מאד לבדוק שאין תשלום נוסף עבור העבודה וכן שהיזם מסכים לביצוע אותה העבודה (לדוגמא ריצוף באבן לא נעשה ע"י ההיזם).

ריצופים, חיפויים, כלים סניטריים וברזים ייבחרו אצל הספק עפ"י העדפת הבעלים, אך ההזמנה תהיה מספק אחד בלבד (כלומר לא ניתן לבחור ברזים מספק א' וריצוף מספק ב').

עבודת ריצוף וחיפוי :

1. עבור ריצוף ו/או חיפוי בשטחים מעבר למפרט הטכני ולכמויות הסטנדרטיות- יחויבו הבעלים בתוספת תשלום על פי מחירון דקל לשינויי דיירים פחות 10%. היזם יעמיד לרשות הבעלים מספר גוונים לבחירה עפ"י המפרט, מתוך מבחר רחב, יש לבחור גוון אחד בלבד, כל שילוב בין הגוונים המצויים יחויב בתוספת תשלום הן עבור העבודה והן עבור הכנת שרטוטי פריסה.
2. עבור ביצוע עבודות רצוף וחיפוי מיוחדות - כגון ריצוף באלכסון, ביצוע "שטיחים" בריצוף, שילוב דקורטיבי (תמונות), פס קישוט, קרמיקה קטנה/גדולה מהסטנדרט וכל עבודה אחרת השונה מהסטנדרט, יחויבו הבעלים בתוספת תשלום הן בעבור העבודה והן בעבור הכנת השרטוט לעבודה.
3. ריצוף וחיפוי בגרניט פורצלן בחדרים היבשים וחדרי רחצה - מתבצע על פי תקן עם מרווחונים (שומרי מרחק) הנדרשים 3 מ"מ לפחות (פוגות) לפיכך לא יתאפשר ריצוף ללא מרווח (ללא פוגות).
4. באחריות הבעלים להגיע לאולם התצוגה עם תכנית השינויים וחישוב כמויות לאחר שינויים (שקיבל מנציג שינויי דיירים) במידה ותוכננו שינויים במבנה הדירה.
5. שינוי במידות האריחים ממידות הסטנדרט או בסוג האריח מסוג אריח הסטנדרט (לדוגמא גודל אריח), כרוך בתשלום נוסף עבור ביצוע העבודה, מידות הסטנדרט יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.
6. לאחר קבלת הזמנת אריחי הריצוף, לריצוף וחיפוי לאתר הבנייה, יש להגיע לאתר בהקדם לאישור וזיהוי הריצוף והחיפוי אשר הגיעו לאתר.
7. יש להקפיד לדרוש מהספק את הוראות ההתקנה וההתאמה לביצוע במידת הצורך ולהעביר הוראות אלה לאחראי שינויי דיירים מטעם היזם.
8. אין ביכולת היזם להתחייב כי גוון המוצרים המסופקים לאתר יהיה זהה לדוגמאות באולם התצוגה.
9. יתכנו הבדלים בגוונים בין המוצרים השונים.
10. יש לוודא מול הספקים שמוצרים חליפים המוצעים על ידם ו/או שנבחרו על ידי הבעלים, עומדים בדרישות התקנים ומתאימים למבנה ולחומרים האחרים המותקנים בו.
11. **לתשומת ליבכם:** הריצופים המוצעים במסגרת מפרט הסטנדרט עומדים בהמלצות התקן לדרגות מינימליות של התנגדות להחלקה. ככל שתבצע הזמנה אצל הספק ריצופים אחרים - באחריות הבעלים לוודא עם הספק את התאמתם לאזור המיועד להתקנה.
11. אביזרים נלווים כגון: סבונות, מחזיקי נייר טואלט, מתלים שונים וכו', יותקנו אך רק על ידי הבעלים וזאת לאחר קבלת הדירה.

דלתות פנים

הבעלים רשאי לבצע שינויים בהזמנת דלתות פנים, תמורת תוספת תשלום, אצל הספק אשר מופיע ברשימת הספקים.

באחריות הבעלים, לאחר סגירת ההזמנה אצל הספק, לחזור לאחראי השינויים, ליידע את היזם לגבי פרטי ההזמנה ולהעביר לו עותק מהנ"ל.

במידה ויבחר להזדכות על דלתות הפנים ולהזמין מספק אחר, ניתן להרכיבן אך ורק לאחר קבלת הדירה לחזקת הבעלים. מלאכת ההשלמה שלאחר ההתקנה יבוצעו על ידי הבעלים ועל תשובנם באופן פרטי.

מודגש כי עפ"י דרישות הרשות המקומית וחברת החשמל חובה להתקין דלתות בחדרים הרטובים ולכן במקרה זה יש לרכוש דלת מספק הפרויקט לחדרים אלה לצורך קבלת טופס 4.

אלומיניום - לא ניתן לבצע שינויים בגוון ובגודל פתחי האלומיניום המסופקים לפרויקט.

צבע פנים

רצוי לא לשנות את הגוון בדירה לפחות עד לאחר סיום תקופת הבדק, סוג וגוון הצבע הדירתי הינו ע"פ המפרט מצורף להסכם. לא יתאפשר לקבלני הצבע באתר לצבוע את דירת הבעלים בגוון שונה מהגוון המוגדר במפרט הסטנדרט.

12. אחריות היזם במסגרת הפרויקט:

מבלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של היזם בהתאם להוראות הסכם זה:

12.1. היזם יהיה אחראי כלפי הבעלים, בכל הקשור לעבודות שבוצעו על ידו, או על ידי כל מי מטעמו, לרבות ההיזם המבצע, לפי תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות) התשל"ג - 1973 על תוספותיו ותקנותיו ובגבול האחריות על פי החוק הנ"ל והוראות כל דין.

12.2. החל ממועד קבלת התזקה בכל דירה נוכחית ועד למועד סיום ביצוע העבודות, לרבות סיום עבודות הפיתוח וסיום עבודות השינויים בדירות היזם וסיום עבודות התחזוקה/בדק לאחר מסירת התזקה בדירות התמורה ו/או הרכוש המשותף, יהא היזם אחראי כלפי הבעלים לכל נזק שהוא, בין נזק גוף או נזק לרכוש או כל נזק אחר, שיגרם לבעלים ו/או לעובדיו של היזם ו/או שלוחיו ו/או לכל צד ג' ו/או לרכושם, כתוצאה ממעשה ו/או מחדל רשלני של היזם ו/או עובדיו תוך כדי ו/או במהלך ביצוע העבודות ו/או בקשר אליהן שנעשו על ידי היזם ו/או עובדיו ו/או מי מטעמם.

12.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור, היזם יהיה אחראי על פי כל דין לכל נזק או קלקול שייגרם למערכות ציבוריות כגון, בזק, כבלים, מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיוצ"ב כתוצאה מביצוע העבודות.

12.4. היזם מתחייב במסגרת ביצוע העבודות לציית ולשמור אחר הוראת כל דין ו/או תקנה ו/או חוק עזר ו/או הוראה של רשות רלוונטית והיזם משחרר בזאת את הבעלים מכל אחריות ו/או תביעה שתוגש נגדם או נגדו בגין כל הפרת הוראה כזו שנעשתה על ידי היזם ו/או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי מי מעובדיו ו/או על ידי מי ממועסקיו.

12.5. מבלי לגרוע מאחריות היזם לשאת בכל תשלום ו/או הוצאה שתגרם לבעלים ככל שחלה עליו על פי הסכם זה בעצמו ועל חשבונו וכן מאחריותו לטפל בקשר עם אלו מיד לכשידוע לו על דרישות כאמור, היזם מתחייב לשפות את הבעלים בגין כל תשלום שיחויבו בו בפועל שייגרם כתוצאה מהאמור לעיל וכן בגין כל הפסד ו/או הוצאה אחרת שתיגרם להם כתוצאה מכל תביעה שתוגש נגדם ו/או נגד היזם ו/או מי מטעמו שהבעלים חויבו לשלם על פי פסק דין חלוט שלא עוכב ביצועו, וכן בגין הוצאות סבירות אשר הבעלים נשא בהן לשם ההתגוננות מפני תביעה כאמור, בגין מעשה או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו כתוצאה מביצוע העבודות והכל כאמור בסעיף זה להלן, ובלבד שתבעלים הודיעו בכתב ליזם מיד עם קבלת התביעה לא יאוחר מ- 5 ימים לאחר קבלת התביעה ו/או הדרישה לידיהם וניתנה ליזם אפשרות להתגונן.

12.6. ככל שמי הבעלים יקבל התראה ו/או דרישה מצד הרשות המקומית ו/או רשות מוסמכת אחרת בגין העבודות המבוצעות על ידי היזם בפרויקט, אזי היזם מתחייב ליתן לרשות המקומית או לאותה רשות מוסמכת אחרת תגובה מפורטת בכתב תוך הזמן הקבוע לכך בדין ו/או באותה דרישה, ככל שנדרש על פי אותה דרישה, ולהמציא לב"כ הבעלים העתק מהדרישה והתגובה. ככל ולא ניתן לדחות את דרישת התשלום כאמור לעיל, אזי היזם מתחייב לשפות את הבעלים בגין כל הוצאה ו/או תשלום שיחויבו בהם כתוצאה מכך.

12.7. מבלי לגרוע מחובת היזם כאמור, היזם מתחייב לעשות כל שביכולתו להסיר כל עיקול ו/או צו שיפוטי ו/או מעין שיפוטי אחר אשר יוטל כנגד מי מיחיד הבעלים בגין מעשה ו/או מחדל הקשורים בביצוע העבודות במסגרת הפרויקט, בתוך 30 יום מיום הטלתו של אותו צו ו/או במועד קודם לכך ככל והדבר נדרש על פי הדין ו/או בצו כאמור, כאשר היזם בכל מקרה יישא בעצמו ולבדו בכל ההוצאות ו/או הקנסות ו/או התשלומים הנובעים מכך.

נספח ה' - נספח תשלומים - ח.ל.ת

1. ח.ל.ת הוסמכה על ידי הרוב הנדרש של בעלי הזכויות במתחם לקדם ולנהל פרויקט "פינוי בינוי" במקרקעין אשר במסגרתו ייהרסו הבניינים הקיימים וייבנו מגדלים חדשים במקומם והכל כמפורט במסמכי הליך זה.
2. בין היתר, ובמסגרת הסמכתה על ידי רוב בעלי הזכויות כאמור, דאגה ח.ל.ת, בין בעצמה ובין באמצעות אנשי מקצוע מטעמה, לקדם ולנהל את הפרויקט ולהפעיל את אנשי המקצוע הנדרשים לרבות לצורך הכנת והגשת התב"ע, הכנת כלל המסמכים הנדרשים לאישור התב"ע, קידום התב"ע במוסדות התכנון הרלוונטיים ברשות המקומית וכן הכנת כלל המסמכים הנדרשים לאיתור המציע הנבחר עבור בעלי הזכויות.
3. ח.ל.ת נשאה בעצמה ולבדה בכל התשלומים, האגרות, שכר הטרחה והתשלומים האחרים הכרוכים והנלווים בקידום וניהול הפרויקט עד כאן.
4. במסגרת הסכם ההתקשרות, המציע הזוכה מתחייב תוך 7 ימי עסקים מיום קבלת הודעה על זכייתו בדוא"ל לשאת בתשלום ח.ל.ת את מלוא הוצאותיה ודמי הניהול של ח.ל.ת בפרויקט, וזאת כתנאי לבחירתו כמציע הנבחר וכתנאי לביצוע הפרויקט בפועל וזה בהתאם להצגת דו"ח הוצאות מטעם ח.ל.ת. למציע הזוכה לא תהיה כל זכות ערעור ואו השגה בקשר לדו"ח ההוצאות אשר יוצג לה על ידי ח.ל.ת והוא יהיה מחויב לשאת בתשלומים כמפורט בדו"ח (להלן: "תשלום הוצאות") סך של - 1,783,014 ₪ (לא כולל מע"מ).
5. בנוסף לתשלום הוצאות ח.ל.ת. כמפורט בסעיף 4 לעיל, היזם מתחייב לשאת בתשלום לח.ל.ת על סך של 1.5% מסך הכנסות היזם בפרויקט (כולל מע"מ) בתוספת מע"מ כדן, בהתאם לאמור בהסכם זה (להלן: "התשלום לח.ל.ת").

התשלומים בסעיף 5 ישולמו על ידי המציע הנבחר על פי אבני הדרך כמפורט להלן:

- 5.1. עם בחירת המציע כיוזם הנבחר ולא יאוחר מ-30 יום מיום מסירת הודעת הזכייה בדוא"ל, ישלם היוזם הנבחר סך של 800,000 ₪ (שמונה מאות אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ ע"ח התשלום לח.ל.ת.
- 5.2. במועד בו חתמו לפחות 67% מבעלי הזכויות במתחם על הסכם התקשרות לביצוע הפרויקט ישלם היוזם הנבחר סך של 700,000 ₪ (שבע מאות אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ לפקודת ח.ל.ת ע"ח התשלום לח.ל.ת.

5.3. במועד קבלת החלטת ועדה למתן היתר בניה בתנאים ישלם היזם הנבחר סך של 800,000 ₪ (שמונה מאות אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ לפקודת ח.ל.ת.

5.4. במועד קבלת היתר בנייה ישלם היזם הנבחר סך של 700,000 ₪ (שבע מאות אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ לפקודת ח.ל.ת.

5.5. שנה לאחר קבלת היתר בנייה ובהתאמה כל שנה קלנדרית וזאת עד לאכלוס, תתבצע בדיקה של המכירות שנעשו בפועל, ועל פי אלו, יתבצעו השלמות לתשלומים המגיעים לחלת כמפורט בסעיף 5.

5.6. עם אכלוס הבניין, יעשו התאמות סופיות של התשלומים שנעשו בפועל אל מול המכירות בפועל ויתבצעו השלמות תשלום המגיעים לח.ל.ת כמפורט בסעיף 5.

6. היזם הנבחר מתחייב עם סיום הפרויקט ולא יאוחר מ- 6 חודשים מקבלת טופס 4 להעביר לידי ח.ל.ת את מלוא הסכמי המכירה בפרויקט ובהתאם תבוצע השלמה לתשלומים הקבועים והמפורטים בסעיף 5 בנספח זה לעיל.

במועד הנ"ל ככל שיוותרו נכסים בפרויקט שלא נמכרו על ידי היזם הנבחר, שמאי מטעם ח.ל.ת יעריך את שווי הנכסים הנוותרים והחלטתו של השמאי הינה סופית ובלתי ניתנת לערעור או להשגה.

למען הסר ספק יובהר כי ככל ויתברר במסגרת ההתחשבות שהיזם שילם מעבר לתשלומים שמגיעים לח.ל.ת בהתאם לאמור בסעיפים 5 לעיל, ח.ל.ת לא תידרש להחזיר ו/או להשיב ליזם את סכומי כסף כלשהם וליזם לא תהיה בעניין זה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או השגה כלפי ח.ל.ת או מי מטעמה.

7. בכל מקרה שתהיה מחלוקת לעניין התשלומים המגיעים לח.ל.ת כמפורט בנספח זה יקבע שמאי מכריע שהחלטתו תהיה סופית ולא יהיה ניתן לערער עליה.

8. כל התשלומים ישולמו בצרוף מע"מ כחוק.

9. כל אחת מאבני הדרך לתשלום כמפורט בסעיף 5 לעיל הינה בלתי תלויה בהתקיימות יתר אבני הדרך המפורטות והבאות אחריה באותו הסעיף ועל המציע הנבחר לשלם את התשלומים החלים עליו במועדים הקבועים לעיל בדייקנות ועל פי דרישת ח.ל.ת.

10. מובהר בזאת כי ביצוע התשלומים באופן המפורט לעיל מהווה תנאי יסודי בהליך זה ובהתחייבויות המציע כלפי ח.ל.ת. וכלפי בעלי הזכויות ומשכך אי תשלום של איזה מהתשלומים המפורטים בנספח זה במועד שנקבע לכך, יזכה את ח.ל.ת ו/או את בעלי הזכויות בכל הסעדים המוקנים להם על פי הוראות הסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות ו/או הוראות כל דין.

11. ידוע למציע כי החל ממועד חתימת המציע הנבחר על הסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות מלוא האחריות לביצוע הפרויקט, לרבות בהיבט התכנוני והביצועי, מוטלת על המציע הנבחר בלבד ולח.ל.ת לא תהיה בעניין זה כל אחריות מכל מין וסוג שהוא וללא יוצא מן הכלל ומשכך המציע הנבחר מתחייב לשאת ולשלם לח.ל.ת את התשלום לח.ל.ת באופן המפורט לעיל וכן הוא משחרר את ח.ל.ת מכל התחייבות בקשר לביצוע הפרויקט, ניהולו, קידמו ואופן ביצועו וללא יוצא מן הכלל.

12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע למציע הנבחר כי במידה והפרויקט לא ייצא לדרך מכל סיבה שהיא, לרבות אך לא רק, ככל והוא לא ייחתם על ידי כל בעלי הזכויות ו/או לא יתקבל היתר בניה ו/או המציע לא יקבל לזוי בנקאי ו/או מכל סיבה אחרת שהיא, לא יהיה בכך כדי לגרוע מחובת המציע לשלם את התשלום לח.ל.ת כמפורט לעיל עד לאותה אבן דרך שאליה הגיע הפרויקט, כמפורט בסעיף 5 לעיל, וכן ח.ל.ת לא תשיב ליזם את התשלומים אשר כבר שולמו על ידו, על פי אבני הדרך המפורטות לעיל, וכן ח.ל.ת לא תשפה את המציע בגין הוצאותיו במסגרת הפרויקט.

13. אין בהוראות נספח זה כדי לגרוע מאיזו הוראה הקבועה בהסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות אלא רק להוסיף עליהן.

14. המונחים בנספח זה יהיו כתגדרתם במסמך תהזמנה להציע הצעות ו/או בהסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות אלא אם כן נקבע במפורש אחרת במסגרת נספח זה.

ולראיה בא המציע על התתום :

המציע

נספח ו' הסכם פינוי בינוי

שנתם בין הצדדים ביום _____ בחדש _____ בשנת _____

בין:

ח.פ. _____ מרח' _____

על ידי מורשי החתימה והמוסמכים לחתום בשמה ומטעמה

1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____

(להלן: "היזם" או "החברה")

לבין: בעלי הזכויות בבית המשותף ברח' סמילנסקי 29,31 נתניה הידוע כגוש 8264 חלקות 71,116

(כולם ביחד, וללא כל ערבות הדדית
ביניהם, יקראו להלן: "הדיירים" או
"הבעלים" ו/או "בעלי הזכויות")

הואיל: והבעלים הינם הבעלים הרשום או הזכאים להירשם כבעלים של כל הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 8264 חלקה 116,71 הנמצא ברח' סמילנסקי 29,31 - נתניה (להלן: "המקרקעין" או "הבית המשותף" או "הבניין" או "הבניינים").

והואיל: ועל פי בקשה של הבעלים קידמה ח.ל.ת. בע"מ (להלן: "ח.ל.ת.") תכנית בניין עיר אשר תאפשר את תוספת זכויות הבניה הנדרשות לביצוע הפרויקט, כהגדרתו להלן, וכן נהלה עבור הבעלים את מלוא ההליכים הנדרשים לצורך הגשת תכנית בניין העיר וסייעה בניהול ההליכים הנדרשים לאיתור יזם, אשר יבצע את הפרויקט בהתאם לאמור בהסכם זה.

והואיל: והיזם נבחר על ידי הבעלים בדרך של הליך פרסום הזמנה להציע הצעות לביצוע הפרויקט. ובחירת היזם נעשתה בכפוף להתחייבותו לעמוד במלוא הוראות מסמכי ההזמנה, הסכם זה על נספחיו ובמלוא הוראות הדין, הרשויות והיתר הבניה (להלן: "הליך ההזמנה להציע הצעות").

והואיל: וכל אחד מיחיד הבעלים מצהיר, ביחס לדירתו, כי הינו בעל החזקה הבלעדית בדירה הנוכחית בכפוף לזכויות שוכר לפי הסכם שכירות בלתי מוגנת, ככל שקיימות, וכי זכויותיו בדירה הנוכחית חופשיות מכל שיעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או צו מניעה ו/או צו הריסה ו/או תביעה ו/או זכויות צד ג' כלשהוא, למעט אלו המפורטים בנסח הרישום המצורף להסכם זה.

והואיל: והיזם הציע לבעלים לרכוש מהם את הממכר, כהגדרתו לחלף, לרבות כל זכויות הבניה הקיימות והעתידות, במסגרת עסקת "פינוי בינוי", בכפוף לאמור בהסכם זה, על מנת להקים ולבנות במקרקעין, בית משותף חדש, הכולל יחידות למגורים ויחידות למסחר והכל בהתאם להוראות תכנית בניין העיר החלה ו/או שתחול על המקרקעין ולמסור לבעלים זכויות בדירות התמורה ולרשום את זכויות בעלים בדירות התמורה אצל רשם המקרקעין והכל כמפורט בהסכם זה.

הואיל: והיזם מצהיר כי הוא מעונין לבצע ולהקים פרויקט "פינוי בינוי" במקרקעין בהתאם לקבוע בהסכם זה ובהוראות כל דין, וזאת לאחר שבדק את התב"ע ואת התוכניות החלות על המקרקעין, ולאחר שביצע את מלוא הבדיקות הנדרשות לרבות באמצעות אנשי מקצוע מטעמו ולרבות בעיריית נתניה ו/או בוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה ו/או בכל מוסד תכנוני אחר עובר לחתימתו על הסכם זה, כנדרש מיזם סביר לצורך ביצוע פרויקט מסוג זה והכל בכפוף לאמור בהסכם זה ובכפוף להוראות כל דין.

והואיל: והצדדים מעוניינים להתקשר בעסקה מסוג "פינוי בינוי", לפיה היזם יוציא היתר בניה כדין להריסת הבניינים הקיימים והקמת בנין חדש במקומם, שייבנה בהתאם לתוכניות ולעיקרי המפרט המצורפים להסכם זה, לדרישות כל דין, בהתאם להוראות הדין החלות בעסקה מסוג זה ובהתאם להוראות התב"ע והיתר הבניה כהגדרתם לחלף.

והואיל: והיזם הינו חברה המתמחה ובעלת ניסיון קודם בייזום, תכנון וביצוע פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, לרבות "פינוי בינוי" ופרויקטים בהם בנה מגדלים ביעוד מגורים, וברשות היזם הניסיון, המשאבים, הידע וכוח האדם הנדרשים לצורך קיום מלוא התחייבויותיו על פי הוראות הסכם זה, על נספחיו, במיומנות גבוהה ותוך עמידה בכל התנאים הכלולים בהסכם זה ובהוראות הדין וללא יוצא מן הכלל.

והואיל: והיזם מצהיר ומתחייב כי הוא ו/או קבלן הביצוע מטעמו יהיה קבלן הרשום בפנקס הקבלנים, בהתאם להוראות החוק לרישום קבלנים, בעל הידע והסיווג הקבלני המתאים לביצוע מלוא העבודות הנדרשות לביצוע הפרויקט עד לסיומו, ובין היתר, כמפורט בהסכם זה.

והואיל: ובכפוף לנכונות הצהרות הצדדים ולקיום התחייבויותיהם במלואן, הצדדים מעוניינים להתקשר בניהם בעסקה זו, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא להסכם:

- 1.1 המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים וסעיפי המשנה בהסכם זה, נועדו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהם לצורך פרשנות ההסכם או כל חלק ממנו.
- 1.3 בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או דו משמעות בין הוראות כלשהן בהסכם גופו לבין הוראות כלשהן בנספחים להסכם, תגברנה ההוראות שבהסכם, למעט בכל הקשור לתוכניות ועיקרי המפרט שאז במקרים אלו תגברנה ההוראות שבנספחים.

1.4 בהסכם זה משמעות "הבעלים" ו- "הדיירים" הינה גם ביחיד וגם ברבים, ובלשון זכר משמעו גם בלשון נקבה, הכול לפי דבק הדברים והקשרם.

2. הגדרות:

למונחים הבאים יהיה בהסכם זה הפירוש הניתן בצדם כדלקמן:

2.1.	"החלקה" או "המקרקעין"	הבניינים ברחוב סמילנסקי 29 ו-31 נתניה הידועים כגוש 8264 חלקות 71 ו-116
2.2.	"הבית המשותף" או "הבניינים הקיימים" או "המתחם"	הבניינים ברחוב סמילנסקי 29 ו-31 נתניה הידועים כגוש 8264 חלקות 71 ו-116
2.3.	"הבניינים החדשים"	הבניין אשר יבנה על החלקות על ידי היזם, במקום הבניינים הקיימים שיתרסו, בהתאם לתב"ע החדשה ולבקשה למתן היתר בניה, שיכלול קומות עיליות מעל קומת קרקע, קומת מסחר ומעל קומות/ות מרתף ובין היתר את דירות התמורה לבעלים.
2.4.	"דירות הנוכחיות"	דירות מגורים הקיימות בבניינים הקיימים נכון למועד חתימת הסכם זה, השייכות ליחיד הבעלים כמפורט בנסח הרישום.
2.5.	"הבעלים" או "יחיד הבעלים" או "נציגות הבעלים"	הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים של הדירות הנוכחיות בבניינים הקיימים. "יחיד בעלים" – כל מי שנמנה על הגדרת הבעלים ביחס לדירה אחת נוכחית לפחות, בין אם זכויותיו רשומות בלשכת רישום המקרקעין ובין אם הוא זכאי שזכויותיו יירשמו בלשכת רישום המקרקעין. "נציגות הבעלים" – לפחות 3 מיחיד הבעלים אשר נבחרו כנציגות הבעלים בפרויקט זה ואשר סמכויותיהם, זכויותיהם וחובותיהם הם כמפורט בהסכם זה.
2.6.	"דירות התמורה"	הדירות החדשות, החניות ו/או מחסנים שיבנה היזם בבניין החדש עבור הבעלים על פי המפורט בהסכם זה חלק דירותיהם הנוכחיות.
2.7.	"דירות היזם"	הדירות, החניות ו/או מחסנים שייבנו על החלקה על פי התב"ע החדשה והיתר הבניה, לרבות כל שטחי המסחר, וכל הזכויות בקשר עם החלקה, לרבות כל זכות ברכוש המשותף ו/או בזכויות הבנייה, אותן רשאי היזם, בכפוף לאמור בהסכם זה, למכור ו/או להצמיד לכל יחידה שהיא והכל למעט דירות התמורה. הזכויות בדירות אלו תהיינה שייכות ליזם והוא יהיה רשאי למכור אותן לרוכשים מטעמו ו/או להשכיר אותן לשוכרים בהתאם להוראות

		התב"ע ו/או על פי כל דין ובהתאם להוראות הקבועות בהסכם זה. בכלל זה, יכללו דירות הפנטהאוז ומיני פנטהאוז (להלן: "הדירות המיוחדות" או "דירות היזם המיוחדות"). מספר הדירות היזם המיוחדות לא יעלו על 6 בסך הכל.
2.8	"שטחי מסחר"	כל שטחי המסחר שייבנו במסגרת הפרויקט בבניין החדש ואשר יהיו חלק מהממכר שהבעלים מוכרים ליזם במסגרת הסכם זה ובכפוף להוראות התב"ע, הוראות הסכם זה והוראות היתר הבניה. מובהר כי השימושים בבית המשותף יהיו בהתאם להוראות התב"ע.
2.9	"העירייה" או "הוועדה המקומית לתכנון ובניה"	עיריית נתניה הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה.
2.10	"התב"ע" או "התב"ע החדשה"	תכנית להגדלת זכויות הבנייה בחלקה, כפי שאושרה כדין על ידי רשויות התכנון המוסמכות אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה במקרקעין לבניית הבניין החדש ולביצוע הפרויקט.
2.11	"היתר הבניה"	היתר/י תבנייה הסופי, בכפוף לתשלום אגרות והיטלים, אשר יאושר/ו כדין ליזם על ידי הרשויות המוסמכות לביצוע העבודות.
2.12	"המפרט הטכני"	מפרט טכני של דירות התמורה בהתאם להוראות חוק המכר. המפרט לא יפחת מסטנדרט עיקרי המפרט, המצורף להסכם זה וכן לא יפחת מסטנדרט המפרט של דירות היזם (למעט דירות מיוחדות ושינויי דיירים בתשלום בלבד).
2.13	"העבודות"	כל עבודות הבניה והפיתוח בפרויקט לרבות מטלות ציבוריות, ככל ותידרשנה על פי התב"ע והיתר הבניה, ובכלל זה: הריסת הבניינים הקיימים והקמת הבניין החדש ובניית דירות התמורה בהתאם לאמור בהסכם זה על נספחיו ובניית דירות היזם ושטחי המסחר וחיבורן של הדירות החדשות, שטחי המסחר, שטחי הציבור - גן ילדים (עפ"י הוראות התוכנית או כל דרישה אחרת של העירייה) (להלן: "שטחי הציבור") לתשתיות החשמל, המים, הביוב, תקשורת והגז, קבלת טופס 4 לרבות תעודת גמר בהתאם לתכניות ולהיתר הבניה והכל בכפוף להוראות הסכם זה על נספחיו.
2.14	"הפרויקט" או "פרויקט פינני בינוי"	פרויקט "פינוי בינוי" שיבוצע על המקרקעין ושבמסגרתו יחרסו הבניינים הקיימים על המקרקעין ובמקומם יוקם בניין חדש אשר יכלול, בין היתר, את דירות התמורה, דירות

		היזם ושטחי המסחר. הפרויקט יבוצע על חשבונו של היזם ובאחריותו, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם להיתר בניה, באיכות גבוהה תוך שמירה על כללי הגהות והבטיחות המקובלים והנדרשים על פי כל דין ובהתאם להוראות היתר הבניה.
2.15	"דירות החדשות"	דירות התמורה ודירות היזם, לרבות מחסנים וחניות אשר ייבנו במסגרת הפרויקט וכן כל ההצמדות לאותן הדירות.
2.16	"עוה"ד הבעלים"	משרד עורכי הדין י. פירוזמן & י. גחורי - משרד עורכי דין ונוטריון מרח' ירושלים 2, ראשון לציון
2.17	"עוה"ד היזם"	משרד עורכי הדין _____
2.18	"שמאי הבעלים"	שמאי מקרקעין בעל ניסיון ובעל שם בתחום, מוסמך על פי דין אשר ייצג את הבעלים בכל עניין המצוי תחת התמחותו. מבלי לגרוע מחובת השמאי כלפי הבעלים, הרי ששכרו של השמאי ישולם על ידי היזם בהתאם להוראות הסכם זה על נספחו.
2.19	"יועצים"	בעלי המקצוע בתחומים הדרושים לשם ביצוע העבודות, בעלי ניסיון בפרויקטים דומים ואשר היזם ישתמש בשירותיהם במסגרת ביצוע הפרויקט, שייבחרו על ידי היזם בלבד, אלא אם צוין אחרת, אשר ילוו את תכנון העבודות וביצוען.
2.20	"מפקח מטעם הבעלים"	מפקח מטעם הבעלים בהתאם לקבוע בהסכם זה כאשר היזם יישא בשכר טרחתו.
2.21	"השלמת העבודות" או "השלמת הפרויקט"	השלמת בניית הבניין החדש בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו והיתר בניה, לרבות השלמת עבודות הפיתוח ובניית שטחי המסחר, גן הילדים דירות התמורה ודירות היזם, למעט עבודות פנים בדירות היזם אשר אינן מונעות ו/או מעכבות קבלת טופס 4 ו/או אישור אכלוס כאשר דירות התמורה, על הצמדותיהן, פנויות, נקיות, מוכנות וראויות למגורים כשהן מחוברות לרשת החשמל, המים, הביוב והגז באמצעות חיבורים של קבע וכשהמעליות מותקנות ופועלות וכאשר הרכוש המשותף ומערכותיו תקינות, עובדות ופועלות, באופן המאפשר למסור את הרכוש המשותף לידי הבעלים. קיימת גישה נוחה וסבירה לדירות התמורה ולהצמדות שלהן.
2.22	"בנק מלווה"	אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל אשר יעניק ליווי פיננסי לביצוע הפרויקט וינפיק ערבויות בנקאיות לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה. היזם רשאי להתקשר גם עם אחת מחמשת חברות הביטוח הגדולות והמוכרות בישראל,

		לרבות שילוב של חברת ביטוח ובנק ובלבד ויש להם את הניסיון בלוח פרויקטים מסוג זה.
2.23	"הליך ההזמנה להציע הצעות"	ההליך אשר פורסם על ידי הבעלים ובמסגרתו נבחר על ידם היזם אשר התחייב לביצוע הפרויקט על פי האמור בהסכם זה על נספחיו. הצעת היזם מצורפת ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
2.24	"הממכר"	מלוא זכויות הבעלים המפורטים בכל תתי החלקות הרשומות במקרקעין, לרבות כל הצמוד להן, לרבות מלוא זכויות הבניה על פי התבי"ע ו/או כל תכנית אחרת החלה על המקרקעין ו/או שתחול על המקרקעין עד לסיום הפרויקט, היתר בנייה ו/או כל היתר נוסף ככל שהיה ובכפוף לאמור להלן.
2.25	"הקבלן המבצע"	קבלן מורשה הרשום במרשם הקבלנים בהתאם להוראות חוק רישום קבלנים עבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט - 1969 בעל ניסיון מתאים לביצוע הפרויקט וכן בעל רישיון בתוקף ובעל סיווג מתאים על פי דין לצורך ביצוע פרויקט מסוג זה (ג"5). הקבלן המבצע יהיה בעל הכישורים, הידע, הניסיון המתאים, הציוד, כוח העבודה המקצועי והמיומן, האמצעים הכספיים וכל יתר האמצעים הדרושים לביצוע הפרויקט.
2.26	"ערבות חוק המכר"	ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח על פי הוראות סעיף 2 לחוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות, אשר ימסור היזם לידי הבעלים או ב"כ הבעלים בנאמנות בהתאם לאמור בהסכם זה עבור כל אחד מהבעלים ביחס לדירת התמורה המגיעה לו.
2.27	"חוק המכר (דירות)"	חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 על כל תיקונו.
2.28	"חוק הבטחת השקעות"	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 על כל תיקונו.
2.29	"חוק מיסוי מקרקעין"	חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963.
2.30	"חוק פינוי בינוי"	חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו - 2006.
2.31	"חוק התחדשות עירונית"	חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו - 2016, ולרבות התקנות ו/או ההוראות ו/או הוראות הביצוע המחייבות מכוחן, המאושרות והתקפות במועד החתימה על הסכם זה ו/או שתאושרנה בעתיד.

רשימת נספחים להסכם (נספח ו'):

- נספח 1 – נסחי רישום מקרקעין
- נספח 2 – עיקרי מפרט טכני עקרוני לדירות התמורה (נספח ד' למסמכי ההזמנה)
- נספח 3 – טבלת פירוט דירות התמורה (נספח ד' למסמכי ההזמנה)
- נספח 4 – הצעת היזם על נספחיה (יצורף לאחר בחירת יזם)
- נספח 5 – ביטוחים
- נספח 6 – יפוי כוח בלתי חוזר מאת הבעלים לב"כ הבעלים
- נספח 6א' – יפוי כוח בלתי חוזר לרישום ה"א/תכנון/מיסוי/פניה לרשם המקרקעין/הליכים משפטיים
- נספח 7 – נוסח בקשה לרישום הערת אזהרה (לא מצורף)
- נספח 8 – יפוי כוח למחיקת הערת אזהרה
- נספח 9 – נוסח פרוטוקול דירקטוריון היזם לאישור מחיקת הערת אזהרה
- נספח 10 – שאלון לבדיקת הזכאות לפטור
- נספח 11 – הסכמים עם יועצי הפרויקט מטעם הבעלים (נספח ז' למסמכי ההזמנה)
- נספח 12 – כתב הוראות לנאמן
- נספח 13 – כתב הסכמה בן/בת זוג לביצוע הפרויקט
- נספח 14 – תצהיר בעלים יחיד
- נספח 15 – נוסח כתב התחייבות לקרן דיירים
- נספח 16 – נוסח כתב שיפוי של היזם לטובת עיריית נתניה
- נספח 17 – נהלים להזמנת שינויים בדירות התמורה

4. מהות העסקה:

4.1. על יסוד הצהרות והתחייבויות הצדדים כמפורט בהסכם זה, ובכפוף לקיום התנאים המתלים, המפורטים להלן, מתקשרים הצדדים בעסקת "פינוי בינוי", לפיה מוכרים הבעלים ליזם בזאת, בהתאם לאמור בהסכם זה, את "הממכר", כהגדרתו לעיל, ומתחייבים לפנות את הדירות הנוכחיות בהתאם להוראות הסכם זה להלן, בתמורה לכך היזם יהרוס את הבניינים הקיימים ויבנה בהתאם להיתר הבניה, המפרט הטכני, התוכניות (לרבות חניות, מחסנים, שטחי מסחר, שטחי ציבור - גן ילדים (עפ"י הוראות התוכנית או כל דרישה אחרת של העירייה) והוראות כל דין, את הבניין החדש כשהוא כולל, בין היתר, את דירות התמורה כאשר במועד רישום הבית המשותף החדש הן תהיינה נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה, לרבות מכל חוב, שעבוד, עיקול וזכויות צד שלישי כלשהן, ולמעט אך ורק משכנתאות ו/או שעבדים ו/או משכונות ו/או עיקולים ו/או הערות אזהרה שירשמו על זכויות הבעלים בדירות התמורה לבקשת הבעלים או בעטים, והכול בתנאים כמפורט בהסכם זה.

4.2. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ולקיום מלוא התחייבויות הבעלים לחתום על מסמכי הלווי, רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה ופינוי המקרקעין ומסירת כל הבטוחות הנדרשות במועד זה לבעלים, מתחייב היזם להרוס את הבניינים הקיימים ולבנות את הבניין החדש תחתיהם, כאשר בהתייחס לדירות התמורה, הבניה תהיה בהתאם למפורט במפרט הטכני

והתוכניות, וכן לשלם לכל אחד מהבעלים דמי שכירות כמפורט להלן, לתקופה שמיום פינוי הדירה הנוכחית בפועל בהתאם להוראות הסכם זה להלן ועד למועד המסירה של דירת התמורה לאחר קבלת אישור אכלוס לדירה מאת הרשויות הנדרשות, לממן את כל ההוצאות המשפטיות בהתאם לאמור בהסכם זה, לממן עלויות הובלת ואריזות תכולת הדירה הנוכחית לדירה הזמנית ובחזרה לדירת התמורה, לבעלים הזכאים לכך, לתקן או לבטל ולרשום מחדש את רישום הבית המשותף כך שיתאים לבניין החדש ולרשום את זכויות הבעלים בדירות התמורה על שמם ואת זכויות רוכשי דירות היזם על שמם והכל כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן.

4.3. לשם הוצאת הפרויקט לפועל, היזם ינקוט בכל הפעולות הדרושות כדי לנצל את זכויות הבניה במקרקעין באופן מרבי ומיטבי, ובהתאם לתב"ע (ללא הקלות) ולתוכניות שאושרו על ידי הרשויות המוסמכות ובהתאם להוראות הסכם זה. היזם יישא בכל ההוצאות אשר ינבעו מההליכים הנדרשים להקמת הפרויקט, לרבות אך לא רק, בהוצאות הכרוכות בהכרזת הפרויקט כפרויקט פינוי בינוי, בהגשת תוכניות ובקשות להיתרים לשם ביצוע הפרויקט ובאישורם. בהקמת הפרויקט ובבנייתו לרבות בקשר לבניית דירות התמורה, בהעמדת בטחונות לבעלים כמפורט בהסכם זה וכן בכל המיסים, ההיטלים והאגרות הכרוכות בביצוע הפרויקט, בהוצאות עבור הובלות תכולת הפנים של דירת הבעלים הקיימת לדירה החלופית ומהדירה החלופית לדירת התמורה, תשלום שכר דירה לבעלים לתקופת הפינוי ורישום הבניין שייבנה בפרויקט כבית משותף הכל בכפוף לאמור בהסכם זה להלן.

5. הצהרות הבעלים:

כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר ומתחייב כדלקמן:

5.1. כי הוא בעל הזכויות הרשום בלשכת רישום המקרקעין של דירתו הקיימת לרבות חלק יחסי מכל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שטרם נוצלו בחלקה ו/או שיאושרו להיבנות עליה וכי הוא הזכאי הבלעדי לנצלן.

5.2. כי זכויותיו ביחידה הקיימת נקיות מכל שעבוד, משכנתא, עיקול, תביעה או זכויות צד שלישי למעט ההערות המופיעות בנסח הרישום המצורף להסכם זה.

5.3. דייר אשר זכויות הבעלות ביחידה הקיימת אינן רשומות על שמו ו/או שרישום זכויותיו טעון תיקון ו/או שיש צורך בהסכמת כל צד ג' לביצוע העסקה בקשר עם דירתו הקיימת, מתחייב בזאת לגרום לתיקון הרישום ו/או רישום זכויותיו בדירתו ו/או לקבלת הסכמת צד ג' לביצוע העסקה, על חשבונו הבלעדי (להלן: "התיקון"), וזאת עד ולא יאוחר מ-12 חודשים מיום חתימת הסכם זה, לרבות באמצעות הגשת בקשות לצו ירושה ו/או צו קיום צוואה ו/או בקשה לקבלת הסכמת אפוטרופסות ו/או אישור בית משפט לביצוע הוראות הסכם זה. במקרה ועקב אי השלמת תיקון הרישום ו/או אי השלמת רישום הזכויות בדירה הקיימת על שמו של הדייר ו/או אי קבלת הסכמת צד ג' לביצוע העסקה יתעכב ביצועו של הליך מסוים על פי הסכם זה, ידחו המועדים להם מחויב היזם בהסכם זה בהתאם למועדי העיכוב בהשלמת הרישום וזאת מבלי לגרוע מחובת אותו יחיד בעלים לבצע את התיקון כאמור.

5.4. כי היחידות הקיימות אינן בגדר "מלאי עסקי" כהגדרתו בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ובחוק מיסוי מקרקעין.

5.5. כי הינו המחזיק הבלעדי ביחידה הקיימת, בכפוף לזכויות שוכרים לא מוגנים, ככל שקיימים. כל דייר שיחידתו מושכרת ו/או שתושכר בשכירות בלתי מוגנת מתחייב לכלול בהסכם השכירות הוראה מפורשת בדבר התקשרות הבעלים בהסכם זה וכן התחייבות מוחלטת של השוכר כלפי הדייר לפנות את היחידה הקיימת ללא כל דיחוי עד למועד פינוי היחידה הקיימת בהתאם להוראות הסכם זה, וזאת על אף כל הוראה אחרת בהסכם השכירות. החל ממועד חתימתו על הסכם זה, לא יתקשר בהסכם שכירות לגבי הדירה הקיימת באופן שעשוי לסכל את פינויה במועד שנקבע לכך בהסכם זה, ובכל מקרה יקבע בכל הסכם שכירות שיחתם החל ממועד חתימת הסכם זה, כי ניתן יהיה להביא את השכירות לסיומה בהתראה של 90 יום.

5.6. כי הפרטים שבשאלון המס המצורף להסכם זה, הם נכונים ומלאים. היזם יעשה שימוש בפטור ממס שבח בגין הסכם זה ביחס למכירת זכויות הדיירים ככל שיהיה הדבר אפשרי. ככל שהפטור ממס שבח לא יעמוד למי מהדיירים ביחס למכירת זכויותיו ו/או חלקה, אזי יהיה היזם רשאי לעשות שימוש בכל פטור ממס ו/או חישוב מס לינארי, ככל שיעמדו לזכות הדייר הרלוונטי במועד הרלוונטי.

5.7. דיירים הרשומים כבעלים יחידים בדירותיהם והינם נשואים או מתגוררים עם בן/בת זוג, ימציאו את הסכמת בני זוגם לעסקה שעל פי הסכם זה, בנוסח המצורף להסכם זה. בנוסף לאמור בסעיף זה, במקרה שהדבר יידרש ע"י הבנק המלווה, מתחייב כל אחד מהבעלים אשר רשום כבעלים יחיד ביחידתו, להחתים את בן/בת הזוג על כל מסמך סביר ומקובל שיידרש ע"י הבנק המלווה ושיאושר ע"י ב"כ הבעלים.

5.8. כי אין כל מניעה מכוח הסכם ו/או עפ"י דין להתקשרותו בהסכם זה ולקיים התחייבויותיו על פיו. כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר, מאשר ומתחייב כי הוא (או שוכר מטעמו) משלם באופן שוטף את הארנונה בגין היחידה הקיימת, ומתחייב להמשיך לעשות כן עד למועד הפינוי (כהגדרתו להלן).

5.9. בכפוף לשעבודים הקיימים במועד החתימה על הסכם זה, היחידות הקיימות והרכוש המשותף יישארו נקיים מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או תביעה ו/או כל זכות אחרת או נוספת לצד ג', וזאת עד למסירת הדירה החדשה לידי הדייר. בנוסף, מתחייבים הבעלים, החל ממועד חתימתם על הסכם זה, שלא להגדיל את ההלוואות המובטחות במשכנתאות הרשומות היום על דירותיהם. במקרה בו יוטל עיקול על זכויות הבעלים במקרקעין, שלא בעטיו של היזם ו/או מי מטעמו, יפעל הדייר עליו הוטל העיקול, על אחריותו ועל חשבונו להסרת העיקול בהקדם בנסיבות העניין ובכל מקרה לא יאוחר מאשר תוך 120 ימים ממועד היוודע לדייר על העיקול. מבלי לגרוע מאחריות הבעלים כאמור, היזם רשאי לדחות את מילוי התחייבויותיו בתקופת זמן הנובעת מהעיכוב שנבע בגין הטלת העיקול ובכל מקרה לא יחשבו העיכוב ו/או המניעה כהפרת ההסכם ע"י היזם והם לא יזכו את הבעלים בכל טענה ו/או זכות ו/או סעד כלפי היזם.

5.10. הבעלים מצהירים כי השתכנעו על יסוד בדיקתם והערכותיהם הזירות כי התמורה המפורטת בהסכם זה, מניחה את דעתם ומהווה תמורה הוגנת למלוא התחייבויותיהם בהתאם להוראות הסכם זה.

5.11. הבעלים מצהירים כי קראו, בדקו והבינו את תוכנו של הסכם זה והאמור בו על כל נספחיו לאחר שניתנה בידיהם שהות מספקת לכך וקיבלו ייעוץ משפטי מעו"ד מטעמם ומצאו את כל

האמור בהסכם זה מתאים לצרכיהם ומטרותיהם והם מוותרים בזאת על כל טענה ו/או תביעה שיש להם בקשר לתנאי הסכם זה, לרבות בשל טעות, כפיה או אי התאמה.

5.12. ידוע לבעלים כי היזם מתקשר בהסכם זה על מנת לבנות את דירות היזם כמפורט בהסכם זה להלן ולמכור אותן כאמור לצדדים שלישיים, והם נותנים את הסכמתם לביצוע הבניה ולמכירת דירות היזם, הכל בהתאם לתנאי הסכם זה, ובכפוף להצהרות והתחייבויות היזם על פיו. ידוע לבעלים כי דירת התמורה תמוקם בבניין החדש שיהיה בניין רב קומות ויכלול שטחי מסחר, שטחי ציבור - גן ילדים (עפ"י הוראות התוכנית או כל דרישה אחרת של העירייה) והוא מצהיר כי הדבר מוסכם עליו ולקח זאת בחשבון בעת חתימתו על הסכם זה ולא תהיה לו כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי היזם או מי מטעמו בעניין זה.

5.13. מוסכם בזאת כי בכל הנוגע להצהרות, התחייבויות או הפרות ההסכם מצד הבעלים - יהיה כל אחד מיחיד הבעלים אחראי כלפי היזם לחוד למעט יחידות שלהן יותר מבעלים רשום אחד שאז כל הבעלים של אותה יחידה חייבים יחד, וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי יתר הבעלים או מי מהם בגין כל דרישה ו/או טענה שתהיה לו כלפי יחיד הבעלים, ואולם ככל שהפרת איזו מההתחייבויות או המצגים על פי הסכם זה ע"י מי מהבעלים תגרום לעיכוב במילוי התחייבות היזם ו/או למניעת ביצוען כלפי יתר הדיירים, אזי מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תביעה העומדת לזכות היזם כנגד הדייר המפר, יהיה היזם רשאי לדחות את מילוי התחייבויותיו בתקופת זמן הנובעת מהעיכוב, ובכל מקרה לא יחשבו העיכוב ו/או המניעה כהפרת ההסכם ע"י היזם והם לא יזכו את הבעלים בכל טענה ו/או זכות ו/או סעד כלפי היזם.

6. הצהרות והתחייבויות היזם:

היזם מצהיר ומתחייב כי:

- 6.1. כי עובר לחתימתו על הסכם זה ראה ובדק את כל הנתונים ואת כל הפרטים הנדרשים לצורך התקשרותו בהסכם זה, מבחינה פיזית, תכנונית, כלכלית שמאית ומשפטית, בדק את מצבו של הבית המשותף בכל מרשם שהוא לרבות בפנקס הבתים המשותפים ובתיק הבניין ברשות המקומית, ידוע לו מצבם הפיזי והתכנוני של המקרקעין והבניינים הקיימים, לרבות התב"ע הקיימת ו/או התב"ע אשר ניתן להוציא וכי הוא מצא את כל אלה ראויים ומתאימים, לשביעות רצונו המלאה, לצרכיו, מטרותיו ודרישותיו. כי הוא מתקשר בהסכם זה על אחריותו ועל סמך בדיקותיו בלבד באשר למצבם הפיזי של המקרקעין ואפשרויות התכנון והקמת הפרויקט עליהם, ובכפוף לנכונות הצהרות הבעלים, לא תהיה לו כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי הבעלים.
- 6.2. יש לו את הניסיון, הידע המקצועי, היכולת, כוח האדם, הכישורים, האמצעים והמשאבים כנדרש להקמת הפרויקט ולקיום מלוא התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה, ולמיטב ידיעתו אין כל מניעה על פי דין או הסכם, להתקשרותו עם הבעלים בהסכם זה ולמילוי מלוא התחייבויותיו במסגרתו וכמפורט בהסכם זה על נספחיו.
- 6.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובמקרה בו היזם יבצע את הפרויקט באמצעות קבלן ו/או קבלני ביצוע מטעמו, מתחייב היזם כי יבצע את הפרויקט באמצעות קבלנים מבצעים רשומים ובעלי סיווג כנדרש על פי דין לביצוע העבודות הרלוונטיות כמפורט בהסכם זה.

- 6.4. כי הוא חברה המאוגדת כדין בישראל, והחותמים מטעמו על הסכם זה מוסמכים כדין ולפי תקנון היזם לעשות כן ולחייבם בחתימתו.
- 6.5. כי מיום התאגדותו כדין לא נפתחו נגדו הליכי הקפאת הליכים ו/או כינוס נכסים ו/או פירוק וכי לא ידועה לו כל עילה להגשת בקשות כאמור. כי לא ידוע לו על כך שמתנהלים כנגדו הליכים משפטיים ו/או הליכי פירוק, חדלות פירעון וכיו"ב, ולמיטב ידיעתו אף לא צפויים הליכים כאמור. כי לא עומדות ותלויות נגדו תביעות ו/או הליכים משפטיים ו/או הליכים פליליים כלשהם שאינם מאפשרים לו לבצע את הפרויקט ולעמוד במלוא התחייבויותיו כאמור בהסכם זה.
- 6.6. כי ידוע לו שלפני מספר שנים נחתם כתב הסכמה לביצוע פרויקט תמ"א 38 בין הבעלים ו/או חלקם לבין צד ג', אך מאז לא נעשה דבר וכי האחריות המלאה מכל מין וסוג שהוא וללא יוצא מן הכלל לטיפול בנושא, ככל ויהיה צורך בכך, הינה על אחריות היזם בלבד וכי ליזם אין כל טענה ו/או דרישה ו/או בקשה ו/או תביעה ו/או השגה בעניין זה כלפי הבעלים ו/או כלפי ח.ל.ת ו/או מי מטעמם והבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם היזם בכל הקשור בעניין זה. מצ"ב ההתכתבות בנושא זה בין הצדדים ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 6.7. כי בכפוף לקיומם של התנאים המתלים, יקים את הפרויקט ויבנה עבור הבעלים את דירת התמורה כמוגדר וכמפורט בהסכם זה על נספחיו, ויבצע את כל יתר התחייבויותיו כלפי הבעלים לפי הסכם זה במלואן ובמועדו, וללא יוצא מן הכלל, ויישא בכל ההוצאות שיידרשו לשם כך, באופן שהבעלים לא יידרשו לשאת בכל הוצאה שהיא ו/או בתשלום כלשהוא פרט לכאלו שהוטלו עליהם במפורש בהסכם זה.
- 6.8. כי יפעל בשקידה ראויה וברציפות לשם קידום הליכי התכנון והוצאת היתר הבניה בתוך פרקי הזמן הקבועים בהסכם זה וכי יש ביכולתו להשלים את ביצוע הפרויקט ואת כל העבודות הכרוכות בכך, לרבות ביצוע עבודות הבניה ורישום תבנית המשותף, והכל במועדים הקבועים בהסכם זה או על פי דין, המוקדם מבניהם.
- 6.9. כי הפרויקט יבוצע ברמה גבוהה. החומרים ו/או הפריטים ו/או הציוד אשר ייעשה בהם שימוש במסגרת הפרויקט יהיו בעלי תו תקן ישראלי. חומרים ו/או פריטים ו/או ציוד אשר לגביהם אין תקן ישראלי מתחייב היזם כי יהיו מסוג א' בלבד והכל בהתאם ובכפוף לתוכניות ולמפרט ולחיתרי הבניה ולהוראות הדין.
- כי המפרט הטכני של דירות התמורה של הבעלים יהיה מפרט עשיר ויוקרתי כמפורט בנספח 3 להסכם ושכל מקרה לא יפחת מאיכות ו/או כמות ו/או ערך מהמפרט הטכני של דירות היזם. היזם יעדיכן את הנציגות ומפקח הבעלים באם מפרט המכר שיערוך לדירות הטיפוסיות שלו יהיה משופר באיכות או בכמות או בערך ביחס למפרט הטכני של דירות התמורה. עם זאת בעת תחילת הביצוע, יציג היזם לבחינת המפקח מפרט מכר של דירה יזם טיפוסית מכורה (חתום על ידי הרוכשים). ניסוח שינויים ו/או התאמות למפרט הטכני של דירות התמורה בהתאם למפרט המכר כנ"ל ככל ויהיה בכך צורך, ייעשה בשיתוף ובהסכמת הנציגות והמפקח מטעם הבעלים.
- 6.10. כי יתקשר עם הבנק המלווה, אשר יעמיד לו מימון ו/או ליווי בנקאי למימון הוצאות הפרויקט, לרבות ערבויות בנקאיות לטובת הבעלים וערבויות חוק מכר לרוכשי דירות היזם.
- 6.11. כי החל ממועד התקיימות התנאי המתלה הראשון, היינו חתימת הרוב הנדרש של בעלי הזכויות על הסכם זה, וככל ואחד או יותר מהבניינים במקרקעין יוכרזו על ידי רשות מוסמכת כבית מסוכן ו/או יוצא לבעלים צו מסוכנות בקשר לבניין, מתחייב היזם לטפל בעצמו על חשבונו

בהסרת צו הבית המסוכן עד להסרתו על ידי הרשות שהטילה את הצו ו/או הכריזה על הבניין כבית מסוכן.

בנוסף על האמור בסעיף זה ובכל מקום אחר בהסכם זה, מתחייב היזם להעמיד קרן תחזוקה עבור עבודות ותיקונים נדרשים ברכוש המשותף, ושאינם מוגבלים לתיקונים דחופים בלבד, עד לסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) לכל בניין לתקופה שמיום חתימת הרוב הנדרש של הבעלים במתחם על הסכם ההתקשרות ועד למועד פינוי דירות הבעלים כמפורט בהסכם זה. תיקונים/עבודות כאמור יבוצעו על ידי היזם ובאחריותו על פי דרישה בכתב מאת נציגות הדיירים והמפקח מטעם הבעלים. למען חסר ספק יובהר כי ככל ויישאר כסף בקרן התחזוקה לאחר המועד הקבוע בסעיף זה לעיל, הכסף יושב במלואו ליזם.

7. נציגות הבעלים:

7.1. הבעלים ימנו, לכל הפחות 3 נציגים מבעלי הדירות, אשר ישמשו כנציגות הבעלים במסגרת הפרויקט והם מסמיכים אותם בזאת לפעול ולבצע עבורם ובשםם את כל הפעולות המוגדרות להלן כ"תפקידי הנציגות וסמכויותיה".

7.2. נציגות הבעלים תיבחר בהסכמה, ובהעדר הסכמה - ברוב קולות רגיל של הבעלים החתומים על הסכם זה. בחירת הנציגות תיערך עד 30 יום ממועד חתימת הסכם זה על ידי רוב בעלי הדירות. חתימתם של הבעלים על הסכם זה תיחשב כהחלטת אסיפה כללית של הבית המשותף (הבניינים הקיימים) בה הוחלט על מינוי נציגות הבעלים כאמור והחלטה זו תירשם בפרוטוקול האסיפה הכללית. מובהר כי סמכויותיה ותפקידיה של נציגות הבעלים יהיו אך ורק בכל הנוגע לפרויקט ולהתקשרות בהסכם זה, והיא לא תבוא במקום נציגות הבית המשותף ו/או ועד הבית אשר ימשיכו ויעסקו בניהול השוטף של הבית המשותף עד לפינוי הדירות ותחילת העבודות מכח הסכם זה.

7.3. נבצר ממי מחברי הנציגות להמשיך בתפקידו או החליט לפרוש מתפקידו, או שהחליטו רוב בעלי הדירות בבניין המקורי להעבירו מתפקידו בשל מעשה או מחלל מצדו שמפריע ו/או מונע התקדמות הפרויקט, ימנו הבעלים חבר נציגות חדש במקומו, באותה דרך בה נבחרו חברי הנציגות לראשונה. הודעה על מינוי חברי נציגות חדשים תימסר בכתב ליזם. נציגות הבעלים תכהן בתפקידה עד לאכלוס דירות התמורה על ידי כל הבעלים ומינוי נציגות חדשה באסיפה הכללית של דיירי הבניין החדש שתתקיים בהתאם להוראות חוק המקרקעין והתקנון המוסכם.

7.4. תפקידי הנציגות וסמכויותיה יהיו אלו:

7.4.1. לקבל עבור הבעלים כל מידע, עדכון, דיווח והודעות שהיזם ימסור ו/או נדרש למסור לבעלים מכח הוראות הסכם זה. מסירת הודעה לנציגות תיחשב כמסירת הודעה לכל יחיד הבעלים בבניין המקורי למעט במקרים בהם נרשם במפורש בהסכם זה ו/או בהתאם להוראות כל דין שאז יימסר אותו מידע ליחיד הבעלים על ידי היזם באופן ישיר.

7.4.2. לרכז את פניות הבעלים אל היזם ולהביא בפני היזם את כל דרישות הבעלים מעת לעת.

7.4.3. ליעץ ולסייע לבי"כ הבעלים לגבי נושאים שונים הקשורים בקידום הפרויקט.

7.4.4. לייצג את הבעלים בתביעה שתוגש נגד סרבנים ולפעול בשםם בכל מקום בו התחייבו בהסכם זה לשתף פעולה עם היזם, למעט במקום בו התחייבותם של מי מיחיד הבעלים

היא אישית ונוגעת לדירתו באופן ספציפי או התחייבות כספית הנוגעת למי מיחידי הבעלים באופן ספציפי.

7.4.5. לייצג את הבעלים, יחד עם ב"כ הבעלים, בפני השמאי שייבחר מכח הוראות הסכם זה, כדי להבטיח את זכויות הבעלים בדירות החדשות.

7.4.6. לבצע מעת לעת כל פעולה שתידרש כדי לקדם את הפרוייקט ולהיות איש-הקשר בין הבעלים לזים ובין הבעלים לב"כ הבעלים.

7.5. הבעלים מוותרים בזאת על כל תביעה כנגד חברי הנציגות, ובלבד שפעלו בהתאם לסמכויותיהם בהסכם זה ולמעט אם פעולתם נעשתה בזדון או בחוסר תום לב.

7.6. מובהר כי בכל נושא או פעולה מהותית אשר לגביהם לא הוסמכה הנציגות בהסכם זה לא תהיה החלטתה של הנציגות ברת תוקף, אלא אם כן אושרה על ידי רוב הבעלים בבניין המקורי בכתב.

7.7. היזם ישתף פעולה עם הנציגות וימסור לה כל מידע הנדרש לצורך קיום הסכם זה.

7.8. מובהר כי אין במינוי הנציגות כדי לגרוע מאיזו מהתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה. עוד מובהר כי לא יהיה במינוי הנציגות כדי להטיל על הבעלים ו/או הנציגות אחריות כלשהי בקשר עם טיב ורמת הביצוע של העבודות אשר מוטל כאמור על היזם במלואה.

8. תנאים מתלים:

8.1. תוקפו של הסכם זה מותנה בקיום התנאים הבאים, במצטבר:

8.1.1. התנאי המתלה הראשון: תוך 12 חודשים מחתימת יחיד הבעלים הראשון, יחתם הסכם

זה על ידי 67% מהבעלים במתחם (שליחידותיהם צמודים לכל הפחות 50% מהחלקים ברכוש המשותף) ושבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם (להלן: "הרוב הנדרש"). היזם יחתום על ההסכם עד ולא יאוחר מ- 21 ימים לאחר חתימת הרוב הנדרש (מועד חתימת הרוב הנדרש בצירוף חתימת היזם כאמור יכונה להלן: "המועד הקובע").

לבעלי הזכויות הזכות להודיע ליזם על הארכת המועד הקבוע בסעיף זה להשגת הרוב הנדרש ב- 3 חודשים נוספים.

היזם והבעלים ישתפו פעולה על מנת להשיג את הסכמת 100% מהבעלים להסכם זה בכפוף להוראות הדין ו/או באמצעות נקיטה בהליכים משפטיים כנגד דיירים סרבנים (ככל ויהיו כאלה). הבעלים מתחייבים לנקוט בהליכי תביעה בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי) תשס"ו - 2006, או לנקוט בכל הליך משפטי אחר - על פי שיקול דעתו הבלעדי של היזם כנגד הבעלים המסרבים לחתום על הסכם זה, לשם חיובם לחתום על הסכם זה, הכל על חשבונו ואחריותו של היזם. מוסכם כי היזם ינהל באמצעות עו"ד חיצוני אחר את התביעה כנגד מי מיחיד הבעלים אשר יסרב לחתום על הסכם זה, על חשבונו ובאחריותו המלאה. תביעה כאמור תוגש באמצעות ובאחריות היזם בתוך 60 יום לאחר המועד שבו יתקיימו התנאים הקבועים בדין להגשתה והיזם יפעל ביעילות ובשקידה על מנת לקבל החלטה המאשרת את ביצוע כל הפעולות הנדרשות לשם הוצאת הסכם זה לפועל, חרף סירובו של מי מיחידי הבעלים.

היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בהליכים דלעיל, לרבות אגרות וחוצאות משפט, שכ"ט עו"ד וכל הוצאה נוספת בנדון. הבעלים לא יישאו בכל אחריות ו/או כל תבות ו/או הוצאה כספית בקשר

להליכים כאמור בסעיף זה כאשר היזם מתחייב לשפות את הבעלים בגין כל תשלום ו/או הוצאה שיושטו עליהם ו/או אשר תשולם על ידם בפועל על פי דין בקשר עם האמור לעיל בסמוך לאחר קבלת החיוב ו/או הדרישה כאמור. במידה וייפסקו פיצויים, במסגרת ההליכים כאמור בסעיף זה, הם יחולקו בין הבעלים ליזם בהתאם ליחס השטחים של הפרויקט, שבין היזם לבין הבעלים, אלא אם נקבע אחרת בפסק דין.

לחסרת ספק מובהר כי הוצאות שבהן יישא היזם בקשר עם הפעולות שניקוט כאמור, לרבות שכ"ט עו"ד ו/או אנשי מקצוע נוספים, לא יוחזרו לידי של היזם אף אם יתר התנאים המתלים הקבועים בהסכם זה להלן לא יתקיימו וההסכם לא יצא לפועל מכל סיבה שהיא. לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, הבעלים מסמיכים את ב"כ היזם לעשות שימוש בייפוי הכוח לנקיטה בהליכים משפטיים ו/או להסב את יפוי הכוח לעו"ד חיצוני אחר. מובהר ומוסכם, כי ייפוי הכוח כאמור יכללו הוראה המתירה ליזם ו/או למיזפה כוחו להתפשר עם הבעלים הסרבן, בין השאר, כחלק מניהול החליף בבית המשפט והוראה זאת תחייב את הבעלים, באופן שהם יהיו מושתקים מלהעלות טענה כנגד פשרה מוצעת כלשהי, בכפוף לכך שיינתן למי מהבעלים המעוניין לטעון בפני בית המשפט כנגד הפשרה ובכפוף לכך שהפשרה תקבל ונוקף של פסק דין ובלבד שהיזם יישא בעצמו ועל חשבונו בלבד בתמורות כספיות בקשר לפשרה כאמור ואלו לא יחולו בכל מקרה על הבעלים ו/או מי מהם וכן כי לא היה באותה פשרה כדי לפגוע במורה לבעלים הקבועה בהסכם זה.

8.1.2 התנאי המתלה השני: הכרזת המתחם כ"מתחם פינני בינוני" על פי סעיף 14 לחוק הרשות

הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, ומילוי כל התנאים הקבועים בדין לצורך אישור הפטורים ממס על פי החוק, לרבות חוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף תשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ") והכל עד למועד להתקיימות התנאי המתלה השלישי שבסעיף 8.1.3 להלן (על הארכותיו ככל שהתקיימו נסיבות להארכתו). היזם יטפל בפנייה למנהלים כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין, ויפעל לקידום אישור הפרויקט ברשויות המס באופן שיאשרו הפטורים הקבועים בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין לגבי כל יחיד דיירים ועל פי חוק מע"מ, הכל בכפוף לאמור בהסכם זה.

למרות האמור לעיל, אם לא יתקיים תנאי זה במלואו, יהיה היזם רשאי, אך לא חייב, לראות את התנאי המתלה זה כאילו התקיים, ובלבד שיישא על חשבונו בלבד בתשלום כל המיסים הכרוכים בכך לפי חוק מיסוי מקרקעין וחוק המע"מ (לרבות מלוא המיסים אשר יחולו על הבעלים), בכפוף לאפשרות היזם לעשות שימוש בכל הטבת מס ו/או פטור ו/או הקלה שניתנת לבעלים עפ"י דין בתשלום כל מס ו/או תשלום שחובת התשלום בגינם חלה על היזם על פי הסכם זה, לרבות אך לא רק פטור - ו/או הטבה מתשלום מס שבח לפי כל אחד מסעיפי חוק מיסוי מקרקעין והכל במועד החוקי לתשלום.

במקרה שבחר היזם לוותר על קיום התנאי המתלה השני, ימציא היזם לבעלים את ערבות המיסים כמפורט להלן.

היזם ימסור על כך הודעה בכתב לב"כ הבעלים בתוך פרק הזמן שנועד לקיום התנאי.

היזם מתחייב להמציא לידי ב"כ הבעלים כאחד מהתנאים לפינוי הדירות הקיימות, ערבות בנקאית אוטונומית בגובה סכומי המס הצפויים לחול על הבעלים (בהתחשב בכל הפטורים ו/או ההטבות שבהם רשאי היזם לעשות שימוש ע"פ הוראות הסכם זה) שהיזם נושא בהם לפי הוראות הסכם זה, ובהתאם לחוות דעת של יועץ המס של היזם שיהיה משרד עו"ד או רו"ח המתמחה

במיסוי מקרקעין (להלן: "ערבות המיסים"). ערבות המיסים תעמוד בתוקפה ותושב על ידי ב"כ הבעלים לזם רק לאחר שהתקבלו שומות סופיות ו/או אישורים על תשלום מאת רשויות המס לפיהן שולמו מלוא המיסים החלים. יובהר כי ערבות המיסים תתעדכן ככל שתתקבלנה דרישות נוספות ממיסוי מקרקעין ו/או ממע"מ. האחריות להאריך את תוקפה של ערבות המיסים מוטלת על הזם. מלוא העלויות הכרוכות בהעמדת ערבות המיסים יחולו על הזם בלבד. ב"כ הבעלים יהיו רשאים לממש את ערבות המיסים בהתאם לכתב ההוראות לנאמן הצורך להסכם זה. במקרה של איחור בתשלום המיסים במועד, שאינם נובעים ממעשה או מתדל של הבעלים, יישא הזם בלבד בכל קנס ו/או ריבית ו/או הצמדה וזאת מבלי לעכב את הפרויקט ו/או להטיל חיובים אחרים ו/או נוספים על הבעלים שלא נקבעו במפורש בהסכם זה.

8.1.3. התנאי המתלה השלישי: יתקבל היתר בניה בתוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בניה ו/או יינתן היתר בניה המותנה אך ורק בתשלום אגרות והיטלים מטעם הוועדה המקומית לביצוע העבודות כאמור בהסכם זה. במסגרת ההיתר, יאושרו זכויות בניה בהתאם להוראות התב"ע. על אף האמור לעיל, מוסכם כי יהיה ויחלף הזמן שהוקצב לקבלת היתר הבניה וההיתר טרם התקבל, יהיה רשאי הזם להאריך את פרק הזמן שהוקצב לקבלת ההיתר כאמור לעיל בתקופה סבירה נוספת, שלא תעלה על 4 חודשים ובלבד שהזם פעל בשקידה וברציפות לצורך קידום ההיתר ובכפוף לאישור נציגות הבעלים.

מובהר, כי ככל שיוגשו התנגדויות ו/או ערר ו/או עתירות מנהליות ביחס לבקשה לקבלת היתר הבניה ו/או במקרה בו הוצאת היתר הבניה מתעכבת עקב הצורך לנהל הליכים כנגד דייר סרבן, יידחה המועד להתקיימות תנאי זה עד לקבלת החלטה כאמור (להלן: "תקופת העיכוב"). למען הסר ספק, מובהר כי לעניין מניין 18 החודשים לקבלת היתר הבניה לא תימנה תקופת העיכוב.

8.1.4. התנאי המתלה הרביעי: ייחתם הסכם עם הבנק המלווה, כהגדרתו לעיל, ויתקיימו תנאים המתלים שהבנק המלווה יתנה בהסכם הלווי לצורך כניסת הלווי הבנקאי לתוקף, לביצוע הפרויקט עד 90 יום קודם למועד הפינני (כהגדרתו לעיל ו/או להלן). מסכם כי הבעלים לא יוכלו להעלות כל טענה בדבר אי התקיימות תנאי מתלה זה ככל ואי התקיימות תנאי זה נובע באחד ו/או יותר מהבעלים.

(להלן ביחד: "התנאים המתלים")

8.2. הצדדים ישתפו פעולה לשם קיום התנאים המתלים כל אחד על פי התחייבותו על פי הסכם זה וכי התחייבות זו הינה התחייבות יסודית של הצדדים על פי הסכם זה.

8.3. כן מוסכם, כי הבעלים מתחייבים לחתום על כל הטפסים ו/או ההצהרות ו/או המסמכים המקובלים אשר יידרשו לצורך קיום התנאים המתלים וכן לצורך דיווח על העסקה לרשויות מיסוי מקרקעין, ובתנאי שהינם תואמים וכפופים להוראות הסכם זה ואושרו על ידי ב"כ הבעלים.

8.4. מוסכם כי בכל מקרה ובכל תנאי לא יעלה משך הזמן לקבלת היתר הבניה, לרבות העיכובים המפורטים בסעיפים 8.1.2 – 8.1.4 לעיל, על 42 חודשים מהמועד הקובע.

8.5. לא התקיים איזה מהתנאים המתלים עד למועד הנקוב להתקיימותו, או עד המועד המוארך לפי הסכמת הצדדים ו/או לא התקבל היתר בניה במועד הקבוע בסעיף 8.4 לעיל, כל צד יהיה רשאי למסור למשנהו הודעה בכתב, לפיה הסכם זה לא נכנס לתוקפו והוא בטל, מבלי שהודעה זו תהווה הפרה כלשהי של ההסכם ומבלי שלמי מהצדדים תהיינה טענות ו/או דרישות ו/או

תביעות כלפי הצד האחר ו/או כלפי עוה"ד ומבלי שמי מהצדדים להסכם יידרש להשיב ו/או לשלם פיצוי כלשהו למשנהו.

8.6. בכל מקרה בו לא ייכנס הסכם זה לתוקפו ו/או יבוטל בשל אי התקיימות איזה מהתנאים המתלים, כאמור בסעיף 8.5. לעיל, מתחייבים הצדדים לחתום על תצהירי ביטול עסקה בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה כאמור לעיל ולעשות כל שיידרש על מנת לדווח לרשויות המס וכן לכל רשות נדרשת נוספת בדבר ביטול העסקה.

8.7. במקרה כאמור, היזם יהיה אחראי להשיב את מצבם הרישומי של המקרקעין והדירות הנוכחיות למצבם הידוע במועד חתימת ראשון הבעלים על הסכם זה ולטפל על חשבונו בכל נושא ביטול העסקה מול הרשות המקומית ורשויות המיסוי וכל רשות אחרת נדרשת וזאת תוך זמן סביר, ולכל היותר בתוך 60 יום ממועד מסירת ההודעה, והכל על חשבונו של היזם. ככל ויידרש ימציא היזם אסמכתאות, לרבות נסחי טאבו ומסמכים אחרים, להוכחת השבת המצב הרישומי לקדמותו.

8.8. ככל והיזם שילם לרשויות השונות תשלומים בקשר עם הסכם זה, לרבות מיסים, היטלים, אגרות ותשלומי חובה כלשהם, ממחים הבעלים ליזם את זכותם להחזיר אותם כספים, ואם הכספים אינם ניתנים להשבה אך יזוכו ו/או יקוזזו כנגד תשלום עתידי שעל הבעלים יהיה לבצע במועד בו ייחסך מהם התשלום בפועל, מתחייבים הבעלים לשלם ליזם את הסכומים במועד הזיכוי ו/או הקיזוז כאמור. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה באופן מלא עם היזם לצורך השבת הכספים, ומאשרים בזאת לב"כ הצדדים לפעול מכוח יפוי הכוח מטעמם.

8.9. מוסכם כי הבעלים לא יחויבו והיזם לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי בעד פעולותיו עד לבטלות ההסכם ואף לאחריו עקב אי התקיימות התנאים המתלים, ככל שלא נגרמו כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הבעלים או מי מיחיד הבעלים, והיזם לא יהא זכאי לדרוש מאת הבעלים השבת כספים כלשהם, לרבות כספים ששולמו עד אותו מועד על ידי היזם לאנשי המקצוע מטעם היזם לרבות מתכננים, שכ"ט עו"ד ו/או כספים שהתחייב לשלם, בין מכוח הסכם ובין אם לאו.

8.10. בכל מקרה בו יבוטל הסכם זה כדין בשל אי התקיימות אחד או יותר מהתנאים המתלים (למעט במקרה של הפרתו היסודית על ידי אחד או יותר מהבעלים) ו/או בשל הפרתו היסודית מצד היזם יעביר היזם לחזקת הבעלים, ללא כל תמורה, את כל התוכניות שערך היזם בגין הפרויקט והבקשות להיתר והיתר הבנייה ככל וניתן היתר בניה, למעט מסמכים אשר לצד ג' כלשהו תהא זכות עיכבון לגביהם ובכפוף לזכויות היועצים והמתכננים, לרבות זכויות יוצרים, ככל שקיימות וכיוצא"ב.

8 חסרת מגבלות ברישום הבעלים:

8.1. ככל שלאחר המועד הקובע, תהיה או תוטל על יחידתו הקיימת של מי מהבעלים חוב ו/או כל הערה ו/או עיקול ו/או שעבוד ו/או כל מגבלה ו/או זכות לטובת צד שלישי כלשהו (למעט המשכנתאות עליהן יחולו הוראות הסכם זה להלן) (להלן: "**הגבלה רישומית**" או "**ההגבלות הרישומיות**"), יסיר אותה אותו הבעלים על אחריותו ועל חשבונו, תוך 120 ימים מיום הטלתם ו/או מיום שיידרש לכך בכתב על ידי היזם. ככל והמניעה מעכבת את הליך פינוי הדירות הקיימות

ו/או את קבלת הליווי הבנקאי לפרויקט ו/או את רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה, מתחייבים הבעלים בכל מקרה להתחיל לפעול להסרת ההגבלה בתוך 30 ימים מהמועד שנודע לו על ההגבלה ולנהל את ההליך עד להסרה ההגבלה ברציפות ובנתישות ובמועד המוקדם האפשרי על מנת שלא לגרום לעיכוב לפרויקט.

8.2 ידוע לבעלים כי התחייבותם זו הינה התחייבות יסודית בהסכם. ככל שיחיד הבעלים שאליו הופנתה הבקשה לא יסיר את ההגבלות הרישומיות מתידתו הקיימת על חשבונו תוך המועדים כאמור, יהיה היזם רשאי, אך לא חייב, להסיר על ידי תשלום כל סכום שיידרש לשם כך לגורמים שלהם יש צורך לשלם כדי להסיר את ההגבלות הרישומיות וזאת בכפוף הודעה בכתב בת 14 ימים לאותו יחיד בעלים, עם העתק לב"כ הבעלים, על כוונת היזם לפרוע ולשלם את הסכום הנדרש על ידי אותם גורמים לשם הסרת ההגבלה הרישומית.

8.3 כל אחד מתבעלים נותן בזה הסכמתו הבלתי חוזרת כי ביחס לסכומים שהיזם שילם לשם הסרת ההגבלות רישומיות של מי מהבעלים כאמור, לרבות כל ההוצאות שהיזם הוציא בגין התשלום, לפי שיקול דעתו הבלעדי של היזם, יהיה היזם רשאי, בכפוף למותן הודעת קיזוז בכתב, לקזז ו/או להפחית מכל סכום ו/או זכות כספית שאותו יחיד בעלים זכאי לה על פי הסכם זה לרבות מדמי השכירות. למען הסר ספק יובהר כי, התשלום יבוצע תחת מחאה ומבלי לגרוע מכל זכות דינית של אותו יחיד בעלים כלפי הנושה. מוסכם כי רק לאחר שהופחתו התמורות לבעלים כאמור לעיל, וככל שנותר עדיין חוב ליזם, היזם יהיה רשאי לעכב את מסירת דירת התמורה לאותו יחיד בעלים עד להחזרת מלוא סכום החוב, לרבות ההוצאות כאמור. ככל והיזם עיכב למי מהבעלים את מסירת הדירה כאמור, ייחשב הדבר כמסירת דירת תמורה לכל דבר וענין בהתאם להוראות הסכם זה להלן.

8.4 ככל והיזם החליט להסיר איזו מההגבלות כאמור לצורך קידום הפרויקט במקום הבעלים, אין באמור למנוע מהבעלים לטעון ולדרוש השבה מאת כל צד ג'.

9 עסקת הפינוי בינוי ותמורתה:

9.1 בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ובהתאם לכלל הוראותיו של הסכם זה, מתקשרים הצדדים בעסקה מסוג פינוי בינוי, לפיה בתמורה למילוי מלוא התחייבויות היזם כלפי הבעלים על פי הסכם זה, על נספחיו, מתחייבים הבעלים להעביר לבעלות היזם ולזכותו את הממכר, לרבות כל הזכויות שינבעו מהתב"ע החדשה (למעט זכותם של הבעלים לקבלת דירות התמורה החדשות כאמור בהסכם זה וחלקם היחסי ברכוש המשותף).

9.2 הבעלים מתחייבים להעביר ולמסור את הזכויות הדרושות לצורך עסקה זו (לרבות את הדירות הנוכחיות) כשהן נקיות מכל מחזיק וחפץ (למעט מה שמחובר חיבור של קבע, אלא אם יבחרו הבעלים, לפי שיקול דעתם, לפרקו ולהוציא מהדירה הקיימת טרם הפינוי, ולכל המאוחר תוך 14 ימים לאחר הפינוי, ומבלי שיהיה בכך כדי לגרום לעיכוב בפינוי, כל המפורקים יהיו שייכים לבעלים) וחופשיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צדדים שלישיים כלשהם, למעט משכנתאות קיימות שעליהן יחול האמור להלן.

9.3 החברה מתחייבת למסור את דירות התמורה לבעלים ולרשום את זכויות הבעלים בדירות התמורה כיחידות נפרדות ועצמאיות וכשהן נקיות מכל משכנתא, עיקול או זכויות צד ג' אחרות, למעט הערות אשר מקורן בבעלים ולמעט זיקות הנאה, זכויות מעבר שיוטלו על המקרקעין ו/או

על זכויות הבעלים במקרקעין על פי דרישת הרשויות המוסמכות ושמקורן אינו בהפרת התחייבויות היזם.

9.4 מוסכם על הצדדים כי מתן שירותי הבנייה לבניית הדירות החדשות לבעלים, מסירת החזקה בהן לבעלים בפועל וכן רישום הזכויות בדירות החדשות ע"ש הבעלים כאשר הן יותדו ע"ש הבעלים בצו בית משותף, העמדת הערבויות הבנקאיות, תשלום דמי השכירות ודמי החובלה ותשלום כל המיסים, האגרות, החיטלים והתשלומים הנקובים בהסכם זה, מהווים תמורה מלאה ומוסכמת לבעלים, הכל בהתאם להסכם זה ומבלי לגרוע מכל האמור בו.

9.5 ביחס לקשישים, כהגדרתם בחוק פינוי בינוי, אשר יחפצו בכך ינוסח נספח המסדיר את התמורה המגיעה להם בהתאם לאחת החלופות הקבועות בחוק. מובהר כי על הוראות הסכם זה יחול חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 על תיקוניו, לרבות תיקון מס' 6 לחוק והוראותיו ביחס לקשישים כהגדרתם בחוק זה והיזם מתחייב לפעול בהתאם להוראות אלו. כל תמורה בהתאם לחוק זה, לרבות תיקון מס' 6 לחוק כאמור, לא תהווה "תמורה נוספת" והיזם לא יידרש לקבל את אישור הבעלים למתן אותה תמורה נוספת ולא יידרש להחיל את השינוי ביחס לכלל הבעלים אלא לפי הוראות חוק זה.

9.6 ככל שהוועדה המקומית או הרשות המקומית יקבעו הוראות הנוגעות להקמת קרן תחזוקה, או יגברו הוראות אלו על הוראות הסכם זה, ויחולו בענין קרן התחזוקה ההוראות האמורות, ובלבד שאינן סותרות את הדין ואין בהן כדי להרע ו/או לגרוע את מצב הבעלים על פי הסכם זה.

9.7 ככל ויוכרז על ידי רשות מוסמכת אחד או יותר מהבניינים במתחם כמבנה מסוכן מתחייב היזם לבצע כל פעולה נדרשת ולשאת בכל העלויות הנדרשות לצורך הסרת צו המסוכנות וזאת תוך 90 יום מהמועד בו נמסרה ליזם הודעה בכתב בעניין זה על ידי ב"כ הבעלים והכל בכפוף להתקיימות התנאי המתלה הקבוע בסעיף 8.1.1.

10 תכנון הפרויקט:

10.1 היזם מתחייב שלא להגדיל את זכויות הבניה כפי שאושרו על ידי מוסדות התכנון במסגרת התב"ע.

כמו כן, היזם מתחייב כי השימושים המותרים למסחר הם על פי התב"ע בלבד ועל היזם לוודא כי מכירה ו/או השכרה של שטחי המסחר, כאמור בהסכם זה, יהיו בכפוף לשימושים המותרים על פי התב"ע. לעניין זה יינתן ביטוי אף בקטן המוסכם שיירשם במועד רישום הבית המשותף.

הוסכם בין הצדדים כי כל רווח שייצמח ליזם מעל ל- 18% (אחוז הרווח) רווחיות בפרויקט (להלן: "הרווח הנוסף"), יחולק בין הצדדים על פי סיכום בין שמאי הבעלים לשמאי היזם שיעשה במועד הוצאת היתר הבניה בפרויקט, וככל ולא תושג הסכמה בין שמאי הבעלים לשמאי היזם בקשר לאחוז רווחיות הפרויקט ימונה תוך 10 ימים מהמועד בו נודע לצדדים על אי ההסכמה בין השמאים כאמור שמאי מכריע, בעל ניסיון מוכח ומתאים בפרויקטים מסוג זה, שהכרעתו תהיה סופית ומכרעת, יתחלק הרווח הנוסף באופן שווה (50/50) בין הצדדים. החלק מתוך הרווח הנוסף השייך לבעלים, כאמור בסעיף זה, יינתן לבעלים תוך 60 יום ממועד קבלת היתר הבניה בפרויקט זה בדרך של תוספת מ"ר לדירות התמורה ו/או שדרוג המפרט הטכני של דירות התמורה ו/או שדרוגים ברכוש המשותף ו/או בתשלום מזומן, והכל על פי החלטת נציגות הבעלים, שמאי

הבעלים ובי"כ הבעלים ובהתאם לניתן על פי הוראות מוסדות התכנון והוראות כל דין. כל חבות במס (שבח או רכישה) ו/או מס הכנסה ו/או מע"מ ו/או היטל אחר אשר תחול, ככל ותחול, בקשר לחלוקת הרווח הנוסף או הרווח הנוסף המעודכן כאמור בסעיף זה תחול על היזם. תוך 30 יום ממועד קבלת טופס 4/ אישור איכלוס לדירות בפרויקט יבוצע חישוב מחדש של רווחיות הפרויקט וזאת בהתאם למנגנון חישוב רווחיות בין הצדדים המפורט לעיל בסעיף זה. ככל ובהתאם לחישוב החדש ייווצר רווח נוסף מעבר לרווח הנוסף שהיה ידוע במועד הוצאת היתר הבניה לפרויקט זה (להלן: "הרווח הנוסף המעודכן") הבעלים יהיו זכאים לתמורה נוספת מתוך הרווח הנוסף המעודכן על פי מנגנון חלוקת הרווח הנוסף הקבוע לעיל בסעיף זה. חלקם של הבעלים, המגלים את חלקם של הבעלים ברווח הנוסף המעודכן ישולם להם בכסף מזומן וזאת תוך 30 יום ממועד ביצוע החישוב החדש של רווחיות הפרויקט. חלוקת הרווח הנוסף בין הבעלים לבין עצמם כאמור בסעיף זה לרבות הרווח הנוסף המעודכן כאמור להלן בסעיף זה, תעשה על ידי השמאי מטעם הבעלים וקביעתו בעניין זה תהיה מכרעת.

למען הסר ספק יובהר מפורשות כי ככל ויתברר במסגרת ההתחשבנות בין הצדדים כי היזם שילם מעבר לתשלומים שמגיעים לבעלי הדירות בהתאם לאמור בסעיף זה ו/או בהסכם זה על נספחים, בעלי הדירות לא יידרשו להחזיר ו/או להשיב ליזם סכום כסף כלשהו וליזם לא תהיה בעניין זה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או השגה כלפי בעלי הדירות כולם ו/או חלקם ו/או מי מטעמם.

10.2 טרם עריכת הבקשה להיתר, היזם מתחייב להציג לבעלים את התוכניות של הקומות והדירות הטיפוסיות שלהם בעותק קשיח ובקבצי PDF לצורך בחינה של התוכנית על ידי הבעלים ומתן הערות (להלן: "התוכניות הראשוניות"). הערות הבעלים ככל שיהיו כאלה, יועברו בכתב ליזם ע"י הנציגות ו/או המפקח מטעם הבעלים בתוך 30 ימים מיום שליחת התוכניות לכלל הבעלים. היזם יתקן את התוכניות ככל שיידרש וככל שיתאפשר מבחינה תכנונית וככל והערות אלה מקובלות עליו, כאשר ככל שהערות אינן מקובלות עליו לנמק זאת, ויעביר את התוכניות הראשוניות המתוקנות לנציגות לשם עיון נוסף ואישורן ככל וקיים שינוי תכנוני בדירות התמורה.

10.3 לאחר סיום תהליך התוכניות הראשוניות כנ"ל, היזם מתחייב להציג את התוכניות ולצורך קבלת היתר הבניה) כהגדרתן להלן לנציגות הדיירים, בתוך 8 חודשים מהמועד הקובע כהגדרתו לעיל. (להלן: "התוכניות"). הבעלים יהיו רשאים לעיין אצל בי"כ הבעלים בתוכניות. הערות בקשר עם שינויים שנעשו בתוכניות יועברו בכתב ליזם ע"י הנציגות בתוך 30 ימים מיום הפקדת התוכניות אצל בי"כ הבעלים כאמור, והיזם יתקן את התוכניות ככל שיידרש וככל שיתאפשר מבחינה תכנונית וככל והערות אלה מקובלות עליו, כאשר ככל שהערות אינן מקובלות עליו לנמק זאת, לצורך התאמתן לאמור בהסכם זה ככל ויש בהם לפגוע ו/או לשנות שינויים מהותיים מהקבוע בתכניות עליהם הסכימו הצדדים במסגרת הסכם זה, ויעביר את התכניות המתוקנות לנציגות לשם עיון נוסף ואישורן ככל וקיים שינוי תכנוני בדירות התמורה ו/או ברכוש המשותף.

10.4 מחלוקות, ככל ותתגלענה, בין נציגות הבעלים ליזם בעניין הערות נציגות הבעלים לתכניות כאמור לעיל, תועברנה להכרעת מהנדס/אדריכל פוסק שייבחר על ידי הצדדים, ואשר שטרחתו ימומן על ידי היזם, והכרעתו תהא סופית ומכרעת.

10.5 התכניות/תכניות ההגשה וכן כל עדכון ו/או שינוי להן יומצאו לנציגות ב- 2 עותקים קשיחים, כגרמושקה מלאה וכן כקבצי PDF או DWG (אוטוקאד). היזם מתחייב לעדכן את הנציגות ביחס לחליך התכנוני, לרבות ביחס לתכנון השטחים המשותפים באופן שוטף ורצוף.

10.6 ככל שעד למועדים המפורטים לעיל, לא תועברנה הערות בכתב ו/או לא ניתנה התייחסות הנציגות ו/או ניתן אישור הנציגות לתכניות מתחייבים הבעלים לחתום על תכניות הבקשה להיתר בתוך 30 ימים ממועד האמור לעיל. במקרה שבו הבעלים לא יגיעו לחתום על התכניות בתוך המועד הקבוע בסעיף זה, ייחשב הדבר כאילו נתקבלה הסכמת הבעלים לתוכניות ומשכך ניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת למיפוי הכוח המפורטים בייפוי הכוח התכנוני לחתום בשם הבעלים על התוכניות ו/או על כל מסמך הנדרש לצורך הגשת הבקשות להיתר הבניה וזאת כפוף לכך שתוכניות ההגשה להיתר בניה אושרו בהתאם להוראות הסכם זה.

10.7 בחתימתם על הסכם זה מורים הבעלים לב"כ הבעלים באופן בלתי חוזר לחתום על כל מסמך שיידרש על פי ייפוי הכוח המופקד בידיו, וכי ידוע לבעלים כי חתימת מיפוי הכוח הינה טכנית בלבד וכי הבעלים מוותרים בזה באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי ב"כ הבעלים. ידוע לבעלים כי אין בחתימת ב"כ הבעלים על תוכניות ההגשה כדי להטיל על ב"כ הבעלים אחריות כלשהי לאמור בתכניות ההגשה ככל שפעלו עפ"י הוראות ההסכם והדין.

10.8 פתיחת הבקשה המקוונת, לצורך הגשת התוכניות כהגדרתן לעיל, יוגשו על ידי היזם לוועדה המקומית בתוך 21 ימים ממועד חתימתן על ידי הבעלים ו/או ב"כ הבעלים בהתאם למפורט לעיל.

10.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל ויידרשו על ידי היזם, הבעלים מתחייבים לחתום, לא יאוחר מ- 21 ימים ממועד שנדרשו לכך על ידי היזם, על התוכניות ו/או על כל מסמך נוסף הנדרש לצורך הגשת הבקשה להיתר הבניה. אין באמור לעיל ו/או בחתימת הבעלים על ייפוי הכוח, בכדי לגרוע מחובתם של הבעלים לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי היזם לשם קבלת היתרי בניה ובלבד ואותו מסמך תואם את האמור בהסכם זה על נספחיו. עיכוב כלשהו מצד הבעלים, יאריך את המועד להגשת התכניות לוועדה המקומית כקבוע בהסכם זה בצורה התואמת את משך העיכוב וזאת מבלי לגרוע מכל יתר התרופות המגיעות במקרה זה ליזם על פי כל דין והסכם זה.

10.10 מוסכם כי ככל שהוועדה המקומית ו/או כל רשות מוסמכת אחרת יידרשו שינוי ו/או סטייה של עד 3% בשטח של איזו מדירות התמורה ו/או סטייה של עד 6% משטחי המרפסת של איזו מדירות התמורה, ביחס לשטחים המפורטים בבקשה למתן היתר הבניה, אזי שינוי זה לא יהווה שינוי אשר סותר את התחייבויות היזם כלפי הבעלים במסגרת הסכם זה ובגין סטיות אלה לא יהיו הבעלים זכאים לפיצוי או לסעד כלשהו (להלן: "הסטייה המותרת").

10.11 באם מכל סיבה שהיא יגרע יותר מ 3% מהשטח של איזו מדירות התמורה ו/או יותר מ 6% משטח המרפסת של איזו מדירות התמורה, אזי יהיו זכאים הבעלים לפיצוי בגין הסטייה. שיעור הפיצוי הנקוב בסעיף זה יחל רק מ 3% גריעה משטח הדירה או מ- 6% גריעה משטח המרפסת ורק על החלק היחסי. הפיצוי האמור יינתן במזומן או באמצעות שדרוגים במפרט הטכני של דירות התמורה כפי שיוסכם בין היזם ובין הנציגות וב"כ הבעלים בקשר לכך. סכום הפיצוי ייקבע על ידי שמאי הבעלים. ככל והפיצוי יינתן שלא באמצעות שדרוג המפרט הטכני של דירת התמורה, אזי תשלום המס בגינו, ככל שיוטל מכל סיבה שהיא ישולם על ידי היזם.

10.12 מוסכם בין הצדדים כי במקרה שבו במסגרת היתר הבניה יגרע יותר מ- 7% מהשטח של איזו מדירות התמורה (להלן: "שינוי מהותי"), יחשב הדבר כאי התקיימות התנאי הרביעי לכל

דבר ועניין לרבות האפשרות להודיע על ביטול ההסכם עקב אי התקיימות תנאי מתלה. במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, ייחשב הביטול כביטול עקב אי התקיימות התנאים המתלים לכל דבר ועניין והצדדים יחתמו על המסמכים והתצהירים הנדרשים לביטול העסקה ויפעלו בהתאם להוראות הסכם זה.

10.13 מובהר כי סטייה המותרת, כאמור לעיל, הינה בין השטחים המפורטים בבקשה למתן היתר בניה שאושרה על ידי הבעלים ו/או מי מטעמם לבין היתר הבניה. במהלך ביצוע העבודות, סטיות מהתוכניות ו/או מהמפרט אשר הינן מותרות עפ"י צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד - 1974 לא יהוו הפרה ולא יזכו את הבעלים בסעד כלשהו.

10.14 היזם מתחייב לשמור אחר כל תנאי היתר הבניה ולא לחרוג מהם. במקרה של הפרה של איזה מהתנאים היזם בלבד יהיה אחראי עבור כל קנסות, מיסים ו/או תוספות לאגרות הבניה שיוטלו עליו או על הבעלים בגין כל עבירה או חריגה, במהלך ביצוע העבודות מהתוכניות המאושרות או בגין בניה חריגה מהיתר הבניה או בגין כל עבירה על הוראות הרשויות המוסמכות ויישא באופן בלעדי בכל אחריות שהיא והוא פוטר את הבעלים מכל אחריות בקשר לכך.

10.15 הבעלים מתחייבים שלא להתנגד במישרין או בעקיפין בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם לבקשות להיתרי הבניה ו/או להליכי התכנון שיבצע היזם, כאמור בהסכם זה ובלבד שהבקשות ו/או הליכי התכנון תואמים את הוראותיו של הסכם זה ו/או הוראות כל דין. מחלוקות ככל שיתגלו בין הצדדים להסכם זה, בכל הנוגע לתכנון יוכרעו כאמור בהסכם זה.

10.16 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם, כי אם וככל שהיזם יידרש, כתנאי לקבלת היתר הבניה, לשלם היטל השבחה שלפי הבנתו אינו מעוגן בדין ו/או להעמיד ערבות לתשלום היטל השבחה שלפי הבנתו אינה מעוגנת בדין, יהיה היזם רשאי להתנגד לדרישה ולנהל הליכים מול הרשות המוסמכת לביטולה או שינויה על פי חוק ובמועדים הקבועים לכך ובלבד שהדבר לא יעכב את לוחות הזמנים להם התחייב היזם בהסכם זה מעבר לנדרש ובכפוף להוראותיו, והיזם יהיה הזכאי לכל החזר היטל השבחה ששילם ביתר.

10.17 מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם בהסכם זה לעיל ולהלן, לרבות התחייבות היזם לשאת בשכר טרחת אנשי המקצוע מטעם הבעלים כאמור בהסכם זה, מובהר כי היזם יבחר באנשי המקצוע לצורך תכנון הבניין והפרויקט לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי ובלבד שיהיו ברמה מקצועית הנדרשת בפרויקטים מסוג זה, ובהתאם לצורך בעלי רישיון ו/או סיווג מתאים כנדרש על פי הוראות כל דין. בכל מקרה רשימת היועצים תכלול את כל היועצים כמפורט במפרט הטכני.

10.18 חדר שנאים, ככל ויידרש להקימו, יוקם כנדרש על פי הדין והתקנים הרלבנטיים לעניין זה לרבות יועץ קרינה ככל שידרש וירשם כיחידה נפרדת בפנקס הבתים המשותפים בבעלות היזם ויועבר על ידי היזם ע"ש חברת החשמל, כנגד תשלום ליזם כמקובל בחברת החשמל והכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היזם. הבעלים מסכימים שיוענקו לחברת החשמל זכויות בהתאם לתקנים ו/או לדרישות חברת החשמל, לרבות זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה לצורך אחזקה וביצוע תיקונים בחדר השנאים, וכי בתקנון הבית המשותף ייקבעו הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות כאמור.

10.19 הוראות סעיף זה בקשר לחדר השנאים (טרנספורמציה) זה תחולנה גם אם תהיה דרישה של בזק להקמת חדר מיתוג, בשינויים המחייבים, ו/או מאת ספקי תשתית אחרים וחדרים הטכניים הנ"ל לא יבואו במניין יחידות היזם החדשות.

11 פינוי המקרקעין והדירות הנוכחיות, תשלום דמי השכירות והודעת הפינוי:

11.1 לאחר קבלת דרישה מחוועדה המקומית לתשלום אגרות והיטלים כתנאי לקבלת היתר הבניה לפרויקט (להלן: "היתר מותנה בתשלום"), ובכל מקרה לאחר חתימות 100% מהבעלים על הסכם זה, או לאחר קבלת פסק דין חלוט המאפשר את מימוש הפרויקט חרף קיומו של דייר סרבן, וקיום יתר התנאים המתלים, היזם יודיע בכתב לבעלים כי עליהם לפנות את המקרקעין תוך 90 ימים ממועד קבלת הודעת הפינוי (להלן: "הודעת הפינוי").

11.2 כל אחד מהבעלים מתחייב להודיע ליזם בכתב, ללא דיחוי בדבר כל חשש ממשי בגין אי פינוי על ידי מתזיק של דירתו.

11.3 בכפוף לתשלום דמי השכירות לבעלים כאמור להלן והפקדת המסמכים והערבויות כמפורט להלן בידי ב"כ הבעלים וכן אישור בדבר ביצוע הביטוחים הנדרשים בהתאם להוראות הסכם זה, הבעלים מתחייבים לפנות את המקרקעין ואת דירותיהם הנוכחיות עד תום תקופת הפינוי ולמסור ליזם את החזקה בדירות הנוכחיות כשהן נקיות מכל זכות מגבילה שהיא, למעט משכנתא קיימת והערת אזהרה לטובת היזם, וכשהיא ריקה מכל אדם (להלן: "מועד הפינוי"). למען הסר ספק, מובהר כי חפצים שיוותרו בדירות הנוכחיות לאחר מועד הפינוי בפועל ייחשבו כרכוש נטוש ויפוננו ו/או יחרסו על ידי היזם והדבר לא יהווה הפרה של הבעלים ו/או הפרה של היזם ולא תהיה למי מהבעלים כל טענה כלפי היזם.

11.4 כל יחיד בעלים שיפנה דירתו הנוכחית יודיע על כך בכתב ליזם ויחתום על פרוטוקול פינוי ומועד ההודעה יחשב כמועד הפינוי בפועל של דירתו הנוכחית. הבעלים יהיו אחראים לסילוק חובות בקשר עם השימוש והאחזקה של הדירה וניתוק הדירה הקיימת מהספקים השונים (מים, חשמל, כבלים, טלפון, גז וכד').

11.5 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, הבעלים מצהירים כי התקופה הקבועה בהסכם זה מספיקה להם לצורך התארגנות לשכירת דירה לתקופה הרלוונטית, והם מצהירים ומתחייבים כי כל הקשור במציאת דירה, שכירתה, קיום ההתחייבויות לגביה וכל עניין אחר, למעט המפורט בהסכם זה, הינו באחריותם המוחלטת והבלעדית.

11.6 היזם יסייע לכלל הבעלים באיתור דירות חלופיות לתקופת העבודות. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, היזם מתחייב להעמיד לבעלים מגיל 65 (במועד משלח הודעת הפינוי), כולל, ובעלים בעלי מוגבלויות ו/או שאדם בעל מוגבלות מתגורר איתם בדירה במועד הפינוי, בהתאם להוראות כל דין, שירותי תיווך, פירוק והרכבה ואריזה על חשבונם (הן במעבר מהדירה הנוכחית לדירה החלופית והן במעבר מהדירה החלופית לדירות התמורה). בנוסף, ככל ומי מבעלי הדירות אשר יעבור לדירה חלופית הינו בעל מוגבלות, בהתאם להוראות הדין ו/או בהתאם להצגת מסמכים רפואיים מתאימים, יהיה זכאי אותו בעלים לביצוע התאמות בדירה החלופית למצבו הרפואי על חשבון היזם.

בנוסף על האמור לעיל, היזם מתחייב לשאת בהוצאות שירותי תיווך ו/או ייצוג משפטי (שכר טרחת עו"ד) עבור מי מיחיד הבעלים, בכל גיל, אשר ישכור את השירותים הללו במועד פינוי הדירות הקיימות ולצורך איתור והשכרת דירה חלופית וזאת בכפוף להצגת חשבונית/קבלה כדין.

11.7 לא פונתה דירה נוכחית בפועל עד לתום תקופת הפינוי, היזם מתחייב לפעול, בתוך 45 ימים נוספים מתום מועד הפינוי, כדלקמן:

11.7.1 להגיש תביעה כנגד הבעלים ו/או המתזיק אשר דירתו הנוכחית לא פונתה במועד, על מנת שאותו בעלים יחויב בכל ההוצאות והנזקים שנגרמו ליזם וליתר בעלי הזכויות עקב אי פינוי הדירה במועד, ולרבות השבת מלוא ההוצאות שהוציא היזם בקשר עם הפרויקט. היזם יהיה רשאי לחזרות ליתר בעלי הזכויות להצטרף כצד לתביעה, על חשבונו ובאחריותו של היזם. לא נמסרה הודעת ביטול ההסכם מצד היזם, יידחו המועדים הקבועים בהסכם זה למילוי התחייבויות היזם עד למועד פינוי כל הדירות הנוכחיות, כך שמניין הימים בהם לא היו כל הדירות הנוכחיות פנויות מכל מחזיק לאחר מועד הפינוי, לא יימנה לעניין הסכם זה, ובלבד שבמהלך תקופה זו נקט היזם בכל האמצעים הסבירים העומדים לרשותו, לרבות תביעת פינוי וסילוק יד, תביעה כספית וכיוצא ב.

11.7.2 במשך כל תקופה זו ישלם היזם את דמי השכירות במלואם, ברציפות ובעקביות, החל ממועד הפינוי בפועל של כל דירה נוכחית. ככל והיזם ידרוש מאת יתר הבעלים לתבוע את הבעלים שלא פינה את דירתו הנוכחית במועד, יישא היזם בכל העלויות הכרוכות בהגשת תביעה על ידי יתר הבעלים וכנגד זאת, יהיה היזם זכאי לכל הפירות שיתקבלו כתוצאה מההליך המשפטי אלא אם כן נפסקו גם פיצויים ו/או הוצאות לטובת יתר הבעלים אשר פינו את דירותיהם הנוכחיות. ככל וערכאה שיפוטית קבעה כי אותו יחיד בעלים אינו חייב לפנות את הדירה הנוכחית, אזי היזם יהיה רשאי לפעול בהתאם להוראות סעיף זה להלן.

11.7.3 בכפוף לכך שהיזם פעל באופן סביר ונקט בכל ההליכים העומדים לרשותו, על פי הוראות כל דין, לצורך פינוי הבעלים שלא פינה את דירתו הנוכחית כמפורט לעיל, ולא מוקדם מ- 90 ימים ממועד הפינוי, יהיה רשאי למסור לבא כח הבעלים ולנציגות הודעה בכתב לפיה הוא מבקש לבטל הסכם זה, מבלי שתהא לבעלים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי היזם ביחס לביטול ההסכם כאמור ומבלי שלזם תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי יתר הבעלים שפינו את דירתם הנוכחית עד למועד הפינוי (להלן: "הודעת ביטול").

11.8 נמסרה הודעת ביטול והסכם זה בוטל כאמור, הצדדים נותנים בזאת לב"כ הבעלים הוראה בלתי חוזרת במקרה כאמור להשיב ליזם את כל הערבויות הבנקאיות שהופקדו אצלו בנאמנות, או התחייבות הבנק המלווה להמציא לבעלים ערבויות חוק מכר ואת מכתבי ההחרגה וזאת כנגד מחיקת השעבודים ומחיקת כל הערות האזהרה שנרשמו לטובת היזם והבנק המלווה והצגת נסח נקי משעבודים הקשורים ביזם ובנק המלווה לב"כ הבעלים וכן לאפשר לבעלים לחזור לדירות הנוכחיות על ידי מימון ההובלה מהדירה החלופית לדירה הנוכחית, בהתאם לקבוע בהסכם זה על ידי היזם. הצדדים יחתמו על כל מסמך הנדרש לשם ביטול העסקה נשוא הסכם זה בכל גוף ו/או מרשם, לרבות חתימה על תצהירי ביטול עסקה למיסוי מקרקעין, והכל בתוך 21 יום ממועד הודעת הביטול.

11.9 במקרה כאמור יהא רשאי היזם להיפרע מכל נזקיו רק מאת הבעלים אשר לא פינו את דירתם. ידוע לבעלים שהפר את התחייבותו כי במקרה כאמור ההפרה הינה הפרה יסודית של ההסכם.

11.10 מוסכם, כי אותו בעלים שלא פינה את דירתו הנוכחית במועד כאמור לעיל, יחויב בכל ההוצאות והנזקים שנגרמו ליזם ו/או ליחיד הבעלים שעמדו בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, דמי שכירות, הוצאות שוטפות בגין הדירות הנוכחיות והוצאות ההובלה של יחיד הבעלים שפינו את דירתם הנוכחיות במועד, וכן תשלומים שהיזם

יהיה חייב לקבלנים ו/או ספקים ו/או יועצים בגין האיחור בתחילת העבודות ו/או בגין ביטול הסכם זה כדין.

11.11 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומכל סעד אחר אשר היזם זכאי לו במקרה של הפרת ההסכם, בכפוף לאמור בהסכם זה ובהוראות הדין, מוסכם בזאת, כי בגין כל יום איחור במסירת החזקה בדירות הנוכחיות לידי היזם, בהתאם לאמור בהסכם זה, ישלם אותו יחיד בעלים שלא מסר את החזקה בדירתו הנוכחית, להבדיל מדירה שלא פונתה ע"י שוכר שאינו הבעלים, במועד ליום סך של 500 ₪ (חמש מאות שקלים חדשים) לכל יום איחור ועד למועד הפינוי/הסרת המניעה בפועל, והכל מבלי שיש בכך כדי ליתן הרשאה כלשהי לאיחור בפינוי הדירה. מוסכם, כי היזם יהיה רשאי לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לאותו יחיד בעלים על פי הסכם זה וזאת בכפוף למתן הודעה בכתב על כוונתו לעשות כן.

11.12 אין באמור לעיל, בכדי לגרוע מזכותם של יתר הבעלים שפינו את דירותיהם הנוכחיות במועד לתבוע את כל נזקיהם מאותו יחיד בעלים שלא פינה את דירתו הנוכחית במועד.

11.13 על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי איחור בפינוי הדירה הנוכחית במקרה של חס וחלילה מוות של יחיד הבעלים ו/או בן משפחתו מקרבה ראשונה (כולל אחים ו/או אחיות) ו/או אשפוז ממושך של מי מיחיד הבעלים, כי אז עיכוב בפינוי הדירה הנוכחית בתקופה של עד 30 ימים לא יהווה הפרה מצד אותו יחיד בעלים. ככל שתיווצר מניעה מוחלטת לפינוי הדירה על פי דין ו/או על פי קביעה חלוטה של ערכאה משפטית, אזי היזם לא יבוא בטענה ו/או בתביעה בעניין זה לאותו יחיד בעלים.

11.14 כמו כן, על אף האמור לעיל, ככל שהדירה הנוכחית מושכרת על ידי הבעלים לצדדים שלישיים ושאותם צדדים שלישיים יסרבו לפנות את הדירה במועד הנדרש, הרי שאז לא ייחשב אי פינוי זה כהפרה יסודית של ההסכם על ידי אותו יחיד בעלים של אותה הדירה וזאת בכפוף לקיום התנאים הבאים במצטבר:

11.14.1 אותו יחיד הבעלים דאג לכלול בהסכם השכירות הוראות בדבר פינוי הדירה תוך 90 יום ממועד מתן הודעת הפינוי כאמור לעיל.

11.14.2 אותו יחיד הבעלים נקט, על חשבונו, בכל האמצעים לשם הבטחת הפינוי במועד הפינוי, ובכלל זה הגשת תביעה לבית המשפט המוסמך לסילוק יד השוכר מן הדירה, לכל המאוחר בתוך 21 ימים ממועד הפינוי.

11.15 מובהר כי מיום חתימת הסכם זה, בעלים שיש לו הסכם שכירות בתוקף ליותר מ- 12 חודשים, מתחייב הבעלים להחתים את השוכר על נספח להסכם השכירות כי החל מ- 12 חודשים מהמועד הקובע, חקבוע בהסכם זה, הבעלים יהיה רשאי לפנות את השוכר, לצורך פינוי הדירה כאמור בהסכם זה, בהתראה של 90 ימים ממועד הודעת הפינוי.

11.16 פינוי כל הדירות הנוכחיות, מסירת מפתחות הדירות לידי היזם וחתימת הבעלים על פרוטוקול מסירת החזקה ייחשבו כמסירת החזקה בדירות הקיימות לידי היזם (להלן: "**מועד פינוי הדירה בפועל**").

11.17 בכפוף לאמור לעיל, עיכוב בהוצאת היתר הבניה, תשלום חשבון אגרות והיטלים, שנגרם בשל כך שמי מהבעלים לא פינה את דירתו לא יהווה הפרה של הסכם זה על ידי היזם וכן יידחה את כל המועדים בקשר להוצאת היתר הבניה ו/או תחילת העבודות, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות העומדת ליזם כלפי הבעלים שהפר את ההסכם כאמור לעיל.

11.18 היזם ישלם לכל אחד מיחיד הבעלים כחלק מהתמורה בעסקה זו, דמי שכירות חודשיים קבועים החל מ- 30 יום קודם למועד הפינוי בפועל של כל דירה נוכחית ועד ל- 30 יום לאחר מועד המסירה של דירת התמורה החדשה בפועל או במועד בו תיחשב דירת התמורה ככזו שנמסרה בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "דמי השכירות").

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה, מוסכם כי במקרים חריגים של יחיד בעלים מעוטי יכולת ו/או יחיד בעלים במצוקה כלכלית, כפי שיאושרו על ידי ב"כ הבעלים, ישלם היזם את דמי השכירות ישירות למשכיר של הדירה החלופית עבור אותו יחיד בעלים ובמידת הצורך במקרים מיוחדים אף היזם יירשם כשוכר של אותה דירה חלופית באופן אשר יבטיח את תשלומי שכר הדירה לדירה החלופית לגבי אותם יחדי בעלים.

11.19 דמי השכירות שישולמו לכל אחד מיחיד הבעלים כאמור, יקבעו על ידי השמאי מטעם הבעלים וזאת בהתאם לדמי השכירות שיהיו מקובלים במועד הפינוי לדירות כדוגמת הדירות הנוכחיות, בהתחשב בנתוני שטח דירה, מצב הדירה, מס' חדרים, קומה, כיוונים, באזור בו מצויות הדירות הנוכחיות וכיוצ"ב על פי כללים שמאיים מקובלים. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה, ככל ומי מהבעלים יציג בפני השמאי מטעם הבעלים הסכם שכירות (עם צד ג' שאינו ממשפחתו הקרובה של אותו יחיד בעלים) בקשר לדירתו הקיימת, בתוקף לפחות 12 חודשים קודם למועד קביעת דמי השכירות, ולפיו דמי השכירות המשולמים לאותו יחיד בעלים על פי אותו הסכם שכירות הינם גבוהים מהערכת השמאי מטעם הבעלים, יהא אותו יחיד בעלים זכאי לקבל את דמי השכירות המשולמים לו על פי הסכם השכירות שהציג וזאת עד להפרש של 15% ביחס שבין דמי השכירות שהעריך השמאי לבין דמי השכירות הנקובים בהסכם השכירות.

בנוסף על האמור לעיל, מי מהבעלים המתגורר בדירה המתפנה במועד הפינוי אשר במועד הפינוי יהיה בגיל מבוגר מעל גיל 65 ואו שהוא בעל מוגבלות גם אם הוא מתחת לגיל 65 ואו שכן משפחה המתגורר איתו בדירה המתפנה מוגדר כ- "בעל מוגבלות" (כהגדרתו בסעיף 5 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998) במועד הפינוי, זכאים לדמי שכירות כפי שייקבע על-ידי שמאי הבעלים באופן אשר יאפשר עבורם שכירת דירה חלופית מונגשת ובבניין מונגש לבעלי מוגבלות, לרבות מעלית נגישה.

11.20 דמי השכירות יעודכנו אחת לשנה, בסיום כל שנה שממועד תחילת תשלום דמי השכירות בפועל, על פי מדד המחירים לצרכן (מדד יוקר המחיה) או בעלייה קבועה של 5% כל שנה, לפי הגבוה. בכל מקרה דמי השכירות לא יפחתו מגובה דמי השכירות אשר ישולמו בשנה הראשונה לפינוי. מובהר כי הערכת השמאי לדירה תהיה לפי דירות למגורים בלבד.

11.21 למען הסר ספק, דמי השכירות ישולמו על ידי היזם לכל אחד מהבעלים וזאת בין אם שכר יחיד הבעלים דירה זמנית לתקופת הביניים ובין אם לאו.

11.22 30 יום קודם למועד פינוי הדירה המקורית וכתנאי למסירתה ליזם, ימסור היזם לבעלי כל אחת מדירות הבעלים 12 המחאות חודשיות בגובה דמי השכירות – לשנה מראש, ובהמשך – בתחילת כל שנה במהלך תקופת הבניה ימסור היזם לבעלים כאמור 12 המחאות חודשיות נוספות, כל פעם לשנה מראש. בתחילת השנה הרביעית בתקופת הבניה ימסור היזם לבעלים המחאות חודשיות בהתאם למספר החודשים שנותרו עד לסיום העבודות ומסירת דירת התמורה לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.

- 11.23 הבעלים מתחייבים לעדכן את היזם בכתב מיוזמתם וללא דיתוי, מיד לאחר שיודע להם, בדבר אי פינוי הדירה במועד הפינוי, וכן בדבר כל הליך הננקט על ידם לשם פינויה.
- 11.24 יובהר, כי 30 יום קודם למועד פינוי כל דירה מהדירות הקיימות על ידי כל אחד מיחיד הבעלים וכתנאי לפינוי, מתחייב היזם להעביר לכל אחד מיחיד הבעלים את תשלום דמי השכירות בגין 12 חודשי השכירות הראשונים מראש.
- 11.25 היזם יישא במלוא עלויות העברת הציוד של הבעלים המתגוררים בדירות הנוכחיות במועד הפינוי וזאת מדירות הבעלים הנוכחיות אל הדירה החלופית בתקופת ביצוע העבודות (לעיל להלן: "הדירה הזמנית") ובחזרה אל דירת התמורה, בהתאם לאמור להלן (להלן: "דמי ההובלה").
- 11.26 דמי ההובלה ישולמו לבעלים המתגורר בעצמו או שילדיו או הוריו מתגוררים בדירה הנוכחית במועד חתימת הסכם זה או אם יתגורר בה בפועל במהלך תקופה של 3 חודשים לפחות עד להודעת היזם על פינוי, וכן לבעלים, לרבות ילדיו או הוריו, המתעתדים להתגורר בדירת התמורה בעצמם (אלה יהיו זכאים לדמי הובלה בכיוון אחד בלבד).
- 11.27 מוסכם כי היזם יישא בעלויות ההובלה מהדירות הנוכחיות לדירה הזמנית ומהדירה הזמנית לדירה התמורה וכן בעלויות פירוק והרכבת ריהוט בדירות הבעלים, בסך של עד 5,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל כיוון ולכל יחיד בעלים (לכל דירה). דמי ההובלה כוללים שימוש במנוף ככל ויידרש לצורך פינוי הדירה והעברת הציוד לדירת התמורה. סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הקובע (כהגדרתו בהסכם זה לעיל). בנוסף, מי מהבעלים אשר ישכור בפועל דירה חלופית במהלך העבודות ויאלץ, מכל סיבה שהיא, לעבור לדירה חלופית נוספת עד למועד מסירת דירת התמורה, יהיה זכאי לתשלום דמי הובלה מהיזם של תכולת הדירה מהדירה החלופית לדירה החלופית הנוספת בסך השווה לסכום המפורט לעיל. מובהר כי האפשרות כאמור תינתן למעבר נוסף אחד בלבד.
- 11.28 סכום זה ישולם ישירות לחברת ההובלה כנגד קבלת חשבונית מס כדין לזם ו/או ישירות לבעלים כנגד הצגת קבלה מאת הבעלים על תשלום לחברת ההובלות.
- 11.29 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי לזם לא תהיה כל אחריות בגין ההובלה של חברת מטעם הבעלים והבעלים לא יעלו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם בקשר עם ההובלה.
- 11.30 כל תשלום מעבר לסכום הנקוב לעיל, ככל ויידרש, ישולם על ידי הבעלים לחברת ההובלות.
- 11.31 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי היזם יהא רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי, להתקשר ישירות עם חברת הובלות מקצועית בתחום מטעמו, ובמקרה זה תשולם תמורה ההובלה ישירות לחברת ההובלות כאמור, בהתאם למחיר שישכם היזם עם חברת ההובלות, ובלבד שחברת ההובלות עימה יתקשר היזם תהא חברת הובלה מנוסה, מקצועית, בעלת ביטוח מתאים וכן תאפשר מתן שירותי אריזה לבעלים שיהיו מעוניינים בכך.

12 רישום משכנתא לטובת הבנק המלווה:

- 12.1 היזם ימסור את מסמכי השעבוד לטובת הבנק המלווה עליהם נדרשים הבעלים לחתום (להלן: "מסמכי השעבוד"), לעיון ואישור ב"כ הבעלים. ב"כ הבעלים יהיה רשאי להעיר הערות מקובלות על נוסח המסמכים תוך 14 ימי עסקים מיום קבלתם. הערות ב"כ הבעלים יהיו כפופות להסכמת הבנק המלווה.

12.2 בתוך 21 ימי עסקים ממועד קבלת נוסח מסמכי השעבוד הסופיים אצל ב"כ הבעלים, יחתמו עליהם כל הבעלים בפני ב"כ הבעלים ובפני נציג הבנק המלווה, ככל והבנק ידרוש זאת. ב"כ הבעלים יאמת את חתימות הבעלים.

12.3 מובהר כי עד לחתימת כל הבעלים על מסמכי השעבוד וקבלת כתב ההתחייבות מהבנק המלווה כאמור בסעיף זה להלן, יוותרו מסמכי השעבוד אצל ב"כ הבעלים בנאמנות. מסירת מסמכי השעבוד החתומים ליזם תיעשה כנגד מסירת כתב ההתחייבות בלתי חוזר מאת הבנק המלווה לב"כ הבעלים לפיו, עד ולא יאוחר מ- 14 ימי עסקים ממועד רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה על זכויות הבעלים במקרקעין, בהתאם לנהלי הבנק המלווה, יפקיד הבנק המלווה בידי ב"כ הבעלים ערבויות חוק מכר, ערבות מיסים, ערבויות השכירות ומכתב החרגה מותנה אשר יוחזקו בנאמנות אצל ב"כ הבעלים (להלן: "**כתב ההתחייבות מטעם הבנק המלווה**").

12.4 כנגד קבלת כתב ההתחייבות מטעם הבנק המלווה, ללא כל סייג, יעביר ב"כ הבעלים לבנק המלווה את מסמכי השעבוד החתומים ויירשם על הדירות הנוכחיות והמקרקעין השעבוד לטובת הבנק המלווה. רישום השעבוד יעשה על ידי היזם ועל חשבונו.

12.5 לא יאוחר מ- 21 ימי עסקים ממועד רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה ובכל מקרה עד ולא יאוחר מ- 30 ימים לפני תום מועד הפינוי יפקיד היזם בידי ב"כ הבעלים עבור כל אחד מהבעלים את המפורט להלן:

12.5.1 ערבות חוק מכר בהתאם לנוסח חוק המכר כשהיא צמודה למדד תשומות הבניה ממועד הנפקתה, בשווי ערכה המלא של דירת הבעלים החדשה, כשהיא בנויה וראויה למגורים לרבות הצמדותיה, בהתאם להוראות הסכם זה ובסכום שיקבע בדו"ת האפס האחרון שיאושר על ידי הבנק המלווה טרם הוצאת הערבות בתוספת 5%.

12.5.2 ערבות בנקאית כספית אוטונומית בשיעור גובה דמי השכירות כמפורט להלן בהסכם זה הניתנת לפירעון תוך 7 ימים ממועד דרישת החילוט ולאחר מתן התראה בכתב בת 7 ימים מראש ליזם (להלן: "**ערבות דמי השכירות**").

12.5.3 העתק של היתר בניה או אישור בלתי מסויג מאת היזם כי התקיימו כל התנאים לקבלת היתר בניה כדין למעט אך ורק תשלום אגרות בניה וחיתולים.

12.5.4 אישור קיום ביטוחים כאמור להלן בהסכם זה.

12.5.5 ערבות מיסים כאמור להלן בהסכם זה.

12.5.6 מכתב החרגה מותנה, ביחס לכל אחת מדירות התמורה של הבעלים.

12.5.7 אישור בכתב בדבר התקשרות בחוזה ליווי בנקאי עם בנק מלווה.

12.6 הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות תוחזקנה בנאמנות אצל ב"כ הבעלים אשר יפעל בהתאם להוראות כתב ההוראות לנאמן המצורף להסכם זה.

12.7 ערבויות חוק המכר תוחזקנה בנאמנות אצל ב"כ הבעלים בעבור הבעלים אשר ימסור אותן לבעלים אשר יבקש אותה לאחר מועד פינוי כלל הדירות הנוכחיות בפועל.

12.8 ערבות המיסים או אישורי המיסים בגין עסקה זו ככל שלא יהיו בידי היזם אישורי המיסים עד תום מועד פינוי הדירות, כי אז תימסר ערבות המיסים, בנאמנות בידי ב"כ הבעלים. ב"כ הבעלים יפעל בהתאם להוראות כתב ההוראות לנאמן המצורף להסכם זה.

12.9 אישורי הביטוח בהתאם לנדרש על פי הסכם זה יועברו לידי הנציגות והעתק לידי ב"כ הבעלים.

13 לוח זמנים לביצוע הפרויקט:

13.1 היזם מתחייב להתחיל בביצוע הפרויקט בתוך לא יאוחר מתום 90 יום ממועד קבלת היתר הבנייה לפרויקט (שאינו מותנה בתשלום אגרות והיטלים) או ממועד פינוי כל הדירות הנוכחיות בפועל ומסירת החזקה במקרקעין לחזקתו, לאחר פרוטוקול מסירה ומסירת הרכוש המשותף, לפי המאוחר (להלן: "מועד תחילת העבודות"). היזם ידאג לקבלת כל האישורים הנדרשים מכל מין וסוג שהוא ועל פי כל דין, הנחוצים לביצוע העבודות.

13.2 היזם מתחייב לבצע את העבודות ברציפות ובהתמדה עד לסיומן, תוך 36 חודשים ממועד תחילת העבודות, ולמסור לבעלים עד המועד הנ"ל את דירות התמורה, כך שכל אחת מהדירות תימסר לבעלים הזכאי לקבלה לאחר סיום בנייתה, כשהיא גמורה ומוכנה לאכלוס, נקייה ומושלמת בהתאם למפרט הטכני ולתכניות כאשר כל מערכות הבניין החדש והדירה תקינות ופועלות ומחוברות חיבור של קבע, לרבות חיבור חשמל ומים וחיבור המעליות, וקיימת גישה סבירה, בטיחותית ונוחה לבניין ולדירה, על כל הצמדותיה (לרבות החניה) ובכפוף לכך שניתן לדירה ולבניין החדש טופס 4 ו/או אישור אכלוס מאת הרשויות (להלן: "מועד סיום ביצוע העבודות").

13.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת כי היזם יהיה רשאי להמשיך ולבצע את עבודות הפיתוח במקרקעין, ובלבד שעבודות הפיתוח יושלמו תוך 6 חודשים ממועד סיום ביצוע העבודות ובלבד שלא יהיה בביצוע עבודות אלו כאמור כדי למנוע שימוש בדירות התמורה, על הצמדותיהן, למטרת מגורים ולמנוע גישה נוחה ובטיחותית לבניין החדש לדירות ולמקום החניה. הבעלים מאשרים כי גם לאחר מועד המסירה יתבצעו עבודות על ידי בעלים ורוכשים בדירות ולכן במשך תקופה מסוימת נדרש לצורך מיגון ומניעת פגיעה ברכוש המשותף המעליות תהיינה מחופות וכן מסדרונות ומעברים, ולא יהיה בכך כדי להוות אי השלמת עבודות. כמו כן, היזם יהיה רשאי להמשיך ולבצע עבודות פנימיות בדירות היזם ו/או בשטחי המסחר ואי השלמת העבודות בדירות היזם ו/או בשטחי המסחר במועד מסירת דירות התמורה, עדיין ייחשבו כמועד סיום ביצוע העבודות כלפי הבעלים.

13.4 במקרה של איחור במסירת דירת התמורה הנובע מאירוע מלחמתי המשפיע על הפרויקט, מצב חירום בישראל, שביתות כלליות בענף הבנייה, מגפה עולמית, אסון טבע כללי ו/או שביתות או השבתות ארציות, צו הפסקת עבודה או כל חוק/תקנה/צו ממשלתי או עירוני אחר שהוצאו שלא בגין מעשה או מחדל של החברה, מחסור ארצי בפועלים ו/או חומרים ו/או איסור או הגבלה על בנייה ע"י רשות מוסמכת ו/או הקפאת בנייה על פי דין שאינה תלויה בחברה, עיכובים או מניעות כלשהם מכל סוג שהוא ובלבד שאינם נובעים ממעשה ו/או מחדל של החברה אשר בגינם יתעכב חיבור הבניינים החדשים לרשת החשמל ו/או לצנרת המים ו/או לרשת הביוב והתיעול עיכובים אשר יהיו תלויים בחברת החשמל ו/או ברשויות הממשלתיות ו/או בעירייה ו/או בוועדה המקומית ושאינם בשל מחדל או מעשה אשר בוצעו על ידי החברה או מי מטעמה מבלי שלזם הייתה אפשרות למנוע את העיכובים הנ"ל ופעל כמיטב יכולתו כיוזם סביר, למנוע את אותם עיכובים ובלבד שהעיכוב גרם לאיחור עקב אותה נסיבה ו/או גרם בפועל לעיכוב (להלן: "נסיבות של כוח עליון"), לא ייחשב האיחור במסירת דירת התמורה כהפרתו של ההסכם על ידי היזם. הופסקו עבודות הבניה ו/או התעכבו עקב נסיבות של כוח עליון, מתחייב היזם לחדשן ו/או להאץ את ביצוען, לא יאוחר מאשר תוך זמן סביר בנסיבות העניין אשר נדרש לחזרה להמשך ביצוע העבודה, ובכל מקרה לא יותר מ- 10 ימי עסקים, ממועד סיום קיומן של נסיבות הכוח העליון. למעלה מן הצורך יצוין כי היזם יישא בכל העלויות וההוצאות בקשר עם הדחייה ו/או העיכוב

כאמור, לרבות תשלום דמי השכירות לבעלים. כתנאי לכך שנסיבות של כוח עליון יוכרו ככאלה, היזם מתחייב להודיע לב"כ הבעלים, בכתב, על קיומן של נסיבות של כוח עליון בתוך 10 ימי עסקים מהמועד שנודע ליזם אודותיהן. לא נמסרה הודעה כאמור, לא יהיה היזם רשאי לדחות את מועד המסירה בשל נסיבות של כוח עליון. במקרה של עיכוב במועד תחילת ביצוע העבודות ו/או סיום ביצוע העבודות עקב נסיבות של כוח עליון כאמור בסעיף זה לעיל ובתנאים כאמור, יידחה מועד סיום ביצוע העבודות בהתאמה לתקופה בה לא התנהלה עבודת הבניה כסדרה וכן לתקופה סבירה נוספת שהיא תוצאה הכרחית מהעיכוב הנ"ל. למען הסדר ספק, אין באמור לעיל, כדי לגרוע מחובתו של היזם לשלם לבעלים את דמי השכירות וזאת עד למועד מסירת דירות התמורה לידי הבעלים בפועל בהתאם לאמור לעיל, למעט במקרה של עיכובים הנגרמים כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הבעלים ביחס לאותם בעלים שגרמו לעיכוב.

13.5 מוסכם כי עיכוב במועד סיום ביצוע העבודות של עד 30 ימים לא יהווה הפרה של הוראה כלשהי מהוראות הסכם זה ולא יזכה בפיצוי כלשהו וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לתשלום דמי שכירות לבעלים במהלך 30 הימים כאמור (להלן: "ימי הגרייס").

13.6 איחר היזם במסירת הדירות מעבר לימי הגרייס, ישלם היזם לכ"א מיחיד הבעלים פיצוי קבוע ומוסכם מראש בסכומים הנקובים בסעיף זה להלן דטרואקטיבית, החל ממועד תחילת ימי הגרייס.

13.7 דחייה במועד סיום ביצוע העבודות, אשר עלתה על ימי הגרייס ואשר לא נבעה מנסיבות של כוח עליון כאמור בסעיף זה לעיל ושאינה כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הבעלים ו/או מי מטעמם ו/או שאינה כתוצאה מביצוע עבודות שינויים שנעשו לבקשת הבעלים, תחייב את היזם בתשלום פיצוי חודשי קבוע, מוסכם ומוערך מראש וסופי לכל אחד מהבעלים כדלקמן, וזאת בנוסף על חובתו של היזם להמשיך בתשלום דמי השכירות כסדרם וביתר ההתחייבויות החלות על היזם עד למועד המסירה ורלוונטיות לתקופת העבודות בהתאם ועל פי ההסכם:

13.7.1 בעבור כל חודש איחור ישולם כפיצוי סופי ומוחלט סך השווה לדמי השכירות, כהגדרתם לעיל, כשהם מוכפלים ב- 1.5 בגין כל חודש ו/או חלק מחודש (סכום זה כולל את דמי השכירות המשולמים לבעלים ולא בנוסף להם).

13.7.2 עלה האיחור על 14 חודשים, יהווה הדבר הפרתו היסודית של הסכם זה על ידי היזם ויזכה את הבעלים בכל סעד המוקנה להם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין לרבות חילוט ערבות חוק המכר.

13.8 הפיצוי החודשי כאמור ישולם בגין כל חודש או חלק מחודש מראש. הפיצוי ישולם ביום העסקים הראשון בכל חודש קלנדרי ישירות לכל יחיד בעלים.

13.9 הבעלים יהיו רשאים להיכנס, בעצמם ובאמצעות יועצים מטעמם, לשטח המקרקעין בכל תקופת הבנייה בתדירות סבירה ומקובלת, למעט מועדים בהם לא תתאפשר כניסה למי שאינו נחשב כעובד, אך ורק בתיאום מראש עם מנהל העבודה בפרויקט באמצעות המפקח מטעם הבעלים, בליווי עובד מטעם הקבלן ובכפוף לכך שישמעו להוראות מנהל העבודה בפרויקט, נהלי הקבלן המבצע ובכפוף להוראות הבטיחות.

14.1 היזם מתחייב לבצע את כל העבודות במסגרת הפרויקט, לרבות עבודות הפיתוח, בהתאם לתוכניות ולמפרטים אשר יצורפו כנספחים להסכם ובהתאם להוראות הסכם זה ללוח הזמנים המפורט בו, להיתרי הבניה והתכניות המאושרות, בהתאם לתקנים המתאימים ובכלל זה בהתאם לתקן ישראלי מס' 413 לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה וכן לדרישות כל חוק ותקנה החלות על בניה כאמור, תוך שימוש בחומרים ו/או ציוד בהתאם לתקן הישראלי וככל ואין להם תקן אז באיכות מעולה (סוג א').

14.2 היזם מתחייב שהמפרט הטכני לפיו ייבנו דירות התמורה של הבעלים לא יפחת באיכותו ובכמותו מהמפרט הטכני של דירות היזם, למעט הדירות המיוחדות (דירות הפנטהאוז). האמור בסעיף זה לא יחול על שדרוגים שיבוצעו בתשלום מלא על ידי רוכשי יחידות היזם.

14.3 מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי המפורט בהסכם זה, מובהר ומוסכם בזה כי היזם יהא רשאי להעסיק קבלנים וקבלני משנה לביצוע העבודות בפרויקט עפ"י דין, וכן יהא רשאי להעסיק מהנדסים ויועצים קבלנים, עובדים ובעלי מלאכה אחרים בביצוע העבודות בפרויקט, כל זאת ובלבד שיהיו בעלי מקצוע מיומנים ומנוסים בפרויקטים דומים ובלבד שכל הקבלנים שיעסקו בביצוע עבודות הפרויקט יהיו קבלנים רשומים בעלי סיווג מתאים לביצוע העבודות שהוטלו עליהם, ככל שקיים רישום כזה לגבי סוג העבודות המתבקש.

14.4 מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי המפורט בהסכם זה ועל פי כל דין, היזם מתחייב כי העבודה תבוצע ע"י קבלן מטעמו תוך ציות לכל דין, ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות, צווים או חוקי עזר, שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת, וכן הקבלן יבצע כל הוראה שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לבנייה וכל הכרוך בה וימלא אחר הוראות כל דין בדבר מתן הודעות, קבלת רישיונות ותשלום מיסים, אגרות וכל תשלום אחר החל בגין כל אלה.

14.5 היזם מתחייב כי הקבלן המבצע מטעמו יהא אחראי להבטיח קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות לשם שמירה על שלומם ובטיחותם של העובדים ו/או של כל אדם אחר במהלך ביצוע העבודות. הקבלן מטעם היזם יספק לעובדיו ו/או לשלוחיו ו/או לכל הפועלים מטעמו כל ציוד מגן וציוד בטיחותי, הדרוש בהתאם להוראות כל דין ו/או שנהוג להשתמש בהם לשם ביצוע עבודה מסוגה של העבודה נשוא הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי הוראות הסכם זה ועל פי הוראות כל דין.

14.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מצהיר בזה היזם, שתיכלל הוראה בהסכם מול הקבלן המבצע, לפיה הקבלן המבצע מכיר את חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ג - 1954, ופקודת הבטיחות בעבודה והצווים שפורסמו על פיהם וכי הוא מקבל על עצמו לנהוג על פיהם ולקוח על עצמו את מלוא האחריות כלפי הבעלים לכל תביעה, שתוגש נגדו או נגד הבעלים עקב הפרתם. היזם יהיה אחראי כלפי הבעלים כי הקבלן המבצע או חברת הפיקוח מטעמו ימלאו כל חובה חוקית המוטלת על כל המבצע עבודה מסוג העבודות שיתבצעו במסגרת הפרויקט על פי כל דין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין, המחייב רישום של קבלני משנה של כל גורם מבצע בפרויקט, וכל רישום כאמור לא יגרע בכל מקרה מאחריותו של היזם כלפי הבעלים על פי ההסכם ועל פי כל דין.

14.7 היזם מתחייב לשמור אחר תנאיו של היתר הבניה ולא לחרוג ממנו. שום דבר מן האמור לעיל אין בו כדי להטיל על הבעלים איזו אחריות שהיא לאיזה נזק העלול להיגרם לכל אדם ו/או גוף ו/או

לרכושם של אלו ככל שייגרם כזה במהלך ביצוע הבניה ו/או כתוצאה ממנה, למעט שנגרמו כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הבעלים.

14.8 לצורך הבטחת האמור, היזם מתחייב, בין היתר, לחייב את הקבלן המבצע מטעמו להעסיק במקום העבודה בקביעות במשך כל תקופת הביצוע ולצרכי ניהול העבודה והביצוע השוטף, מנהל עבודה בעל רישיון מתאים ממשד העבודה והרווחה. ממונה על הבטיחות ימונה ע"י היזם ו/או הקבלן מטעמו לתפקיד זה בהתאם להוראות חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד-1954.

14.9 ידוע לבעלים כי ברכוש המשותף בבניין החדש תעבורנה מערכות משותפות, לרבות אינסטלציה, חשמל, ביוב, מים, כבלי טלוויזיה וכבלים אחרים מכל סוג שהם, בין אם מטרתן לשמש את כלל בעלי הדירות בבניין החדש או כל חלק מהן ו/או בעל דירה אחת כלשהי, ובהעדר אפשרות סבירה אחרת אף לטובת ציבור אחר (בין כללי ובין לטובת בנינים אחרים) והבעלים מתחייבים לאפשר גישה למערכות אלה לצורך טיפול בהם/ תיקון/ אחזקה וזאת כנדרש על פי הדין. בגין התחייבות זו, ובכפוף להוראות כל דין ניתן יהיה לרשום זיקת הנאה מתאימה.

15 הדירות הנוכחיות - דירות התמורה - מקומות החניה - מחסנים:

15.1 הדירות הנוכחיות - הערכת השווי והניקוד של כלל הדירות הנוכחיות של הבעלים נעשה לפי קביעת השמאי מטעם הבעלים, על פי כללי שמאות מקובלים לפיניו בינוי, תוך התייחסות לכלל נתוני הדירה הנוכחים ובין היתר, אך לא רק, בהתאם לנתונים הבאים:

(א) שטח הדירה הנוכחית.

(ב) קומת הדירה הנוכחית ומיקומה.

(ג) כיווני האוויר של הדירה הנוכחית.

(ד) מצבה של הדירה הנוכחית.

15.2 עוד בטרם חתימה על החסכם, השמאי מטעם הבעלים ערך סיור בכל אחת מהיחידות הקיימות לצורך עריכת השומה. יודגש כי ככל ויהיה צורך לביקורים נוספים של השמאי ו/או המודד ו/או כל גורם רלוונטי אחר, כל אחד מהבעלים מתחייב לאפשר זאת. מי מהבעלים שלא יאפשר זאת, ההחלטה תיקבע על ידי השמאי מטעם הבעלים ובמקרה כזה מוותר מי מהבעלים על כל טענה ו/או דרישה ו/או השגה ו/או תביעה כנגד השמאי מטעם הבעלים ו/או כלפי מי מטעמו.

15.3 קביעת השמאי מטעם הבעלים – תוך דירוג כל יחידה ויחידה – הינה מנומקת וקביעתו הסופית ומחייבת את הבעלים.

15.4 השמאי מטעם הבעלים ביצע את הליך השמאות על פי שיקול דעתו המקצועי והבלעדי. השמאי הכין דו"ח דירוג (מצורף להסכם) לדירות הבעלים הקיימות בדו"ח פורטו נימוקי בחירת השמאי וכן טבלה המרכזת את סיכום חוות הדעת.

15.5 דירות התמורה של הבעלים יתוכננו על פי התב"ע ועקרונות ותנאי החלוקה המפורטים להלן:

15.5.1 הדירה החדשה תהיה בשטח (כולל ממ"ד) הגדול ב- 12 מ"ר משטחה הבנוי של הדירה הנוכחית. שטחי הדירות הנוכחיות נקבעו לפי מדידה של מודד מוסמך. המדידה נעשתה בהתאם לכללי החישוב הקבועים בצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח-2008 (לעיל ולהלן: "צו המכר דירות") ובהתאם למצב הקיים על פי היתר בנייה כדין.

15.5.2 מיקום דירת התמורה יהיה לפחות 4 קומות מעל מיקום הדירה הנוכחית וככל הניתן באותם כיווני אוויר כפי שקיימים כיום. (הספירה תחל מקומת המגורים הראשונה

בבניין החדש ובכל מקרה דירות התמורה תהיינה מקומה חמישית של דירות המגורים).

15.5.3 דירת התמורה תכלול ממ"ד תקני על פי התקן הנדרש. כמו כן יודגש מפורשות כי מדידת שטח הדירה החדשה לא תכלול את שטח מסתור הכביסה ושטח מרפסת.

15.5.4 לדירת התמורה תוצמד מקום חניה 1 תיקני בלבד ועצמאי (רגיל שאינו במתקן/מכפיל ושאינה בחניה עוקבת/"טורקית" וכו') לבעלי דירות להם קיימת חנייה בטאבו כיום יינתן מקום חניה נוסף כנ"ל (רגיל שאינו במתקן/מכפיל ו/או שאיננו בחניה עוקבת/"טורקית").

15.9 חלוקת דירות התמורה בין הבעלים בוצעה על ידי השמאי מטעם הבעלים בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לאמור בחוות הדעת של השמאי.

15.10 נספח חלוקת דירות התמורה המפרט את מיקום דירת התמורה עבור כל אחד מהבעלים מצורף להסכם ומהוה חלק בלתי נפרד ממנו.

15.11 כל שינוי באופן חלוקת דירות התמורה לבעלים, ככל ויחול, בחליף הרישוי והוצאת היתר הבניה ועד למועד מסירת החזקה בדירות התמורה יובא לאישור מראש של בעלי הדירות הרלוונטיים, השמאי מטעם הבעלים וב"כ הבעלים.

15.12 חלוקת מקומות החניה, בין הבעלים לזם, תעשה באופן בו הזם ייבחר תחילה את החניות אשר תוצמדנה לדירות המיוחדות (דירות ג' והפנטהאוז). לאחר מכן ייבחרו הבעלים את מקומות החניה כמספר דירות התמורה. יתר החניות יוצמדו לדירות הזם.

15.13 הזם מתחייב להקצות מקומות חנייה כנדרש שייוחדו לבעלים ולרוכשי דירות הזם שהינם נכים בעלי זכויות לתו חנייה לרכבם מטעם משרד הרישוי בהתאם להיתרי הבניה ובכפוף לכל דין (להלן: "חניות הנכים"). כמות ושטח חניות הנכים, כמו גם סימון מקום החנייה, יהיה בהתאם לתקנים המקובלים לחניות נכים שינהגו בעת קבלת היתרי הבניה ועל פי דרישות מוסדות התכנון והרישוי. בכפוף להוראות כל דין, הזם יפעל ככל הניתן לכך שחניות הנכים תהיינה הקרובות ביותר למעליות בבניינים החדשים. מובהר כי בנוהל בחירת החניות לא יכללו חניות הנכים, והן יוקצו ככל הניתן לבעלים ו/או לרוכשים נכים כאמור כאשר גם במקרה דנן זכות הבחירה הראשונה הינה לבעלים.

15.14 ככל וניתן יהיה לתכנן ולאשר הצמדת מחסנים לכל דירות התמורה אזי מתחייב הזם להעביר את תכנית מיקום המחסנים, לאחר אישורה, לשמאי מטעם הבעלים לצורך חלוקת המחסנים בין הבעלים על פי כללי שמאות מקובלים. קביעת השמאי מטעם הבעלים תהיה סופית בעניין זה.

15.15 במידה ועקב אילוצי תכנון ו/או אילוצי כדאיות כלכלית לא ניתן יהיה להקים מחסנים (לחלק מהבעלים או לכולם), אזי לבעלים לא תהיה כל טענה כנגד הזם בקשר לכך והבעלים לא יהיו זכאים לפיצוי נוסף ו/או לביטול הסכם זה. למען הסר ספק הזם לא יהיה מחויב לבנות קומת מרתף נוספת על מנת לייצר מחסנים נוספים.

15.16 יחד עם זאת, במידה וניתן יהיה להקים מחסנים בכמות שאיננה מספיקה לכל הדירות בבניין החדש, יחולקו מספר המחסנים אשר ניתן להקים בין הבעלים לזם בהתאם ליחס הקומבינציה שבין דירות התמורה של הבעלים לדירות הזם (ללא שטחי המסחר). המחסנים אשר יוקצו כאמור לבעלים יירשמו כהצמדה משותפת לדירות התמורה של הבעלים בלבד ו/או

בכל דרך חוקית אחרת על פי שיקול דעת נציגות הבעלים בשיתוף עם ב"כ הבעלים ולעניין אופן השימוש והאחזקה של אותם המחסנים יינתן ביטוי בכתב בתקנון המוסכם שיירשם כחלק מרישום הבית המשותף. מובהר, כי בכל מקרה ובשום מצב לא יוקמו ויתוכנו מחסנים רק לדירות היזם.

16 שינויים בדירות התמורה הכלל כמפורט בנספח שינויים בדירות התמורה המצ"ב.

17 אחריות היזם במסגרת הפרויקט:

- 17.1 מבלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של היזם בהתאם להוראות הסכם זה:
- 17.1.1 היזם יהיה אחראי כלפי הבעלים, בכל הקשור לעבודות שבוצעו על ידו, או על ידי כל מי מטעמו, לרבות הקבלן המבצע, לפי תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות) התשל"ג - 1973 על תוספותיו ותקנותיו ובגבול האחריות על פי החוק הנ"ל והוראות כל דין.
- 17.1.2 החל ממועד קבלת החזקה בכל דירה נוכחית ועד למועד סיום ביצוע העבודות, לרבות סיום עבודות הפיתוח וסיום עבודות השינויים בדירות היזם וסיום עבודות התחזוקה/בדק לאחר מסירת החזקה בדירות התמורה ו/או הרכוש המשותף, יהא היזם אחראי כלפי הבעלים לכל נזק שהוא, בין נזק גוף או נזק לרכוש או כל נזק אחר, שיגרם לבעלים ו/או לעובדיו של היזם ו/או שלוחיו ו/או לכל צד ג' ו/או לרכושם, כתוצאה ממעשה ו/או מחדל רשלני של היזם ו/או עובדיו תוך כדי ו/או במהלך ביצוע העבודות ו/או בקשר אליהן שנעשו על ידי היזם ו/או עובדיו ו/או מי מטעמם.
- 17.1.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור, היזם יהיה אחראי על פי כל דין לכל נזק או קלקול שייגרם למערכות ציבוריות כגון, בזק, כבלים, מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיוצ"ב כתוצאה מביצוע העבודות.
- 17.1.4 היזם מתחייב במסגרת ביצוע העבודות לציית ולשמור אחר הוראות כל דין ו/או תקנה ו/או חוק עזר ו/או הוראה של רשות רלוונטית והיזם משחרר בזאת את הבעלים מכל אחריות ו/או תביעה שתוגש נגדם או נגדו בגין כל הפרת הוראה כזו שנעשתה על ידי היזם ו/או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי מי מעובדיו ו/או על ידי מי ממעסקיו.
- 17.1.5 מבלי לגרוע מאחריות היזם לשאת בכל תשלום ו/או הוצאה שתגרם לבעלים ככל שחלה עליו על פי הסכם זה בעצמו ועל חשבונו וכן מאחריותו לטפל בקשר עם אלו מיד לכשיודע לו על דרישות כאמור, היזם מתחייב לשפות את הבעלים בגין כל תשלום שיחוייבו בו בפועל שייגרם כתוצאה מהאמור לעיל וכן בגין כל הפסד ו/או הוצאה אחרת שתיגרם להם כתוצאה מכל תביעה שתוגש נגדם ו/או נגד היזם ו/או מי מטעמו שהבעלים חויבו לשלם על פי פסק דין חלוט שלא עוכב ביצועו, וכן בגין הוצאות סבירות אשר הבעלים נשא בהן לשם ההתגוננות מפני תביעה כאמור, בגין מעשה או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו כתוצאה מביצוע העבודות והכל כאמור בסעיף זה להלן, ובלבד שהבעלים הודיעו בכתב ליזם מיד עם קבלת התביעה לא יאוחר מ- 5 ימים לאחר קבלת התביעה ו/או הדרישה לידיהם וניתנה ליזם אפשרות להתגונן.
- 17.1.6 ככל שמי הבעלים יקבל התראה ו/או דרישה מצד הרשות המקומית ו/או רשות מוסמכת אחרת בגין העבודות המבוצעות על ידי היזם בפרויקט, אזי היזם מתחייב ליתן לרשות המקומית או לאותה רשות מוסמכת אחרת תגובה מפורטת בכתב תוך הזמן הקבוע לכך בדין ו/או באותה

דרישה, ככל שנדרש על פי אותה דרישה, ולהמציא לב"כ הבעלים העתק מהדרישה והתגובה. ככל ולא ניתן לדחות את דרישת התשלום כאמור לעיל, אזי היזם מתחייב לשפות את הבעלים בגין כל הוצאה ו/או תשלום שיחוייבו בהם כתוצאה מכך.

17.1.7 מבלי לגרוע מחובת היזם כאמור, היזם מתחייב לעשות כל שביכולתו להסיר כל עיקול ו/או צו שיפוטי ו/או מעין שיפוטי אחר אשר יוטל כנגד מי מיחיד הבעלים בגין מעשה ו/או מחדל הקשורים בביצוע העבודות במסגרת הפרויקט, בתוך 30 יום מיום הטלתו של אותו צו ו/או במועד קודם לכך ככל והדבר נדרש על פי הדין ו/או בצו כאמור, כאשר היזם בכל מקרה יישא בעצמו ולבדו בכל ההוצאות ו/או הקנסות ו/או התשלומים הנובעים מכך.

18 ביטוח:

18.1 מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו בחברת ביטוח מורשית כדין את כל הביטוחים הדרושים בקשר עם הפרויקט וזאת בכל מקרה כתנאי לתחילת ביצוע עבודות או פעולות כלשהן בתחומי המקרקעין.

18.2 הבעלים ו/או מי מטעמם יבטחו אף הם מכוח פוליסות הביטוח ותישלל יכולת המבטח לתזור אל הבעלים ו/או מי מטעמם בכל תביעה ביטוחית שתוגש נגד חברת הביטוח.

18.3 ההשתתפות העצמית והפרמיות כולן וללא יוצא מן הכלל יחולו על היזם בלבד.

18.4 היזם מתחייב לשלם למבטח את דמי הביטוח במועד, ולמלא אחר כל תנאי פוליסות הביטוח על מנת שאלה תהיינה בתוקף ו/או יוארכו כך שיחיו בתוקף ובגבולות האחריות הכספיים המפורטים באישור הביטוח במשך כל תקופת ביצוע הפרויקט, לרבות לאחר קרות אירוע ביטוחי ו/או מימוש אילו מהפוליסות.

18.5 כמו כן, מתחייב היזם להודיע מיד ובכתב למבטח, לב"כ הבעלים ולנציגות בעלים על קרות אירוע נזק ולשתף פעולה עם הבעלים לשם שמירה ומימוש של זכויותיהם על פיהם.

18.6 פוליסת הביטוח תכלול ביטוח של כל עבודות היזם, כולל כל אדם הפועל מטעמו ועבורו בפרויקט, על פי הסכם זה וכל הסיכונים שעלולים להיגרם עקב ההריסה של הבניינים והליכי הבניה והפיתוח וכל הקשור והכרוך בה או במהלכה, ביטוח חבות מעבידים וכן ביטוח חבות כלפי צד שלישי גוף ורכוש. בנוסף, פוליסת הביטוח תכלול ביטוח כנגד כל הסיכונים, לרבות נזקי אש, שיטפון וסיכוני צד ג' ותכסה את היזם והבעלים נגד תביעות צד ג'.

18.7 פוליסת הביטוח תכלול תנאי לפיו חברת הביטוח תודיע לבעלים ו/או לב"כ הבעלים במכתב רשום, לפחות שלוש ימים מראש, לפני שיחיה בכוונתה לבטל ו/או לצמצם את פוליסות הביטוח.

18.8 היזם יממן עבור הבעלים יועץ ביטוח בעל מומחיות בפוליסות ביטוח מסוג הנדרש בפרויקט זה אשר יבדוק את פוליסות הביטוח וכי היזם עומד בהתחייבויותיו כלפי הבעלים בעניין הביטוח וזאת בעלות של עד 15,000 ש"ח (חמישה עשר אלף שקלים חדשים).

18.9 מובהר בזאת, כי הצגת אישור בר תוקף בדבר עריכת הביטוחים לב"כ הבעלים ונציגות הבעלים, בצירוף קבלות המעידות על סילוק פרמיות הביטוח שיש לשלמן לצורך כניסת הביטוחים לתוקף, מהווה תנאי מקדים למסירת החזקה במקרקעין לידי היזם ו/או מי מטעמו לצורך ביצוע עבודות או פעולות כלשהן.

- 18.10 סעיפי הביטוח יותאמו להסכם הליווי של הבנק המלווה ובכל מקרה, דרישות הבנק המלווה בנושאי הביטוח יגברו על האמור בסעיף זה ככל שהן מוסיפות על תנאי הביטוח על פי הסכם זה. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכויות הבעלים.
- 18.11 לא רכש היזם את פוליסת הביטוח לפי הוראות סעיף זה או לא שילם פרמיות או חלק מהן, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה.
- 18.12 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישור קיום ביטוחי היזם לבין האמור בהסכם זה מתחייב היזם לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.

19 שיפוי:

- 19.1 בכל מקרה בו חלה חובת שיפוי על היזם בהתאם להוראות הסכם זה, אזי, ישפה היזם את הבעלים, בכפוף לתנאים הבאים להלן:
- 19.1.1 הבעלים הודיע ליזם על קבלת כל דרישה ו/או כתב בי דין ו/או תובענה לתשלום שהוגשה בתוך 7 ימי עסקים מיום שנודע על כך לבעלים.
- 19.1.2 בכפוף להוראות כל דין, ליזם תינתן הזכות להתגונן בשמו ובמקומו של הבעלים, על חשבונו של היזם, בפני כל דרישה, כתב בי דין ו/או תובענה שהוגשו כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של היזם. היזם ובאי כוחו ימסרו לבעלים הרלוונטי ולנציגות כל מידע, נתון ומסמך שיידרשו בקשר עם הדרישה/התובענה כאמור.
- 19.1.3 הבעלים יאפשר ליזם לטפל בדרישה ו/או בתביעה וזאת בין היתר על ידי המצאת ייפוי כוח לבא כוח מטעם היזם אשר יאפשר הגנה אף בשם הבעלים.
- 19.1.4 הבעלים לא יתפשר בכל תובענה ו/או הליך משפטי, ללא קבלת אישור מראש בכתב מהיזם.
- 19.1.5 מבלי לגרוע מחובת היזם כאמור, היזם מתחייב לעשות כל שביכולתו להסיר כל עיקול ו/או צו שיפוטי או מעין שיפוטי אחר אשר יוטל כנגד מי מניחדי הבעלים בגין מעשה ו/או מחדל הקשורים ליזם, בתוך 30 יום מיום הטלתו של אותו צו. ואולם, ככל שעקב פסק דין שביצעו לא עוכב נקטו פעולות מבצעיות נגד הבעלים במסגרת הליכי הוצלי"פ, יהיה על היזם לגרום לביטולם של פעולות אלו על חשבונו הבלעדי בתוך 7 ימי עסקים מיום שנודע לו על קיומם.

20 מסים היטלים, הוצאות ותשלומים שונים:

- 20.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומיתר התחייבויות והצהרות היזם, היזם מתחייב לשלם על חשבונו את כל ההוצאות בקשר לביצועו של הפרויקט נשוא הסכם זה לרבות ההוצאות הכרוכות בהריסת הבניינים הקיימים ובניית הבניינים החדשים ובכללן בגין מים וחשמל זמניים לבניה, ביטוח קבלנים, חומרים, עבודה, גידור, שילוט, מהנדסים, אדריכלים, מתכננים, יועצים, מודדים, שמאים וכ"ו ו/או תשלומים אחרים הנדרשים על פי דין ו/או על פי היתר הבנייה, לרבות עבודות פיתוח, ו/או מטלות ציבוריות ככל ותהיינה, ו/או לצורך קבלת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט, וכן את כל ההוצאות בגין הריסת הבניין הקיים, פינוי ההריסות מהמקרקעין ובניה עליהם.
- 20.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומיתר התחייבויות היזם כאמור בהסכם זה, היזם מתחייב לשלם כל היטל השבחה וכן אגרות והיטלי בניה פיתוח ותשתיות, לרבות היטלי סלילת כביש ומדרכה הנדרשים, במידה ויתולו, לצורך קבלת היתרי בניה לבניית הבניינים החדשים ובלבד שהתשלום

כאמור קשור לפרויקט ולא נדרש אגב חוב ישן של מי מהבעלים ולרבות תשלום היטל השבחה אשר יידרש מאת מי מהבעלים אשר ימכור את הדירה הקיימת ו/או יבצע עסקה בדירה הקיימת קודם להוצאת היתר הבניה וזאת ככל והיטל ההשבחה ינבע מכוח התב"ע החדשה ו/או מכח כל תכנית אשר יזמה החברה במסגרת פרויקט זה. בנוסף, היזם מתחייב לשאת בתשלומי מס השבח ומס הרכישה בקשר עם העסקה נשוא הסכם זה, וכן בתשלומי מס הערך המוסף ככל שחל וזאת בכפוף לנכונות הצהרות הבעלים ולמילוי התחייבויותיהם עפ"י הסכם זה אשר מעצם טיבו וטבען מילואם נדרש לצורך כך ובכפוף למפורט להלן, ובכפוף לכך שלא הוסכם אחרת במפורש בהסכם זה. כל זכות ו/או זיכוי שיש לבעלים בקשר למקרקעין והבניינים הקיימים לעניין הפרויקט בלבד, ביחס לאגרות, היטלים ודמי הקמה כלפי כל רשות, לרבות כלפי הרשות המקומית ותאגיד המים, מומחים לזם בלבד, והיזם יהיה רשאי לנצלם כקיוזו התשלומים בהם יתחייב היזם.

20.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומיתר התחייבויות היזם, היזם ישא בתשלומים, באגרות ובהוצאות הנדרשות לצורך רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירות התמורה על שם הבעלים לרבות שכר טרחת עורך דין שימונה לצורך כך על ידי היזם ושכר מודד, אלא אם נקבע אחרת בהסכם. ככל שזכויות הבעלים ממושכנות לטובת בנק ממשכן עלות רישום המשכנתא על דירת התמורה תחול על היזם.

20.4 הבעלים חייבים בביצוע התשלומים השוטפים בקשר לדירתם הקיימת לרשויות השונות, לרבות ארנונה, וכן בכל תשלומי משכנתא או הלוואות המובטחות בשעבוד הדירה הנוכחית וזאת כל העת, גם במהלך הבניה, למעט תשלומים שוטפים כגון ארנונה וכן תשלומים שוטפים אחרים החלים על השימוש בדירה הנוכחית ו/או עליו כבעל הזכויות בה על פי דין, ומתחייב להמשיך לעשות כן עד ליום פינוי הדירה הנוכחית על ידו לפי הסכם זה וכן החל ממועד המסירה ואילך אולם אם מועד המסירה יתעכב בשל סיבות התלויות בבעלים, כפי שפורטו בהסכם ובאחריותם, יהיו הבעלים אחראים לתשלומים הנ"ל לגבי דירת התמורה, החל ממועד המסירה בהתאם לקבוע להלן.

20.5 בכפוף למילוי התקיימות התנאים המתלים, ובכפוף למילוי התחייבויות הבעלים ולקבלת כל היתרי הבניה והאישורים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט, יישא היזם בכל ההוצאות, המסים וההיטלים כפי שיפורט להלן וזאת בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מכך:

- 20.5.1 עלויות תכנון ורישוי במסגרת הפרויקט.
- 20.5.2 תשלומים שיידרשו לצורך קבלת מתן היתרי הבניה ו/או לצורך קבלת אישורי אכלוס ושאינם חלים על הבעלים לפי הסכם זה וכן לצורך קבלת תעודת גמר.
- 20.5.3 עלויות והתשלומים הכרוכים בביצוע העבודות ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בעלות העסקתם ותשלום שכרם של כל המומחים והיועצים, מהנדסים, אדריכלים, קבלני משנה, עוה"ד וכיוצא בזה בהתאם להסכמים עמם, הנדרשים לשם ביצוע הוראות הסכם זה.
- 20.5.4 תשלום שכ"ט עוה"ד של הבעלים.
- 20.5.5 תשלום שכ"ט המפקח מטעם הבעלים, תשלום שכ"ט השמאי מטעם הבעלים, תשלום שכר טרחת יועץ ביטוח, תשלום שכר טרחת יועץ מיסוי והכל בהתאם לאמור בהסכם זה ולסכומים והמועדים הנקובים בהסכמי שכ"ט המצורפים להסכם זה.
- 20.5.6 מלוא האגרות וההיטלים שיוטלו בגין היתרי הבניה בקשר לפרויקט.
- 20.5.7 כל ההוצאות הכרוכות בחיבור הבניינים החדשים וכלל הדירות בו, לרבות דירות התמורה, לרשתות החשמל, המים, הגז, הביוב, התיעול, הטלפון, כבישים ומדרכות וכיוצא ב.

20.5.8 כל מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או הוצאה ו/או תשלום הכרוך ברישום משכנתאות לטובת הבנק המלווה, הערות אזהרה לטובת הבעלים ו/או היזם ו/או רוכשי דירות היזם ו/או בהליכי תיקון ו/או ביטול צו הבית המשותף של הבניין הקיים ורישום בית משותף חדש ובכלל זה, רישום דירות התמורה על שם הבעלים ורישום תקנון מוסכם חדש.

20.5.9 מס שבח כתוצאה ממכירת הממכר מהבעלים ליזם, יחול על היזם במלואו.

20.5.10 מס רכישה ומס שבח בקשר עם רכישת הזכויות על ידי היזם על פי הסכם זה.

20.5.11 מע"מ ככל שיחול על מכירת/רכישת זכויות הבנייה ו/או חלקים מהרכוש המשותף מתבעלים וכן מע"מ על שירותי הבניה יחול על היזם, אלא אם נאמר אחרת בהסכם זה.

20.5.12 כל מס שיחול בגין מכירת דירות היזם לרוכשים, יחול וישולם על ידי היזם ורוכשיו, על פי הדין.

20.6 הבעלים מתחייבים להשתמש בכל הטבת מס ו/או פטור ו/או הקלה שניתנת להם עפ"י דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או תשלום שחובת התשלום בגינם חלה על היזם על פי הסכם זה, לרבות אך לא רק פטור מתשלום היטל השבחה ו/או פטור מתשלום מס שבח לפי כל אחד מסעיפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 ו/או בהתאם לכל הוראת חוק אחרת ו/או הקלה ו/או הטבה בגין גיל ו/או נכות ו/או גובה הכנסה ו/או תשוב מס עפ"י פריסה ו/או כל פטור או הקלה אחרת הקשורה בבעלים אשר תביא לחסכון בהוצאות המס, וזאת אך ורק כאשר אם מסיבה כלשהי הנעוצה בבעלים הוא אינו זכאי ליהנות מהפטור הנובע מעסקת פינוי הבינוי יהיה על הבעלים כן לנצל או להשתמש בכל הטבת מס אחרת. בעניין מס השבח, מוסכם כי במידת הצורך יממן היזם עבור מי מהבעלים שירותים של יועץ מיסוי המתמחה במס שבח/רכישה בהסכמים מסוג זה לצורך ביצוע תכנון מס וייעוץ פרטני בקשר לאמור בהסכם זה.

20.7 בכפוף לכך, הבעלים מתחייב לשתף פעולה עם היזם, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור או ההקלה, והוא מסמך בזאת את עוה"ד לעשות שימוש לצורך זה בייפוי הכוח מטעם הבעלים המצורף להסכם זה. עוה"ד יודיעו לבעלים, בכתב ומראש, על כוונתם לעשות שימוש בייפוי הכוח מטעם הבעלים לצורך האמור לעיל. למען הסר ספק, אין באמור לעיל כדי לחייב את הבעלים להתגורר בדירות התמורה, ובמידה שבנסיבות אלה לא תהיה החברה זכאית ליהנות במישרין או בעקיפין מפטור היטל השבחה, לא יהווה הדבר הפרה מצד הבעלים של הסכם זה ובמקרה כזה, היטל ההשבחה ישולם על ידי היזם. על אף האמור לעיל, בעלים אשר הם ו/או קרוביהם מדרגה ראשונה מתכוונים לגור בדירות החדשות, יחתמו על בקשה לפטור מהיטל השבחה, בכפוף לכך שהיזם ימציא להם ערבות בנקאית אוטונומית בשיעור השווה לסכום הכולל שבגיננו ניתן הפטור. הערבות כאמור תועמד לבעלים עם מסירת דירת התמורה וכתנאי להשבת ערבות חוק המכר וערבות השכירות לידי היזם ו/או ב"כ היזם. תוקף הערבות, כאמור בסעיף זה, יהיה עד לתום 4 שנים ממועד מסירת החזקה בדירת התמורה. לאחר 4 שנים ממועד מסירת הדירה, תפקע הערבות הבנקאית הנ"ל, ללא צורך בהודעה מוקדמת. הבעלים יהיה רשאי לממש ערבות זו, ככל ויחול היטל השבחה על אותו בעלים בשל העברת הבעלות או החזקה בדירתו במהלך התקופה הנקובה בסעיף 19(ג)2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ובלבד שהיזם לא נשא בתשלום החל עליו בהתאם להוראות דלעיל בתוך 30 יום מהמועד שנדרש לכך בכתב בצירוף דרישת התשלום מהרשות המקומית ע"י הבעלים או מי מטעמו.

20.8 מובהר כי היזם יפעל כאמור בהסכם זה לעיל, לצורך אישור הפרויקט כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי בהתאם לסעיף 49 יט' לחוק מיסוי מקרקעין או בכל מסלול אחר אשר יהיה בו כדי לפטור

את הבעלים, במידה ויהיו זכאים לכך בהתאם לתנאי החוק, מתשלום מס שבח בגין עסקה זו, וזאת מבלי לגרוע מזכאותו לפטורים אחרים ו/או נוספים מכוח החוק הנ"ל.

20.9 הבעלים יהיו מנועים מלטעון כל טענה בקשר לדיווח העסקה לרשויות המס ו/או ביחס לשומות שייקבעו ובלבד שמולאו בהתאם להוראות הסכם זה ו/או הוראות הדין.

20.10 ככל שיווצר החזר מס באחת משומות מהבעלים אשר היזם שילם את המס בהן, יודיע על כך הבעלים ליזם ויעביר לו את החזר המס. חובת ההשבה תחול גם במקרה בו סכום ההחזר עוקל לטובת חובות אחרים של אותו יחיד הבעלים. במקרה זה מתחייב הבעלים האמור להשיב לידי היזם את מלוא הסכום שקוּזז לו וזאת תוך 30 ימים מיום שנודע לו על ביצוע העיקול/קישור.

20.11 מוסכם בזה כי במקרה של איחור בדווח לרשויות המס, הנובע אך ורק מסיבות הקשורות בבעלים, ובלבד שנמסרו לבעלים מבעוד מועד ובכתב דרישה ו/או הנחיות מומחה המס בכל הקשור לדווח לרשויות המס שאז יישא אותו יחיד בעלים שלא שיתף פעולה ו/או שגרם לאיחור בדווח בקנסות ככל שיושגו בכל הקשור לדירה של אותו יחיד בעלים ובלבד שבנסיבות הנ"ל לא ניתן היה לקבל ארכה מרשויות מיסוי מקרקעין.

20.12 כל תשלום שיידרש לבנק למשכנתאות של מי מהבעלים ו/או לבנק המלווה בקשר עם מימון וביצוע הפרויקט ו/או העלויות הכרוכות במחיקת המשכנתאות הקיימות והוצאות הערבויות השונות על פי הסכם זה והארכתו ו/או במכתבי ההחרגה המותנה והסופי בגין כל דירה יחול על היזם. על אף האמור לעיל וכהוראה גוברת, מובהר כי הבעלים מתחייבים להמשיך ולשלם את תשלומי המשכנתא באופן סדיר, החל ממועד תתימתם על הסכם זה על מנת שלא תהיה כל מניעה הקשורה ו/או התלויה בהם לקבל אישור הבנק הממשכן להחלפת המשכנתא הרשומה בערבות לבנק ולרישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה, וגם לאחר החלפת המשכנתא בערבות לבנק באופן שלא תקום לבנק הממשכן עילה למימוש הערבות לבנק. כמו כן, במקרה של העברת זכויות של מי מהבעלים לאחר השעבוד לבנק המלווה, כל הסבה של הערבות ו/או כל פעולה אחרת בקשר למשכנתא של המעביר ו/או הנעבר יעשו על חשבון המעביר ו/או הנעבר ולא על חשבון היזם.

20.13 במקרה בו בשל אי קיום התחייבויות הבעלים כלפי הבנק שלטובתו רשומה משכנתא על דירת הבעלים יממש הבנק את הביטחונות שנמסרו לו מאת היזם, ייחשב סכום הערבות שחולט כחוב בר פירעון מידי של הבעלים ליזם, ויחול האמור בעניין זה להלן.

20.14 מוסכם כי כל אחד מיחיד הבעלים יהיו חייבים בתשלומים המפורט להלן:

20.14.1 כל התשלומים השוטפים החלים באופן רגיל על מחזיק של נכס מקרקעין בגין החזקה ושימוש בדירות הנוכחיות כגון ארנונה עירונית, וועד בית, מים וביוב, חשמל, גז וכיוצא באלה, יחולו וישולמו, כדלקמן:

20.14.1.1 בתקופה שעד להעמדת המקרקעין והדירות הנוכחיות לרשות היזם כל אחד מיחיד הבעלים יהיה אחראי לתשלום המתחייב בגין דירתו הנוכחית וזכויותיו במקרקעין עד למועד בו יפנה בפועל את דירתו וזאת גם אם טרם הוגשה דרישה לתשלום על ידי הרשויות בגין ועד מועד הפינוי בפועל, יחולו על יחיד הבעלים שבבעלותו הדירה נשוא החוב. היזם יהיה רשאי לפנות ליחיד הבעלים אשר חב את התשלום ולבקשו לשלם את החוב. באם יחיד הבעלים לא שילם את החוב תוך 30 ימים מיום שהתבקש לעשות כן, יהא היזם רשאי לפעול בהתאם להוראות הסכם זה להלן. בתקופה שממועד הפינוי בפועל ועד ליום מסירת כ"א מדירות התמורה בהתאם להוראות הסכם זה היזם יהיה אחראי לתשלום המתחייב כמפורט לעיל.

20.14.1.2 מיום מסירת דירות התמורה לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה היזם ו/או רוכשי דירות היזם וכל אחד מיחיד הבעלים יהיו אחראים לתשלום המתחייב, כ"א בגין דירותיו וזכויותיו בבניין החדש. למען הסר ספק, סעיף זה יחול לגבי כל אחד מהבעלים בנפרד.

20.14.1.3 בחתימתו על הסכם זה מסכים כל אחד מיחיד הבעלים כי עם פינוי הדירה הנוכחית, היזם יהיה רשאי לבקש בשמו פטור מארנונה לנכס ריק ו/או לנכס שאינו ראוי למגורים ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך.

20.14.1.4 חובות עבר החלים על כל אחד מיחיד הבעלים ביחס לדירתו הקיימת, ללא ערבות הדדית זה לזה (ו/או חובות שוטפים ו/או קנסות שחבותם קמה עד למועד פינוי דירתם הקיימת וזאת ככל שאי תשלום החוב מונע או מעכב את יישומו ו/או ביצועו הפרויקט כגון: רישום משכנתא ו/או פינוי ו/או הוצאת היתר. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי הבעלים אשר על דירתם הקיימת רשומה משכנתא יהיו חייבים לשלם את ההחזרים החדשיים של המשכנתאות.

20.14.1.5 פיקדונות עבור מונים (לרבות מקדמת גז) בגין יחידת הבעלים.

20.14.1.6 כל התשלומים ו/או המסים ו/או החיטלים שיחולו על דירת התמורה, וזאת החל מיום המסירה בפועל של דירות התמורה לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה ולמעט מיסים והיטלים החלים על היזם על פי דין ועל פי הוראות הסכם זה.

20.15 כל תשלום אחר החל על הבעלים במפורש על פי הוראות הסכם זה.

20.16 היזם יישא במלוא דמי ועד הבית/דמי הניהול בגין דירות היזם הלא מכורות ו/או דירות היזם שטרם נמסרו עד למסירתן לצדדים שלישיים.

20.17 תשלומים בגין התקנת המונים לרשת החשמל, חמים והגז יחולו על היזם. להסרת ספק מובהר, כי האחריות, לרבות העלויות הכרוכות בכך, לחיבור דירות התמורה לרשת החשמל הארצית ולחיבור המים חלה על היזם.

20.18 היזם מתחייב לשלם את התשלומים החלים עליו לפי הוראות הסכם זה במועדים הקבועים לתשלומים לפי הדין או לפי ההסכם, למעט במקרה בו נקט היזם בהליכי השגה ו/או ערר על החיוב ובלבד שלא יעכב תשלום תחת מחאה/בטוחה. כמו כן, היזם מתחייב לשלם בעצמו כל קנס, ריבית והצמדה שיוטל על הבעלים בכל הקשור לאיחור בתשלום או בדיווחים לרשויות המס בגין תשלומים החלים על היזם על פי הסכם זה, למעט ככל שהאיחור נגרם כתוצאה ממעשה ו/או מחלל בבעלים.

21 דירות התמורה ומסירתן:

21.1 כל יחיד בעלים יקבל בבניין החדש, חלף דירתו הנוכחית, דירת תמורה על הצמדותיה כקבוע בהסכם זה על נספחיו ובהתאם לתוכניות שיאושרו בהיתר הבניה, ולמפרט הטכני והכל בהתאם להוראות הסכם זה.

21.2 היזם מתחייב להשלים את הבניינים החדשים ולמסור לבעלים את דירות התמורה, במועד מסירת החזקה, כשהן חופשיות ונקיות מכל חוב, שעבוד ו/או זכות מגבילה אחרת ו/או מכל זכות צד ג' כלשהי, למעט שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהו שמקורם בבעלים ולמעט השעבוד לטובת הבנק המלווה אך כנגד קבלת מכתב החרגה סופי כאמור בהסכם זה להלן, כשהן גמורות, פנויות מכל

אדם, ציוד וחומרים, נקיות בניקיון יסודי וראויות למגורים בהתאם לתוכניות, למפרט הטכני והיתר הבניה בהתאם ליתר הוראות הסכם זה, לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט וטופס אכלוס ולאחר חיבור קבע של דירות התמורה והמערכות המשותפות לרשות החשמל, הטלפון, האינטרנט, הטלוויזיה, המים, דודי השמש, הביוב וכשלפחות 2 מעליות עובדות וכל זאת במועדים הקבועים בהסכם זה. אין באי תשלמת עבודות פיתוח שאינן תנאי לקבלת טופס 4 כדי למנוע מסירת יחידות הבעלים ובהתאם לקבוע לעניין זה בהסכם זה.

21.3 60 ימים לפני המועד המשוער למסירת דירות התמורה, ישלח היזם לבעלים הודעה בכתב, בה יצוין המועד למסירת החזקה בדירות התמורה (להלן: **"מועד המסירה"**). היה ולא יתאפשר למי מהבעלים להגיע ולקבל את החזקה במועד המסירה, יודיע על כך אותו בעלים רלוונטי בכתב ליזם ויתאם עם היזם מועד מסירה חלופי שלא יהיה מאוחר מ- 14 ימים ממועד המסירה שנקבע (להלן: **"מועד המסירה החלופי"**). לפני מועד המסירה או מועד המסירה החלופי, לפי העניין, וכתנאי לקבלת החזקה בדירות התמורה יתתום כל יחיד בעלים על חוזה עם חברת החשמל ועם הרשות המקומית וחברת המים לצורך התקנת מונים וחיוב בארנונה. מובהר במפורש, כי האחריות הבלעדית להזמנת מוני החשמל, המים והגז מהרשויות האמורות לעיל וכן האחריות בקשר עם התקנתם חלה אך ורק על היזם ועל חשבונו בלבד.

21.4 לפחות 30 יום לפני מסירת החזקה בדירות התמורה לבעלים, יאפשר היזם לבעלים ו/או כל מי מטעמם, לרבות המפקח מטעם הבעלים, לבדוק את התאמת דירות התמורה למפרט הטכני, לתוכניות, להסכם השינויים ככל ונחתם ולהיתר הבניה. במסגרת בדיקה מקדמית זו, ייערך וייחתם בין כל יחיד בעלים לבין נציג היזם ו/או נציג הקבלן ובנוכחות המפקח מטעם הבעלים, פרטיכל בו יצוינו כל הליקויים ו/או אי התאמה ו/או הפגמים בדירה (להלן: **"הליקויים הראשוניים בדירה"**). היזם ו/או הקבלן מטעמו ידאגו לתקן את כלל הליקויים ו/או אי ההתאמות אשר יפורטו בפרטיכל האמור בסעיף זה וזאת עד למועד המסירה. כלל הפרטיכל כאמור בסעיף זה ליקויים, תיקונים והתאמות מהותיים המונעים שימוש סביר בדירת התמורה ואשר על היזם לתקנם, יבוצעו אלה עד למועד המסירה שנקבע לגבי אותו יחיד הבעלים הרלוונטי וככל ולא יבוצעו יידחה מועד המסירה עד להשלמת העבודות ויחולו על היזם כל החובות המוטלות עליו (לרבות החובה לשלם את דמי השכירות) בהתאם לאמור בהסכם זה עד למועד המסירה בפועל. באחריות היזם ליידע בכתב את אותו יחיד בעלים בדבר דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה.

21.5 במעמד מסירת החזקה בדירת התמורה ייערך בין כל יחיד בעלים לרבות המפקח מטעם הבעלים לבין נציג היזם ו/או נציג הקבלן המבצע פרטיכל שייחתם על ידי נציג היזם ו/או נציג הקבלן המבצע ויחיד הבעלים (להלן: **"פרטיכל המסירה"**). בפרטיכל המסירה יהיו הבעלים רשאים לפרט כל אי התאמה, ליקוי או פגם בדירת התמורה וכן את הליקויים הראשוניים בדירה שלא תוקנו עד אותו מועד (להלן: **"הליקויים בדירה"**). העתק מפרטיכל המסירה יימסר לכל יחיד בעלים. סרב הבעלים לחתום על פרטיכל המסירה, לא יהא בכך כדי לגרוע ממשקלו של פרטיכל המסירה, אולם נציג היזם יציין זאת על גבי פרטיכל המסירה. בנוסף, במקרה כזה תיחשב הדירה כאילו נמסרה לבעלים במועד שנקבע לעריכת פרטיכל המסירה, בכפוף לכך שאין בדירה ליקויים מהותיים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או בהצמדותיה וזאת על פי קביעת המפקח מטעם הבעלים שאז יידחה מועד המסירה ויחולו על היזם כל החובות החלים עליו על פי הסכם זה (לרבות חובת תשלום דמי השכירות) כלפי אותו יחיד בעלים.

21.6 מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, מוסכם בין הצדדים, כי לענין סטיות ביצוע בדירות התמורה יחולו ההוראות הקבועות בצו המכר דירות.

21.7 היזם יגרום לתיקון ראוי בהתאם להוראות כל דין של כל הליקויים בדירת התמורה שפורטו על ידי יחיד הבעלים, בתוך זמן סביר, ולכל היותר תוך 60 יום ממועד מסירת החזקה, בהתייחס למהות הליקוי ולדחיפות בתיקונו.

21.8 יחיד הבעלים יהיה חייב לקבל את החזקה בדירת התמורה אף אם יהיו בה ליקויים שאינם עולים בגדר ליקויים מהותיים המונעים שימוש סביר בדירה, בכפוף לחבות היזם לתקנם ובלבד שהדירה ראויה למגורים ושאינן בליקויים כדי למנוע שימוש סביר בדירה ו/או בהצמדותיה. מובהר, כי אין בדחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה כדי להקנות ליזם תקופות הארכה כלשהן מעבר לאמור בהסכם זה וכי מובהר כי עד למועד מסירת דירת התמורה בפועל לידי יחיד הבעלים הרלוונטי, ימשיך היזם לשלם את כל התשלומים השוטפים החלים על דירת התמורה, דמי השכירות וכן את הפיצוי בגין איחור במועד מסירת החזקה ככל והוא אמור להיות משולם בהתאם להוראות הסכם זה.

21.9 מסירת הרכוש המשותף בשטחים המיועדים למגורים בלבד ולמעט שטחי המסחר, לרבות מתקנים ומערכות משותפות כגון: המעליות ומערכות כיבוי האש, תתבצע לנציגות ו/או ישירות לחברת הניהול עבור הנציגות לאחר שאלו נבדקו על ידי חברת הניהול והמפקח מטעם הבעלים. לא הופיעו הגורמים האמורים במועד שנקבע על ידי היזם בהודעה בכתב מראש של 7 ימי עסקים לבדיקה ולמסירה של הרכוש המשותף, יחשב הרכוש המשותף כנמסר. מיום מסירת הרכוש המשותף יהיו בעלי הדירות בבניין ו/או חברת הניהול ככל שתהיה, אשר כבר נמסרה להם החזקה בדירות, אחראים לשלמותו ולאחזקתו של הרכוש המשותף בבניין החדש וכן ימנו נציגות מבין בעלי הדירות בבניין לשם ניהול ענייני הבית המשותף. מובהר כי מסירת הרכוש המשותף כאמור תעשה לאחר מסירת החזקה בלפחות 30% מהדירות למגורים בבניין החדש.

21.10 לפחות 30 יום טרם מסירת הרכוש המשותף לרבות המערכות האלקטרו מכאניזם יאפשר היזם לבעלים ו/או כל מי מטעמם ו/או הנציגות הזמנית ו/או חברת הניהול ו/או המפקח מטעם הבעלים, לבדוק את התאמת הרכוש המשותף והמערכות האלקטרו מכאניזם למפרט הטכני, לתוכניות ולהסכם. במסגרת בדיקה מקדמית זו, ייערך וייחתם בין כל הנציגות לבין נציג היזם ו/או נציג הקבלן, פרטיכל בו יצוינו כל הליקויים ו/או אי התאמה ו/או הפגמים ברכוש המשותף והמערכות האלקטרו מכאניזם (להלן: "**הליקויים הראשוניים ברכוש המשותף**"). היזם ו/או הקבלן מטעמו ידאגו לתקן את כלל הליקויים ו/או אי ההתאמות אשר יפורטו בפרטיכל האמור בסעיף זה וזאת עד למועד המסירה ובכפוף למהות הליקוי ולדחיפות בתיקונו.

21.11 בעת מסירת החזקה ברכוש המשותף, ייערך פרטיכל מסירה שיחתם על ידי הנציגות ו/או נציגות זמנית של הבניין ו/או חברת הניהול ועל ידי היזם. בפרטיכל זה תוכל נציגות הבעלים ו/או הנציגות הזמנית ו/או חברת הניהול ו/או המפקח מטעם הבעלים להעלות כל ליקוי ו/או אי התאמה ו/או פגם הקיים ברכוש המשותף וכן את הליקויים הראשוניים ברכוש המשותף שלא תוקנו עד אותו מועד והיזם מתחייב לתקן את כל האמור בפרטיכל וזאת תוך זמן סביר, ולכל היותר תוך 60 יום, ובכפוף למהות הליקוי ולדחיפות בתיקונו.

21.12 במועד מסירת החזקה בדירת התמורה בהתאם להסכם זה לבעלים, וכתנאי למסירת החזקה מתחייב הבעלים לבצע את כל הפעולות הבאות: למסור לבי"כ הבעלים את ערבויות חוק

המכר, להחזיר לזיס את ההמתאות שנתרו בידי הבעלים על חשבון דמי שכירות שטרם נפרעו, להשיב לזיס את הערבות להבטחת דמי השכירות. ככל ויתבקשו הבעלים הם יחתמו על מסמך "ביטול ערבויות" בנוסח שימציא להם הבנק המלווה וכן הבעלים יפרעו לזיס ו/או לקבלן המבצע כל חוב, ככל וקיים כזה, לרבות בגין בקשות שינויים ותוספות.

21.13 למען הסר ספק, ועל אף האמור בסעיף זה לעיל, מובהר כי מסירת ערבות חוק המכר מב"כ הבעלים לזיס תתבצע אך ורק כנגד מסירת החזקה בדירות התמורה לידי הבעלים. עד למועד זה כנגד, וככל הניתן בהתאם להסדר שיהיה מול הבנק המלווה בעניין זה, הזיס ימציא לכל אחד מהבעלים מכתב החרגה סופי וחלוט, ללא תנאים, המחריג את דירת התמורה מהשעבוד/משכנתא שנרשם לטובת הבנק המלווה (להלן: **"מכתב ההחרגה הסופי"**) וכן יפקיד את ערבות הבדק וערבות הרישום בידי ב"כ הבעלים.

21.14 מוסכם בזאת, כי היה וניתנה ליחיד הבעלים הודעה ובה נתבקש לקבל את החזקה בדירת התמורה, בין במועד המסירה ובין במועד המסירה החלופי, ואותו יחיד הבעלים לא עשה כן (בין אם הגיע ולא קיבל את הדירה ובין אם לא הגיע כלל לקבל את הדירה) שלא כתוצאה מליקוי או פגם מהותי המונע את השימוש הסביר בדירה ו/או אשר בגינו הדירה אינה ראויה למגורים, יחשב הדבר כאילו נמסרה החזקה בדירה לאותו יחיד הבעלים במועד המסירה הנקוב בהודעה, לצורכי כל האמור בהסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יחשב הדבר כמילוי התנאים המזכים את הזיס בהחזרת ערבות חוק המכר לידי ב"כ הבעלים, ובכל הנוגע לאחריות על תשלום דמי שכירות ובהשבת ערבות דמי השכירות לזיס, בהפסקת תשלום התשלומים השוטפים החלים על דירת התמורה ובהעברת האחריות לדירת התמורה ליחיד הבעלים והתחלת תקופת הבדק כאמור בהסכם זה להלן.

21.15 מובהר כי הזיס לא יהיה אחראי כלפי הבעלים בקשר לשמירת דירת התמורה, או לאי שמירתה וכן לתיקון ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין כל אובדן ו/או כל קלקול, פגם או נזק שיגרמו לדירת התמורה לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה בפועל על ידי יחיד הבעלים ו/או בשל היות הדירה ללא שימוש ו/או טיפול ו/או השגחה ו/או שמירה ומבלי שיהיה בכך בכדי לגרוע מאחריות חוק המכר החלה על הזיס ובלבד שהזיס דאג לנעול את דלת כניסת הדירה ולסגור את פתחי הדירה ולפעול בעניין זה בהתאם להוראות הסכם זה ולהוראות לדין ככל שחל.

21.16 לאחר קבלת טופס 4 ואישור אכלוס מאת הרשויות הרלוונטיות הזיס יהיה רשאי למסור את דירות הזיס לרוכשיו ובמקביל למסירת דירות הבעלים.

21.17 בכל מקרה של מחלוקת בין הזיס לבין הבעלים בכל עניין הנוגע למסירת דירות התמורה כאמור, ובשאלה האם ליקוי כלשהו מהווה פגם ו/או ליקוי מהותי המונע שימוש סביר בדירה, תועבר המחלוקת להכרעתו של הבורר ההנדסי כאמור בהסכם זה להלן אשר יתבקש ליתן הכרעתו המחייבת תוך 7 ימים מעת שהמחלוקת תועבר אליו וחצדדים מתחייבים לפעול בהתאם להחלטתו.

21.18 הזיס יהיה חייב (והכל בהתאם להוראות התב"ע והוראות הרשויות הרלוונטיות) עובר למסירת החזקה בדירות התמורה ובכרוב המשותף להתקשר בשם הבעלים ובשם רוכשי דירות הזיס עם חברת ניהול, בעלת ניסיון מוכח של 5 שנים לפחות בניהול מתחמים ומגדלי מגורים בעלי אופי ומורכבות בדומה למתחם ולבניין החדש מושא הסכם זה, למשך 12 החודשים הראשונים

שממועד מסירת החזקה ברכוש המשותף בבניינים החדשים, אשר תפקיד החברה יהיה לנהל את הבניין החדש ואחזקת הרכוש המשותף (לעיל ולהלן: "חברת הניהול").

21.19 מובהר ומוסכם כי קודם לסגירת ההסכמים עם חברת הניהול, וחתימת היזם על אותם המסמכים, יעביר היזם את המסמכים לעיון ואישור ב"כ הבעלים אשר יהיה רשאי להעיר את הערותיו לאותם ההסכמים בשם הבעלים.

21.20 לעניין זה, היזם מתחייב שחברת הניהול לא תהא חברה הקשורה אליו ו/או בשליטתו ו/או בשליטת מי מבעלי המניות אצל היזם ויוכת שחברת הניהול הינה בעלת ניסיון רב ומוכח בתחום בקשר עם פרויקטים מסוג זה. לאחר 12 חודשים כאמור יהיו רשאים הבעלים ורוכשי דירות היזם בהתאם להוראות חוק המקרקעין להחליף את חברת הניהול בהתאם לשיקול דעתם בלבד.

21.21 ככל ותמונה חברת ניהול, כאמור בסעיף זה לעיל, וייחתם עימה הסכם ניהול כאמור לעיל, הבעלים מתחייבים לקיים את כל ההתחייבויות שיחולו עליהם במסגרת זו, ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, יחול האמור להלן:

21.21.1 הבעלים מתחייבים לנהוג בהתאם להוראות הסכם הניהול ו/או בהתאם להוראות חברת הניהול כפי שיפורסמו בנפרד, בכל הקשור לאחזקת הבניינים ומערכותיהם, אחזקתם וניהולם ברמה הנדרשת. ככל שחברת הניהול תדרוש זאת יחתמו הבעלים בעצמם על הסכם הניהול.

21.21.2 הבעלים מתחייבים לגרום לכך שכל צד ג' שאליו יעביר ו/או ימכור ו/או ישכיר לו את זכויותיו בדירה ו/או חלק מהן, יתחייב גם הוא לקיים את כל ההתחייבויות עפ"י הסכם הניהול, ויחתום לפי הצורך על הסכם הניהול.

21.21.3 הבעלים ישלמו את התשלומים לחברת הניהול בהתאם להסכם שייחתם ביניהם לבין חברת הניהול. יובהר לעניין זה כי ההסכם שייחתם יהיה באותו נוסח שייחתם בין חברת הניהול לבין רוכשי דירות היזם.

21.22 על אף האמור לעיל, מוסכם כי היזם יישא בהפרש דמי הניהול בין הסכום אותו משלמים הבעלים כיום בבניינים הקיימים לוועד הבית לבין דמי הניהול אותם יידרשו הבעלים לשלם בבניין החדש (להלן: "הפרש דמי הניהול") וישלם לחברת הניהול ולכל מי מטעמה בקשר עם ניהולו של הבניין, לרבות תחזוקתו, ניקיונו וביטוחו, בהתאם להוראות הסכם הניהול עם חברת הניהול, את הפרש דמי הניהול למשך 5 שנים ממועד מסירת כל אחת מדירות התמורה לבעלים, בגין כל דירות התמורה. האמור בסעיף זה יחול לגבי כלל בעלי הדירות ולא רק בעלים חוזרים. מבלי לגרוע מן האמור לעיל ובנוסף, מובהר שלעניין דמי האחזקה יחולו בנוסף הוראות סעיף 19 חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

21.22.1 לצורך הבטחת האמור בסעיף 21.22. לעיל היזם מתחייב להפקיד לא יאוחר מ- 30

ימים ממועד המסירה וכתנאי למסירת הדירות את הסכום החדשי לכל דירת תמורה (להלן: "סכום הבסיס לדירה") ובסה"כ עבור כלל דירות התמורה (כולל מע"מ) (להלן: "סכום הבסיס הכולל"), צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד ההפקדה בפועל (להלן: "סכום הקרן"), לטובת הקרן ההונית, בחשבון נאמנות, אשר כל הכספים שיצטברו בו, לרבות הפירות בגין השקעתם, ישמשו אך ורק לצורך תשלום חלק מתשלומי ועד הבית / דמי הניהול וזאת לצורך סיוע בתחזוקת המבנה והתחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף בפרויקט, עבור יחיד הבעלים. חשבון הנאמנות הנ"ל יפתח וינוהל ע"י עו"ד שישמש כנאמן (להלן:

"הנאמן" על הקרן ההונית.

21.22.2 זהות עוה"ד הנאמן תקבע על ידי הבעלים. הצדדים מורים לנאמן לנהוג בקרן בהתאם להוראות סעיף זה על תנאי סעיפיו ויחתום על כתב הוראות לנאמן בנוסח זה.

21.22.3 הבעלים לא יהיו רשאים להוציא כספים כלשהם מחשבון הנאמנות בכל תקופת פעילותו של החשבון, ובפרט לא יעשו כל פעולות בכספים אלו, אלא באמצעות הנאמן שימונה לניהול החשבון.

21.22.4 הנאמן יפקיד את כספי הקרן ההונית בפיקדון חודשי נושא ריבית.

21.22.5 כספי הקרן ההונית ישמשו למימון חלק מתשלומי ועד הבית / דמי ניהול אותם יצטרכו לשלם הבעלים לאחר הקמת הפרויקט ואכלוסו בגין אחזקה שוטפת של שטחי הרכוש המשותף, לרבות תחזוקת חלקיו החיצוניים של המבנה, מרכיבים קונסטרוקטיביים בו, התלפת ושיפוץ מתקניו, וחצרו (להלן: "תחזוקת הרכוש המשותף"). מובהר כי הבעלים יישאו וישלמו את יתרת תשלומי ועד הבית / דמי הניהול ככל שיהיו.

21.22.6 בהסכם הניהול שייחתם מול כל חברת ניהול בפרויקט, יירשם במפורש כי תוצאת כספים מתוך הקרן ההונית תתבצע רק פעם אחת בכל שנה ואך ורק באמצעות הנאמן.

21.22.7 למען הסר ספק, כל עלויות ניהול חשבון הנאמנות ועלויות ניהול הקרן ההונית ישולמו על ידי היזם בלבד, ישירות לנאמן.

21.22.8 כל הכספים שיופקדו ו/או יצטברו בקרן ההונית ו/או בחשבון הנאמנות ישמשו אך ורק לצרכי הבטחת תשלום חלק מעלויות התחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף עבור הבעלים ו/או מי מבני משפחתם בדרגה ראשונה ו/או יורשיהם (להלן: "הזכאים") שישבו להתגורר בדירות החדשות ולא לשום מטרה אחרת, והיזם מתחייב כי כך גם יוגדר במפורש בהסכמי מכר שיחתמו בקשר למקרקעין וכן לעגן הוראות מתאימות בתקנון הבית המשותף וככל שהדבר תלוי בו גם בהסכמים שייחתמו מול כל חב' ניהול לפרויקט.

21.22.9 מובהר בזאת כי ההשתתפות של הקרן ההונית בתשלומים, כאמור לעיל, מיועדת ומוענקת לבעלים באופן פרסונאלי, כאמור לעיל, ואין משויכת ליחידות עצמן, ועל כן, הזכויות על פי הסכם זה אינן ניתנות להעברה ו/או הסבה לכל גורם אחר בדרך כל שהיא (למעט – קרוב מדרגה ראשונה או יורש).

21.22.10 למען הסר ספק, ככל שמי מבין הבעלים יחליט שלא להתגורר בפרויקט לא יכול כל שינוי בסכום הקרן שיופקד בחשבון הנאמנות.

21.22.11 על אף כל האמור לעיל, ככל שהוועדה המקומית או הרשות המקומית יקבעו הוראות הנוגעות להקמת קרן תחזוקה, אזי יגברו הוראות אלו על הוראות הסכם זה, ויחולו בעניין קרן התחזוקה ההוראות האמורות, ובלבד שאינן סותרות את הדין ואין בהן כדי להרע ו/או לגרוע את מצב הבעלים על פי הסכם זה.

21.23 על אף כל האמור לעיל, ככל ומסירת החזקה בדירות התמורה ו/או במי מהן בפועל תאלץ את מי מיחידי הבעלים להביא לסיומו ו/או לקיצורו של הסכם השכירות בדירה החלופית ששכר,

אזי מוסכם כי היזם יודיע על כך 60 יום לפני מועד האכלוס הצפוי וככל ומי מיחידי הבעלים לא יצליח להשתחרר מהסכם השכירות בדירה החלופית במהלך 60 הימים האמורים, יישא היזם בעלות של עד ולא יותר מחודש שכירות נוסף בגובה דמי השכירות כמפורט לעיל, מעבר למועד מסירת החזקה בדירת התמורה, כדי לאפשר לאותו בעלים להודיע למשכיר הדירה החלופית בדבר עזיבת הדירה החלופית והפסקת ההסכם מולו ובלבד שהסכם השכירות של הבעלים בדירה החלופית כולל הוראה בדבר פינוי מוקדם של לפחות 90 יום מראש ושהקיצור נובע מדרישת היזם לקבלת החזקה בדירת התמורה ויחיד הבעלים הודיע בכתב ליזם על האילוץ בנשיאה בתשלום האמור מיד לאחר שנודע לו על כך לראשונה.

21.24 הבעלים לא יהיו זכאים לתפוס חזקה בדירת התמורה לפני שזו תימסר לרשותם, אלא בהתאם להוראות הסכם זה, ולא יהיה רשאי להיכנס לדירת התמורה, אלא לשם בחינת הדירה בלבד, בתיאום מראש עם היזם ובליווי נציג היזם ו/או מי מטעמו. הבעלים מצהירים שידוע להם שבמתחם מבוצעות עבודות בנייה ועבודות פיתוח ותשתית וכי הכניסה למתחם ללא תיאום מראש עם היזם אסורה בהחלט.

22 אחריות ובדק:

22.1 תקופת הבדק והאחריות, כמובן בחוק המכר (דירות) והיקף אחריותו של היזם כלפי הבעלים בקשר לפגמים ו/או לליקויי בניה ו/או אי התאמה בדירות וברכוש המשותף יהיו כקבוע בחוק המכר (דירות). תקופת הבדק והאחריות כאמור נמנות מיום מסירת החזקה בדירות התמורה לכל אחד מהבעלים בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם זה. אחריות היזם כאמור תהיה כלפי הבעלים ו/או כל רוכש מאת הבעלים ו/או נעבר מעת הבעלים. הוראות אלו יחולו גם לגבי מסירת הרכוש המשותף כאשר תקופת הבדק והאחריות לגבי הרכוש המשותף תמנה ממועד מסירת החזקה ברכוש המשותף כאמור לעיל.

22.2 מבלי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) ומתוקף לגבי הסכם זה, נתגלו במהלך תקופת הבדק ו/או האחריות פגם ו/או ליקוי ו/או אי התאמה יתקן היזם ו/או מי מטעמו את הפגם ו/או הליקוי ו/או את אי ההתאמה בכפוף לאמור להלן וכן בהתאם לאמור בהוראות חוק המכר ו/או בהוראות כל דין.

22.3 היזם יבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה, מתוך מגמה לבצע את התיקונים בעת ובעונה אחת אך בכל מקרה, לא יאוחר מתום 6 חודשים מיום קבלת טופס 4 (להלן: "שנת הבדק"). למרות האמור, פגמים, ליקויים ואי התאמות המונעים שימוש סביר בדירה ו/או בהצמדותיה ו/או ברכוש המשותף יבוצעו על ידי היזם באופן מיידי ובהתחשב בטיב הליקוי ובאפשרויות תיקונו. מוסכם כי פגמים מהותיים במערכות הדירה החדשה (מים, מים תמים, חשמל, אינסטלציה, מיזוג אוויר ומטבח) יבוצעו באופן מיידי וכך גם לגבי פגמים אחרים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או הצמדותיה. יובהר כי, ככל ונדרש פינוי של מי מהבעלים מדירת התמורה לאחר המסירה בשל פגמים, ליקויים ואי התאמות המונעים שימוש סביר בדירה ו/או בהצמדותיה ו/או ברכוש המשותף ו/או תיקון של הנ"ל, אזי בנוסף לחובת היזם לתקן את הנ"ל יישא היזם בעלויות הפינוי הכרוכות בפינוי דירת התמורה, לרבות שכר דירה לדיור חלופי ודמי הובלה, וזאת עד למועד בו הדירה ו/או הצמדותיה ו/או הרכוש המשותף יאפשרו מגורים באופן סביר כאמור בהסכם זה על נספחיו.

22.4 יחיד הבעלים מתחייב לאפשר לזים להיכנס לדירת התמורה, בכל זמן סביר ותוך תיאום זמן סביר מראש הנדרש בנסיבות העניין, לשם בדיקת הפגם ו/או הליקוי ו/או אי ההתאמה ותיקונם.

22.5 כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב לאפשר את ביצוע התיקונים בדירת התמורה או בבניין החדש, אף אם התיקונים נוגעים לדירה חדשה אחרת בבניין או לרכוש המשותף, וביצועם ייעשה בזמן סביר לאחר תיאום מראש מתוך הדירה החדשה או בקירות החיצוניים שלה.

22.6 אם ייגרמו לדירת התמורה נזק או פגיעה עקב ביצוע התיקונים על ידי הזים, מתחייב הזים לתקן כל נזק או פגיעה כאמור על מנת להשיב את הדירה לקדמותה. ככל ולא ניתן יהיה לתקן את הנזק כאמור ישפה הזים את יחיד הבעלים בשווי הנזק שנגרם.

22.7 מוסכם, כי אם ימסור ו/או ימחה הזים לבעלים כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: "תעודת אחריות") שתוצא ו/או תינתן על ידי הקבלן המבצע ו/או קבלן משנה ו/או ספק, יהא על הבעלים לפנות קודם לקבלן המבצע ו/או קבלן המשנה ו/או לספק בכל דרישה בקשר לתיקון אי ההתאמות ולהעביר העתק פנייתם לזים. באם הקבלן המבצע ו/או קבלן המשנה ו/או הספק לא ביצעו את התיקון הנדרש ו/או לא ענו לפנייתם ו/או תיקנו באופן חלקי וכיוצ"ב, הרי שאז יהיו הבעלים רשאים לפנות לזים בדרישה לביצוע תיקונים כאלה, והזים יבצעו תוך זמן סביר בנסיבות העניין. למען הסר ספק, אין משום הפניה לקבלן המבצע ו/או קבלן המשנה ו/או ספק כאמור כדי לגרוע מאחריות הזים ו/או מהתחייבותיו כלפי הבעלים לכל דבר ועניין בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם להוראות כל דין.

22.8 במעמד המסירה ימסור הזים לבעלים "תיק דירה" על פי הדין לרבות כל התוכניות כמפורט בחוק המכר, כל תעודות האחריות שקשורות בדירה, רשימת טלפונים של כל הקבלנים שעבדו בפרויקט הוראות ו/או הנחיות בכתב בדבר תכונות מיוחדות של דירת התמורה ו/או מתקניה ו/או הוראות תחזוקה ושימוש בהם בחוברת "הנחיות לתחזוקה" על פי ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" והבעלים יפעל באופן סביר ומקובל על פי הוראות תחזוקה אלה.

22.9 כל ההוראות דלעיל, יחולו בשינויים המחויבים ובהתאמה, עם ובקשר הרכוש המשותף לעניין ליקויים, מהותם, אופן תיקונם, דרכי ההודעה, מועד ביצועם וכיוצ"ב. מניין תקופות הבדק והאחריות לעניין הרכוש המשותף יתחיל לאחר מסירת הרכוש המשותף בהתאם לאמור לעיל. מוסכם כי נציגות הבניין החדש, תהיה זכאית לדרוש תיקונים ברכוש המשותף בהודעה בכתב לזים.

22.10 כמו כן במסירת הרכוש המשותף ימסרו תוכניות עדות ("AS MADE") של כל המערכות המשותפות הרלוונטיות.

22.11 לא תיקן הזים את הפגמים, הליקויים ואי ההתאמות, כולם או מקצתם, במועדים שנקבעו על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות הדין, לרבות מתן הזדמנות נאותה לזים לתקנם, יהיו הבעלים רשאים, אך לא חייבים, בכפוף למשלוח התראה בכתב לזים ולבא כוחו 14 יום מראש, לתקנם בעצמם ו/או על ידי אחרים מטעמם, ולדרוש מהזים לשאת בכל ההוצאות ששולמו בפועל בקשר לתיקונים כאמור, כנגד המצאת חשבוניות מס/קבלות מתאימות לזים, ובמידה והזים לא ישלם את עלות התיקון בתוך 14 ימים מדרישה בכתב, יהיה רשאי הבעלים לממש את ערבות הבדק בסכום ההוצאות הנ"ל בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף לכתב ההוראות לב"כ הבעלים המחזיק בנאמנות את ערבות הבדק.

22.12 למרות האמור לעיל, מוסכם כי היזם רשאי להחליט עפ"י שיקול דעתו הבלעדי כי פגם שנתגלה אינו בר תיקון, או שתיקונו אינו מוצדק כלכלית, ובמקרה זה יהיה זכאי מי מהבעלים לפיצוי כספי בגין הנזק שנדרם לו עקב אי תיקון הפגם. גובה הפיצוי ייקבע בהסכמה בין הצדדים, ובמקרה של חוסר הסכמה ו/או חוסר הסכמה לגבי קביעת היזם שהתיקון אינו בר תיקון כי אז, ייפנו הצדדים לבורר ההנדסי, כמפורט להלן (ו/או לשמאי מוסכם) בהתאם לסוג המחלוקת, אשר שכרו ימומן על ידי היזם. סכום הפיצוי החלוט, ככל ולא ישולם על ידי היזם, ייפרע מערבות הבנק בכפוף לכתב ההוראות לב"כ הבעלים.

22.13 לאחר מועד המסירה, היזם לא יהיה חייב בתיקון כל פגם, אי התאמה או נזק אשר נגרמו בשל מעשה או מחדל של הבעלים ו/או מי מטעמם או עקב תכנון או ביצוע שינויים ותוספות שלא באמצעות היזם או מי מטעמו ו/או עקב אחזקה לקויה ו/או שימוש לקוי בדירה החדשה ו/או במתקניה ו/או באביזרית על ידי הבעלים בניגוד להנחיות בכתב אשר גרמו במישרין לנזק ו/או עקב סירוב הבעלים לאפשר ליזם את ביצוע התיקון והכל בהתאם להוראות הדין החלות בעניין זה.

22.14 הבעלים מתחייב לפעול, ככל שהדבר יידרש וככל שהדבר אפשרי על ידו באופן אישי, על מנת לפנות את כל הדרוש מקרבת מקום ביצוע התיקונים, ולפנות את דרכי הגישה בדירה החדשה וזאת על מנת למנוע, כל הניתן, היווצרות נזקים. היזם יפעל בשקידה ראויה כך שהתיקונים יבוצעו תוך צמצום, במידת האפשר, של אי נוחות הבעלים.

23 ליווי פיננסי לפרויקט:

23.1 היזם מתחייב להתקשר עם הבנק המלווה, לשם קבלת אשראי לביצוע הפרויקט ומתן הערבויות לבעלים בהתאם להסכם זה וערבויות לרוכשי דירות מהיזם וזאת במסגרת הסכם ליווי בנקאי סגור באמצעות מפקח של הבנק אשר ידווח לבנק המלווה על בנית הפרויקט וקצב התקדמות הבניה. לשם כך, הבעלים מתחייבים לאפשר ליזם לשעבד ולמשכן לטובת הבנק המלווה, את מלוא זכויותיהם, בבניינים הקיימים, לרבות הרכוש המשותף, כשהן נקיות מכל שיעבוד ו/או זכות צד ג' ו/או מגבלה כלשהי, במשכנתא ראשונה בדרגה ובמשכון ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, בנוסף המקובל בבנקים לעסקאות מימון מסוג זה וזאת מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מהוראות הסכם זה, ובכפוף לכך שבנוסף לאמור לעיל, בתנאי השעבוד יקבע כי השעבוד יהיה בתנאי non-recourse בלתי חוזר לבעלים ומבלי שהבעלים יידרשו לשלם תשלום כלשהו לבנק המלווה ו/או מי מטעמו ומבלי שתוטל כל חבות כלשהי כלפי הבעלים בקשר עם מימוש המשכנתא של הבנק המלווה, וזאת אף אם עלה האשראי המובטח והלא מובטח שהועמד ליזם על שווי הזכויות המשועבדות והבעלים לא יערבו באופן כלשהו להתחייבויות היזם כלפי הבנק המלווה.

23.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי שטר המשכנתא וכל מסמך אחר עליו יידרשו הבעלים לחתום, לא יטיל על הבעלים חובות מעבר לקבוע בהסכם זה, כי הבעלים לא יערבו באופן כלשהו להתחייבויות היזם, כי לא תוטל על הבעלים כל התחייבות ו/או הצהרה, וכי זכות הגורם המממן למימוש המשכנתא ולפירעון החובות כלפיו תהיה מתוך המקרקעין בלבד וכנגד פירעון הערבויות (Non Recourse).

23.3 מובהר בזאת, כי המימון יינתן אך ורק לטובת הקמת הפרויקט בלבד, בשיטת Construction loan והשעבוד יבטיח את חובות היזם לגורם המממן רק בקשר עם הפרויקט, ולא יבטיח חובות אחרים כלשהם שיש או שיהיו לו כלפי הגורם המממן.

23.4 בכפוף לאמור בסעיף זה לעיל, הבעלים מתחייבים לאפשר ליזם לשעבד את זכויותיהם במקרקעין ובדירות הנוכחיות לטובת הבנק המלווה, בשעבוד מדרגה ראשונה, כשהן נקיות מכל שיעבוד ו/או זכות צד ג' ו/או מגבלה כלשהי, ולחתום לשם כך בתוך 45 ימים מאישור ב"כ הבעלים את מסמכי השיעבוד, על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המלווה, בכפוף למנגנון ההערות של ב"כ הבעלים כקבוע בהסכם זה לעיל, לצורך הבטחת הליווי האמור, ובלבד שכנגד חתימתם יומצאו לב"כ הבעלים ערבות להבטחת תשלום דמי השכירות, ערבויות חוק המכר, ערבות המיסים ומכתב החרגה מותנה, או לחילופין יומצא לב"כ הבעלים כתב ההתחייבות, כהגדרתו לעיל.

23.5 מבלי לגרוע מהתחייבות הבעלים כאמור לעיל, מורים הבעלים לב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם באופן בלתי חוזר, כי בכל מקרה בו לא יבצעו את הפעולות הנ"ל במועדים הנדרשים לכך על פי הוראות הסכם זה, לחתום בשמם ובמקומם ולבצע במקומם כל פעולה מכוח ייפוי הכוח לצורך יצירת ורישום המשכנתא והשעבודים לטובת הבנק המלווה ולצורך ביטול המשכנתא והשעבודים הקיימים, ככל שקיימים, בהתאם להוראות הסכם זה. הבעלים מוותר באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה כלפי ב"כ היזם ו/או ב"כ הבעלים עקב השימוש בייפוי הכוח כאמור כל עוד זה נעשה על פי הוראות הסכם זה וללא כוונת זדון.

23.6 יחיד הבעלים שדירתו הנוכחית משמשת כבטוחה ו/או כמשכון ו/או כמשכנתא לטובת אשראי ממוסד פיננסי מוכר (לעיל ולהלן: **"הבנק למשכנתאות"** או **"הבנק הממשכן"**) ואשר לא הסיר את המשכנתא, יהיה רשאי להסב ולשעבד את ערבות חוק המכר שתיתן לו לטובת הבנק למשכנתאות כנגד מחיקת המשכנתא הרשומה, כך שלא תהיה מניעה לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה, כתחליף לשעבוד ו/או למשכנתא ו/או למשכון הדירה הנוכחית, והכל בכפוף להסכמת הבנק המלווה והבנק למשכנתאות. לחילופין, וככל שהבנק למשכנתאות ידרוש ערבות בנקאית שאינה ערבות חוק מכר לשם מחיקת המשכנתא הרשומה לטובתו על הדירה הנוכחית, במקרה זה יסכם היזם עם הבנק למשכנתאות את תנאי הערבות בגין המשכנתא הקיימת, וסכום הערבות הבנקאית האוטונומית יופחת מערבות חוק המכר של אותו יחיד בעלים. במקרה של העמדת ערבות בנקאית אוטונומית כאמור, אזי כתנאי למסירת דירת התמורה לידי הבעלים, תושב הערבות הבנקאית האוטונומית ליזם, יחד עם יתרת ערבויות חוק המכר שהעמיד היזם לפי הסכם זה, כנגד מתן התחייבות לרישום משכנתא לבנק הממשכן או מנגנון אחר כפי שיסוכם עם הבנק הממשכן ובכפוף לביטול המשכנתא לטובת הבנק המלווה או החרגת דירת הבעלים החדשה ממנה והכל בהתאם להוראות הסכם זה והוראות הדין.

23.7 הבעלים מתחייב לחתום על מסמך סביר ומקובל, ככל שיידרש ע"י הבנק למשכנתאות ו/או הבנק המלווה בכפוף לכך שב"כ הבעלים אישר אותם כאמור לעיל, לצורך מחיקת המשכנתא ו/או גרירתה ו/או לצורך הנפקת הערבות הבנקאית וזאת בסמוך לאחר קבלת דרישה לכך מהבנק למשכנתאות.

23.8 ידוע לבעלים כי קיום התחייבויותיהם לפי סעיף זה לעיל ומחיקת/גרירת המשכנתא מהווים תנאי לקבלת מימון לפרויקט מהבנק המלווה והינם מתחייבים לפעול ולקוט בשיתוף פעולה עם היזם

- בכל הפעולות הנדרשות לצורך מחיקת/גרירת המשכנתא כאמור ורישום המשכנתא וחמשכון לטובת הבנק המלווה, וכי הפרה של התחייבות זו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 23.9 כל יחיד הבעלים הרלוונטיים מתחייבים להמשיך ולשלם את כל תשלומי המשכנתא החלים עליהם לכל אורך תוקפו של הסכם זה.
- 23.10 מובהר כי כל העלויות הנובעות והקשורות בליווי הבנקאי, ולרבות עמלות מכתבי החרגה, עמלות ערבויות, אגרות רישום ומחיקה וכל עלות אחרת, וללא יוצא מן הכלל, יחולו על היזם בלבד.
- 23.11 סמוך לפני רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה לפי בקשת היזם ימציאו הבעלים מכתבי יתרות עדכניות לסילוק המשכנתאות הקיימות של הבעלים וזאת כדי לאפשר הנפקת הערבויות המתאימות לבנקים למשכנתאות של הבעלים לשם סילוק המשכנתאות הקיימות ו/או מתן הלוואה מהיזם. מובהר כי סכום הערבות לטובת הבנק/סכום ההלוואה יופחת מערבויות חוק המכר הנמסרות לבעלים.
- 23.12 ככל ויוטלו על הבעלים עמלה ו/או חיוב ו/או קנסות ו/או הפרשי הצמדה וריביות בגין פעולה שיבצעו הבעלים בקשר עם המשכנתאות על דירותיהם בשל הנחיות היזם בכתב ולצורך קבלת אישור הבנק למשכנתאות, יישא בהם היזם.
- 23.13 מובהר, כי ערבות אשר נמסרה לבעלים ותפקע בהתאם להוראותיה ו/או בהתאם להוראות ההסכם, תהא בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויות היזם לכך כי כלל הערבויות לטובת הבעלים יעמדו בתוקפן לכל אורך הזמן הנדרש על פי הוראות הסכם זה ו/או הוראת כל דין וכי האחריות לכך מוטלת על כתפי היזם בלבד.
- 23.14 ככל והבנק המלווה ידרוש כתנאי לקיום הליווי הפיננסי שינוי של איזה מסעיפי הסכם זה, שיש לו נגיעה להעמדת האשראי בלבד, אזי הצדדים מסכימים כי סעיפים אלו ישונו לפי דרישת הבנק המלווה, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הבעלים ובכפוף להערות סבירות ומקובלות של ב"כ הבעלים לגביהם. ככל שהבנק המלווה ידרוש שינוי של סעיפים הפוגעים בזכויות הבעלים יעשה הדבר בכפוף לאישור ב"כ הבעלים ולהתחייבות לשיפוי הבעלים ו/או העמדת ערבות לטובתם בגין אותו שינוי על ידי היזם.
- 23.15 ככל שזכויות הבעלים רשומות בלשכת רישום המקרקעין רק ע"ש אחד מבני הזוג, לרבות ידועה/בציבור, מתחייב הבעלים הרשום לדאוג לחתימתו של בן הזוג על הסכמתו ליצירת משכנתא לטובת הבנק המלווה ועל מסמכים נוספים בהתאם לדרישת הבנק המלווה.
- 23.16 ידוע לבעלים כי על פי הכללים הנהוגים כיום במערכת הבנקאית, לבנק המלווה אין כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הבעלים בקשר לבנייה ולהוראות הסכם זה, והבעלים מאשר כי הדבר ידוע לו וכי לא תהיינה לו כל זכויות ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק המלווה, למעט זכויותיו על פי ערבות חוק המכר שתמסר לו ויתר הערבויות אותן יפקיד היזם על פי הוראות הסכם זה. מבלי לפגוע בכלליות האמור, מודגש בזה כי ידוע לבעלים שאין לבנק המלווה כל מחויבות כלפי היזם ו/או כלפי הבעלים להשלים את הקמת הבניינים החדשים ו/או את הדירות החדשות, וכי כל הסכם שבין היזם ובין הבנק המלווה ו/או הוראותיו, אינן בגדר "הסכם לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973.

23.17 ידוע לבעלים כי בכל מקרה בו יממשו בפועל את ערבות חוק המכר, יהיה עליהם להמחות ולהעביר מיד לבנק המלווה את כל זכויותיהם בהתאם להסכם זה ולוותר על כל זכות הקיימת להם בקשר למקרקעין ולדירת התמורה והם מסכימים ומתחייבים לפעול כאמור וכן לתתם על כל מסמך שיש בו להבטיח האמור בסעיף זה. הבעלים מצהירים ומאשרים כי ידוע להם שהתחייבות זו, הינה התחייבות לטובת צד שלישי וידוע לבעלים כי העתק מהסכם זה יועבר ע"י היזם לבנק המלווה.

23.18 לאחר המצאת ערבות חוק המכר והריסת הבניינים הקיימים לא תעמוד לבעלים הזכות לבטל את ההסכם, אלא בהסכמת הבנק המלווה בלבד.

24 ערבויות:

24.1 ערבות חוק המכר-

24.1.1 בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, וכנגד שעבוד המקרקעין והדירות הנוכחיות לטובת הבנק המלווה ופינוי המקרקעין והדירות הנוכחיות, ומסירת החזקה בהם לידי היזם כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, ימציא היזם לכל אחד מהבעלים ערבות חוק מכר כהגדרתה לעיל. היזם לא יהיה רשאי להחליף את ערבות חוק המכר בבטוחה אחרת לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) אלא במועד מסירת הדירות לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה. סכום ערבות חוק המכר שימסור היזם, בגין כל אחת מדירות התמורה יהיה בסך השווה ל – 105% מהסכום הקבוע בדו"ח האפס של הבנק המלווה (כולל מרכיב הקרקע ומרכיב המע"מ) ובניכוי סכום הבטוחה האחרת שהעמיד היזם לבנק נותן המשכנתא לבעלים (לבעלים הרלוונטי). ערבויות המכר תהיינה צמודות למדד תשומות הבניה הידוע במועד הוצאתן ובכל מקרה לא יפחתו ממדד זה.

24.1.2 ערבויות חוק המכר יופקדו בנאמנות אצל ב"כ הבעלים עד למסירת כלל דירות התמורה של הבעלים והוא ינהג בהן בהתאם לכתב ההוראות לנאמן המצ"ב כנספח 12 להסכם זה.

24.1.3 כנגד מסירת החזקה בדירות התמורה לכ"א מיחידי הבעלים וכתנאי לקבלת החזקה בדירת התמורה, ישיבו הבעלים ליזם את ערבויות חוק המכר, וכן כל ערבות בנקאית אוטונומית ככל שהומצאו לבנק ממשכן, והכל בהתקיים התנאים הבאים במצטבר: (1) היזם השלים את בנייתה של דירת התמורה ולאחר שנתקבל לגביה טופס 4 בהתאם להוראות הסכם זה. (2) החזקה נמסרה ליחיד הבעלים בדירת הבעלים החדשה בהתאם להוראות הסכם זה או לחילופין התקבל אישור על השלמת דירת התמורה עפ"י תקנות המכר מכוח חוק המכר (הבטחת השקעות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), כאשר הזכויות של הבעלים בנסח הרישום ובדירת התמורה נקיות מכול חוב, שעבוד, עיקול וזכות צד ג' כלשהי ו/או זכות מגבילה, למעט המשכנתא לטובת הבנק המלווה, למעט הערות תכנוניות כגון זיקות הנאה, הערות לפי תקנה 27 וכו' והערות ורישומים שנרשמו בעטיין של הבעלים. (3) התקבל מכתב ההחרגה הסופי חתום על ידי הבנק המלווה. (4) היזם הפקיד את ערבות הבדק, כפי שיפורט להלן, בידי ב"כ הבעלים. (5) היזם הפקיד את ערבות הרישום, כפי שיפורט להלן, בידי ב"כ הבעלים.

24.1.4 ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבויות חוק המכר יחולו על היזם בלבד.

24.1.5 הבעלים מצהירים ומאשרים כי ידוע להם כי כנגד קבלת הסכומים הנקובים בערבות חוק המכר, ככל ותמומש, מוותרים הבעלים על כל זכויותיהם לקבל את דירת התמורה המיועדת להם, על כל הצמדותיה, בהתאם לתנאי הסכם זה ועל כל זכות אחרת בנוגע למקרקעין. ידוע לבעלים והם מסכימים לכך כי בכל מקרה של מימוש הערבות חוק המכר וכנגד קבלת הסכומים

הנקובים בה, כל זכות קיימת ו/או עתידית הקיימת לבעלים במקרקעין על פי הסכם זה תהיה שייכת במלואה ליזם או לבנק המלווה או לטובת מי שיוזר לו הבנק המלווה, לפי העניין, ובמקרה זה לא תהיינה לבעלים שמימש את הערבות חוק המכר וקיבל את הסכומים הנקובים בה, כל טענה ו/או תביעה לקבלת דירת התמורה המיועדת לו כאמור בהסכם זה ו/או כל זכות במקרקעין. לשם קיום ההוראה שבסעיף זה מתחייבים הבעלים לחתום על כל מסמך ו/או שטר ו/או בקשה ו/או הצהרה כפי שיידרש על ידי הבנק המלווה.

24.2 ערבות להבטחת תשלום דמי השכירות-

24.2.1 הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות תהא ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת לפירעון מידי עם דרישה. סך הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות יהיה בגובה דמי השכירות בגין תקופת שכירות של 42 חודשים. הערבות תוצא לתקופה של 42 חודשים ותוארך מעת לעת על פי הצורך (לעיל ולהלן: "תקופת הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות"). היזם מתחייב להאריך את תוקף הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות עד 60 יום לפני פקיעתה, כך שבידי הבעלים תהא ערבות תקפה עד 60 ימים לאחר מועד מסירת דירת התמורה בהתאם להוראות הסכם זה. לא נמסרה ערבות מוארכת, תחולט ערבות דמי השכירות לאלתר.

24.2.2 למען הסר ספק, ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבות דמי השכירות ו/או הארכתה, יחולו על היזם.

24.2.3 ערבות להבטחת תשלום דמי השכירות תופקד בנאמנות אצל ב"כ הבעלים קודם וכתנאי לפינוי הדירה הנוכחית, והוא ינהג בהן בהתאם לכתב ההוראות המצורף כנספח 12 להסכם זה. ערבות דמי השכירות תופקד בידי ב"כ הבעלים במועד פינוי הדירה הקיימת וכתנאי לכך, והוא ישיב אותה ליזם מיד לאחר מועד מסירת דירות התמורה של הבעלים.

24.3 ערבות מיסים -

24.3.1 היה ובמועד מתן הודעת היזם על פינוי הדירות לא יהיו בידי היזם אישורי מס שבת, ביחס לעסקה נשוא הסכם זה, כי אז ימציא היזם לבעלים, כתנאי מוקדם לפינוי הדירות הנוכחיות, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית להבטחת תשלום מס השבת בקשר עם מכירת זכויות הבניה ו/או זכויות הבעלים ליזם (לעיל ולהלן: "ערבות המסים") שהיזם חייב בתשלומם לפי הסכם זה.

24.3.2 ערבות המיסים תהיה בסך השווה לשומות מס השבת שטרם שולמו או בהתאם לחוות דעת של יועץ מיסוי מטעמו של היזם בדבר חשיפות מס השבת הסבירות לפרויקט, לפי הגבוה מבין סכומים אלה. היזם מתחייב להמציא לב"כ בעלים את חוות דעתו של יועץ המיסוי. חוות הדעת של יועץ המיסוי תינתן בכתב. אם חוות הדעת תכלול כמה חלופות, תעמוד ערבות המיסים על הסכום הגבוה מבין החלופות.

24.3.3 ערבות המיסים תופקד בנאמנות אצל ב"כ הבעלים והוא ינהג בה בהתאם לכתב ההוראות לנאמן המצורף כנספח 12 להסכם זה.

24.4 ערבות בדק-

24.4.1 להבטחת התחייבויות היזם לתיקון ליקויים בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם להוראות כל דין, ומבלי לגרוע מחובת היזם לתקן את הליקויים בעצמו ו/או על ידי מי מטעמו, יפקיד היזם במועד מסירת דירת התמורה הראשונה בידי ב"כ הבעלים בנאמנות, ערבות בנקאית אוטונומית, בדק, בסך של 30,000 ₪ וזאת בגין כל דירת תמורה והוא ינהג בהן בהתאם לכתב ההוראות לנאמן המצורף להסכם זה (לעיל ולהלן: "ערבות הבדק").

24.4.2 ערבות הבדק תעמוד בתוקפה, עד לתום 18 חודשים ממועד מסירת דירת הבעלים הראשונה (להלן ולצרכי סעיף זה בלבד: "תקופת ערבות הבדק") ותושב לזם בתום תקופת ערבות הבדק למעט במקרה שלהלן שבו תוארך תקופת ערבות הבדק: (1) במקרה שלא תוקנו כל הליקויים נשוא שנת הבדק ו/או ליקויים אחרים אשר על פי דין ו/או הוראות ההסכם, חייב היה היזם להשלים את תיקונם. (2) במקרה של פנייה לבורר ההנדסי בתוך תקופת ערבות הבדק ועד לקבלת הכרעתו.

24.4.3 ב"כ הבעלים יפעל לשימוש בכספי ערבות הבדק בהתאם להוראות הסכם זה וככל והיה צורך במימושה, ראשית לביצוע תיקון ליקויים בדירות התמורה, ורק לאחר השלמת תיקונים אלה בכל דירות התמורה, יהיה רשאי ב"כ הבעלים לבצע שימוש ביתרת ערבות הבדק לצורך תיקון ליקויים ברכוש המשותף. בעל דירה שיגלה ליקוי בדירתו אשר לא תוקן יהיה רשאי לממש עד כפי חלקו היחסי בערבות הבדק. רק אם נותרה יתרה שלא מומשה, היא תשמש לתיקון ליקויים שלא תוקנו ברכוש המשותף, אלא אם הוחלט אחרת על ידי המפקח מטעם הבעלים והנציגות יחד.

24.4.4 מובחר בזאת למען הסר ספק כי אין במתן הערבויות על פי הסכם זה בכדי לגרוע מזכויותיהם של הבעלים על פי הסכם זה ו/או בכדי לשחרר את היזם מאיזו מהתחייבויותיו על פי ההסכם ועל פי הוראות כל דין וכן אין במתן הערבויות בכדי לגרוע מזכותם של הבעלים להיפרע מהיזם בגין הפרת התחייבויות בהסכם זה, בכל דרך חוקית שימצאו לנכון.

24.5 ערבות רישום -

24.5.1 להבטחת קיום התחייבויות היזם לרישום הבית המשותף בהתאם להוראות הסכם זה מתחייב היזם להפקיד בידי ב"כ הבעלים, במועד מסירת דירת התמורה הראשונה, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית בסכום של 150,000 ₪ (מאה וחמישים אלף שקלים חדשים) (להלן: "ערבות הרישום") עבור כל הבעלים.

24.5.2 ערבות הרישום תהיה בתוקף למשך 36 חודשים ממועד מסירתה. ערבות הרישום תופקד בנאמנות אצל ב"כ הבעלים במועד הפקדת ערבות הבדק והוא ינהג בה בהתאם לכתב ההוראות לנאמן המצורף להסכם זה.

24.5.3 ערבות הרישום תוארך על ידי היזם מפעם לפעם וזאת עד למועד השלמת הליך רישום הבית המשותף ורישום זכויות הבעלים בדירות התמורה בבית המשותף.

24.6 ערבות הליכים משפטיים -

24.6.1 ערבות בנקאית אוטונומית על סך 250,000 ₪ (מאתיים וחמישים אלף שקלים) לצורך מימון הליכים משפטיים נגד היזם ו/או צד ג' במסגרת הפרויקט (להלן: "הערבות המשלימה" או "ערבות הליכים משפטיים") לרבות לצורך תשלום שכ"ט עו"ד ותשלום הוצאות משפט.

24.6.2 הערבות תופקד בידי בא כח הבעלים כתנאי לתחילת העבודות.

24.6.3 ערבות הליכים משפטיים תוחזר לזם לאחר מסירת כל דירות הבעלים לידיהם ורישום הבית המשותף.

24.6.4 ערבות הליכים משפטיים תופקד בידי הנאמנות של בא כח הבעלים אשר יהיה רשאי לעשות בה שימוש למימון כל הליך משפטי שבעלי הדירות ברוב קולות החליטו לנקוט בו במסגרת פרויקט זה.

25 ייפוי כוח ובקשה לרישום הערת אזהרה:

25.1 ייפוי כוח בלתי חוזר תכנוני-

25.1.1 במעמד חתימת הסכם זה חותמים הבעלים, על ייפוי כוח בלתי חוזר לב"כ הבעלים, בנוסח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו (נספח 6), המייפה את כוחו של ב"כ הבעלים וב"כ היזם לבצע את כל ההתחייבויות על פי הסכם זה, שעניינן חתימה על מסמכים וייצוג כלפי צדדים שלישיים, כולל רשויות וערכאות, בכל הנוגע לטיפול בתכנון הפרויקט ובהוצאת היתרי הבניה ככל שיידרש, ובכלל כל נושא תכנוני אחר, על פי הוראות הסכם זה. ייפוי הכוח לתכנון יופקדו בידי ב"כ הבעלים במועד החתימה על הסכם זה. בעצם חתימתם על הסכם זה מורים הבעלים לב"כ הבעלים באופן בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי, לעשות בו שימוש לצורך חתימה על כל מסמך שיידרש וביצוע כל פעולה אחרת לצורך ביצוע פעולות התכנון כאמור בסעיף זה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה. יפוי הכח התכנוני יימסר ליזם במועד הקובע.

25.2 ייפוי כוח בלתי חוזר מהבעלים לב"כ הבעלים וב"כ היזם לטיפול בתביעות-

25.2.1 במעמד חתימת הסכם זה חותמים הבעלים, על ייפוי כוח בלתי חוזר לב"כ הבעלים ולב"כ היזם בנוסח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו, לטפל עבורם בחגשת תביעות לפיצויים ואו אכיפה על פי חוק פינוי ובינוי (עידוד מתחמי פינוי ובינוי), התשס"ו - 2006 ואו כל דין אחר ובכל ערכאה משפטית אחרת ולייצג אותם בכל הנוגע לפניה כאמור. יפוי הכח יהיה ניתן להסבה לכל עו"ד אחר שאינו ב"כ היזם ואו ב"כ הבעלים.

25.2.2 מובהר ומוסכם, כי ייפוי הכוח כאמור יכללו הוראה המתירה ליזם ואו למיפוי כוחו להתפשר עם בעל זכויות סרבן, בין השאר, במהלך הדיונים והוראה זאת תחייב את הבעלים, באופן שהם יהיו מושתקים מלהעלות טענה כנגד פשרה מוצעת כלשהי, להוציא אלה מהם שיופיעו בעצמם לדיון ויטענו כנגד הפשרה במסגרת פגיעה בזכויותיהם בלבד. ככל ולא תהיה פגיעה בזכות הבעלים לא תהיה אפשרות להתנגד להסדר הפשרה. מוסכם כי האמור לעיל יהיה בהתאם להוראות הסכם זה לעניין ידוע הבעלים בקשר להליכים ואו לפשרה.

25.3 ייפוי כוח בלתי חוזר מאת הבעלים לעורכי הדין של היזם ועורכי הדין של הבעלים-

25.3.1 להבטחת מילוי כל ההתחייבויותיהם של הבעלים לפי הסכם זה, חותמים הבעלים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף בזאת להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, בו מייפים הבעלים את כוחם של עורכי הדין של הבעלים ואו עורכי הדין של היזם, לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך שהם חייבים בחתימתו לפי הסכם זה ואו על כל מסמך חדרוש וכן לבצע כל פעולה לשם הוצאתו לפועל של הפרויקט, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ביטול צו בית משותף, רישום בית משותף חדש ורישום שטחי המסחר ודירות היזם על שם היזם ואו רוכשי היזם, רישום דירות התמורה על שם הבעלים וכיו"ב והכל בהתאם להוראות הסכם זה. ייפוי הכוח יימסר לב"כ היזם כנגד המצאת לבעלים של ערבות חוק המכר כמפורט בהסכם זה. מיפוי הכוח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח בנוגע לפעולות שיידרשו לצורך רישום שעבודים לטובת הבנק המממן ופעולות נוספות בהתאם להוראות הסכם זה, אך מובהר כי הם לא יהיו רשאים לרשום את זכויות היזם במקרקעין אלא במועד כמפורט בהסכם זה להלן.

25.3.2 אין במתן ייפוי הכוח האמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מחובת הבעלים לחתום בעצמם על כל מסמך שיידרשו על ידי הגורם המלווה ואו לצורך ביטול או רישום הבית המשותף והדירות על שם הבעלים ורוכשי דירות היזם.

25.3.3 לשם הסרת כל ספק, הבעלים מאשרים כי הם מסמיכים באופן בלתי חוזר ובלתי מסויג את ב"כ הבעלים ואת ב"כ היזם לעשות שימוש בייפוי הכוח לצורך הוצאתו לפועל של הסכם זה בהתאם להוראות הסכם זה ומוותרים במפורש על כל טענה ו/או תביעה כנגד מיפוי הכוח כל עוד פעלו בתום לב ועל פי הוראות ההסכם ו/או כתב הוראות לטאמן ושלא בכוונת בזדון.

25.3.4 יפוי הכח הנ"ל ימסר לב"כ היזם לאחר מסירת כל דירות התמורה לבעלים.

25.4 ייפוי כוח בלתי חוזר מאת הבעלים לצרכי מס-

25.4.1 במעמד החתימה על הסכם זה חותמים הבעלים על ייפוי כוח המסמך את ב"כ הבעלים לתתם בשמם של הבעלים ובמקומם על כל הבקשות ו/או התצהרות ו/או הדיווחים ו/או ההשגות ו/או כל מסמך אחר אשר יהיה צורך בחתימת הבעלים עליו לצורך הגשתו לרשויות המס בקשר עם ביצוע העסקה נשוא הסכם זה, לבקש כל פטור ו/או הקלה ו/או הפחתה מתשלומי המס, וכן לנהל הליכים להפחתת חיובי המיסים ככל שיחולו. יפוי הכח לצרכי המס ימסר לב"כ היזם במועד הקובע.

25.4.2 מובהר כי אין במסירת ייפוי הכוח הנ"ל כדי לפטור את הבעלים מהתחייבותו לתתם אישית על כל מסמך שיידרש לצורך הדיווח ו/או לצורך כל בקשת פטור ו/או הנחה כאמור.

25.5 בקשה לרישום הערת אזהרה-

במועד חתימת הסכם זה יחתמו הבעלים על בקשות לרישום הערות אזהרה על הדירות הנוכחיות וימסרו אותן ליזם במועד הקובע וכנגד המצאת ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני מאת היזם לבעלים ויתר המסמכים כמפורט להלן לב"כ הבעלים. מובהר, כי היזם יהא רשאי לרישום הערת אזהרה לטובתו רק לאחר המועד הקובע. היזם יישא בכל העלויות הכרוכות ברישום הערות האזהרה לרבות אגרות רשם המקרקעין.

25.6 ייפוי כוח בלתי חוזר מאת היזם לב"כ הבעלים למחיקת הערות אזהרה-

25.6.1 במעמד חתימת הצדדים על הסכם זה, וכנגד מסירת הבקשות לרישום הערת אזהרה לידי היזם יחתום היזם על ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני המייפה את כוחם של עוה"ד של הבעלים לפעול למחיקת הערות אזהרה שתרשמנה לטובת היזם, בנוסח המצורף להסכם זה אשר יימסר במועד חתימת היזם על הסכם זה לב"כ הבעלים יחד עם פרוטוקול חברה המאשר את מחיקת הערות האזהרה ואת מורשה החתימה מטעם החברה לצורך פעולה זו.

25.6.2 היה והסכם זה יבוטל כדין מסיבה כלשהי, על ידי מי מהצדדים, אזי יהיה רשאי עוה"ד של הבעלים לעשות שימוש בייפוי הכוח האמור בסעיף זה ובפרוטוקול החברה לצורך מחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת היזם, וזאת ובלבד והיזם לא יבצע את המחיקה בעצמו, ובתנאי שעוה"ד של הבעלים שלח ליזם ולבא כוחו הודעה בכתב כי בכוונתו לעשות שימוש בייפוי הכוח למחיקת הערת האזהרה והיזם לא מחק את הערות האזהרה שנרשמו לטובתו בתוך 30 ימים ממועד משלוח ההודעה, ובלבד שכנגד מחיקת ההערות יבצעו הבעלים את כל הפעולות הנדרשות עקב ביטול ההסכם, לרבות חתימה על תצהירי ביטול בנוסח הנדרש ע"י מנהל מיסוי מקרקעין. היזם יישא בעלויות הכרוכות במחיקת הערות האזהרה.

25.6.3 הצדדים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הבעלים להשיב ליזם את ייפוי הכוח למחיקת הערת אזהרה במועד מסירת דירות התמורה לידיהם, באופן האמור בהסכם זה.

25.6.4 ביחד עם ייפוי הכוח האמור, יימסר לעוה"ד של הבעלים פרוטוקול של היזם בדבר מתן ייפוי הכוח לביטול הערת האזהרה ומינוי מורשה החתימה מטעם היזם לצורך פעולה זו וזאת כשהוא מאושר ומאומת נוטריונית.

25.7 תבעלים מוותרים בזאת כלפי באי כוח הצדדים באופן מפורש וללא כל תנאי או סייג על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם כל שימוש שיעשה על ידי באי כוח הצדדים מכוח ייפוי הכוח, לרבות חתימת באי כוח הצדדים על מסמכים מכוח ייפוי הכוח, ובלבד שבאי כוח הצדדים פעלו בהתאם להוראות בלתי חוזרות שניתנו במסגרת הסכם זה או על פי כתב הוראות לנאמן או בתום לב, לפי העניין וללא כל כוונת זדון.

25.8 מוסכם כי כל ייפוי כוח אשר הינו בלתי חוזר בהתאם להוראות הסכם זה, יבוטל אך ורק במקרה של ביטול ההסכם כדין על ידי הבעלים או מי מהם ו/או החברה.

26 מכירת דירות היזם ורישום הערות אזהרה:

26.1 מוסכם בין הצדדים, כי החל ממועד אישור החלטת ועדה בתנאים וככל שמדובר בדירות היזם שאינן מיועדות לבעלים ולאחר ביצוע החלוקה של הדירות הבעלים על פי הוראות הסכם זה, יהיה היזם רשאי למכור את דירות היזם לפי שיקול דעתו בכפוף להתקיימות התנאים המצטברים המפורטים להלן:

26.1.1 עד לקבלת טופס 4 לבניין החדש ומסירת דירות התמורה לבעלים כספי רוכשי דירות היזם יובטחו באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח והכל בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) בלבד. ככל והמכירה תתקיים טרם כניסת הליווי של הבנק המלווה, אזי כספי הרוכשים אשר ניתן יהיה לגבות באותו המועד יופקדו בטאמנות אצל ב"כ היזם עד לכניסת הליווי הבנקאי והכל בהתאם להוראות החוק כאמור.

26.1.2 רישום הערות אזהרה מפורטת בלבד, המציינת את פרטי ותיאור הדירה הנמכרת לטובת רוכשי דירות היזם ו/או לטובת מוסדות פיננסיים אשר ילכו כספים לרוכשי דירות היזם יתבצע על זכויות היזם במקרקעין, לאחר רישומו כבעלים יחד עם הבעלים במושעא ועל פי חלקו היחסי של היזם כאמור לעיל, או על זכויות היזם בדירות היזם, ככל ועד לשלב זה הושלם רישומן כיחידות נפרדות ועצמאיות, וזאת בכל מקרה לא לפני מסירת דירות התמורה ולאחר קבלת טופס 4 ובלבד שבנייתן של כל דירות הבעלים הושלמו כמפורט בהסכם זה והינן ראויות למסירה ולמגורים על פי הוראות הסכם זה ועל פי הוראות כל דין.

26.2 לרוכשי דירות מהיזם לא תהא כל יריבות כלפי הבעלים ולבעלים לא תהא כל יריבות ו/או חבות ו/או אחריות ו/או ערבות כלשהי כלפי רוכשי דירות היזם והיזם מתחייב לכלול הוראה זו במפורש בחוזי המכר שבין היזם לבין רוכשי הדירות ממנו. כמו כן, היזם מתחייב לכלול סעיף בחוזי המכר שבינו לבין רוכשי דירות היזם לפיו ידוע לרוכשי דירות היזם והם מסכימים לכך שאין לבעלים כל אחריות להשלים את הבנייה ו/או כל אחריות משפטית אחרת כלפיהם. מוסכם, כי אין באמור כדי לגרוע מחובת הבעלים על פי דין לאפשר ליזם ולרוכשי דירות היזם לבצע תיקון ליקויים מדירות הבעלים, ככל שהדבר נחוץ לצורך ביצוע תיקון הליקויים וכמפורט בהסכם זה ו/או על פי כל דין.

26.3 עם חתימת הסכם זה על ידי היזם ועל ידי והרוב הנדרש (כהגדר מונח זה לעיל), מיד לאחר המועד הקובע, היזם יהיה רשאי לרשום לטובתו הערות אזהרה מכוח הסכם זה על זכויות יחיד הבעלים בדירתו הנוכחית בכפוף להמצאת המסמכים הנזכרים לעיל לב"כ הבעלים.

26.4 מובהר בזאת כי הערות האזהרה לטובת היזם ו/או רוכשי דירות היזם לא תמנע מיחיד הבעלים למכור ו/או להעביר ו/או לעשות כל עסקה ביחס לזכויותיהם בדירות הקיימות ו/או בדירות

התמורה, בכפוף לאמור בהסכם זה להלן. מוסכם ומוצהר בזאת, כי יפוי הכוח הבלתי חוזר אותו יפקיד היזם כאמור לעיל ישמש להבטחת קיום התחייבות זו של היזם הכל בהתאם לאמור בהסכם זה.

27 שדרוג / שנמוך דירות התמורה ו/או רכישת דירה נוספת:

27.1 מוסכם בין הצדדים, כי טרם תחילת שיווק דירות היזם בשוק החופשי, ובכל מקרה לאחר קבלת היתר בניה בתנאים, ולמשך 25 ימי עסקים בלבד (להלן: "טרם תקופת השיווק") יהיה רשאי כל יחיד מהבעלים לשדרג את דירת התמורה באחת מדירות היזם, למעט דירות מיוחדות (דירות פנטהאוז, מיני פנטהאוז, דופלקס). יחיד הבעלים אשר יהיה מעוניין בשדרוג כאמור בסעיף זה, יידרש לשלם את ההפרש בין שווי דירת התמורה החדשה המשויכת אליו לבין שווי דירת היזם אליה הוא מבקש לשדרג בהתאם לשווי הדירות על פי דו"ח האפס של הבנק המלווה אשר יעריך את שווי כלל הדירות המתוכננות (דירות התמורה ודירות היזם).

27.2 בתוך טרם תקופת השיווק, כהגדרתה לעיל, היזם יאפשר לכל יחיד מהבעלים לשנמך (לבחור דירה אחרת בשווי נמוך יותר משווי דירת התמורה המשויכת אליו) את דירת התמורה המשויכת אליו באחת מדירות היזם כנגד קבלת זיכוי מלא בגין ההפרש בהתאם לשווי הדירות על פי דו"ח האפס של הבנק המלווה אשר יעריך את שווי כלל הדירות המתוכננות (דירות התמורה ודירות היזם). תשלום ההפרש על ידי היזם לבעלים בגין השנמוך יעשה בתשלום כספי במזומן במועד בו יחתום הבעלים על טופס שנמוך דירה או בדרך של שדרוג המפרט הטכני של הדירה המשונמכת, על פי בחירת אותו יחיד בעלים. חבות במס ו/או היטל ככל ותחול בגין שנמוך הדירה תחול במלואה על היזם. נוסח טופס השנמוך יאושר על ידי ב"כ הבעלים.

27.3 היזם מתחייב להודיע בכתב לבעלים בדבר טרם תקופת השיווק ובדבר האפשרות המוקנה להם לשדרג/לשנמך את דירת התמורה כאמור וכן ליידע אותם בכתב בדבר המועדים לביצוע השדרוג/שנמוך ויתר התנאים הנדרשים בהתאם לאמור בהסכם זה.

27.4 האפשרות לשדרוג/שנמוך דירות התמורה תהיה רק לאחר קבלת החלטת וועדה בתנאים, כל הפעולות מצד הצדדים בעניין זה ייעשו בתנאי שוק מקובלים, בנפש חפצה ובתום לב.

27.5 מובהר כי במקרה שבו השדרוג יגרור חבות במיסים בגין ההפרש שבין דירת התמורה לבין הדירה המשודרגת, ישלם הבעלים את כל המיסים החלים עליו כרוכש בגין ההפרש כאמור ועל פי הוראות הדין והיזם יישא במיסים החלים עליו כמוכר.

27.6 ככל ומי מיחיד הבעלים אשר יבקש לשדרג/לשנמך את דירת התמורה באחת מדירות היזם במהלך טרם תקופת השיווק, בהתאם לאמור לעיל, יידרש לחתום עד תום טרם תקופת השיווק, על נספח שדרוג/שנמוך מתאים הנהוג אצל היזם (להלן: "נספח שדרוג/שנמוך"). נוסח נספח השדרוג/שנמוך יאושר קודם לפרסומו על ידי ב"כ הבעלים. מובהר כי כל ההוראות, החובות והזכויות הנוגעות לדירת התמורה כאמור בהוראות הסכם זה יחולו באופן מלא על הדירה המשודרגת ו/או המשונמכת לגבי כל יחיד בעלים אשר יחתום על נספח שדרוג או שנמוך, לפי העניין.

27.7 ככל ומסיבה כלשהי לא ייחתם נספח שדרוג/שנמוך בין היזם לבין יחיד בעלים מכל סיבה שהיא, בתוך 30 ימים מהמועד בו פנה הבעלים בכתב ליזם והודיע לו על רצונו בשדרוג/שנמוך דירת התמורה, יהיה היזם משוחרר מכל התחייבות כלפי אותו יחיד בעלים והיזם יהיה רשאי להציע

ולמכור את הדירה החדשה לכל רוכש בשוק החופשי, מבלי שלבעלים תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם.

27.8 לאחר תקופת טרום תקופת השיווק, לא יהיו שדרוגים/שנומכים בהתאם לאמור בפרק זה אלא על פי תנאי שוק מקובלים בלבד.

27.9 כמו כן, במהלך טרום תקופת השיווק, כהגדרתה לעיל, יהיה רשאי כל יחיד מהבעלים לרכוש דירה נוספת, בנוסף על דירת התמורה לה הוא זכאי, מתוך מגוון דירות היזם במתחם. שווי דירת היזם הנוספת אותה מבקש יחיד הבעלים לרכוש תקבע בהתאם לשווי הדירות במתחם על פי דו"ח האפס של הבנק המלווה אשר יעריך את שווי כלל הדירות המתוכננות במתחם ובהנחה קבועה של 5% על שווי הדירה הנוספת כולל מע"מ (להלן: "שווי הדירה הנוספת"). תנאי תשלום רכישת הדירה הנוספת יהיו 20% משווי הדירה הנוספת ישולם במועד החתימה על הסכם רכישת הדירה הנוספת ויתרת התשלום, 80% משווי הדירה הנוספת, ישולם בסמוך למסירת החזקה בדירה הנוספת וכנגד משלוח דרישת תשלום בכתב על ידי היזם לאותו יחיד בעלים 90 יום מראש קודם למועד תשלום יתרת התמורה. כל יתר תנאי רכישת הדירה הנוספת יסוכמו באופן ישיר בין אותו יחיד בעלים ליזם כאשר תנאי הרכישה יהיו לכל הפחות תואמים לתנאי הרכישה של רוכשי דירות היזם בשוק החופשי.

28 העברת זכויות בדירות הבעלים:

28.1 מובהר, כי החל ממועד חתימת הסכם זה ועד להשלמת רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירות התמורה על שם הבעלים, תהא כל העברת זכויות וכל רישום נוסף אחר בדירות הנוכחיות ו/או בדירות התמורה, לרבות בדרך של מכר, העברה ללא תמורה, ירושה, מינוי אפוטרופוס, רישום משכנתא, רישום הערת אזהרה לטובת העמדת הלוואות וכיוצ"ב, כפופה לזכויות היזם לפי הסכם זה, ולכך שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות וזכויות הבעלים לפי הסכם זה, הנעבר יחתום וימסור את כל המסמכים וייפויי הכוח הנדרשים מכוחו, ובכפוף לקיום התנאים הבאים במצטבר.

28.2 מובהר בזאת, כי אם וככל שיחולו מיסים ו/או הוצאות ו/או תשלומי חובה מסוג כלשהו בגין העברת זכויות כאמור בסעיף זה לעיל על ידי מי מיחיד הבעלים ו/או בכל מצב שבו יוטל כל מס שהוא בין המוכר לקונה בעסקה כאמור וכל תשלום חובה שהוא, כי אז תחול החובה על אותו יחיד בעלים המבצע העברה כאמור, לשאת בכל המיסים וההוצאות החלים בגין ההעברה ולשלם בעצמו, למעט היטל השבחה ככל ויחול בגין התביעה החדשה על פי הוראות הסכם זה (במקרה זה היטל ההשבחה ישולם על ידי היזם) בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין ו/או הוראת כל דין ולא יבוא בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה ליזם בגין תשלום מיסים כתוצאה מהעברת הזכויות הן לפני הודעת הפינוי והן לאחר הריסת הבניין הקיים.

28.3 בנוסף לאמור לעיל, ולמען הסרת כל ספק, ממועד הפינוי בפועל ועד לקבלת טופס 4 לבניין החדש, הבעלים יהיו זכאים למכור את דירת התמורה ו/או הזכות לדירת התמורה בכפוף להסכמת הבנק המלווה ועל פי הוראותיו בלבד וזאת מובהר לצדדים כי הבנק המלווה לא יאשר את מכירת דירת התמורה אלא בנסיבות מיוחדות כגון מחלה של קרוב משפחה, מצב כלכלי מיוחד של הבעלים ו/או של קרוב משפחה מדרגה ראשונה, מעבר לדיור מוגן וכיוצ"ב ובכל מקרה המכירה תעשה לפי שיקול דעתו של הבנק המלווה ובכפוף לאישורו מראש ובכתב ועל פי הוראותיו.

28.4 הנעבר לא יהא זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין בגין רכישת הזכויות בדירת התמורה, אלא רק לאחר מסירת דירת התמורה ולאחר מסירת ערבות חוק המכר לידי היזם ו/או ב"כ הבעלים. בכפוף להסכמת הבנק המלווה, יהיה הבעלים רשאי למסור לבנק המלווה כתב הוראות בלתי חוזר בנוסח שייקבע ע"י הבנק המלווה, לפיו במקרה של מימוש ערבות חוק המכר יהיה זכאי הנעבר לקבלת סכום מכספי הערבות כנקוב בכתב ההוראות כאמור, במקום הבעלים, או לחילופין יסב הבעלים לנעבר את ערבות חוק המכר, ככל שתתקבל הסכמת הבנק המלווה לכך ובתנאים שייקבעו על ידי הבנק המלווה. מובהר כי לא תחול חובה על היזם ו/או הבנק המלווה להגדיל את סכום ערבויות חוק המכר מעבר לקבוע בהסכם זה.

28.5 הבעלים המוכר ו/או הנעבר ישא בכל ההוצאות והתשלומים בקשר עם העברת הזכויות, לרבות עמלת הסבת ערבות, מיסים, היטלים (למעט היטל השבחה שיחול מכוח התב"ע החדשה אשר יחול על היזם) על פי נחלי הבנק המלווה ו/או היזם ו/או הוראות כל דין.

28.6 מבלי לגרוע מהאמור מובהר כי הנעבר יוכל למשכן את זכויותיו ביחידה לשם קבלת מימון לרכישתה, וכן בעלים יהיו רשאים ליטול משכנתאות חדשות ו/או להגדיל משכנתא קיימת וזאת ללא הגבלה ובלבד שהמשכנתאות כאמור תהיינה מבנק ישראלי מוכר ו/או חברת ביטוח מוכרת.

28.7 היזם ייתן הסכמתו כבעל הערת אזהרה לביצוע עסקאות הבעלים במקרקעין תוך חמישה ימים ממועד שיידרש לעשות כן ובכפוף לחתימת הנעבר על כל מסמכי העסקה כאמור לעיל. לא נתן היזם הסכמתו במועד האמור, יהיה רשאי ב"כ הבעלים לעשות שימוש ביפוי הכח שניתן לו לצורך האמור.

29 העברת זכויות על ידי היזם:

29.1 היזם לא יהיה רשאי למכור ו/או להמחות ו/או לחסב ו/או להעביר ו/או למסור לאחר או לאחרים, במישרין או בעקיפין, ובכל צורה שהיא, את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה, כולן או חלקן, ללא אישור מראש ובכתב של נציגות הבעלים וב"כ הבעלים.

29.2 מובהר כי הפרת הוראות סעיף זה תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

29.3 חרף האמור לעיל, היזם יהיה רשאי למכור ו/או להשכיר את שטחי המסחר ו/או דירות היזם, או חלק מהן, לרוכשים מטעמו. כמו כן, יהא רשאי היזם לשעבד את זכויותיו מכוח הסכם זה לבנק המלווה והכל בהתאם לאמור בהסכם זה.

29.4 מבלי לגרוע מאחריות היזם כמפורט בהסכם זה, היזם יהיה רשאי למסור ביצוע העבודה לקבלן המבצע ו/או לקבלני משנה וליועצים מקצועיים בכפוף להוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מהתחייבויותיו כלפי הבעלים על פי האמור בהסכם זה ובהתאם להוראות כל דין.

30 פירעון חוב הבעלים:

30.1 מוסכם בין הצדדים, כי כל סכום אשר שולם על ידי היזם בעבור הבעלים לרשויות המס ו/או לכל רשות אחרת ו/או לפי הוראות הסכם זה אשר מי מהבעלים חייב לשלמו בהתאם להוראות הסכם זה ו/או על פי הוראות כל דין ו/או במקרה של פירעון הערבות שניתנה לבנק הממשכן ו/או תשלום ליזם בגין שדרוג המפרט הטכני, ייחשב הסכום כחוב של אותו/ם בעלים ליזם (להלן: "חוב בעלים"). יחיד בעלים שיש לו חוב בעלים כלפי היזם, יפרע אותו לא יאחר ממועד מסירת דירת

התמורה לאותו יחיד בעלים וכתנאי למסירת דירת התמורה לאותו יחיד בעלים והיזם רשאי לעכב את מסירת הדירה לבעלים עד לפירעון החוב במלואו. מובהר כי עד מועד החזרת חוב הבעלים ליזם, הדירה כאמור גם לא תוחרג מהמשכנתא לטובת הבנק המלווה ולא יימסר מכתב ההחרגה המוחלט בגינה ולא ישולם לאותו יחיד בעלים תשלום דמי שכירות עקב אי מסירת הדירה.

30.2 גביית חוב הבעלים בדרך של קיזוז ו/או עיכוב במסירת דירת התמורה בשל אי תשלום חוב הבעלים ייעשה אך ורק בכפוף לכך שהיזם יודיע לבעלים על קיומו של חוב בעלים, בכתב, בצירוף אסמכתאות ופירוט בדבר חוב בעלים, ולא תהיה לבעלים כל טענה כנגד היזם בקשר לחוב הבעלים והחוב לא שולם ליזם על ידי הבעלים ו/או מי מטעמו תוך 30 ימים ממועד מסירת ההתראה בכתב לאותו יחיד בעלים.

30.3 בכפוף לאמור לעיל, החברה רשאית לגבות את חוב הבעלים, בהתאם לגובה החוב ולנסיבות, ע"י שעבוד דירת התמורה ולאחר שמילאה את ההוראות הקבועות בדבר החובה למסור הודעה לבעלים כאמור בסעיף זה לעיל.

30.4 חרף כל הוראה אחרת בהסכם, אך מבלי לגרוע מיתר ההוראות והתנאים כאמור בסעיף זה לעיל, היזם יהיה זכאי להסב לזכותו את זכויות הבנק הממשכן שפרע את הערבות, במקרה בו פרע הבנק הממשכן את הערבות ובנוסף היזם יהיה רשאי גם לרשום לטובתו משכנתא מדרגה ראשונה ו/או שנייה על זכויות אותו יחיד בעלים במקרקעין ו/או בדירת התמורה בסכום יתרת החוב אשר תבטיח את פירעון יתרת החוב ליזם (להלן: "המשכנתא ליזם") וזאת לאחר קבלת טופס 4 לבניינים החדשים ולאחר שדירת התמורה ניתנת למסירה בהתאם להוראות ההסכם ולהוראות הדין וכן יהא היזם רשאי לפרוע תשלומים לבנק הממשכן ו/או לבנק המלווה ו/או לכל גורם האחר שלו הבעלים חב בחוב ולהיכנס בנעליהם כבעל החוב, כמלווה וכנושה כלפי אותו יחיד הבעלים, הכל לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי של היזם, ובכפוף למתן התראה בכתב לאותו יחיד בעלים כאמור לעיל בסעיף זה. היזם יהיה רשאי לחתום על כל מסמך שיידרש לרישום המשכנתא ליזם ו/או לכניסה בנעלי הבנק המלווה ו/או הבנק הממשכן, לפי העניין וליחיד הבעלים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כלפי היזם ו/או הבנק המלווה בגין דחיית מועד המסירה ו/או רישום המשכנתא ליזם כאמור לעיל אשר לא תהווה הפרה כלשהי של ההסכם על ידי היזם והיזם לא יידרש לשלם ליחיד הבעלים פיצוי כלשהו, לרבות דמי שכירות כלשהם החל מהמועד בו הייתה נמסרת דירת הבעלים בהתאם להוראות ההסכם באם היה יחיד הבעלים פורע את יתרת החוב. והכל בהתאם לאמור בהסכם זה ובכפוף להוראות כל דין.

30.5 עוכבה מסירת דירת התמורה בשל חוב הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, לענין יתר הוראות ההסכם תיחשב הדירה כנמסרה בפועל, ועל כן יחולו כל החובות בקשר עם דירת הבעלים על אותו יחיד בעלים החל במועד המסירה לבעלים, כהגדרת מונח זה לעיל, כאילו קיבל את החזקה בדירה ובכלל זה יישא אותו הבעלים בתשלומי ארנונה ומיס, תשלומים לנציגות הבית המשותף וכיוצא ב. כמו כן, היזם לא יהיה אחראי למצב הדירה לאחר מועד המסירה ומניין תקופת תבדק יתחיל. ככל שהיזם יישא באיזה מתשלומים הללו, ואין באמור כדי לחייבו לשאת בהם, יתווספו אותם סכומים לחוב הבעלים.

31 רישום בית משותף, תקנון הבית המשותף, רכוש משותף והוצאתו:

31.1 מוסכם, כי בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים ולהמצאת כל הביטחונות והערבויות כמפורט לעיל ולאחר פינוי בפועל של כל דירות הבעלים, כניסת הלווי הבנקאי לפעולה והשלמת 90% לפחות מהעבודות הבנייה, על פי המפקח מטעם הבעלים, יאפשרו הבעלים לזום לפעול למחיקת וביטול רישום הבית המשותף הקיים במועד החתימה על הסכם זה ולרישום זכויות הבעלים במקרקעין בבעלות משותפת (מושע) במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף בבניין הקיים לפי נסח רישום המקרקעין נספח 1 המצורף להסכם זה ו/או בהתאם לדרישות המפקח על הבתים המשותפים. לקיום האמור, חותמים הבעלים על יפוי הכוח בנוסח המצורף להסכם זה.

31.2 מוסכם כי הזום יהיה זכאי להעביר את זכויות הבעלות בממכר על שמו בפנקסי המקרקעין אך ורק לאחר התקיימות כל אלו:

31.2.1. נרשמו הערת האזהרה מפורטות (הכוללות את זיהוי הדירה) לטובת כל בעלי הזכויות במתחם ולטובת כל בעלי המשכנתא מטעמם.

31.2.2. התקבל אישור מהמפקח מטעם הבעלים כי כל דירות התמורה נמסרו לבעלים כאשר מוסכם שעיקוב שמקורו בבעלים כמפורט בהסכם זה, לא יעכב את קבלת האישור של המפקח.

31.3 לקראת סיום עבודות הבניה, יחל הזום לפעול לשם חכנת המסמכים הנדרשים לרישום מחדש של הבית המשותף, בהתאם לנדרש על פי לשכת רישום המקרקעין ולשכת המפקח על רישום המקרקעין, כך שדירות הזום ודירות התמורה תרשמנה כיחידות רישום נפרדות במסגרת הבית המשותף ולאחר מכן להעביר את הזכויות בהן על שם רוכשי דירות הזום ו/או הבעלים, לפי העניין.

31.4 מובהר ומוסכם כי ב"כ הזום הוא זה אשר יטפל בפועל בהליך רישום הבית המשותף ורישום זכויות הבעלים בדירות התמורה לאחר רישום הבית המשותף וזאת כחלק מהתחייבויות הזום כלפי הבעלים על פי הסכם זה. כאשר ב"כ הבעלים מפקח על הליך הרישום מטעם הבעלים.

31.5 הזום מתחייב להמציא לידי ב"כ הבעלים את כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע הליך רישום הבית המשותף, לרבות תשריט, יפויי כוח, פרוטוקולים, הסכמות וכיצו"ב ולשתף פעולה באופן מלא וללא יוצא מן הכלל עם ב"כ הבעלים לצורך פיקוח על הליך הרישום מטעם הבעלים. ב"כ הבעלים יהיה רשאי להעיר הערות למסמכים הנ"ל ככל ויש בהם כדי לפגוע בזכויות הבעלים ו/או ככל ויש בהם טעויות על פי האמור בהסכם זה ועל פי הוראות כל דין.

31.6 בתוך המועד הקבוע לכך על פי דין ובכל מקרה לא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד העמדת דירות התמורה לרשות הבעלים, ישלים הזום את רישום תיקון צו הבית המשותף ו/או ביטול הרישום הקיים ורישום מחדש כאמור לעיל, וכן לאחר עד שישה חודשים נוספים, ישלים הזום את רישום דירות התמורה על שם הבעלים. עיכובים שאינם בשליטת הזום לא יובאו בחשבון במניין התקופה דלעיל והכל על פי הוראות הדין הנוגעות לעניין זה.

31.7 הבעלים ישתפו פעולה עם הזום ויחתמו על כל מסמך נדרש, יופיעו ויבצעו כל הליך הנדרש מהם לצורך רישום הבית המשותף מיד עם דרישת הזום ולא יאוחר מ- 14 ימי עסקים ממועד הדרישה ובלבד שהמסמכים עליהם נדרשת חתימת הבעלים הועברו קודם לכן לעיון ב"כ הבעלים ואושרו על ידו ובלבד שהמסמכים/פעולות לא יטילו על הבעלים עלות ו/או סכום ו/או אחריות כלשהי

ו/או לא יגרעו מזכויות הבעלים על פי הסכם זה ו/או הדין, אלא אם נאמר במפורש אחרת על פי הוראות הסכם זה ועל פי הוראות כל דין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ב"כ היזם ו/או ב"כ הבעלים יהיו רשאים להשתמש בייפוי הכוח אשר ניתן להם על ידי הבעלים המצורף כנספת להסכם זה לצורך ביצוע האמור בסעיף זה.

31.8 יחיד בעלים אשר לא ישתף פעולה לצורך רישום דירת התמורה על שמו לאחר שתי התראות בכתב אשר ישלחו אליו על ידי היזם ו/או ב"כ היזם, בת 14 ימים כל אחד ממועד קבלת ההתראה בכתב אצל אותו יחיד בעלים, יאבד את זכותו לרישום הדירה על שמו באמצעות היזם ויאלץ לטפל בכך בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של היזם כי הסיבה לכך לא הייתה בשליטתו של אותו יחיד בעלים ו/או לא באשמתו.

31.9 מובהר, כי היה ויחיד בעלים יבצע שינויים בדירתו החדשה בניגוד להוראות הסכם זה אשר מונעים את הרישום, אזי רשאי היזם שלא לרשום את דירתו בלשכת רישום המקרקעין על שמו, עד שיחיד הבעלים יחזיר את המצב לקדמותו בהתאם להיתר הבניה ועל פי דרישת המפקח על רישום המקרקעין ו/או כל רשות אחרת רלוונטית.

31.10 עד למועד כפי שיקבע על ידי היזם, לקראת ביצוע הרישום, ישלם כל צד את כל המיסים שעליו לשלם ויוציא וימציא את כל האישורים, כנדרש על פי דין לצורך הרישום ועל פי הנחיות מראש, באופן שלא יעכב את הרישום.

31.11 היזם יהיה זכאי, לפי שיקול דעתו המוחלט ובכפוף להוראות הסכם זה והוראות הדין, להוציא כל חלקים ושטחים מהרכוש המשותף שאינם בגדר דירת התמורה והצמדותיהן ושניתן להוציאם לפי דין בכפוף ולצורך קיום הנחיות רשות תכנונית או רישומית, לרבות כל שטח שניתן להוציא מהרכוש המשותף, חלקים מן החצר, מרתף, קומת עמודים, מבואות, מחסנים, מעברים, מקומות חניה, גגות, קירות חיצוניים, חדרי בזק ו/או טרנספורמציה ו/או חשמל ו/או תשתיות אחרות וזאת בהתאם למפורט בהסכם זה, ולהצמידם לכל אחת מהדירות או היחידות בבית המשותף או לרשום כיחידות נפרדות.

31.12 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי היזם יהיה מחויב להתקין מקום בגג למערכות ולמתקנים משותפים קיימים ו/או עתידיים וככל והדבר ידרש והכל בהתאם להוראות הקבועות בהסכם לעניין זה ובהתאם להוראות הדין.

31.13 הבעלים מסכימים במפורש כי בתקנון הבית המשותף אשר יוכן על ידי ב"כ היזם ויועבר להערות ולאישור ב"כ הבעלים, יוסדרו בין היתר, שימוש בדירות בבניין החדש, התקשרות עם חברת ניהול, שמירת אופיו הייחודי של הבניין ושמירת ייעודו, הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף והצמדתם לדירות מסוימות בהתאם להוראות הסכם זה והוראות הדין, הוראות בדבר אופן ניהול הבית המשותף והשימושים המותרים בחלק הציבורי ובמסחרי, איסור על התקנת אנטנות סלולריות על גגות הבניינים ו/או ברכוש המשותף ו/או בדירות הבעלים ו/או דירות היזם וקביעת הוראות לעניין השימוש המשותף ברכוש המשותף ובמערכות המשותפות, חלוקת ההוצאות בבית המשותף תהיה באופן יחסי לשטח הדירות (ושטחי המסחר) בצו הבית המשותף אולם יחידת חדר הטרנספורמציה, ככל ותוקם, ומתקנים משותפים אחרים יהיו פטורים מנשיאה בהוצאות הנ"ל. מובהר כי הבעלים לא יישאו בהוצאות הניהול בקשר עם שטחי המסחר כאשר המתזיקים בשטחי המסחר יישאו בהוצאות הניהול על פי הוראות הסכם זה ועל פי הוראות כל דין.

31.14 היזם יישא בכל ההוצאות הכרוכות ברישום הבית המשותף, לרבות הכנת התשריטים ובאגרות רישום הבית המשותף ורישום דירות התמורה ע"ש הבעלים ובאגרות רשם המקרקעין הנדרשות לשם רישום הערות אזהרה.

31.15 היזם יהיה רשאי לרשום הוראות בתקנון וכן הערות אזהרה וזיקות הנאה על הבניינים החדשים ו/או המקרקעין ו/או על דירות התמורה ו/או על יחידות היזם שתדרשנה על פי דרישת רשות מוסמכת, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות, כולל לגבי זכויות בעלי יחידות אחרות בפרויקט או של בעלי חלקות סמוכות והכל בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין ומבלי לגרוע מזכויות הבעלים בדירת התמורה על הצמודותיה.

32 הפרות ותרופות:

32.1 הפרת אחד ו/או יותר מהסעיפים לגביהם נקבע בהסכם זה במפורש כי הינם סעיפים יסודיים ו/או סעיפים אחרים שהופרו והפרתן לא תוקנה לאחר קבלת התראה בכתב מאת הצד המקיים של 30 יום לצורך תיקון ההפרה, ייחשבו כהפרה יסודית של הסכם זה. בכל מקרה של הפרת הסכם זה או הוראה מהוראותיו, ובנוסף לכל תרופה שנקבעה בו יתולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.

32.2 כל אחד מיחיד הבעלים אחראי באופן אישי ובנפרד למילוי וקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה (בעלים משותפים בדירה יהיו חייבים ביחד ולחוד). למען הסר ספק, מובהר כי הפרה של מי מיחיד הבעלים תזכה את היזם ואת יתר הבעלים בפיצוי מאותו יחיד בעלים בלבד אשר הפר את ההסכם והיזם לא יוכל לתבוע ו/או לדרוש כל פיצוי מכל יחיד הבעלים האחרים אשר לא הפרו את התחייבויותיהם.

32.3 ככל וההפרה תהא של כלל הבעלים יחדיו או של חלק מהם, תחול חובת הפיצוי רק על כלל הבעלים המפרים ולא על אלו שלא הפרו את ההסכם, באופן שבו כל יחיד בעלים מפר, יישא לחוד בחלקו היחסי מסך כל הפיצוי שיקבע.

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

32.5 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, היזם מצהיר ומסכים בזאת, שכל אחד מהמקרים המפורטים להלן ייחשב להפרה יסודית של הסכם זה אשר בגינה יהיו זכאים הבעלים לכל הסעדים העומדים לרשותם על פי דין ו/או הסכם זה, לרבות ביטול הסכם זה, חילוט ערבות חוק המכר וסילוק ידו של היזם מהמקרקעין ו/או הזכות לקבלת פיצויים ו/או הזכות להסב את היתר הבניה על שמם ו/או מי מטעמם:

32.5.1 אם ניתן כנגד היזם או כנגד מי מבעלי מניותיו צו או החלטה בדבר פירוק, קבוע או זמני, ו/או לכינוס נכסים קבוע ו/או שמונה כונס נכסים זמני ו/או ניתן צו להקפאת הליכים, והצו או ההחלטה לא בוטלו בתוך 90 יום מיום הינתן הצו או ההחלטה, ו/או אם היזם הגיש בקשה להקפאת הליכים ו/או למינוי כונס נכסים, קבוע או זמני, ו/או לפירוק ו/או הצעה להגיע להסדר נושים.

32.5.2 אם היזם יפסיק את העבודות ללא סיבה מוצדקת בהתאם להוראות הסכם זה, בפרק זמן רצוף של 60 ימים, אלא אם הפסקת העבודות נעשתה מטעמים שהותרו ליזם במסגרת הסכם זה.

32.5.3 בגין איחור במועד סיום ביצוע העבודות, מעבר לתקופת הגרייס והדחיות המותרות כאמור בהסכם זה לעיל העולה על 18 חודשים.

32.5.4 במקרה והוטל עיקול על זכויות היזם על פי הסכם זה ו/או רכוש היזם הנמצא במקרקעין, או על חלקו המונע המשך תקין של ביצוע העבודות, והעיקול לא הוסר, או פעולת ההוצאה לפועל לא הופסקו תוך 90 יום מיום הטלת העיקול.

32.5.5 אם יוטל עיקול ו/או צו שיפוטי ו/או מעין שיפוטי כנגד הבעלים ו/או מי מהבעלים בגין מעשה ו/או מחדל של היזם, והעיקול ו/או הצו לא הוסרו ו/או בוטלו בתוך 120 יום מיום הטלתם.

32.5.6 באם היזם ו/או בעלי המניות ביזם ו/או בעלי המניות בחברות המחזיקות במניות היזם הסבו ו/או מכרו ו/או העבירו ו/או שעבדו ו/או המחזיקי זכות מזכויותיהם או התחייבות מהתחייבויותיהם על פי הסכם זה, בניגוד להוראות הסכם זה.

32.5.7 במקרה שהיזם זה יפר חוזה זה הפרה יסודית וההפרה לא תתוקן על ידו תוך 90 ימים מעת קבלת התראה בכתב מב"כ הבעלים.

32.6 מוסכם כי האמור בסעיף 32.5. על תתי סעיפיו יהווה עילות חילוט של ערבות חוק המכר כהגדרתה בהסכם זה.

32.7 במקרה של ביטול ההסכם בשל הפרתו על ידי היזם כאמור, תועברנה כל זכויות היזם בהיתר הבניה ו/או בתוצרי התכנון האחרים לרשות הבעלים ותפקענה כל זכויות היזם בעבודות שבוצעו עד לאותו מועד ובעלי הדירות יהיו רשאים להמשיך בביצוע הבניה בעצמם ו/או באמצעות יזם או קבלן אחר.

32.8 החל ממועד שיעבוד זכויותיו של היזם על פי הסכם זה לטובת הבנק המלווה, תהיה זכות הבעלים לביטול ההסכם ו/או הזכות לסלק את ידו של היזם ו/או הזכות להשלים את העבודות באמצעות יזם / קבלן אחר – כפופה להסכמת הבנק המלווה ולאמור במסמכי השעבוד.

33 פיקוח על הבניה מטעם הבעלים:

33.1 הבעלים ימנו מפקח מטעמם כהגדרתו לעיל וזאת לשם בדיקת ובקרת הליכי התכנון ופיקוח מטעמם על תכנון הפרויקט, הגשת הבקשה למתן היתר בניה, עבודות בניית דירות התמורה ושטחי הרכוש המשותף (לעיל ולהלן: "המפקח מטעם הבעלים").

33.2 המפקח מטעם הבעלים יהיה רשאי לעיין ו/או לקבל העתק על פי דרישה (בהתאם לעניין) בכל מידע, בקשות, מסמכים, תכניות, חומרים, יומני עבודה וכיוצא"ב הקשורים לדירות התמורה ולשטחים המשותפים בבניינים החדשים אשר יהיו אצל היזם או אצל מי מטעמו. מבלי לגרוע מכלליות האמור המפקח מטעם הבעלים יהא רשאי להיכנס לאתר העבודות בכל עת שהאתר פתוח, לבדוק את אופן ביצוע העבודות ביחידות הבעלים ובשטחים המשותפים בבניינים החדשים, במגבלות בטיחות כפי שהן מופעלות על האחרים באתר.

33.3 היזם מתחייב לאפשר למפקח מטעם הבעלים נגישות מלאה, שקיפות מוחלטת, ואפשרות לבחון ולבדוק את טיב החומרים, התאמתם למפרט וכן את ביצוע העבודה וטיבה בהתאם להסכם, למפרט ולתכניות. בנוסף יספק היזם למפקח מטעם הבעלים (לרבות בהעתק ניר בהתאם לעניין) כל מידע ו/או נתון רלוונטיים, תוצאות בדיקה בכלל זה בדיקות של מכון התקנים הנדרשות על פי דין לאיזה מאלמנטים הקשורים בביצוע העבודות, הנדרשות לו לצורך מילוי תפקידו. כמו כן

מתחייב היזם לפעול ולשתף פעולה עם המפקח מטעם הבעלים בהתאם למפורט בהסכם המפקח שמצורף להסכם זה.

33.4 מוסכם ומובהר בזאת כי למפקח מטעם הבעלים לא תהא כל סמכות כלפי היזם או הקבלן המבצע וכי הוא לא יהיה רשאי להעביר ו/או למסור ליזם הנחיות ו/או הוראות ו/או הערות.

33.5 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין במינוי המפקח מטעם הבעלים, כדי לגרוע מהתחייבויות ו/או אחריות היזם על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות כל דין ו/או כדי להטיל על הבעלים איזושהי אחריות חוזית או נזיקית או אחריות כלשהי ו/או אחריות לטיב ורמת הביצוע של העבודות ו/או איכות הבניה. כמו כן, מוסכם כי העובדה שהמפקח מטעם הבעלים ביצע או לא ביצע את עבודתו ו/או לא העיר ליזם ו/או למי מטעמו על אי עמידה בלוח הזמנים או על אי התאמות או הליקויים, לא תעמוד ליזם כטענת הגנה וכן לא תיחשב כוויתור על טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מטעם הבעלים.

33.6 יובהר, כי מקום בו תהיינה מחלוקת בין מסקנות המפקח מטעם הבעלים לבין היזם, לרבות בגין אי עמידה בלוח זמנים ו/או אי התאמות או ליקויים ו/או בכל הקשור להשלמת העבודות ו/או דירות הבעלים על ידי הקבלן המבצע ו/או בנוגע לביצוע השינויים פנימיים, רשאי כל צד לפנות לבורר ההנדסי בהתאם להוראות הסכם זה. מובהר כי אין בפנייה לבורר ההנדסי כדי לחייב את היזם ו/או הקבלן המבצע בהפסקת העבודות ו/או בביצוען בדרך שאינה מקובלת עליו, זולת הורה הבורר אחרת.

33.7 מבלי לגרוע מהאמור לעיל בסעיף זה, כל בקשה מטעם המפקח מטעם הבעלים כמוה כבקשה שהופנתה ע"י הבעלים עצמם והיא תחייב את הבעלים לכל דבר ועניין. כל אישור של המפקח מטעם הבעלים ייחשב כאישור מטעם הבעלים וייחשב כנמסר על ידם.

34 ישוב סכסוכים:

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

34.1.1 חילוקי דעות בכל נושאי תכנון, בניה וקבלנות לפי הסכם זה ללא יוצא מהכלל, שאינם משפטיים במהותם יובאו להכרעתו של אדריכל או מהנדס בתחום הבניה, לפי העניין, אשר זהותו תיקבע בהסכמת היזם והנציגות (להלן: "הבורר ההנדסי") כבורר דן יחיד ובהעדר הסכמה בתוך 7 ימי עסקים תבחר זהותו בהסכמת באי כוח הצדדים. הבורר ההנדסי יידרש להצהיר כי לא הועסק ואין הוא מועסק על ידי היזם או חברות הקשורות ליזם או על ידי מי מהבעלים ו/או קשור אליו, בהיעדר מינוי ימונה הבורר ע"י יו"ר איגוד האינג'ינרים והמהנדסים.

34.1.2 הבורר ההנדסי יחויב לנמק החלטתו ויהא כפוף לדין המהותי בענייני תכנון ובניה וקבלנות בניה, וכן יחויב הבורר ההנדסי לשמוע את הצדדים טרם מתן החלטתו ולפסוק ללא משוא פנים. ובכפוף לכך פסיקתו תהיה סופית, ותינתן תוך 14 ימים ממועד פניית הצדדים אליו אלא אם כתוב מועד אחר בהסכם זה.

34.1.3 הבורר ההנדסי יהיה רשאים ליתן צווי ביניים וסעדים זמניים אחרים.

34.1.4 חילוקי דעות בכל יתר העניינים, ללא יוצא מהכלל, הנוגעים לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם

זה, ו/או לכל הנובע ממנו, שאינם בסמכותו של הבורר ההנדסי כאמור, יובאו להכרעתו של בית המשפט המוסמך באזור המרכז.

34.1.5 היזם יישא בכל הוצאות ועלויות הבוררות ועלויות והוצאות הבורר ההנדסי, אלא אם ייקבע אחרת על ידי הבורר ההנדסי בתום ההליך שבפניו, שאז אותו צד יישא בעלויות והוצאות כפי שיקבע הבורר ההנדסי. פנייה לבורר ההנדסי יעשה באישור המפקח מטעם הבעלים.

35 שקיפות:

35.1 מובהר כי הסכם זה יחתם בנוסח אחיד לכל הבעלים ולא יחתמו כל הסכם או תוספת להסכם בנפרד בין היזם לבין מי מיחיד הבעלים בכל הקשור לתמורה לבעלים למעט כאמור מפורשות בהסכם זה בקשר עם שינויים ותוספות ולמעט בקשר לשדרוג/שנמוך בהסכם שיחתם בין היזם לבין יחיד הבעלים שיבקש לשדרוג/לשנמוך את דירת התמורה והכל מבלי להטיל על היזם את החובה לאשר את השדרוגים האישיים ו/או השדרוג/שנמוך.

35.2 על אף האמור, ככל שעל פי דין קיימת ו/או תהיה קיימת חובה לחציע הצעות, לרבות זכות לתמורה נוספת, לאוכלוסייה מסויימת, כגון קשישים ו/או מעוטי יכולת ו/או אנשים עם מוגבלויות, יעמוד היזם בדרישות הדין כלפי הבעלים הללו בלבד, וליתר הבעלים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ולא תעמוד להם זכות להשוואת תנאים אלו.

35.3 אין באמור לעיל, כדי לגרוע מהיזם ליתן מעת לעת פתרונות פרטניים לבעלי צרכים מיוחדים ובלבד שפתרון כאמור יבוצע בשקיפות, יובא לידיעת נציגות הבעלים ובהתאם להוראות כל דין.

35.4 במידת הצורך, לצורך בחינת מקרים חריגים תמונה ועדה אשר נציגיה יהיו חברי הנציגות, השמאי מטעם הבעלים ובא כוח הבעלים מטעם הבעלים, וכן היזם ובאי כוחו, אשר תהיה מוסמכת לשקול מתן פתרונות שונים לבעלי דירות ספציפיים המתגוררים בדירה הנוכחית ואשר להם צרכים מיוחדים כגון קשישים, מוגבלי תנועה, תשושים, חוסים וחולים (להלן: "ועדת החריגים"). ועדה זו תשקול בחיוב מתן הטבות, סיוע, כספי ושאינו כספי, ויצירת פתרונות לבעלי הדירות הזקוקים לסיוע. החלטות ועדת החריגים יתקבלו פה אחד על ידי נציגי היזם ונציגי הבעלים ולא ייחשבו כסטייה מהוראות הסכם זה, גם אם תוצאת ההחלטה תהיה מתן הטבה לבעל דירה פלוני, והיזם לא יהיה חייב להעניק את אותו הטבה ליתר בעלי הדירות.

35.5 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהזכויות המוקנות במסגרת פרויקט מסוג זה והסכם זה למי מהבעלים הזכאי להם על פי הוראות כל דין.

36 שונות:

36.1 לשם הפעלה ו/או מימוש זכות המוקנית לבעלים על פי הסכם זה ו/או על פי הדין כלפי היזם, שאינה מוקנית לנציגות, יידרש רוב רגיל בכתב של הבעלים שהם בעלי רוב מהזכויות ברכוש המשותף ביחס לכל אחד מהבניינים המרכיבים את הבית המשותף, למעט זכות לביטול ההסכם בהתאם להוראות הסכם זה, אשר ביחס להפעלתה יידרש רוב בשיעור של שני שלישים לפחות מבעלי הזכויות כאמור. נקיטת כל פעולה למימוש זכות, אשר לא התקבלה ע"י הרוב הדרוש של הבעלים, כאמור, לא תהא תקפה ויראו אותה כבטלה ומבוטלת. מוסכם, כי האמור לעיל יחול ביחס לכל עניין הרלוונטי לכלל הבעלים, ואילו בעניינים הרלוונטיים ליחיד/י הבעלים באופן

ספציפי, כגון שינויים, תוספות ושדרוגים בדירתו, יהיו זכאים יחיד/י הבעלים הספציפיים למימוש זכותם ללא צורך בקבלת הסכמת יתר הבעלים, או חלק מהם.

36.2 מובהר בזאת כי לא יחולו בשום מקרה יחסי עובד מעביד ו/או יחסי שותפות בין הצדדים ו/או בין הבעלים לקבלן המבצע ו/או קבלני המשנה ו/או לעובדיהם.

36.3 היה והבעלים יתבעו לשלם כל סכום ו/או פיצוי בגין טענה בדבר עניינים הנובעים מקיום של יחסי עובד מעביד ו/או אי תשלום ו/או כל עניין הקשור ו/או הנובע מחוקי העבודה ו/או מזכויות להם זכאים הפועלים מטעם היזם ו/או הקבלן המבצע ו/או קבלני משנה ישפה היזם את הבעלים בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו לבעלים עקב דרישה ו/או תביעה ו/או טענה שתופנה כלפי הבעלים בגין כך, לרבות בכל סכום בתוספת סכום אשר שולם עבור שכ"ט עו"ד ששולם על ידי הבעלים, הכל כנגד קבלת פסק דין אשר לא עוכב ביצועו והכל בכפוף להוראות הסכם זה לעיל. לבעלים הזכות להחליט כי הטיפול בתביעות כאמור תהיינה על ידי היזם ועל חשבונו ובלבד שניתנה לו הזדמנות סבירה להתגונן ושתב תביעה נמסר לו מיידי לאחר שהתקבל אצל הבעלים ו/או מי מהם ו/או אצל ב"כ הבעלים.

36.4 כל הודעה, הצהרה, ויתור, שיהוי, הנחה, ארכה, שינוי וכן כל תוספת או גריעה מההסכם או לפיו, לא יחייבו ולא יחיה להם כל תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו כדין על ידי כל הצדדים להסכם זה. שום איחור או שיהוי בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים או אי מימוש זכות על ידי מי מהצדדים לא יחשב ויתור על הזכויות כאמור, ולא ילמדו ממנו גזירה שווה למקרה אחר.

36.5 הבעלים מצהירים כי התחייבויותיהם על פי הסכם זה תקיפות גם לגבי חלפיהם של הבעלים כולל יורשיהם, בני זוגם וכל מי שיבוא או עתיד לבוא בנעליהם וזאת לאור הסתמכות היזם על הסכמתם לאמור בהסכם זה.

36.6 מוסכם בזאת כי בכל הנוגע להתחייבויות הבעלים ו/או להפרות ההסכם מצדם יהיה כל אחד מיחיד הבעלים אחראי באופן בלעדי כלפי היזם וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה נגד יתר הבעלים או מי מהם בגין כל דרישה ו/או טענה שתהיה לו כלפי מי מיחיד הבעלים אשר הפר את התחייבויותיו כאמור בהסכם זה, אולם כל הבעלים שהינם בעלים משותפים בדירה קיימת יהיו אחראים ביחד ולחוד. מובהר כי במקרה של הפרה של מי מהבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, שיש בה כדי לעכב את הפרויקט ו/או את מילוי התחייבויות היזם, היזם יהיה רשאי לדחות את המועדים כלפי כלל הבעלים ו/או במקרה של הפרתו היסודית של ההסכם, המזכה את היזם באפשרות לבטל את ההסכם, יהיה היזם רשאי לבטל את ההסכם כלפי כלל הבעלים ובמקרה כזה הבעלים לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם הכל בכפוף למילוי מלוא חובות היזם המפורטות בהסכם זה.

36.7 הצדדים מתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת שלא לבוא בכל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה כנגד עוה"ד המייצגים את הצדדים בהסכם זה בכל מקרה שעוה"ד פעלו בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בתום לב וללא כוונת זדון.

36.8 הצדדים מתחייבים בזה לנקוט בכל פעולה ולעשות כל מעשה, ובכלל זה להמציא או לגרום להמצאתם של כל אישור, הצהרה או מסמך אחר ולחתום על כל בקשה, הצהרה, שטר ומסמך אחר, הנדרשים או שידרשו לצורך ביצועה של העסקה נושא הסכם זה ו/או לשם הוצאתן לפועל של כל התחייבויותיהם על פיו.

36.9 הסכם זה, על נספחיו (לרבות נספחים אשר יתווספו אליו במשך הפרויקט) ממצה את כל המוסכם בין הצדדים עד ליום חתימתו. אין כל תוקף לכל מצג, אמירה, הבטחה ופרסום אשר קדמו לחתימת הסכם זה ואשר לא עוגנה בכתב במסגרתו ובנספחיו.

36.10 כל הודעה לפי הסכם זה שתשלח מצד אחד למשנהו, תיחשב כנתקבלה בתוך 7 ימי עסקים ימים ממועד שליחתה בדואר רשום ו/או במועד המצאתה במסירה אישית וככל ונשלחה בדוא"ל ביום העסקים שלמחרת המשלוח.

36.11 הסכמה מצד כלשהו לסטות במקרה מסוים מתנאי הסכם זה לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

36.12 כתובות הצדדים בהסכם זה הן כמפורט בהסכם זה. הבעלים מתחייבים להודיע על שינוי כתובתם ליום.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

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

החברה

תאריך חתימת החברה: _____

הריני לאשר חתימת החברה ביום: _____

טבלת חתימות הבעלים

תת חלקה	שם + שם משפחה	ת.ז.	חתימה	תאריך חתימה	אימות חתימה
1					

תאריך חתימת הדייר הראשון: _____

נספח ז' - הסכם שכ"ט עו"ד – ייצוג בעלי דירות

בין: **משרד עורכי הדין י. פירוזמן – י. גהורי – משרד עורכי דין ונוטריון**
מרח' ירושלים 2, ראשון לציון
טל: 03-5170077; פקס: 03-5170085
(להלן: "עוה"ד")

לבין: **בעלי הדירות בבית המשותף ברח' סמילנסקי 29,31 נתניה הידוע כגוש**
8264 חלקות 116, 71 בנתניה

(להלן: "בעלי הדירות")

הואיל: ובעלי הדירות מצהירים כי הינם הבעלים הרשומים או הזכאים להירשם כבעלי הזכויות בדירות שבבית המשותף הבניינים ברח' סמילנסקי 29,31 נתניה הידוע כגוש 8264 חלקות 116, 71 בנתניה לרבות הרכוש המשותף הצמוד לדירות (להלן: "הבית המשותף").

והואיל: ובעלי הדירות פנו לח.ל.ת על מנת זו תקדם עבורם עסקת פינוי בינוי בבית המשותף (להלן: "ח.ל.ת" או "הפרויקט", לפי העניין).

והואיל: ובמסגרת הפרויקט יאתרו ויבחרו בעלי הדירות חברה יזמית ו/או חברה קבלנית/יזמית אשר תחתום מולם על הסכם פינוי בינוי ותבצע את הפרויקט בפועל (להלן: "הסכם פינוי בינוי" או "היזם").

והואיל: ובעלי הדירות מעוניינים לשכור את שירותיו של עוה"ד על מנת שייצג אותם במסגרת הפרויקט ויבצע את כל הפעולות המשפטיות המפורטות בהסכם זה.

והואיל: ועוה"ד הסכים לייצג את בעלי הדירות בתנאים שיפורטו להלן.

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר ביניהם את התנאים לביצוע ומימוש הוראות הסכם זה.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. בעלי הדירות מצהירים בזאת כי ידוע להם כי עוה"ד מייצג אותם בלבד בפרויקט וכי אינו מייצג את היזם ו/או את ח.ל.ת בשום צורה ואופן.
3. משרד עוה"ד ייצג ויילוה את בעלי הדירות ונציגות בעלי הדירות במסגרת הפרויקט ולכל אורך תקופת הפרויקט ויכלול את השירותים הבאים:
 - 3.1. השתתפות בפגישות באסיפות דיירים ופגישות עם אנשי המקצוע מטעם ח.ל.ת.
 - 3.2. הכנת כלל המסמכים המשפטיים הראשוניים לחתימת בעלי הדירות.
 - 3.3. הכנת כתבי הסכמה מול ח.ל.ת והחתמת בעלי הדירות.
 - 3.4. סיוע ומעקב אחר הכנת מסמכי התב"ע והתאמתם לפרויקט.
 - 3.5. הכנת כלל המסמכים הנדרשים לצורך איתור היזם לרבות כלל מסמכי ההזמנה להציע הצעות.

- 3.6. הכנת הסכם "פינוי בינוי".
- 3.7. ייעוץ לבעלי הדירות בהליך איתור ובחירת היזם.
- 3.8. ניהול מו"מ משפטי עד לגיבוש נוסח הסכם פינוי בינוי מוסכם וסופי.
- 3.9. התחמת בעלי הדירות על הסכם פינוי בינוי.
- 3.10. החזקה של מלוא יפויי הכוח אשר יחתמו על ידי בעלי הדירות במסגרת הסכם הפינוי בינוי.
- 3.11. ייצוג בעלי הדירות מול הרשויות השונות במסגרת הפרויקט, לרבות ועדות ומוסדות התכנון והבניה.
- 3.12. ליווי בעלי הדירות בהליך קבלת הסכמות בנקים למשכנתאות ובעלי הערות אזהרה לפרויקט – ככל ויידרש.
- 3.13. החזקה בנאמנות של כלל הערבויות והביטחונות של בעלי הדירות.
- 3.14. מעקב אחר פעולות היזם במסגרת הפרויקט לרבות מעקב אחר הגשת תביעות נגד דייר סרבן על ידי היזם (ככל ויידרש), ביצוע והשלמת אבני הדרך המרכזיות ועמידת היזם בכל התחייבויותיו כלפי בעלי הדירות והרשויות.
- 3.15. ליווי בעלי הדירות בהליך פינוי הדירות ומסירת החזקה בהן ליזם, ליווי בעלי הדירות בהליך קבלת תשלום דמי השכירות לתקופה שממועד פינוי הדירות ועד קבלת דירת התמורה.
- 3.16. מתן ייעוץ משפטי לבעלי הדירות לכל אורך הפרויקט ובכל נושא הנובע מהסכם הפינוי בינוי.
- 3.17. ליווי בעלי הדירות בתהליך בחירת ובקבלת דירות התמורה.
- 3.18. שמירה על קשר עם המפקח מטעם הבעלים והשמאי מטעם הבעלים לאורך הפרויקט ומעקב אחר ביצוע תפקידם.
- 3.19. בחינת מסמכי הלוי הבנקאי של היזם במסגרת הפרויקט וניהול מו"מ משפטי מול הבנק/מוסד פיננסי המלווה מטעם בעלי הדירות.
- 3.20. מעקב אחר מילוי שאלוני המס על ידי בעלי הדירות ודיווח עסקת הפינוי בינוי למנהל מיסוי מקרקעין על ידי היזם ובאחריות היזם.
- 3.21. מעקב אחר ביצוע רישום צו בית משותף בסיום הפרויקט ורישום זכויות בעלי הדירות בדירות התמורה אצל רשם המקרקעין.
4. יובהר כי שכר טרחת עוה"ד אינו כולל הגשת תביעות ו/או הגשת כתבי הגנה ו/או ניהול כל הליך אחר בבית משפט ו/או בכל ערכאה שיפוטית אחרת (למעט חליכים תכנוניים בפני ועדות התכנון והרישום).
5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עוה"ד מתחייב להעניק לבעלי הדירות ייעוץ משפטי ולשמור על האינטרסים של בעלי הדירות בלבד, החזקת בטחונות וערבויות, פיקוח על חידושים לרשויות המס, מעקב ופיקוח על קצב התקדמות הפרויקט לרבות שימת דגש על אבני הדרך המרכזיות ועמידת היזם בכל התחייבויותיו כלפי בעלי הדירות.
6. שכ"ט של עוה"ד יעמוד על סך של 20,000 ₪ בתוספת מע"מ צמוד למדד תשומות הבנייה הידוע ביום 15/03/2024 בגין 31 יחידות בבניינים הקיימים והוא ישולם ע"י היזם בשם בעלי הדירות לידי עוה"ד, ובעלי הדירות לא יחויבו בכל מקרה בתשלום שכ"ט ו/או עמלה כלשהי לעוה"ד ו/או לעוה"ד של היזם או מי מטעמו (להלן: "שכר טרחת עוה"ד").
7. שכ"ט עוה"ד ישולם על פי אבני הדרך בדלקמן:

- א. סך של 30% משכר טרחת עוה"ד ישולם על ידי היזם לפקודת עוה"ד תוך 14 ימי עסקים ממועד בחירת היזם כמציע נבחר בניכוי התשלום אשר התקבל אצל עוה"ד מאת ח.ל.ת. בגין פרויקט זה עד למועד זה.
- ב. סך של 20% משכר טרחת עוה"ד ישולם לעוה"ד על ידי היזם במועד חתימת הרוב הנדרש מבעלי הזכויות (בהתאם להוראות הדין) על הסכם פינוי בינוי עם היזם.
- ג. סך של 20% משכר טרחת עוה"ד ישולם לעוה"ד על ידי היזם במועד הגשת בקשה להיתר הבניה במסגרת הפרויקט.
- ד. סך של 10% משכר טרחת עוה"ד ישולם לעוה"ד על ידי היזם במועד קבלת היתר הבניה במסגרת הפרויקט.
- ה. סך של 10% משכר טרחת עוה"ד ישולם לעוה"ד על ידי היזם במועד סיום הליך פינוי דירות הבעלים ומסירת החזקה בבית המשותף לידי היזם.
- ו. סך של 10% משכר טרחת עוה"ד ישולם לעוה"ד על ידי היזם במועד קבלת טופס 4 לפרויקט ומסירת דירת התמורה הראשונה ליחיד בעלי הדירות.
8. בנוסף לאמור לעיל יישא היזם בכל ההוצאות הנלוות לייצוג המשפטי הניתן על ידי עורך הדין כמפורט בהסכם זה לרבות תשלום אגרות, שכר טרחת אנשי מקצוע, שכר טרחת מודדים, העתקות, צילומים, שליחויות וכיוצ"ב.
9. שכר טרחת עוה"ד כאמור לעיל אינו כולל פעולות אשר בהתאם להוראות ההסכם הינן באחריות היזם.
10. מוסכם כי הפסקת ההתקשרות עם עוה"ד מצד בעלי הדירות תזכה את עוה"ד בשכ"ט בהתאם למועד בו הסתיים הייצוג של עוה"ד ובהתאם לפעולות שביצע עד אותו המועד.
11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי בעלי הדירות יהיו רשאים לסיים את ההתקשרות עם עוה"ד וזאת בקרות אחד מהמקרים להלן בלבד:
- 11.1. לפי החלטה מנומקת בכתב של 90% מבעלי הדירות.
- 11.2. עוה"ד הורשע בעבירה פלילית בקשר עם עבודתו כעורך דין ויש בהרשעה זו כדי להשפיע על טיפולו בתיק ובייצוג בעלי הדירות במסגרת הפרויקט.
- 11.3. עוה"ד הפר הפרה יסודית של איזו מהוראות הסכם זה ולא תיקן את ההפרה תוך 14 יום ממועד בו נמסרה לו התראה בכתב מאת בעלי הדירות.
12. הצדדים מסכימים באופן מפורש כי הסכם זה יהווה נספח להסכם הפינוי בינוי ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו והוא יחייב את היזם לכל דבר ועניין.
13. כל שינוי ו/או תוספת להסכם ייעשה בהסכמת הצדדים בכתב בלבד.
14. כתובת הצדדים להסכם זה היא כמפורט לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בעלי הדירות:

תת"ח	שם	ת.ז.	חתימה
------	----	------	-------

עוה"ד

חוזה מנהל פרויקט 045/20

שנערך ונחתם בנתניה ביום 17 לחודש 33 שנת 2020

- בין -

בין:

ח.ל.ת- החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ

ח.פ. 520032723

כתובת: רחוב הצורן 4א' אזה"ת פולג נתניה.

טלפון: 09-8854777

פקס: 09-8852544

(להלן - "החברה" או "המזמינה")

מצד אחד;

לבין:

ח.פ. 02-6547338
מרחוב 22 ירושלים
טל': 02-6547338
פקס: 02-6547338
(להלן - "המנהל")

מצד שני;

הואיל והחברה הנה תאגיד עירוני, כמשמעו בחוק, בבעלותה ובשליטתה המלאה של עיריית נתניה (להלן: "העירייה"), העוסקת, בין היתר בניהול, ביצוע ובפיקוח על ביצוע של פרויקטים להקמת תשתיות ו/או של עבודות נוספות במתחמים שונים בתחום העיר נתניה (להלן: "העבודות");

והואיל: ובמסגרת פילוט שאושר ע"י העירייה, החברה מעוניינת לקדם וללוות את הדיירים בבניינים 29 ו- 31 ברחוב סמילנסקי בנתניה, בתהליך שינוי תכנון לצורך פינוי בינוי (להלן: "הפרויקט"), ומעוניינת לצורך כך בקבלת שירותים הנדסיים לביצוע ניהול ותיאום תכנון הפרויקט (להלן: "השירותים").

והואיל והחברה פרסמה הזמנה להציע להצעות, במסגרתה הזמינה קבלת הצעות למתן השירותים כהגדרתם במסמכי ההזמנה (להלן: "ההזמנה" ו/או "ההליך" בהתאמה);

והואיל והמנהל, לאחר שבדק את כל תנאי ההזמנה, הגיש למזמינה הצעה בהליך הני"ל, המהווה חלק בלתי-נפרד מהסכם זה, ונבחר כזוכה;

והואיל: והמנהל מצהיר כי הוא בעל הידע, הכישורים, הניסיון, המיומנות והאמצעים הפיננסיים בניהול של פרויקטים דומים ו/או בסדר גודל דומה לפרויקטים;

והואיל: והמנהל פנה לחברה והציע לקבל על עצמו את ביצוע שרותי הניהול של הפרויקט (לשלב א ו ב', כהגדרתם במסמכי ההזמנה) והכל כמפורט בחוזה זה (להלן: "מתן השירותים");

ניסוס שוקר
מהנדסים יועצים בע"מ

ח.ל.ת- החברה לפיתוח
ולתיירות נתניה בע"מ

והואיל: והחברה מעוניינת בשירותי הניהול של המנהל והמנהל מתחייב ליתן שירותי ניהול לחברה והכל בתנאים הקבועים בהסכם זה ובנספחיו שלהלן;

והואיל והצדדים מסכימים כי שירותיו של המנהל יינתנו במסגרת של קבלן עצמאי וכי לא יהיו בין המנהל ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו לבין החברה ו/או מי מטעמה יחסים של עובד-מעביד;

והואיל וברצון הצדדים להעלות על הכתב את פרטי ההתקשרות ביניהם;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

פרק 1 - כללי

- 1.1 דין המבוא לרבות ההצהרות הכלולות בו, ודין הנספחים המצורפים לחוזה זה כדין הוראות החוזה.
- 1.2 למען הסר ספק מובהר בזאת מפורשות, כי אין בחתימת חוזה זה כדי לחייב את החברה בכל צורה או דרך שהיא להתקשר עם המנהל בהתקשרויות ספציפיות בקשר עם מתן השירותים או כל חלק שלהם ו/או בכל התקשרות אחרת.
- 1.3 הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה:
 - נספח א' - הזמנת עבודה.
 - נספח ב' - הוראות ביטוח.
 - נספח ב1- אישור קיום ביטוחי היועץ.
 - נספח ב2- טבלת גבולות אחריות מקצועית.
 - נספח ב3- הצהרת אי העסקת עובדים (במידת הצורך).
- 1.4 למען הסר כל ספק, נספחי החוזה האמורים בנוסחם האחרון והעדכני ביותר, מהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה, בין אם צורפו לחוזה זה בפועל ובין אם לאו.
- 1.5 המנהל מצהיר, כי ידוע לו היטב טיב ואופי השירותים הנדרשים ממנו, וכי יש לו את הידע, היכולת, המיומנות, האמצעים וכח האדם המקצועי לתת את השירותים על הצד הטוב ביותר ולשביעות רצונה המלא של החברה.
- 1.6 המנהל מצהיר, כי הוא מקבל על עצמו ליתן את השירותים לחברה ברמה מקצועית גבוהה.
- 1.7 המנהל מתחייב לשאת בכל המיסים ההוצאות והתשלומים הכרוכים במתן השירותים לחברה כאמור בחוזה זה, לרבות תשלומי מס ההכנסה, ביטוח לאומי וכן כל תשלום אחר המוטל עליו על פי כל דין.
- 1.8 המנהל מצהיר, כי ידוע לו כי מעמדו בכל הקשור ביחסיו עם החברה יהא כמעמד קבלן עצמאי, ולא יהיו בינו לבין החברה או בין החברה או מי מטעמה לבין מי שיועסק על ידו לשם מתן השירותים יחסי עובד מעביד. בכל מקרה בו ייקבע אחרת, מתחייב המנהל לפצות ולשפות את החברה בגין כל תשלום בו תחויב החברה בגין קביעה, כאמור.

פרק 2 – הגדרות

2.

בחווה זה יהיו למונחים הבאים הפירושים שלצידם, אלא אם כן משתמעת בבירור כוונה אחרת:

- 2.1 **"נציג החברה"**: מנכ"ל החברה או מי מטעמו אשר יופקד על ההפעלה וההנחיה של המנהל והמנהל יפעל בהתאם להוראות שתינתנה לו על ידיו.
- 2.2 **"הפרויקט"**: שינוי תב"ע לצורך פינוי בינוי, בבניינים 29 ו-31 בנתניה.
- 2.3 **"הזמנה להציע הצעות"**: הזמנה להציע מס' 045/20 למתן שירותים כמפורט לעיל עבור המזמינה (בשלב א') ועבור הדיירים ו/או היזם (בשלב ב').
- 2.4 **"האתר או השטח"**: המקרקעין שבהם יבוצע הפרויקט.
- 2.5 **"היועצים"**: מתכננים, אדריכלים, מפקחים ו/או מומחים שהחברה מוסרת להם עבודות ייעוץ ו/או תכנון ו/או אחרות במסגרת הפרויקט ו/או בחלקים ממנו שבתחום מומחיותם.

פרק 3 – השירותים

3.

המנהל מתחייב ליתן לחברה את השירותים המפורטים להלן:

שירותי המנהל יינתנו בשני שלבים:
שלב א' – תכנון ואישור התב"ע עד לבחירת יזם מבצע – שלב זה באחריות, ניהול ומימון החברה (להלן: **"שלב א'")**

שלב ב' – מפקח מטעם הדיירים מול היזם הנבחר לביצוע הפרויקט לרבות בקרה על הוצאת ההיתר, בקרה על התכנון המפורט, בקרה על תכניות לביצוע, בקרה על הבנייה, עד שלב מסירת הדירות לבעלים (להלן: **"שלב ב'")** – שלב זה בניהול ומימון הדיירים/היזם.

במסגרת שלב א':

- 3.1 המנהל מתחייב להשתתף בכל הדיונים הקשורים לפרויקט עם כלל הגורמים הרלוונטיים בפרויקט לרבות עם דיירי הבניינים.
- 3.2 המנהל מתחייב ליתן את כל השירותים, לבצע את עבודות הניהול בהתאם לחווה זה, לפי מיטב הנוהג המקצועי, על פי הוראות נציג החברה ולשביעות רצון החברה ועל פי כל דין.
- 3.3 ליעוץ ייעוץ טכני והנדסי לחברה בהכנת המכרזים או ההזמנות להציע הצעות על נספחיהן ומסמכיהן השונים, לרבות חוזים עם הקבלנים בשיטת התקשרויות כפי שתקבע החברה.
- 3.4 לנהל את הליכי המכרזים ו/או ההתקשרויות הרלוונטיים לפרויקט, מראשיתן ועד סופן והכל עפ"י נהלי החברה והנחיותיה מעת לעת.
- 3.5 לבצע כל פעולה אחרת או נוספת הנחוצה על פי שיקול דעתו של נציג החברה לצורך ביצוע הפרויקט.
- 3.6 לבצע כל פעולה אחרת או נוספת הנחוצה על פי שיקול דעתה המקצועי של החברה במועד שנקבע על ידי החברה לביצוע העבודה.
- 3.7 לייצג את החברה במידה ויתבקש על ידה, בהסברת הפרוגרמה, התאמתה והשתלבותה בפרויקט, למתכננים, ליועצים ודיירי הבניינים לרבות מסירת מסמכים שונים הקשורים בכך, בתיאום עם החברה.
- 3.8 לברר קיומם של השלמות ו/או שינויים בפרוגרמה לפי חוות דעתם של המתכננים והיועצים.
- 3.9 ליזום ולרכז ישיבות תאום עם המתכננים והיועצים לקבלת דיווח על התקדמות התכנון ולבירור נושאים ובעיות שיתעוררו במהלך התכנון.
- 3.10 לקיים קשר מתמיד ורצוף עם המתכננים והיועצים בכל תקופת התכנון ולוודא השלמת התכנון במועדים ובתנאים הקבועים בחוזי המתכננים והיועצים.

- 3.11 להשתתף עם היועצים והמתכננים במגעים עם הרשויות המוסמכות והגורמים השונים, ובניהול משא ומתן עם נציגיהן בהתאם לנדרש. לטפל בקבלת האישורים הנחוצים לביצוע הפרויקט, מהרשויות המוסמכות והגורמים השונים, כולל מעקב אחר ביצוע התשלומים הנדרשים לשם כך ותוך וידוא שהוא נעשה כראוי ובמועד המוקדם ביותר האפשרי ככל שהדבר תלוי בו ובתיאום עם החברה.
- 3.12 לערוך לוח זמנים לתכנון ולמסירת התכניות לחברה, ולעדכן ולפרט אותו בהתאם להנחיות החברה.
- 3.13 לבדוק את מידת שילובן של כל אחת מתוכניות המתכננים והיועצים בתכנון הכולל של הפרויקט.
- 3.14 לבדוק בשיתוף עם החברה תכניות ומסמכים המשקפים פתרונות אלטרנטיביים לתכנון הפרויקט ו/או חלקים ממנו.
- 3.15 לערוך השוואה של העלות והתועלת בין הפתרונות האפשריים של כל אחד מהמתכננים והיועצים, ולקבל כל מידע מהמתכננים והיועצים הנדרש בקשר לכך.
- 3.16 למסור לחברה את כל ההנחיות, וההסברים שיידרשו לבחירת הפתרון התכנוני המתאים
- 3.17 למסור לחברה את כל המידע, ההנחיות וההסברים, שיהיו נחוצים על מנת לאשר את התכניות שתצגנה את הפתרון התכנוני שנבחר לרבות החישובים והמסמכים הנלווים.
- 3.18 לייצג ולתאם בין החברה והמתכננים והיועצים לנהל, לתאם ולפקח במועד על עדכון התכנון, לרבות על תיקון התכניות ו/או המסמכים בהתאם לצורך על מנת למנוע כל חריגה מהאומדן לאחר תכנון מוקדם, אלא ובכפוף לקבלת אישורו מראש ובכתב של החברה.
- 3.19 לוודא שהתכניות, לרבות המסמכים הנלווים של המתכננים והיועצים השונים מתאימים ומשלימים האחד את השני.
- 3.20 להמליץ על בחירת חומרי בניה וגמר בתאום עם המתכננים והיועצים והחברה.
- 3.21 לדאוג לכך שכל אחד מהמתכננים והיועצים יקבלו במועד את הנחיות הבטיחות של יועץ הבטיחות שימונה על ידי החברה (להלן - "יועץ הבטיחות") ושל יועץ המיגון שימונה על ידי החברה וזאת בכל שלב ושלב של התכנון והכל עלפי הנחיות ועדת מחוזית.
- 3.22 לדאוג לכך כי האדריכל המנהל את הפרויקט יקבל במועד את הנחיות יועץ המיגון שימונה על ידי החברה (להלן - "יועץ המיגון"), בכל הקשור לענייני מקלוט, בכל שלב ושלב של התכנון והכל עלפי הנחיות ועדת מחוזית.
- 3.23 לדאוג ליצירת תאום שוטף בין המתכננים והיועצים לבין יועץ הבטיחות בכל היבט בטיחותי של הפתרונות התכנוניים השונים המיושמים בפרויקט. בכל מקרה של מחלוקת בין יועץ כלשהו לבין מהנדס ו/או מי מהמתכננים והיועצים, יביא המנהל את המחלוקת באופן מידי, להכרעת נציג החברה.
- 3.24 לבדוק ולאשר חשבונות המתכננים והיועצים בהתאם לתנאי ההתקשרות עמם לרבות ניהול מו"מ עימם בשיתוף נציג החברה על פי הוראות החברה בנושא ההתחשבות במידת הצורך.
- 3.25 למסור לחברה, אחת בכל חודש, בתקופת ביצוע שלב זה, דו"ח מצב פרויקט אשר למצב הפרויקט תוך הפניית תשומת ליבה של החברה לכל סטייה ו/או שינוי במסגרת התקציבית ו/או בלוח הזמנים, וכן לכל סטייה ו/או שינוי בנסיבות ו/או בנתונים רלוונטיים אחרים, תוך מתן הסברים מפורטים למקור הסטייה ו/או השינוי ופירוט לקידום הפרויקט או כל חלק ממנו במקרה של פיגורים והכל בהתאם לנוהלי והנחיות הדיווח הנהוגים אצל החברה.
- 3.26 לבצע, בתאום עם נציג החברה, כל פעולה אחרת או נוספת הנחוצה על פי שיקול דעתו המקצועי של המנהל לצורך ביצוע הפרויקט.
- 3.27 לקבל אישורים בכתב של כל מנהלי המחלקות הרלוונטיים בעירייה וכן של כל גורם נוסף לגבי התכניות והמפרטים, לפני פרסום כל מכרז.
- 3.28 במסגרת שלב ב', כהגדרתו: לפעול כמפורט בהרחבה בנספח 1 למסמכי ההזמנה. העבודה תבוצע בשיתוף פעולה עם המתכננים מטעם היזמים של הבניינים האחרים בפרויקט וזאת עד מסירת הדירות (לדיירים, כולל השטחים הציבוריים).

פרק 4 - שכר טרחה

4.

- 4.1 בתמורה לביצוע המלא של כל התחייבויותיו על פי שלב א' לחוזה זה, יהא המנהל זכאי לשכר טרחה כמפורט בהזמנת העבודה המצ"ב כנספח א' (להלן: "הזמנת עבודה").
- 4.2 בתמורה לביצוע המלא של כל התחייבויותיו על פי שלב ב' לחוזה זה, יהא המנהל זכאי לשכר טרחה מאת הדיירים/ היזם וזאת כמפורט בהצעת המחיר שהוגשה במסגרת ההזמנה להציע הצעות.
- 4.3 שכר הטרחה ישולם למנהל במועדים ובשיעורים כמפורט בנספח א' על בסיס שוטף + 45 יום, על פי המועדים המפורטים שם וכנגד חשבונית מס כדין.
- 4.4 מוסכם בין הצדדים כי שכר הטרחה, כאמור, בסעיף 4.1 לעיל כולל את כל הוצאות המנהל לרבות שכר יועצים אחרים שישכרו על ידו וכן מובהר כי המנהל לא יהא זכאי לתשלום כלשהו בגין ביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ו/או על פי אותה הזמנת עבודה, מעבר לתשלום המפורט בסעיף זה לעיל.
- 4.5 מובהר בזאת כי ככל שהפריקט לא יצא אל הפועל או לא יושלם או תופסק ההתקשרות ו/או תבוטל ההתקשרות על פי חוזה זה ו/או על פי כל הזמנת עבודה, מכל סיבה שהיא, יהא המנהל זכאי אך ורק לשכר הטרחה על פי המפורט בהזמנת העבודה, בהתאם לאותו שלב של ביצוע השירותים שבוצעו על ידי המנהל בפועל עד לאותו מועד.

פרק 5 - זכויות ושמיירת סודיות

5.

- 5.1 כל הזכויות בכל התוכניות והעבודות אשר יבוצעו על ידי המנהל במסגרת חוזה זה יהיו שייכות לחברה והיא תהיה זכאית להשתמש בהן, כולן או חלקן, בכל אופן שתמצאנה לנכון.
- 5.2 המנהל מתחייב בזה לשמור בסוד את כל המידע והחומר שיגיע אליו בעת מתן השירותים לחברה, ולא לגלות לצד ג' כלשהו כל מידע או חומר בקשר עם החברה. כן מתחייב המנהל לגרום לכך כי כל אדם שיועסק על ידו ימלא גם הוא אחר האמור לעיל.
- 5.3 המנהל מתחייב בזה שלא להשתמש, במישרין או בעקיפין במידע ו/או במסמכים ו/או בכל חומר שהוכן על ידו ו/או שנמסר לו על ידי החברה אלא על פי הוראות החברה.
- 5.4 המנהל מתחייב שלא לפעול ולא לסייע לצד שלישי כלשהו בעניינים שיש בהם משום ניגוד אינטרסים לענייני החברה בנושאי חוזה זה.
- 5.5 המנהל מצהיר ומתחייב בזה כי לא יקבל מצד שלישי כלשהו הקשור בביצוע הפרויקט תמורה כלשהי, בין בכסף ובין בשווה כסף, וכי ככל שתתקבל בידו תמורה, כאמור, היא תהא שייכת לחברה.
- 5.6 מוסכם בין הצדדים כי בכל הקשור במסגרת היחסים בין החברה למנהל יחשב המנהל כקבלן עצמאי והוא מתחייב לשאת בכל המיסים, ההוצאות והתשלומים הכרוכים במתן שירותים לחברה לרבות תשלומי מס הכנסה וביטוח לאומי.

פרק 6 - אחריות וביטוח

6.

- 6.1 המנהל יהא אחראי לבדו לכל נזק או אבדן, לגוף ו/או לנפש ו/או לרכוש, שייגרם לו ו/או למי מעובדיו ו/או לבאים מטעמו, לחברה ו/או לעיריית נתניה ו/או לעובדיה ו/או לבאים מטעמן, ולכל אדם או גוף אחרים (צדדי ג'), שייגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של המנהל ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו, הנובעים מביצוע התחייבויותיו נשוא הסכם זה ו/או בקשר עמו.
- 6.2 המנהל מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי כל דין לעובדיו ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו ו/או הפועל עבורו עקב נזק לגוף ו/או לנפש ו/או לרכוש, הנובע מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או בקשר עמו.

ניסים שוקר
מהנדסים יועצים בע"מ

ח.ל.ת - החברה לפיתוח
ולתיירות נתניה בע"מ
ש.ח.ס
ד.ר

6.3 המנהל ישפה את החברה ו/או את עיריית נתניה בגין כל פסייד חלוט עקב דרישה ו/או תביעה שתוגש נגדן בקשר לכל עניין שהמנהל אחראי לו כאמור בסעיף זה לעיל, ובתנאי שהחברה ו/או עיריית נתניה יודיעו לני"ל על קיום דרישה ו/או תביעה כאמור ויאפשרו למנהל להתגונן עד למתן פסייד חלוט.

6.4 אין באמור בסעיף 6.1 לעיל ו/או בעצם עריכת הביטוחים על ידי המנהל, כפי שיפורט להלן, כדי לשחרר את המנהל מאחריות כלשהי על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין ו/או להטיל על החברה ו/או העירייה חובה נוספת מעבר לאמור בהסכם זה ו/או בדין.

6.5 מבלי לגרוע מאחריות המנהל על פי דין ו/או על פי הסכם זה, המנהל מתחייב לערוך ולקיים על חשבונו את הביטוחים ויתר ההוראות כמפורט בנספחי הביטוח המצורפים להסכם זה ומסומנים כנספחים ב'1, ב'2, ב'3 והמהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

6.6 הפרת כל אחת מהוראות סעיפי הביטוח דלעיל תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

7. פרק 7- העדר יחסי עובד-מעביד

7.1 מובהר בזאת כי המנהל משמש קבלן עצמאי ובלתי תלוי והוא לבדו ישא באחריות לכל הזכויות הסוציאליות של עובדים אלה (כגון- ניכוי מס הכנסה ובטוח לאומי, תשלומים לקרנות איגודים מקצועיים ותשלומים סוציאליים אחרים) ולכל החובות החלות עפ"י דין ו/או מכח חוזה קיבוצי רלוונטי ו/או מכח כל נוהג או חבות אחרת על מעביד כלפי עובדיו, וכי אין בין החברה לבינו או לבין כל אדם אחר, המועסק על ידו או הפועל מטעמו בביצוע החוזה, יחסי עובד מעביד.

7.2 אם על אף האמור לעיל, ובניגוד לכוונת הצדדים המפורשת, ייקבע בית הדין לענייני עבודה כי החברה היא מעבידתו של המנהל או של אדם המועסק על ידו או הפועל מטעמו בביצוע החוזה, תודיע החברה למנהל על קיום התביעה ותאפשר למנהל להשתתף בהליך ההגנה.

7.3 מתחייב הקבלן לשפות מייד את החברה מיד עם דרישתה הראשונה בכתב, במלוא סכום חבותה בגין כל הוצאה או נזק שיגרמו לה בשל כך, כולל תשלומים והוצאות מכל מין ללא יוצא מין הכלל, בתוספת 15% (חמישה עשר אחוזים) כהוצאות כלליות מוערכות ומסוכמות מראש לרבות במקרה של פשרה שהחברה הגיעה אליה בין אם ששילמה החברה או ובין אם עלולה לשלם בקשר לתביעה כאמור וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הדין לכל תרופה או סעד אחרים.

7.4 סעיף זה הינו מעיקרי החוזה והפרתו מהווה הפרה יסודית של החוזה.

8. פרק 8- איסור הסבה

חוזה זה נערך עם המנהל בלבד והוא לא יהיה רשאי להעבירו ו/או להסבו ו/או להמחותו ו/או לשעבדו, כולו או מקצתו, לאדם אחר וכן לא יהיה רשאי למסור כל זכות או חובה על פי חוזה זה לאדם אחר אלא אם נתנה לכך החברה את הסכמתה, מראש ובכתב.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יובהר כי החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), על פי שיקול דעתה הבלעדי, להסכים להסבת החוזה כאמור.

9. פרק 9 - החוזה וסיומו

9.1 חוזה זה יהא בתוקף עד לביצוע המלא והמושלם של כל הזמנות העבודה שתמסרנה למנהל בפועל במסגרת חוזה זה.

9.2 החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להביא חוזה זה, כולו או מקצתו, ו/או כל הזמנת עבודה במסגרתו לידי סיום בהודעה בכתב של 30 יום מראש. נתנה החברה הודעה כאמור יהא המנהל זכאי אך ורק לשכר טרחה בגין הפעולות שבוצעו על ידו בפועל עד למתן ההודעה, כאמור, והחברה רשאית למסור את המשך עבודות הניהול למנהל אחר שנבחר על ידה.

ניסוח שוקר
מהנדסים יועצים בע"מ

ח.ל.ת - החברה לפיתוח
ולתיירות נתניה בע"מ
ד. ח.ת

- 9.3 מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה בו חסתיים או בוטל חוזה זה, מכל סיבה שהיא, יעביר המנהל לחברה כל מסמך או חומר שנמסר לו על ידי החברה ושהוכן על ידו במסגרת חוזה זה.

10. פרק 10 - הפרות וסעיפים

- 10.1 הפר המנהל התחייבות מהתחייבויותיו לפי חוזה זה, יפצה המנהל את החברה בעד כל נזק או הפסד שנגרמו לחברה או לכל צד ג' כתוצאה מההפרה האמורה.
בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל תהא החברה זכאית לקבל נגד המנהל כל סעד משפטי לפי כל דין.
- 10.2 בנוסף לאמור בסעיפים 8 ו-10.1 תהא החברה רשאית לבטל חוזה זה בהודעה בכתב של 14 יום מראש, אם המנהל הפר אחת או יותר מהתחייבויותיו והמנהל לא תיקן את ההפרה לאחר שקיבל התראה על כך מאת נציג החברה תוך פרק הזמן שנקבע בהתראה.

11. פרק 11 - קיזוזים

- החברה תהא רשאית לקזז ולנכות מסכום כלשהו המגיע למנהל לפי חוזה זה - כל סכום שלדעת החברה מגיע לה מהמנהל, ובכפוף למתן הודעה מראש של 14 יום למנהל על כך.

12. פרק 12 - שונות

- 12.1 ויתר אחד הצדדים למשנהו על הפרת הוראה מהוראות חוזה זה, לא ייחשב הויתור כויתור על כל הפרה שלאחר מכן של אותה הוראה או כל הוראה אחרת בחוזה זה. כל ויתור, אורכה או הנחה מטעם אחד הצדדים לא יהיה בר תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי אותו צד.
- 12.2 מוסכם בין הצדדים כי תנאי חוזה זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו וכי החברה לא תהיה קשורה בכל הבטחות, הצהרות, מצגים, הסכמים קודמים והתחייבויות בין בעל פה ובין בכתב, שאינם נכללים בחוזה זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו. כל שינוי או תיקון לחוזה זה וכל תוספת לחוזה זה יעשו בכתב ובחתימת שני הצדדים.
- 12.3 הודעה מצד לחוזה למשנהו תעשה בכתב, על פי הכתובות שבמבוא לחוזה זה, במסירה אישית או בדואר רשום. הודעה שתישלח בדואר רשום תחשב כנתקבלה 48 שעות לאחר הישלחה מבית דואר בישראל.
- 12.4 סמכות השיפוט לגבי כל דבר ועניין הנובעים מחוזה זה תהא לבתי המשפט המוסמכים בנתניה או בתל אביב בלבד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ח.ל.ת - החברה לפיתוח
ולתיירות נתניה בע"מ

ח.ל.ת - החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ

המנהל

ניסוח שוקר
מהנדסים יועצים בע"מ

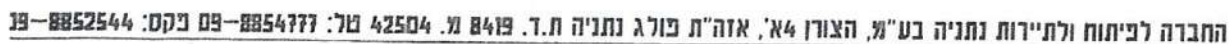
ח.ל.ת - החברה לפיתוח
ולתיירות נתניה בע"מ
ש.ח.ס
ד.ר

נספח א'

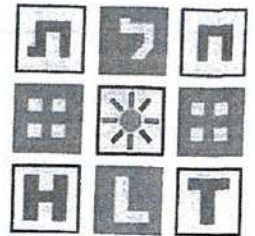
הזמנת עבודה

ניסים שוקר
מהנדסים וטענים בע"מ

ח.ל.ת - החברה לפיתוח
ולתיירות נתינה בע"מ
ש.ח.ס
ר.ד.



1



5. תנאי התשלום: שוטף + 45 יום מיום קבלת חשבון מאושר על ידי איש הקשר בח.ל.ת.
6. איש קשר: תומר קרני, מנהל אגף שיפוץ חזיתות, תמ"א 38 ופינוי בינוי.

7. הערות:

- אין לחרוג מהיקף העבודה אלא באישור המנכ"ל.
- חוזה - יש לחתום על חוזה (ללא שינויים ותוספות) ולהחזירו במייל.
- אישור על קיום ביטוחים - נא להמציאו חתום ע"י חברת הביטוח.
- יש לחתום על ההזמנה (במקום המיועד) ולהחזיר במייל חוזר.
- יודגש כי הזמנת העבודה תכנס לתוקף עם המצאת המסמכים הנ"ל, לרבות אישור על קיום ביטוחים חתום ע"י המבטחת מטעמכם ומאושר על ידנו.

בכבוד רב,

רמי דואני
מנכ"ל ח.ל.ת

ניסים שוקר
מהנדסים יועצים בע"מ

ניסים שוקר מהנדסים יועצים בע"מ

העתק: אינג' יוני איצקוביץ, סמנכ"ל
אינג' אמיר פרגיון, מ"אגף תשתית עירונית
איריס לרנר-פטיאן, מ"אגף כלכלה
תומר קרני, מנהל אגף שיפוץ חזיתות, תמ"א 38 ופינוי בינוי

060/21 הסכם התקשרות (מתכנן/יועץ)

שנערך ונחתם בנתניה, ביום 26 לחודש אדר א' שנת 2021

בין: ח.ל.ת - החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ
הצורן 4 א' אוה"ת פולג
ת.ד 8419 נתניה

(להלן: "המזמינה")

מצד אחד;

לבין: אילנה גל ואור ח.ח.פ. 52206111
כתובת: הצנן 1 ח.ח.פ. 054-6801068
(להלן: "המתכנן/יועץ")

מצד שני;

הואיל המזמינה מעוניינת בקבלת שירותים בתחום המזמינה למכירת אטרקציות
בנתניה, כמפורט להלן בהסכם זה ובנספח ד'
(להלן: "השירותים")

והמזמינה פרסמה הזמנה להציע להצעות, במסגרתה הזמינה קבלת הצעות למתן השירותים (להלן: "ההזמנה" ו/או "ההליך" בהתאמה);

והמתכנן/יועץ, לאחר שבדק את כל תנאי ההזמנה, הגיש למזמינה הצעה בהליך הנ"ל, המחווה חלק בלתי-נפרד מהסכם זה, ונבחר כזוכה;

והמתכנן/יועץ מצהיר כי הוא בעל היכולות, הכישורים והניסיון הדרושים בכדי לספק את השירותים המבוקשים על ידי המזמינה.

והואיל וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את היחסים המשפטיים ביניהם, הכול כמפורט לעיל ולהלן בהסכם זה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא וכותרות

- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי-נפרד ממנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים נועדו לשם הנוחות בלבד ולא ישמשו לפרשנות.

2. מסמכי ההסכם

מסמכי ההזמנה, הצעת המתכנן/יועץ על כלל נספחיה, והנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי-נפרד מהסכם זה:

נספח א'	הזמנת עבודה הכוללת בין היתר את התמורה, שלביות התשלום ותנאי תשלום;
נספח ב'	הוראות ביטוח;

נספח ב'1	אישור קיום ביטוחים ;
נספח ב'2	טבלת גבולות אחריות לביטוח אחריות מקצועית ;
נספח ב'3	הצהרת אי העסקת עובדים (ככל הנדרש) ;
נספח ג'	כתב התחייבות לשמירת סודיות ;
נספח ד'	מפרט שירותים (ככל הנדרש) ;

3. הגדרות

פירושה

הגדרה

- ח.ל.ת - החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ.
- עיריית נתניה ומוסדותיה, לרבות כל מי שהוסמך לפעול בשמה.
- הסכם זה על כל נספחיו.
- הזמנה להציע הצעות מס' 000/1 למתן שירותים כמפורט לעיל עבור המזמינה.
- צו התחלת עבודה שיוצא למתכנן/יועץ וכולל בין היתר את רכיבי התמורה, תנאי התשלום, שלביות התשלום, לויז, תכולת העבודה ומפרט שירותים ככל שיידרש.
- כלל השירותים הנדרשים כאמור בהזמנה להציע הצעות, בהסכם זה וכמפורט בהזמנת העבודה (נספח א') ו/או במפרט השירותים המצורף כנספח ד' להסכם.
- כל מי שיוסמך לעניין זה, על ידי המזמינה.
- "המזמינה"
- "העירייה"
- "ההסכם"
- "הזמנה להציע הצעות"
- "הזמנת עבודה"
- "השירותים"
- "נציג המזמינה"

4. מהות ההסכם

- 4.1. הסכם זה הוא למתן השירותים כהגדרתם לעיל, על כל המשתמע מכך וכל השירותים והעבודות הכרוכות בכך.
- 4.2. כל תוספת או שינוי בשירותים ו/או מתן שירותים נוספים, הדרושים להשלמת ומתן השירותים בהתאם לכל דרישה על פי דין ו/או דרישה הנחוצה לפי מיטב הנוהג המקצועי, מהווים חלק בלתי-נפרד מהשירותים על פי הסכם זה - ולא יחשבו כשינוי או הגדלה/הרחבה של השירותים, המזכים את המתכנן/יועץ בתמורה נוספת כלשהי.
- 4.3. למען הסדר ספק, מובהר בזאת כי, למתכנן/יועץ לא מוקנית מכוח הסכם זה כל בלעדיות ביחס לתחום מומחיותו, והמזמינה רשאית לפנות לקבלת שירותים דומים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ליועצים אחרים בתחום מושא ההסכם במהלך תקופת ההתקשרות.

5. הצהרת מתכנן/יועץ

- בחתמתו על הסכם זה מצהיר המתכנן/יועץ כדלקמן:
- 5.1. הוא בעל הכישורים, הידע והניסיון המתאימים על מנת לספק למזמינה את השירותים ברמה נאותה.

- 5.2 עומדים לרשותו עובדים מתאימים ו/או אנשי הצוות המקצועי הנדרשים בעלי כישורים בכמות וברמה מספקת על מנת לספק למזמינה את השירותים על פי הוראות ההסכם.
- 5.3 המתכנן/יועץ יהיה אחראי לכך שכל ההצהרות וההתחייבויות שמסר במסגרת מסמכי החזמנה להציע הצעות ימשיכו להיות בתוקף לאורך כל תקופת ההתקשרות, ועליו להודיע באופן מיידי למזמינה על כל שינוי שיחול בנוגע לכך.
- 5.4 המתכנן/יועץ מתחייב לקיים, לנהוג ולפעול בהתאם להנחיות המזמינה ו/או מי מטעמה, כפי שיינתנו מעת לעת, ובכלל זאת הנחיות בכל הנוגע לשירותים ואופן ביצועם.
- 5.5 המתכנן/יועץ מצהיר בזאת כי, ידוע לו שהוא נציגה ושליחה של המזמינה לעניין האמור בהסכם זה, והוא חייב כלפיה חובת נאמנות כמתחייב ממעמדו זה.
- 5.6 המתכנן/יועץ מתחייב לספק את השירותים במסירות, בנאמנות, בחריצות וברמה המקצועית הגבוהה ביותר, באמצעות יועצים מקצועיים מיומנים ומוכשרים, בכמות שתידרש בהתאם להיקפי העבודה, על חשבונו, והכל לשביעות רצונה המלא של המזמינה ו/או מי מטעמה.
- 5.7 המתכנן/יועץ מצהיר ומאשר בזאת שידוע לו כי, רמתם, איכותם וטיבם של השירותים על פי הסכם זה, הם עיקרן, בסיסו ויסודו של הסכם זה - והמזמינה לא הייתה מתקשרת עמו בהסכם זה, אלמלא התחייבותו האמורה דלעיל.
- 5.8 המתכנן/יועץ מצהיר בזאת כי, האחריות לטיב השירותים ו/או עבודות ולשאר התחייבויותיו בהסכם זה חלות עליו בלבד. לעניין זה, אישורו של נציג המזמינה למתן השירותים או חלק מהם, לרבות מסמכים אשר הוכנו על ידי המתכנן/יועץ וכל מטלה שהיא מכוח הסכם זה, לא ישחרר את המתכנן/יועץ מחובתו ואחריותו האמורה על פי ההסכם ועל פי כל דין לטיב השירותים ו/או העבודות והמסמכים שיכין המתכנן/יועץ במסגרתם.
- 5.9 אם יחול שיבוש, טעות, פגם, ליקוי או כל דבר שלא כהלכה, יישא המתכנן/יועץ בכל נזק הנגרם או העלול להיגרם למזמינה בגין הליקוי.
- 5.10 המתכנן/יועץ מתחייב לשמירה הולמת של חומרים שהם רכוש המזמינה, וכן להחזרתם למזמינה אחרי השימוש בהם על ידו בכל עת, לפי דרישת המזמינה, גם אם טרם הגיע הסכם זה לקצו.

6. חוזת, תקופת ההתקשרות והפסקתו

- 6.1 תחילת תקופת ההתקשרות לצורך מתן השירותים היא כמפורט בהזמנת העבודה – נספח א', ועד לגמר ביצוע השירותים על ידי המתכנן/יועץ, לשביעות רצונה המלא של המזמינה (לעיל ולחלן: "תקופת ההתקשרות").
- 6.2 חוזה זה יהא בתוקף עד לביצוע המלא והמושלם של כל הזמנות העבודה שתימסרנה למתכנן/יועץ בפועל במסגרת חוזה זה.
- 6.3 המזמינה רשאית, לפי שיקול דעתה חבלעדי, להביא חוזה זה, כולו או מקצתו, ו/או כל הזמנת עבודה במסגרתו לידי סיום בהודעה בכתב על סיום מתן השירותים, שתינתן בתוך זמן סביר ובהתאם לאופי ההתקשרות על פי שיקול דעת המזמינה בלבד. נתנה המזמינה הודעה כאמור, יסתיים ההסכם בתאריך שיהיה נקוב בהודעה - ולמתכנן/יועץ לא תהיה כל טענה על כך. המתכנן/יועץ יהא זכאי אך ורק לשכר טרחה בגין הפעולות שבוצעו על ידו בפועל עד למתן ההודעה,

כאמור, והחברה רשאית למסור את המשך עבודות הניהול למנהל אחר שנבחר על ידה והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי של המזמינה וליועץ לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה ו/או בכל עניין אחר הקשור בסיום ההתקשרות.

6.4. מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה בו הסתיים או בוטל חוזה זה, מכל סיבה שהיא, יעביר המתכנן/יועץ לחברה באופן מיידי כל מסמך או חומר שנמסר לו על ידי המזמינה ו/או מי מטעמה ו/או שהוכן על ידו במסגרת חוזה זה. מובהר כי המתכנן לא יהא רשאי לעכב בידו כל מסמך או חומר כאמור מכל סיבה שהיא.

7. יחסי הצדדים

7.1. המתכנן/יועץ מצהיר כי הוא נותן שירותים עצמאי - וידוע לו כי, אין כל יחסי עובד ומעביד בין המתכנן/יועץ ו/או בין מי מעובדיו לבין המזמינה.

7.2. המתכנן/יועץ מתחייב לקיים, בכל תקופת ההתקשרות, לגבי העובדים שיועסקו על ידו על מנת לבצע את השירותים ו/או העבודות לפי הסכם זה, אחר האמור בהוראות חוק כלשהו החל על המעבידים בגין עובדיהם, וכן את האמור בהוראות ההסכמים הקיבוציים הכלליים, שבין לשכת התיאום של הארגונים הכלליים לבין ההסתדרות ו/או כל הסכם קיבוצי שנערך והוא בר-תוקף בענף המתאים, או כפי שהסכמים אלו יוארכו, או יתוקנו בעתיד, לרבות צווי ההרחבה שהוצאו על פי הסכמים אלה.

7.3. המתכנן/יועץ חייב לשלם עבורו ועבור עובדיו את כל תשלומי החובה בהם הוא חב כעצמאי וכמעביד, לרבות תשלומי ביטוח לאומי, ולנהל חשבונות כחוק לצורך תשלום מס הכנסה ומע"מ.

7.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מוסכם בזאת כי, אם ייקבע על ידי גורם מוסמך כלשהו, שלמרות האמור בסעיף זה לעיל, בכל זאת התקיימו בין המתכנן/יועץ ו/או מי מעובדיו למזמינה יחסי עובד-מעביד, תיחשב התמורה שיקבל המתכנן/יועץ מהמזמינה ככוללת כל תשלום, מכל מין וסוג שהוא, המתחייב על פי דין בין עובד ומעביד.

7.5. בנוסף לאמור לעיל מוסכם כי, המתכנן/יועץ ישפה את העירייה ו/או את המזמינה בגין כל הוצאה ו/או נזק שיגרמו לה כתוצאה מתביעה שתוגש על ידי מי מעובדי המתכנן/יועץ, לרבות שכר טרחת עורכי דין והוצאות, שיוצאו על ידי העירייה ו/או המזמינה בהקשר ולצורך התגוננות בתביעה כאמור. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי, המזמינה תהא זכאית לקזז כל סכום כאמור מהתמורה המגיעה למתכנן/יועץ על פי הסכם זה.

8. התמורה ואופן תשלומה

8.1. כנגד ביצוע השירותים ו/או העבודות בפועל, וכנגד מילוי מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה על נספחיו לשביעות רצון המזמינה, תשלם המזמינה למתכנן/יועץ את הסך הכולל בהתאם לסכום שירשם בהזמנת העבודה – נספח א' להסכם זה (להלן: "התמורה").

8.2. נציג המזמינה יבדוק את החשבון שיוגש על ידי המתכנן/יועץ, יאשרו כולו או מקצתו או שלא יאשרו כלל ויעבירו לתשלום למזמינה.

8.3. התמורה היא סופית וכוללת את כל ההוצאות, בין מיוחדות ובין כלליות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות במתן השירותים.

8.4. במהלך תקופת ההתקשרות לא יהיה זכאי המתכנן/יועץ לכל תוספת כלשהי בגין הפרשי הצמדה למדד, מכל מין וסוג שהוא.

9. זכויות יוצרים ותוצרי עבודת המתכנן/יועץ

- 9.1. למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם כי, כל תוצר עבודת המתכנן/יועץ מושא הסכם זה, לרבות - אך לא רק - זכויות יוצרים וזכויות מחברים, הוא רכושה הבלעדי של המזמינה.
- 9.2. המזמינה רשאית לעשות שימוש בכל תוצרי העבודה, לרבות - אך לא רק - על דרך העברתו לידי צדדים שלישיים וביצוע שינויים בתוצרי העבודה.
- 9.3. עם הבאתו של הסכם זה לידי גמר, תהא הסיבה אשר תהא, מתחייב המתכנן/יועץ למסור למזמינה את כל תוצרי העבודה המצויים ברשותו ו/או ברשות מי מטעמו.

10. איסור הסבה ושעבוד

- 10.1. המתכנן/יועץ אינו רשאי להסב ו/או להמחות לאחר את ההסכם או כל חלק ממנו, וכן אין המתכנן/יועץ רשאי להעביר, להמחות או למסור לאחר כל זכות מזכויותיו על פי ההסכם - אלא בהסכמת המזמינה, מראש ובכתב. כמו כן, אין המתכנן/יועץ רשאי למסור לאחר את ביצוע השירותים ו/או העבודות, כולן או מקצתן, אלא בהסכמת המזמינה מראש ובכתב. המזמינה תהא רשאית לסרב לתת את הסכמתה כאמור, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומבלי לנמק את החלטתה, או להסכים בתנאים שתמצא לנכון. כל הסבה ו/או המחאה שתבוצע שלא על פי האמור לעיל לא תחייב את המזמינה.
- 10.2. ככל שהמתכנן/יועץ מעסיק גורמים אחרים מטעמו לצורך ביצוע חלק כלשהו של השירותים ו/או העבודות, אין ההסכמה האמורה פוטרת את המתכנן/יועץ מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי ההסכם - והמתכנן/יועץ יישא באחריות מלאה לכל מעשה ו/או מחדל של מי מטעמו כאמור.
- 10.3. המזמינה תהא רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, להעביר את זכויותיה ו/או חובותיה על פי הסכם זה לאחר - ובלבד שמי שהועברו לו הזכויות והחובות, כאמור, יישא בכל התחייבויות המזמינה כלפי המתכנן/יועץ על פי הסכם זה.

11. אחריות ושיפוי בנזיקין

- 11.1. מוסכם בזה בין הצדדים כי, האחריות הבלעדית בביצוע השירותים כמפורט בהסכם זה ובנספחיו תחול על המתכנן/יועץ, בלבד. לפיכך, אישוריה של המזמינה לשירותים ו/או לעבודות ו/או לתכניות ו/או למסמכים הקשורים בשירותים ו/או אשר הוכנו על ידי המתכנן/יועץ ו/או מי מטעמו על פי הסכם זה, לא ישחררו את המתכנן/יועץ מאחריותו המקצועית המלאה הנ"ל - ואין בכך כדי להטיל על המזמינה ו/או מי מטעמה אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות השירותים ו/או העבודות ו/או המסמכים האמורים.
- 11.2. המתכנן/יועץ אחראי כלפי העירייה ו/או המזמינה לכל אובדן ו/או נזק, לגוף ו/או רכוש, ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו למזמינה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה ו/או למתכנן/יועץ ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לצד שלישי כתוצאה ו/או הנובע ו/או בקשר ו/או בגין השירותים

ו/או העבודות ו/או עקב כך שהשירותים ו/או העבודות בשלמותם או בחלקם אינם משמשים בצורה הולמת את המטרות שלשמן יועדו.

11.3. המתכנן/יועץ פוטר את העירייה ו/או המזמינה ו/או עובדיהן ו/או כל אדם הנמצא בשירותן מכל אחריות לכל אובדן או נזק, על פי הגדרת האחריות שבהסכם זה, ובין השאר בסעיף זה לעיל, ו/או על פי דין.

11.4. המתכנן/יועץ מתחייב לשפות ולפצות את העירייה ו/או המזמינה ו/או עובדיהן ו/או מי מטעמן בגין כל נזק שיגרם למי מהן ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או טענה שתוגש נגד מי מהן, לרבות הוצאות משפטיות ואחרות בקשר לכך - וזאת על פי דרישת המזמינה ו/או על פי פסק דין של בית משפט מוסמך. המזמינה תודיע למתכנן/יועץ על תביעה כאמור, ותאפשר לו להתגונן - ובמידת הצורך לחגן על העירייה ו/או המזמינה - מפניה, על חשבונן של המתכנן/יועץ.

11.5. נשאה העירייה ו/או המזמינה בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או נזק ו/או הפסד שנגרמו לה ו/או לרכושה (בגין ו/או עקב ו/או כתוצאה ישירה או עקיפה) מביצוע השירותים, יהיה על המתכנן/יועץ להחזיר למזמינה כל תשלום ו/או הוצאה כנייל - ולשפותה על כל הנזקים ו/או ההפסדים כאמור לעיל.

11.6. המזמינה רשאית לנכות כל סכום שהיא שילמה או חויבה לשלמו בגין תביעה ו/או דרישה, כאמור, מכל סכום שיגיע למתכנן/יועץ ממנה, וגם תהא זכאית לעכב כל סכום כזה להבטחת תשלום כנייל, בכל מקרה בו המזמינה תהא צפויה לשלם דמי נזק לצד שלישי כלשהו. זכותה של המזמינה, כאמור, תהיה מותנית בכך שהמזמינה תודיע למתכנן/יועץ על תביעה כאמור ותאפשר לו להתגונן מפניה.

12. ביטוח

מבלי לגרוע מהתחייבות ואחריות המתכנן/יועץ על פי הסכם זה ו/או על פי דין, הוראות הביטוח אשר יחולו על הצדדים הינן בהתאם להוראות הביטוח המצורפות להסכם זה **נספח ב'**, **לרבות אישור בדבר קיום ביטוחים המצורף כנספחים ב' 1 וב' 2, ובמידת הצורך נספח ב' 3** הצהרה על אי העסקת עובדים ומהווים חלק בלתי-נפרד מהסכם זה.

13. סודיות ואבטחת מידע

- 13.1. המתכנן/יועץ מתחייב לשמור בסוד כל מידע שיגיע לידי ו/או, עובדיו ו/או מי מטעמו, עקב הסכם זה והכל כמתחייב מכתב ההתחייבות לשמירת הסודיות שבנספח ג' להסכם.
- 13.2. המתכנן/יועץ מתחייב לשמור בתנאים בטוחים כל מידע סודי או מסמך רשמי שנמסר לו או שיגיעו אליו עקב ביצוע הסכם זה, בתוקף או בקשר עם ביצועו או בקשר עם המזמינה. המזמינה רשאית להורות למתכנן/יועץ הוראות בדבר הסדרים מיוחדים לעניין שמירת סודיות, לרבות קביעת הסדרי בטחון מיוחדים, הסדרי מידור או נהלי עבודה מיוחדים - והמתכנן/יועץ מתחייב למלא אחר דרישות המזמינה.
- 13.3. המתכנן/יועץ מצהיר כי ידוע לו שמסירת מידע בניגוד לאמור לעיל מהווה עבירה על חוק העונשין, תשל"ז-1977.

14. קיזוזים

בהתאם לסעיף 53 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג 1973 ובכפוף למתן הודעה מוקדמת, החברה תהא רשאית לקזז ולנכות מסכום כלשהו המגיע למתכנן/יועץ לפי חוזה זה, ותאפשר ליועץ להגיש השגתו בקשר עם הודעת הקיזוז וזאת עד 7 ימי עבודה ממועד הודעת הקיזוז כאמור.

15. ניגוד עניינים

- 15.1. המתכנן/יועץ מתחייב כי בעת מתן השירותים עבור המזמינה לא יפעל מתוך ניגוד עניינים ויימנע מכל תפקיד או עיסוק אחר היוצר או עלול ליצור מצב של ניגוד עניינים בין עבודתו עבור המזמינה לבין יתר עיסוקיו.
- 15.2. המתכנן/יועץ מצהיר כי בהתקשרותו עם המזמינה לצורך מתן השירותים אין משום חשש לניגוד עניינים בין תפקידיו הקודמים לבין השירותים עבור המזמינה. ככל שיתעורר חשש לניגוד עניינים, המתכנן/יועץ מתחייב להודיע על כך באופן מיידי למזמינה.
- 15.3. המתכנן/יועץ מצהיר כי הינו מודע ומכיר את חוזר מנכ"ל משרד הפנים 2/2011 בדבר "נוהל לבדיקה ומניעת חשש לניגוד עניינים בהעסקת יועצים חיצוניים ברשויות המקומיות" וכי לאחר שבחן את הוראותיו של חוזר זה אין כל מניעה מבחינתו למלא את שאלון ניגוד העניינים המופיע כנספח א' לנוהל האמור ולחתום על ההצהרה הנלווית לשאלון.

16. הפרות וסעדים

- 16.1. סעיפים 5-9, 11-13, 15 להסכם זה מהווים תנאים יסודיים היורדים לשורשו של הסכם זה. אי קיום, על ניגזרותיו לרבות איחור, של מי מתנאי ו/או סעיפי ההסכם האמורים בסעיף זה, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 16.2. מבלי לגרוע מהאמור, המקרים הבאים יחשבו כהפרה יסודית באופן המזכה את המזמינה לפי שיקול דעתה בכל הסעדים והתרופות המוקנים לה לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין: התראת המזמינה כי השירותים אינם לשביעות רצונו והמתכנן/יועץ לא נקט לשיפור השירות באופן נאות; הטלת עיקול זמני / קבוע על נכסי המתכנן/יועץ ולא הוסר תוך זמן סביר; מינוי כונס נכסים לנכסי המתכנן/יועץ; המתכנן/יועץ נכנס להליכי חדלות פירעון; גילוי כי מסירת מי מהצהרות המתכנן/יועץ אינה נכונה; המתכנן/יועץ הסתלק מביצוע ההסכם; המתכנן/יועץ ו/או מי מטעמו קיבלו כל טובת הנאה על ניגזרותיה בקשר להסכם זה או ביצעו; נגד המתכנן/יועץ ו/או מי מטעמו נפתחה חקירה פלילית.
- 16.3. מובהר בזאת כי אין ברשימה משום רשימה ממצה וזכותה של המזמינה לבטל הסכם זה מכוח כל עילה העומדת לה בדין.

17. תנאים כלליים

- 17.1. כל שינוי בנוסח ההסכם צריך שיהיה בכתב על מנת שיהיה לו תוקף משפטי מחייב. כל טענה כי הצדדים שינו הסכם זה בהתנהגותם - לא תישמע, לא תובא ולא תתקבל כל ראייה בקשר לכך.

17.2. הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי הסכם זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי הסכם זה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותה זכות, ואין להסיק מכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד.

17.3. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כנקוב בכותרת להסכם זה, וכל הודעה שתשלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם כן הודיע בכתב צד למשנהו על שינוי בה, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה ולידיעת הצד הנשגר בתוך חמשה (5) ימים מעת מסירתה למשלוח בדואר בבית דואר בישראל - ובמקרה של מסירה ביד או במשלוח בפקסימיליה, ביום המסירה בפועל.

17.4. לבתי המשפט המוסמכים במחוז מרכז, ולהם בלבד, תהיה סמכות השיפוט המקומית היחידה והבלעדית לדיון בכל מחלוקת שתתעורר בקשר עם הסכם זה ו/או עם מתן השירותים ו/או העבודות.

ג'ורג' גור ושות'
אדווקטים
51-220611-1
51-220611-1

המתכנן/יועץ

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ח.ל.ת. החברה לפיתוח
ולתירות בע"מ

המזמינה

אישור רו"ח/עו"ד (לתאגיד בלבד)

אני הח"מ עו"ד/ד"ר מאשר בזאת כי ההסכם נחתם על ידי:

1. א.ר.ס. גל 2. המוסמכים לחייב את התאגיד בחתימתם.

19.10.21

תאריך

עו"ד/ד"ר
ג'ורג' גור ושות'
אדווקטים
51-220611-1

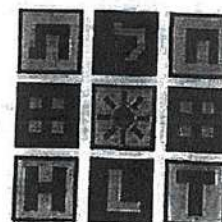
נספח א'

הזמנת עבודה

לעיון בלבד

עמוד 9 מתוך 19

ח.ל.ת-החברה לפיתוח
ולתיירות נתניה בע"מ
ד.ר
א.ס



21 אוקטובר 2021
סימוכין: חומנת עבודה 60/21

לכבוד
גורא גור ושותי אדריכלים בע"מ
גאל אלון 67 ת"א
טל: 04-8510878

כאמצעות מייל nava@gioragur.com

ג.א.נ.

הנדון: חומנת עבודה במסגרת בל"מ מס' 60/21 לאדריכלות-תכנית מתאר-פרויקט מינוי בינוי, סמילנסקי 29 וסמילנסקי 31 בנתניה

בהמשך להצעת המחיר שהגשתם, הריני לאשר חומנת עבודה לפי הפירוט הבא:

1. תכולת העבודה כללי:
 - תכנון התב"ע, אישור התב"ע במוסדות התכנון ופרסום למתן תוקף, לפי תכולת העבודה של משבי"ש והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. הכנת חומר למכרז יזמי ובחירת יזם. הכנת תכנון מפורט של כלל הפרויקט (יחיד, מסחר קומת קרקע, וכו'), כולל תוצאת חידור בנייה ופיקוח עליון.
 - האדריכל יידרש להציג בתכנית צל את תכנון הבניין שבגדון, ביחס לכלל המתחם.
2. תכולת עבודה בהתאם לשלבים:
 - 2.1 שלב א' בתחום הכנת התב"ע ואישורה ופרסום מכרז יזמי:
 - 2.1.1 איסוף הנתונים ודו"ח מצב קיים.
 - 2.1.2 הצגת חזון מטרות ועדי תכנון.
 - 2.1.3 הכנת חלופות להתחדשות.
 - 2.1.4 בחירת חלופה מועדפת.
 - 2.1.5 עיבוד חלופה נבחרת.
 - 2.1.6 הכנת מסמכי התכנית הנדרשים והגשתם לוועדה המקומית.
 - 2.1.7 קבלת חלוצת חוועדה המקומית להפקדה.
 - 2.1.8 קידום התכנית בוועדה המחוזית עד קבלת החלטת להפקדה.
 - 2.1.9 טיפול ומילוי התנאים להפקדה.
 - 2.1.10 הפקדת התכנית וטיפול בהתנגדויות.
 - 2.1.11 אישור התכנית ופרסומה למתן תוקף.
 - 2.1.12 הכנת חומר למכרז (עקרונות התכנון) עד לבחירת יזם.
 - 2.2 שלב ב' תכנון מפורט למגורים כולל מרתף חניה:
 - כמפורט בסל שירותים המוגדרים בתעריף א.א.א.
 - 2.2.1 תכנון מוקדם
 - 2.2.2 תכנון סופי ותכניות מסכמות (בתיאום עם היזם)
 - 2.2.3 תכניות לחגשה וטיפול באישור הרשויות
 - 2.2.4 עם קבלת חיתר בנייה
 - 2.2.5 תכנון מפורט – תכניות עבודה כוללות
 - 2.2.6 תכניות פרטי בניין ומפרטים
 - 2.2.7 אישור תיאום תכנון יועצים
 - 2.2.8 פיקוח עליון
 - 2.2.9 קבלת חומנת ואישורו

3. לוי' לתחילת העבודה: מידי ועם הודעה מאת מנחל הפרויקט.

החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ
ח.ל.ת-החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ
ח.ל.ת-החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ

ח.ל.ת-החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ
ח.ל.ת-החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ
ח.ל.ת-החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ



יודגש - חישוב שכיט עבור יחיד, יתומחר כדלקמן:
 חניון/ציבורי = כלול במחיר/ כיתת גן ילדים = 1 יחיד אקוויולנטית/ מסחר (מעטפת) = 2 יח
 אקוויולנטית/ יחיד מגורים = לפי חכמות בפועל.
5. שלביות תשלום:

5%	2.1.1-2.1.2	סעיפים
10%	2.1.3-2.1.4	סעיפים
15%	2.1.5-2.1.6	סעיפים
10%	2.1.7	סעיף
10%	2.1.8	סעיף
15%	2.1.9	סעיף
15%	2.1.10	סעיף
15%	2.1.11	סעיף
5%	2.1.12	סעיף

10%	2.2.1 סעיף
10%	2.2.2 סעיף
10%	2.2.3 סעיף
10%	2.2.4 סעיף
20%	2.2.5 סעיף
10%	2.2.6 סעיף
5%	2.2.7 סעיף
20%	2.2.8 סעיף
5%	2.2.9 סעיף

- אין לחרוג מחיקף העבודה אלא באישור המנכ"ל.
- אישור על קיום ביטוחים - נא להמציא תתום ע"י חברת הביטוח וכן חוזה - יש לתתום על חוזה (ללא שנינויים ותוספות) ולהחזיר במיל חוזה.
- יש לתתום על החומנה (במקום תמונת) ולהחזיר בקס ו/או במיל חוזה revital@halal.co.il.
- יש להמציא את אישור על קיום ביטוחים (חמצי"ב) תתום ע"י חמבטחת מטעמכם טרם תחילת ביצוע העבודות, בתחילת לביטוח אחריות מקצועית אתם מתחייבים לערוך את הביטוח למשך כל תקופת ביצוע העבודות ולתקופה של 24 חודשים לאחר מכן.
- יש לתתום את החומנה בציורף לחשבון (מאושר ע"י מנהל הפרויקט).

חצות: אינני יונת איזקוביץ, סמליל
תומר קרני, מנהל אגף התחזוקה ועירונית
סיון בן יעקב, שר מלאכה התקשורת ומכונים
אינני אמיר פרינץ, מנהל אגף תשתית עירונית
איריס לרנר-מטיאן, מנהלת אגף כלכלה
מיסם שוקר, מנהלת סיוע ופיקוח נערים

נספח ב' - ביטוח

לצורך נספח זה בלבד:

הגדרת "החברה" או "המזמינה", הכוונה ל: ח.ל.ת. החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ ו/או עובדיה ו/או מנהליה.

הגדרת "הערייה", הכוונה ל: עריית נתניה ו/או חברות בנות ו/או החברות העירוניות ו/או עובדים ו/או מנהלים של הנ"ל.

הגדרת "רמ"י", הכוונה ל: רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל ו/או עובדים ו/או מנהלים של הנ"ל.

מובהר בזה כי אישורי הביטוח שיוצגו ע"י היועץ אינם באים לצמצם את התחייבויותיו על פי מפרט ביטוח היועץ והמתכון התמציתי של אישורי הביטוח הינו אך ורק כדי לאפשר למבטחי היועץ לעמוד בהנחיות הפיקוח על הביטוח לגבי נוסח אישורי ביטוח. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות במפרטי הביטוח של היועץ כמפורט בנספח זה. על היועץ יהיה ללמוד דרישות אלו ובמידת הצורך להיעזר באנשי ביטוח מטעמו על מנת להבין את הדרישות וליישמן בביטוחיו ללא הסתייגות.

1. מבלי לגרוע מאחריות היועץ על-פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, מתחייב היועץ לערוך ולקיים, על חשבון, וזאת במשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם, החל מיום תחילתה כולל עד גמר תקופת הפעילות ו/או השירותים, את הביטוחים המפורטים בסעיף 2 להלן וכן בנספח ב'1, אישור קיום ביטוחים - המצורף ומסומן, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "אישור קיום ביטוחי היועץ"), על כל תנאיהם, בחברת ביטוח מורשית כדין, ובתנאים אשר לא יפחתו מן המפורט להלן (להלן בהתאמה: "ביטוחי היועץ"):

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בהתייחס לביטוח אחריות מקצועית, יחזיק היועץ בביטוח כל עוד קיימת אחריותו על פי כל דין ולא פחות מ- 7 שנים ממועד סיום ההתקשרות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לבקשת החברה, היועץ מתחייב להמציא עותק פוליסות הכוללות את ההתחייבויות החוזיות.

2. ביטוחי היועץ:

2.1 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

המבטח את חבות היועץ על פי דין בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שייגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם ו/או ישות כלשהי בכל הקשור בביצוע הפעילות ו/או במתן השירותים.

הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר: אש, התפוצצות, בחלה, מכשירי חרמה, פריקה וטעינה, חבות בגין וכלפי קבלנים וקבלני משנה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי.

2.2 ביטוח חבות מעבידים

המבטח את חבות היועץ על-פי פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, התשי"ם - 1980, כלפי עובדי היועץ בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ו/או עקב עבודתם. הביטוח לא יכלול סייג בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה ומנוחה וכן בדבר העסקת נוער.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל והיועץ אינו מעסיק עובדים, היועץ רשאי שלא לערוך ביטוח חבות מעבידים כמפורט לעיל וכן באישור קיום ביטוחי היועץ, ובמקרה כזה היועץ מתחייב להמציא לידי החברה הצהרת אי העסקת עובדים חתומה בנוסח המצורף להסכם זה ומסומן בנספח ב'3 המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

2.3 ביטוח אחריות מקצועית

המבטח את חבות היועץ על פי דין בשל תביעה או דרישה שהוגשה לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין הפרת חובה מקצועית ו/או טעות ו/או השמטה ו/או רשלנות מצד היועץ ו/או עובדיו ו/או מנהליו ו/או בגין מי מהבאים מטעמו, בכל הקשור בביצוע הפעילות ו/או במתן השירותים.

למען הסר ספק, הביטוח מכסה גם אובדן שימוש, חריגה מסמכות בתום לב, וכן נזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף או לרכוש.

הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.

התאריך הרטרואקטיבי על פי הביטוח לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע הפעילות ו/או מתן השירותים.

3. ביטוחי היועץ יכללו, בין היתר, את ההוראות הבאות:

3.1 ביטוחי היועץ (למעט ביטוח אחריות מקצועית) ייערכו לפי נוסח שלא יפחת מתנאי "ביט" ו/או כל נוסח מקביל לביט.

3.2 המבטח מוותר על זכות התחלוף כלפי החברה ו/או העירייה ו/או רמ"י ו/או מי מהבאים מטעמן, וכן כלפי כל אדם או גוף שהמבוטח ו/או החברה התחייבו בכתב לשפותו טרם קרות מקרה הביטוח, אולם הוויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

3.3 הביטוחים הנ"ל הינם ראשוניים וקודמים לכל ביטוח הנערך על ידי החברה ו/או העירייה ו/או רמ"י ו/או לטובת מי מהן והמבטח מוותר על כל זכות ו/או דרישה ו/או טענה בדבר שיתוף ביטוחים אלה.

3.4 חריג רשלנות רבתי מבוטל בזאת, אך אין בכך מכדי לגרוע מזכויות והחובות של המבטח והמבוטח ע"פ דין.

3.5 היועץ לבדו אחראי לתשלום הפרמיות וההשתתפויות העצמיות הנקובות בביטוחי היועץ.

3.6 הפרה בתום לב של תנאי מתנאי הפוליסות לא תפגע בזכויות החברה ו/או העירייה ו/או רמ"י ו/או מי מהבאים מטעמן לקבלת שיפוי.

4. היועץ מתחייב למלא אחר כל תנאי הביטוחים הנזכרים בנספח זה, והוא מתחייב, בין היתר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, לדאוג ולוודא, כי פוליסות ביטוחי היועץ תחודשנה מעת לעת, לפי הצורך, ותהיינה בתוקף במשך כל תקופת ההתקשרות ו/או השירותים על פי ההסכם, ולעניין ביטוח אחריות מקצועית כאמור בסעיף 1 לעיל, ולא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים.

5. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה, מתחייב היועץ להמציא לחברה, לא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת הפעילות ו/או מתן השירותים עפ"י הסכם זה את אישור קיום ביטוחי היועץ, כשהוא חתום כדין על ידי המבטח, וכן להמשיך ולהמציא את אישור קיום ביטוחי היועץ המעודכן בגין הארכת תוקפו לשנה נוספת, מדי שנת ביטוח, למשך כל תקופת ההתקשרות ו/או השירותים על פי ההסכם (לעניין ביטוח אחריות מקצועית, מתחייב היועץ להמשיך ולהמציא את אישור הביטוח לתקופות נוספות בהתאם להתחייבות בסעיף 1 לעיל).

היועץ מצהיר, כי ידוע לו, כי המצאת אישור עריכת הביטוחים כשהוא חתום כדין על ידי המבטח הינה תנאי מתלה ומקדמי להתחלת מתן השירותים על ידו, ואולם אי המצאתו לא תגרע מהתחייבותיו של היועץ על פי ההסכם זה ו/או על פי כל דין.

6. מובהר, כי אין בעריכת הביטוחים הנ"ל על ידי היועץ כדי לצמצם או לגרוע בצורה כל שהיא מהתחייבויותיו בהתאם להסכם, ולא יהיה בעריכת הביטוחים כדי לשחרר את היועץ מחובתו לשפות ו/או לפצות את החברה ו/או העירייה ו/או רמ"י ו/או מי מהבאים מטעמן בגין כל נזק ו/או אובדן שהיועץ אחראי לו על פי ההסכם זה ו/או על פי כל דין.

7. החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לבדוק את אישור קיום ביטוחי היועץ כאמור לעיל, והיועץ מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או הרחבה שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים נושא האישור להתחייבויותיו על פי ההסכם זה. היועץ מצהיר ומתחייב, כי זכויות החברה לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על החברה ו/או העירייה ו/או רמ"י ו/או מי מהבאים מטעמן כל חובה ו/או כל אחריות שהיא לגבי הביטוחים נושא אישור עריכת הביטוחים, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה ו/או אחריות שהיא המוטלת על היועץ על פי ההסכם זה ו/או על פי כל דין, וזאת בין אם נדרשה עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם בדקה החברה את אישור עריכת הביטוחים ובין אם לאו.

8. מוסכם בזאת, כי קביעת טיב הביטוחים וגבולות האחריות כמפורט באישור קיום ביטוחי היועץ הינה

בבחינת דרישת מיינום המוטלת על היועץ שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. היועץ מצהיר ומאשר בזאת כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או העירייה ו/או רמ"י ו/או מי מהבאים מטעמן בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.

9. בכל פעם שמבטח היועץ יודיע ליועץ ו/או לחברה כי מי מביטוחי היועץ עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, כאמור בסיפא לאישור קיום ביטוחי היועץ, מתחייב היועץ לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא לידי החברה אישור עריכת ביטוח חדש, 30 יום לפני מועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

10. היועץ פוטר בזה את החברה ו/או העירייה ו/או רמ"י ו/או את מי מהבאים מטעמן של הנ"ל מכל אחריות לאובדן ו/או נזק שייגרם לרכושו מכל סוג שהוא ו/או לרכוש אחרים הנמצא בפיקוחו ו/או באחריותו של היועץ ו/או לרכוש כלשהו המשמש את היועץ לצורך ביצוע הפעילות ו/או מתן שירותים ו/או בגין נזק תוצאתי, בין אם נערך ביטוח ובין אם לא נערך (ואם נערך גם אלמלא ההשתתפויות העצמיות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הפוליסות), והוא פוטר בזאת את מי מהגורמים הנ"ל מכל אחריות לנזק כאמור. פטור זה לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

11. היועץ מתחייב, כי בהתקשרותו עם יועצים ו/או מתכננים ו/או נותני שירותים אחרים, לרבות קבלני משנה במסגרת ו/או בקשר עם ביצוע הפעילות ו/או השירותים נשוא הסכם זה, הוא אחראי לכלול בהסכמי ההתקשרות עמם סעיף פטור בנוסח כאמור בסעיף 10 לעיל, וכן סעיף לפיו היועצים ו/או המתכננים ו/או נותני השירותים האחרים ו/או קבלני המשנה יתחייבו לאחוז בביטוחים נאותים בהתאם לאופי פעילותם, וזאת למשך כל תקופת התקשרותם עם היועץ. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום ו/או היעדר כיסוי ביטוחי לקבלני המשנה כאמור לעיל, מוטלת על היועץ.

12. סעיפים 1-11 לעיל הינם מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו ע"י היועץ תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

אישור קיום ביטוחים

תאריך הנפקת האישור
19.10.2021

אישור ביטוח זה מנוחה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט בנקרה שבו תנאי באישור זה מנוגד עם מבקש האישור.

מבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה*	מעמד מבקש האישור*
שם ח.ל.ת החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ ו/או עיריית נתניה ו/או חברות בנות ו/או החברות העירוניות ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל ו/או עובדים ו/או מנהלים של כל תנ"ל ת.ז.ח.פ. 520032723 500274006 500101761 מען הצורן 4 א' - א.ת פולג נתניה עירייה - הצורן 6 א.ת פולג נתניה רמ"י - הצבי 15 ירושלים	שם גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ ת.ז.ח.פ. 512206111 מען הגפן 1 חיפה	נדל"ן ☒ שירותים ☐ אספקת מוצרים אחר: _____	☐ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☒ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים אחר: _____

כיסויים

סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח					סכום	מטבע
אחריות מיקצועית משולבת צד שלישי	800400020021	מהדורה 1/2018 בהראל לענפי ההנדסה הראל ביט 2016	01.01.2021	31.12.2021	4,200,000	₪
אחריות מעבידים	808401025421	הראל ביט 2016	01.01.2021	31.12.2021	20,000,000	₪

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):

040

ביטול/שינוי הפוליסה *

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

 חברה לביטוח בע"מ

המבטח:

* באישור ביטוח כללי ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

ח.ל.ת-החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ
ד.ר
א.ס

נספח ב'2 - טבלת עזר לגבולות אחריות לביטוח אחריות מקצועית

סיווג א 1,000,000 ₪ גבולות אחריות למקרה ולתקופה	סיווג ב 2,000,000 ₪ גבולות אחריות למקרה ולתקופה	סיווג ג 4,000,000 ₪ גבולות אחריות למקרה ולתקופה	סיווג ד 6,000,000 ₪ גבולות אחריות למקרה ולתקופה
אדריכל נוף	חשמל	מנהל פרויקט	קונסטרוקציה
יועץ קרינה	יועץ אלומיניום	מפקח	יועץ קרקע
תנועה	אינסטלציה	אדריכלות	מתכנן כבישים
יועץ אקוסטיקה	מיזוג אויר	יועץ ימי	
יועץ נגישות	איטום		
יועץ בטיחות / בטיחות אש	יועץ מעליות		
תאורה דקורטיבית	יועץ מחשוב / מערכות מידע / תקשורת		
אגרונום	יועץ חירום		
מיגון	יועץ GIS		
בנייה ירוקה	יועץ מערכות בקרה / בקרת אגרה		
יועץ תרמי	יועץ תנועה עירוני		
יועץ השקיה	יועץ פיננסי / כלכלי / מיסוי		
כללי	כמאי		
עיצוב ומיתוג	לוחות זמנים		
הדמיות	מודד		
תאורה לרבות דקורטיבית	תשתיות		
יועץ סביבתי	תיאום מערכות וסופרפוזיציה		
מקלוט והגנה אזרחית	הידרולוגיה		
קשרי קהילה (דרישה לעריכת ביטוח אחריות מקצועית נתונה לשיקול דעת החברה)	מפרטים וכתבי כמויות		
תפעול ואחזקת מבנים	ברירות אקולוגיות		
	תברואה		
	יועץ משפטי		
	הפקעות		
	שמאות		

**רשימת
המקצועות**

נספח ב' 3

(יש למלא רק במידה והיועץ אינו מעסיק עובדים)

הצהרת אי העסקת עובדים

תאריך 19.10.21

לכבוד

ח.ל.ת. החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ
ו/או עובדיה ו/או מנהלים (להלן יחדיו: "החברה").

עיריית נתניה
ו/או חברות בנות ו/או החברות העירוניות
ו/או עובדים ו/או מנהלים של הנ"ל (להלן יחדיו: "העירייה").

רשות מקרקעי ישראל
ו/או מדינת ישראל ו/או עובדים ו/או מנהלים של הנ"ל.

כתובת (ח.ל.ת.): רח' הצורן 4א', אוה"ת פולג נתניה
א.ג.כ.,

הנדון: הצהרת אי העסקת עובדים

התקשרות למתן שירותי ייעוץ ו/או ניהול ו/או תכנון ו/או תיאום ו/או פיקוח ו/או פיקוח עליון ו/או ליווי
ובקרה ו/או הסדרה ו/או ניהול פרויקט ו/או עריכת ובדיקות אומדנים ו/או סיוע מקצועי בהכנת מכרזים ו/או
שירותים בתחום אדריכלות, וכן כל עבודה קשורה או נלווית כמפורט בהסכם, על כל
נספחיו (להלן: "העבודות" ו/או "השירותים" ו/או ההסכם, "בהתאמה")

- א. הריני מצהיר בזאת כי במסגרת השירותים הניתנים לכם על פי האמור בהסכם שבנדון אינני מעסיק עובדים.
- ב. מאחר וכאמור בסעיף א' לעיל אינני מעסיק עובדים, לא נכלל ביטוח חבות מעבידים בסידורי הביטוח שערכתי.
- ג. הנני מתחייב כלפיכם כי במידה ואעסיק עובדים כלשהם במסגרת השירותים שבנדון, אערוך את ביטוח חבות מעבידים.
- ד. בהמשך ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף ג' לעיל, הנני מתחייב כי במידה ואעסיק הגורמים הנ"ל אמצא לכם נספח ביטוח מתוקן כמתחייב מההסכם שבנדון.

ולראיה באתי על החתום:

בכבוד רב

19.10.21

(תאריך)

אוריאל

(חתימת המצהיר)

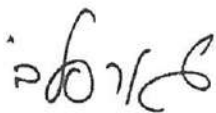
אוריאל

(שם המצהיר)

כתב התחייבות לשמירת סודיות

1. אנחנו הח"מ, מורי חתימה 012527099 מס' זיהוי ח.פ. 512206111 (להלן: "המתכנן/יועץ"), מתחייבים בזאת בשם המתכנן/יועץ כלפי ח.ל.ת-החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ (להלן: "המזמינה") כדלקמן:
2. אנחנו משמשים כ- מורי חתימה 012527099 מס' זיהוי ח.פ. 512206111 (להלן: "המתכנן/יועץ").
3. אנחנו מוסמכים לתת תצהיר זה מטעם המתכנן/יועץ.
4. אנחנו מצהירים ומתחייבים לשמור בסוד, ולא להעביר בכל דרך שהיא, ולא להעניק בתמורה או שלא בתמורה, ולא להודיע, למסור, לפרסם, לגלות, להעתיק, או להשתמש, שלא בקשר להסכם למתן שירותים בתחום עוץ וליווי בנושא ארגוני (להלן: "ההסכם") או להביא לידיעת כל אדם, למעט המזמינה, עובדיה ומי מטעמה, עובדינו ו/או מי מטעמנו אשר נשוא סעיף זה דרוש להם לצורך ביצוע ההסכם, כל ידיעה, מידע, נתון, מסמך וכל חומר אחר שיגיע אלינו ו/או אל המועסקים על ידינו, בכתב ו/או בעל פה ו/או באופן חזותי ו/או במדיה מגנטית ו/או בכל דרך אחרת, במלואם או בחלקם, במהלך ביצוע ההסכם, או מתוקף ביצוע ההסכם, וכל זאת במהלך תקופת ההתקשרות, לפני תחילתה ולאחריה (להלן: "המידע הסודי");
5. שלא לשמור ברשותנו או ברשות מי מטעמנו תיעוד של המידע הסודי, אלא אם אקבל לכך את אישור המזמינה בכתב, ולהחזיר למזמינה, בתום תקופת ההתקשרות, או מיד עם קבלת דרישה מאת המזמינה לעשות כן, לפני המוקדם, כל תיעוד של המידע הסודי שהתקבל על ידי או על ידי המועסקים על ידי;
6. להגביל את הגישה למידע הסודי אך ורק למועסקים מטעמנו בביצוע ההסכם. לשמור בהקפדה את המידע הסודי ולנקוט בכל אמצעי הזהירות הסבירים הנדרשים לשם מניעת אובדנו ו/או הגעתו לידי אחר. להיות אחראי ולוודא כי כל המועסקים מטעמי בביצוע ההסכם ישמרו על סודיות, ולא יעבירו בכל דרך שהיא, ולא יעניקו בתמורה או שלא בתמורה, יודיעו, ימסרו, יפרסמו, יגלו, יעתיקו או ישתמשו, שלא בקשר לביצוע ההסכם, או יביאו לידיעת כל אדם, למעט המזמינה, עובדינו ומי מטעמו, עובדינו ו/או מי מטעמנו אשר נשוא סעיף זה דרוש להם לצורך ביצוע ההסכם, את המידע הסודי כולו או חלק ממנו, ככל שיגיע אליהם;
7. שלא לפרסם בכל צורה שהיא כל מידע הנוגע לנתוני המזמינה הקשורים להסכם או לעניינים האחרים של המזמינה;
8. להביא את תוכנו של כתב התחייבות זה לידיעת כל אחד מהמועסקים מטעמנו בביצוע ההסכם;
9. לדאוג שכל המועסקים מטעמנו בביצוע ההסכם יתחייבו אישית לפעול לפי הוראות כתב התחייבות זה באמצעות חתימה עליו;
10. נהיה אחראים לביצוע מלוא ההתחייבויות האמורות בכתב התחייבות זה על ידי כל אחד מהמועסקים מטעמנו בביצוע ההסכם, לפי הוראות הדין לגבי אחריות שילוחית. התחייבויותינו כאמור יחולו והיו בתוקף במהלך תקופת ההתקשרות ולאחריה, ללא כל הגבלה בזמן.
11. ההתחייבויות כאמור לא יחולו ביחס למידע:

- א. שהוא נחלת הכלל או אשר יהפוך בזמן כלשהו לנחלת הכלל, שלא כתוצאה מהפרת כל התחייבות אשר אנחנו מחויבים בה כלפי המזמינה;
- ב. שמסירתו תידרש בהתאם לדין ו/או לצו של רשות שיפוטית או רשות מוסמכת, ובלבד שאעדכן את המזמינה באופן מידי בדבר הדרישה למסירת המידע, אאפשר לו להתגונן כנגדה ואסייע לו בכך כמידת האפשר.
12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידועות לנו הוראות חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981, ואנחנו מתחייבים שלא למסור או לעשות שימוש בנתונים ובמידע שיגיעו אלינו תוך כדי ביצוע ההסכם, אלא בהתאם להוראות החוק הנ"ל.
13. ידוע לנו כי לא תהיה לנו כל זכות במידע הסודי, למעט הזכות להשתמש בו לצורך ביצוע ההסכם כמפורט לעיל, וכי כל המסמכים ו/או המדיה המגנטית ו/או יתר האמצעים שבהם יועבר לרשותנו המידע הסודי הם ויהיו בכל עת ולכל צורך ועניין בבעלות המזמינה בלבד.
14. ידוע לנו כי פרסום או גילוי של המידע הסודי או שימוש בו, בניגוד להוראות כתב התחייבות זה, עלול לפגוע בשמה הטוב של המזמינה ולהסב לה נזקים, ו/או להטיל עליה אחריות פלילית ו/או אזרחית. לפיכך אנחנו מתחייבים להודיע למזמינה בכתב, מיד לאחר שהתגלה לנו כי נעשה שימוש במידע הסודי ו/או כי נחשף מידע סודי בניגוד להוראות כתב התחייבות זה, לרבות מהו המידע הסודי שנחשף, זהות הגורם או הגורמים שנחשפו למידע הסודי ומועד החשיפה.
15. כמו כן אנחנו מתחייבים לפצות את המזמינה בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לה, בין במישרין ובין בעקיפין, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין, עקב הפרת התחייבות מהתחייבויותינו כאמור בכתב התחייבות זה.
16. אנחנו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו ותוכן תצהיר זה אמת



(חתימת המצהיר/ים)

נספח ד'

מפרט השירותים (לפי הצורך)

לעיון בלבד

עמוד 19 מתוך 19

ח.ל.ת-החברה לפיתוח
ולתיירות נתניה בע"מ
ד.ר
א.ס



10 מאי 2023

סימוכין: הזמנת עבודה בל"מ 12-23

לכבוד

לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין

באמצעות מייל

הנדון: הזמנת עבודה במסגרת בל"מ מס' 12-23 עבור שמאות – תוכנית מס' 4080639328, פרויקט פינוי בינוי ברחוב סמילנסקי 29 ו- 31 בנתניה.

בהמשך להצעת המחיר שהגשתם, הריני לאשר הזמנת עבודה לפי הפירוט הבא:

1. תכולת העבודה:

- 1.1 עריכת טבלת הקצאה ואיזון לפי תקן 15 (נדרש פרוט מזערי בטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה לא בהסכמה (לצורך ההפקדה, בשלב ראשון, תהיה הטבלה באחוזים בלבד), עריכת שינויים בטבלה ככל שיהיו עלפי דרישות ועדה מקומית עד להפקדה בפועל.
- 1.2 עריכת לוח איזון לתוכנית לכל הדירות החדשות בפרויקט בין השאר לצורך ייתכנות שדרוג יח"ד לדיירים הקיימים.
- 1.3 מתן מענה להשגות דיירים – עד 10 פגישות לרבות שעות משרד לצורך הכנת חומרים (פגישות נוספות יהיו בתשלום כמפורט מטה ובכפוף לאישור המזמין לנחיצות הפגישה).
- 1.4 מתן ייעוץ בקשר להתנגדויות כולל הכנת חוות דעת ומענה שמאי למתנגדים.
- 1.5 עדכון לוח האיזון במידת הצורך לפי החלטות ועדת התכנון, לפני ולאחר קבלת התנגדויות והכנת מסמך סופי למתן תוקף.
- 1.6 ליווי שמאי לתוכנית והצגת הנושאים השמאים בפני הועדות השונות, עד למתן תוקף.
- 1.7 השתתפות בישיבות ומתן מענה טלפוני/מייל, על פי הצורך למנהל הפרויקט ו/או המזמינה או מי מטעמם.

2. **תשלום: 38,025 ₪ לא כולל מע"מ.** במידת הצורך ועפ"י הנחיות המזמינה- עבור פגישה נוספת עם דיירים מעבר ל- 10 פגישות (אשר כלולות בתשלום), יתומחר על בסיס של 400 ₪ לשעה כולל נסיעות ולא כולל מע"מ.

3. שלביות תשלום:

- 1.1 סעיף – עם קבלת החומר 30%.
- 1.2 סעיף – עד 20%.
- 1.3 סעיף – עד 20%.
- 1.4 ו- 1.5 סעיפים – עד 10%.
- עם מתן תוקף לתוכנית – 20%.

4. **תנאי התשלום:** שוטף + 45 יום מיום קבלת חשבון מאושר על ידי מנהל הפרויקט, בח.ל.ת.

5. **מנהל הפרויקט:** ניסים שוקר, מהנדסים יועצים בע"מ.

6. **ליו"ז לתחילת העבודה:** מידי. **סעיף 1.1 - עד 7 ימי עבודה מיום קבלת הזמנת עבודה.**

7. **הערות:** אישור על קיום ביטוחים- נא להמציא חתום ע"י חברת הביטוח וכן חוזה - יש לחתום על חוזה (ללא שינויים ותוספות) ולהחזירו במייל חוזר.

- יש לחתום על ההזמנה (במקום המיועד) ולהחזיר בפקס ו/או במייל חוזר revital@halat.co.il.
- יש להמציא את אישור על קיום ביטוחים (המצ"ב) חתום ע"י המבטחת מטעמכם טרם תחילת ביצוע העבודות, בהתייחס לביטוח אחריות מקצועית אתם מתחייבים לערוך את הביטוח למשך כל תקופת ביצוע העבודות ולתקופה של 24 חודשים לאחר מכן.
- יש להגיש את ההזמנה בצירוף לחשבון (מאושר ע"י איש הקשר).
- אין לחרוג מהיקף העבודה אלא באישור המנכ"ל.

רכבוד רב,
רמי דואני
מנכ"ל ח.ל.ת.

חתימת מקבל העבודה- לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין

העתק: אינג' יוני איצקוביץ', סמנכ"ל

איריס לרנר-פטיאן, מנהלת אגף כלכלה

עו"ד סיון בן יעקב, ס"מ אגף התקשרויות – מח' חוזים

עו"ד מלודי מימון, מנהלת מחלקת שיפוח חזיתות ותמ"א 38

מנה"פ, ניסים שוקר, מהנדסים יועצים בע"מ



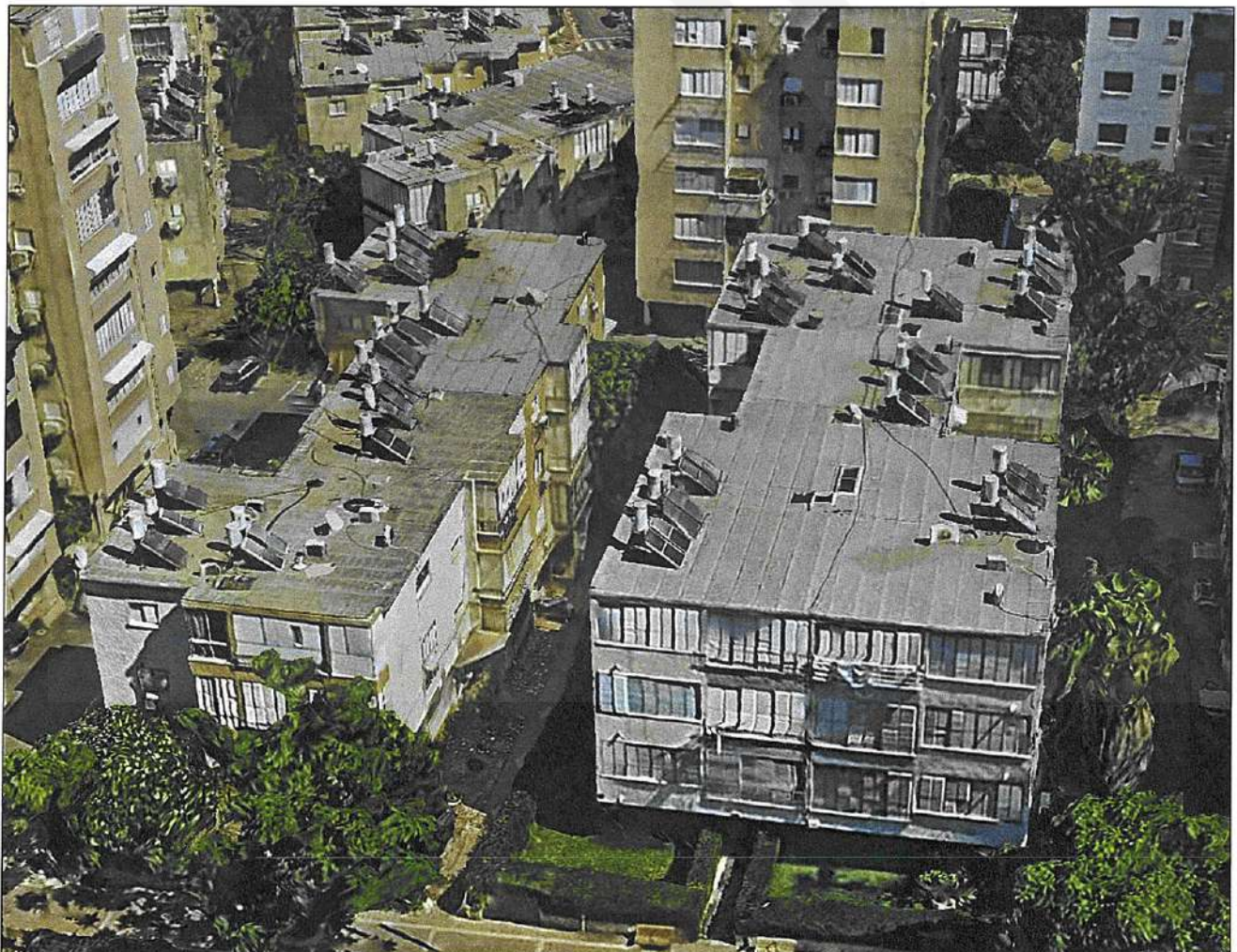
תאריך: 27/11/2024

מספרנו: 18165.1

לכבוד

ח.ל.ת נתניה

**טבלת ניקוד לבעלי הזכויות בדירות קיימות,
לצורך קביעת סדר בחירת דירות תמורה
סמילנסקי 29 ו – 31, נתניה
גוש 8264, חלקות 71 ו – 116.
מעודכנת לאחר מענה על שאלות דיריים**





1. מטרת חו"ד:

התבקשתי ע"י המזמין לעורך טבלת לעניין דירוג וניקוד הדירות הקיימות באמצעות מנגנון קביעת ניקוד אקוויוולנטי ובהתייחס לקריטריונים נבחרים, זאת לצורך קביעת סדר הבחירה של דירות התמורה החדשות שייבנו בפרויקט. אין להסתמך על חוות דעת זו אלא למטרה לשמה הוזמנה וע"י הגורם עבורה יעודה בלבד.

טבלת הניקוד אמורה לבטא את תרומת השווי היחסית של כל אחד מהקריטריונים הנבחרים, ובשקלול הקריטריונים את תרומת השווי המשוקללת של כלל הקריטריונים הנבחרים ביחס לכ"א מהדירות הקיימות בתנאי שוק חופשי, בין מוכר מרצון וקונה מרצון, תוך ידיעה רחבה של שני הצדדים על פרטי המקרקעין ותנאיו, כאשר אינם פועלים תחת לחץ וכאשר הנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד נכון למועד הקובע.

בהתאם לבחינה שנערכה, הקריטריונים הנבחרים שיבואו בחשבון במסגרת חוות הדעת הם: שטח דירתי (מדוד), קומה, מספר כיווני אוויר, מיקום הדירה בבניין, וסטנדרט הבניה.

2. המועד הקובע: המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו יום עריכת חו"ד זו, כמפורט דלעיל.

3. מועד הביקור בנכס: נערכו מספר ימי ביקורים מרוכזים, במסגרתם בוצעו ביקורים ברוב הדירות במתחם, למעט 2 דירות מגורים בהם לא אפשרו לנו כניסה. הביקורים המרוכזים בוצעו בתאריך 30/07/2023 ובתאריך 13/08/2023 ע"י עמית שוהי ואביבה חזקיאס, שמאיות מקרקעין. הביקורים נערכו בנוכחות בעלי הזכויות / השוכרים ונציגי הועד.

4. פרטי המקרקעין:

המקרקעין בגבול התכנית מצויים ברחוב סמילנסקי 29 ו-31, מרכז העיר, נתניה. לחלן פרטי המקרקעין:

גוש	:	8264		
חלקות	:	116	ו -	71
שטח חלקות רשום	:	1,138 מ"ר	ו -	1,395 מ"ר
מספר תתי חלקות	:	15	ו -	19
הערות	:	14 דירות ומחסן ו -	17 דירות, 2 מחסנים.	
סוג הנכס	:	בנייני מגורים וותיקים בבניה רויה.		
כתובת	:	רחוב סמילנסקי 29 ורחוב סמילנסקי 31, נתניה.		





5. תאור הנכסים והסביבה:

"מתחם סמילנסקי" ממוקם במרכז העיר- חלק דרומי, בנתניה. החלק הדרומי של מכרז העיר גובל מדרום בשכונת נוף הטיילת ושכונת רמת חן, ממזרח בשכונת רמת אפרים, מצפון במרכז העיר חלק צפוני וממערב בים התיכון.

סביבת הנכס מאופיינת בנייני מגורים בבני ותיקה, בני 3-7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בנויה או עמודים, לצד מעט בניינים חדישים. הסביבה נהנת מקרבה למרכזי בילוי, תחבורה ציבורית, בתי קפה, קניות ומוסדות ציבור רבים. הפיתוח הסביבתי מלא. רחוב סימלנסקי מהווה רחוב ארוך ומרכזי. הרחוב מתחבר לרחוב הלפרין ירמיהו מדרום ולרחוב הרצל מצפון.

חלקה 116 בגוש 8264 וידועה כרחוב סמילנסקי 29 הינה בשטח רשום של 1,138 מ"ר, על החלקה קיים בניין מגורים הכולל 2 קומות מעל קומת קרקע בנויה למגורים וקומת מרתף וכולל 2 כניסות, הבניין כולל 15 תתי חלקות, עפ"י הבית המשותף והביקור בנכסים עולה כי קיימים מחסן ו 14 יח"ד.

חלקה 71 בגוש 8264 וידועה כרחוב סמילנסקי 31 הינה בשטח רשום של 1,395 מ"ר, על החלקה קיים בניין מגורים הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע חצי בנויה ב - 2 כניסות, הבניין כולל 19 תתי חלקות, עפ"י הבית המשותף והביקור בנכסים עולה כי קיימים 2 מחסנים (בבית המשותף) שבפועל הוסבו לדירת מגורים (ללא היתר) ו - 17 יח"ד.

סטנדרט הבניה של הבניינים הקיימים כיום זהה וכולל בניה קונבציונלית מבלוקים ובטון, גג שטוח, ללא מעלית, 2 גרמי מדרגות בכל בניין, הבניינים מחופים בטיח שפיץ וכיוצ"ב.





להלן טבלת שטחים עדכנית של שטחי הנכסים הקיימים כיום בפרויקט. המדידה בוצעה ע"י מודד מוסמך והוצגה הפני ע"י ח.ל.ת – החברה לפתוח נתניה.

שם	רחוב	כניסה	דירה	קומה	שטח בטאבו	שטח מדידה
ווטסון סריל ופרל	סמילנסקי 31	א		ק. כניסה	16.95	45.39
ווטסון סריל ופרל	סמילנסקי 31	א		ק. כניסה	11.72	
ברששת מקסים ורוז	סמילנסקי 31	א		ק. כניסה	75.67	89.16
גבאי אבי וגלית	סמילנסקי 31	א		ק. כניסה	69.26	100.89
מרגוליס רבקה	סמילנסקי 31	א	2	1	79.92	112.94
סבסקו סילביה ווילי	סמילנסקי 31	א	1	1	79.92	113.92
גלב שמואל	סמילנסקי 31	ב	3	1	55.2	78.03
פרז אלברט ואנט	סמילנסקי 31	ב	4	1	75.67	89.16
טויטו יוסף יהודה	סמילנסקי 31	ב	5	1	69.26	91.34
מרגוליס רבקה	סמילנסקי 31	א	4	2	79.92	112.94
סולוביצקי אסתר - עמירב ישראל	סמילנסקי 31	א	3	2	79.92	113.92
רחמן אביבה	סמילנסקי 31	ב	6	2	55.2	78.03
עוזיאל אורית, בן שושן שלמה, קלימן יפה אליה, אוסטרוביאק רבקה, בן שושן גבריאל, בן שושן אנה, ברוס לאה, בן שושן רפאל, מויאל אסתר	סמילנסקי 31	ב	7	2	75.67	89.16
גלברג אריה ורחל	סמילנסקי 31	ב	8	2	69.26	91.34
ביתן שי חי ועדן	סמילנסקי 31	א	6	3	79.92	112.94
דחן אריה ועליזה	סמילנסקי 31	א	5	3	79.92	113.92
פרידמן ילנה	סמילנסקי 31	ב	9	3	55.2	78.03
עמר ריצרד וברייט	סמילנסקי 31	ב	10	3	75.67	89.16
איצקוביץ הרבה	סמילנסקי 31	ב	11	3	69.26	91.34
ברונשטיין חיים וצביה	סמילנסקי 29	א		1	12.4	115.36
ברונשטיין חיים וצביה	סמילנסקי 29	א		1	82.65	
רז יהודית ואילנית	סמילנסקי 29	ב		-1	56.28	73.34
בקר בנק	סמילנסקי 29	ב		-1	82.65	116.21
הראל נחמה ויוסף	סמילנסקי 29	א		1	59.45	78.03
ורטנברג דיאנה	סמילנסקי 29	ב	4	1	59.45	76.99
ארצי שולמית	סמילנסקי 29	ב		1	82.65	116.21
שטלר מנחם	סמילנסקי 29	א		2	82.65	115.36
אייזקס אביטל	סמילנסקי 29	א		2	59.45	78.03
זילברג שמואל	סמילנסקי 29	ב	5	2	59.45	76.79
ביטון סימון ובחוריה	סמילנסקי 29	ב	6	2	82.65	116.21
אזולאי מיכאל וסמנטה	סמילנסקי 29	א		3	82.65	115.36
קפל ציפורה	סמילנסקי 29	א		3	59.45	78.03
אלגבי שלומי	סמילנסקי 29	ב	8	3	59.45	76.99
לוי אלין	סמילנסקי 29	ב	9	3	82.65	116.21
סה"כ שטח מדידה						3040.73

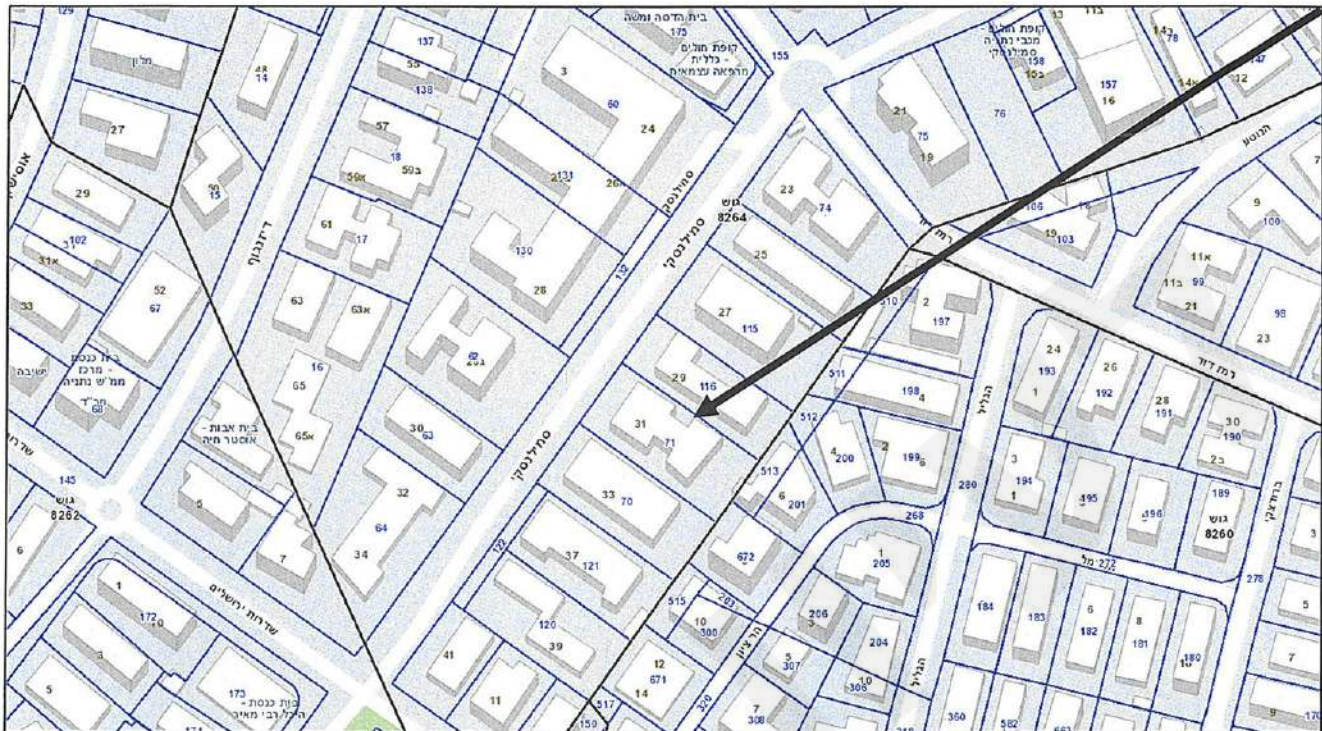


אברהם לוי סטטיסטיקאי ושחאי מקרקעין (1954-2021)
 יונתן לוי שחאי מקרקעין, מניסטר במקרקעין, B.A נכלכלה ומנע"ס
 עו"ד לילך יורדני, שחאית מקרקעין
 יוחאי אהרונז שחאי מקרקעין B.A נכלכלה ומנע"ס
 יוחאי חן שחאי מקרקעין B.A נכלכלה ומנע"ס
 עמיחי לואיס שחאי מקרקעין B.A נכלכלה ומנע"ס
 עמית שוהי שחאית מקרקעין B.A נכלכלה ומנע"ס

לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין בע"מ



להלן מיקום הפרוייקט על רקע תרשים סביבה מתוך אתר המפות הממשלתי GOVMAP :



להלן תרשים תלת מימד של המתחם מתוך מערכת הסימפלס :

(מבט ממערב למזרח)



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה, ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730
 טל' משרד: 077-3370-336 נייד: 0545-223-728, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





6. היתרי בניה:

להלן פירוט היתרי הבניה שהוצגו בפני ע"י מחלקת הארכיב של הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה:

סמילנסקי 29 גוש 8264, חלקה 116				
מס' היתר	תאריך נתינת ההיתר	מהות	שטח (במ"ר)	הערות
4865	08/10/1957	הקמת בית מגורים הכולל 7 דירות בנות 3 חדרים ו7 דירות בנות 2 חדרים	1448.94	להיתר זה נמצא תשריט היתר תואם
5151	24/07/1958	הוספת 2 דירות בשטח מרתף קיים	238.54	להיתר זה לא נמצא תשריט היתר תואם
17708	06/12/1989	פתיחת חלון בגודל 100*100		להיתר זה נמצא תשריט היתר תואם
סמילנסקי 31 גוש 8264, חלקה 71				
מס' היתר	תאריך נתינת ההיתר	מהות	שטח (במ"ר)	הערות
5663	07/03/1960	הקמת בניין מגורים הכולל 2 דירות בקומות עמודים, 5 דירות בכל קומה א, ב ו-ג'	1032.0	להיתר זה נמצא תשריט היתר תואם.
5856	09/10/1960	הוספת 2 מחסנים ובניין עזר	מחסנים בשטח 33.15 מ"ר ומבנה עזר בשטח 8.16 מ"ר	להיתר זה נמצא תשריט היתר תואם.
6666	10/01/1963	הפיכת מחסן לדירה בת 3 חדרים		להיתר זה לא נמצא תשריט היתר תואם
8845	08/10/1969	הגדלת מרפסת	12	להיתר זה נמצא תשריט היתר תואם.



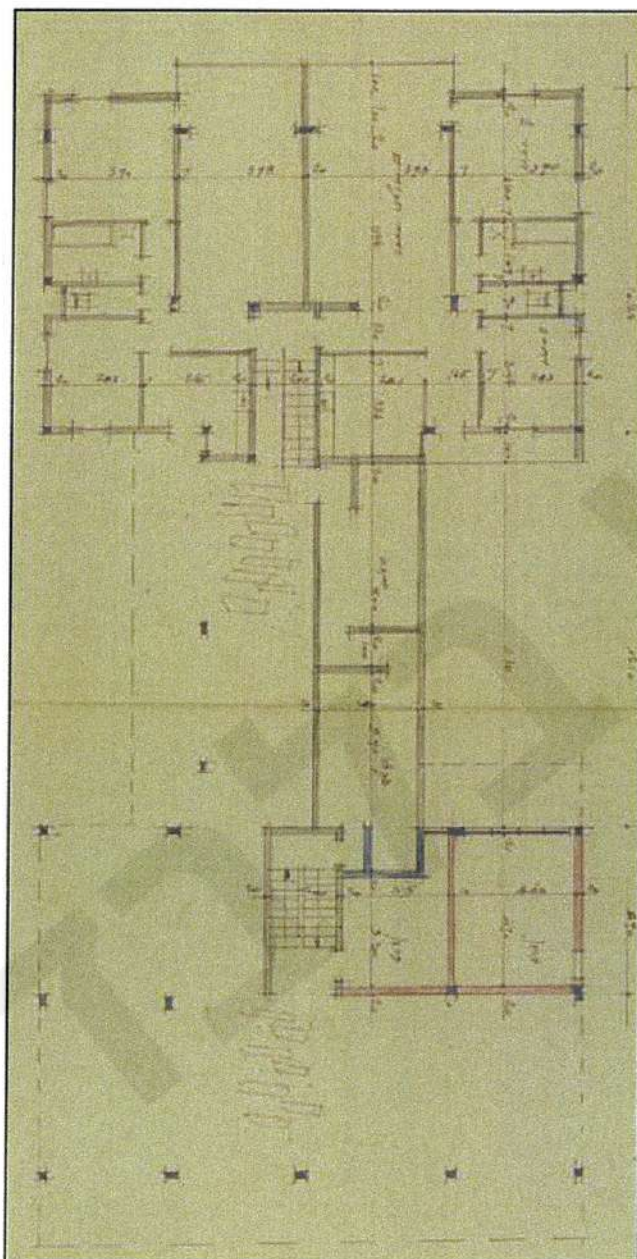
אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמואל מקרקעין (1954-2021)
 יונתן לוי שמואל מקרקעין, מניסטר במקרקעין, B.A. בכלכלה ומנע"ס
 עו"ד דילן ירדני, שמואל מקרקעין
 יוחאי אהרונסון שמואל מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
 יוחאי חן שמואל מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
 עמית לואיס שמואל מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
 עמית שוהי שמואל מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ

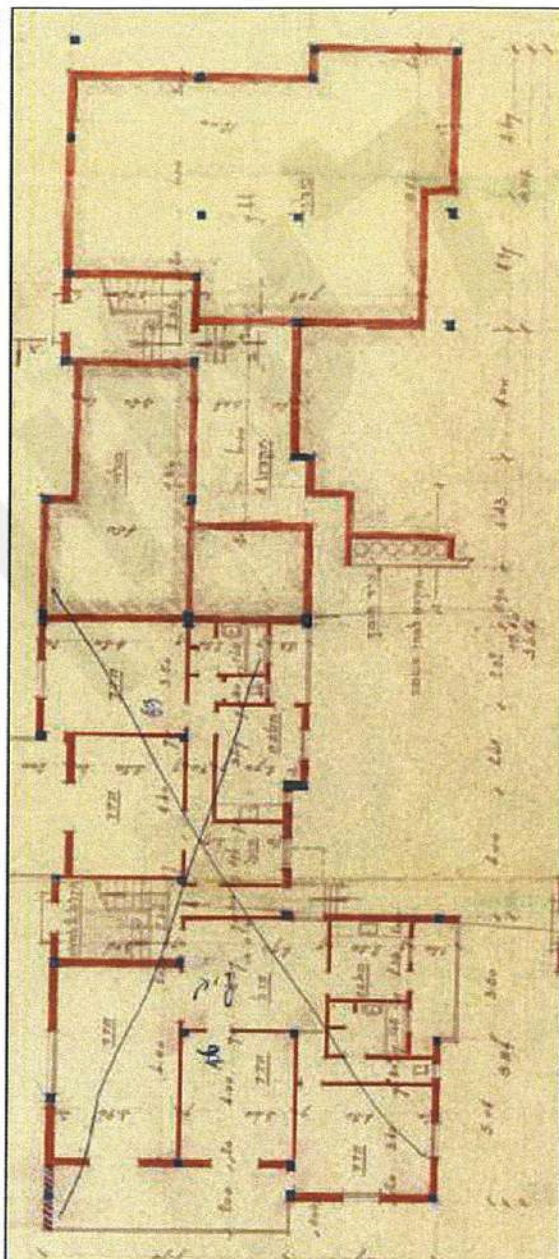


להלן תשריטי קומת קרקע מתוך היתרי הבניה :

סמילנסקי 31 היתר בניה מס' 5856 :



סמילנסקי 29 היתר בניה מס' 4865 :



אברהם לוי סטטיסטיקאי ושםאי מקרקעין (1954-2021)
 יונתן לוי שםאי מקרקעין, מניסטר במקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
 טו"ר לילך ירדני, שםאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב שםאי מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
 יוחאי חן שםאי מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
 עמיחי לואיס שםאי מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
 עמית שוהי שםאית מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס

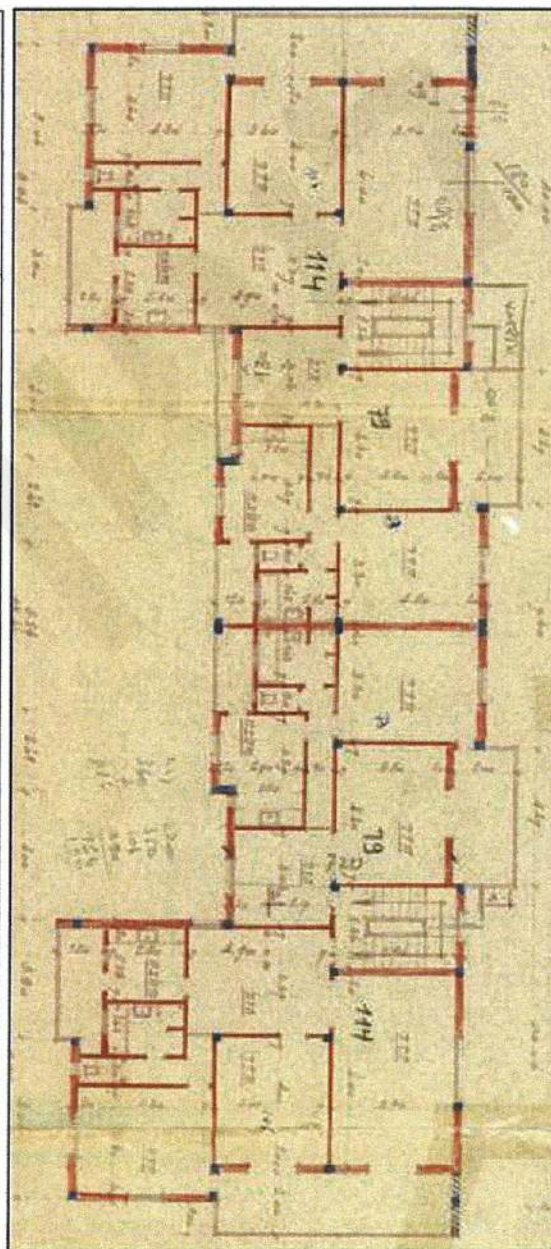
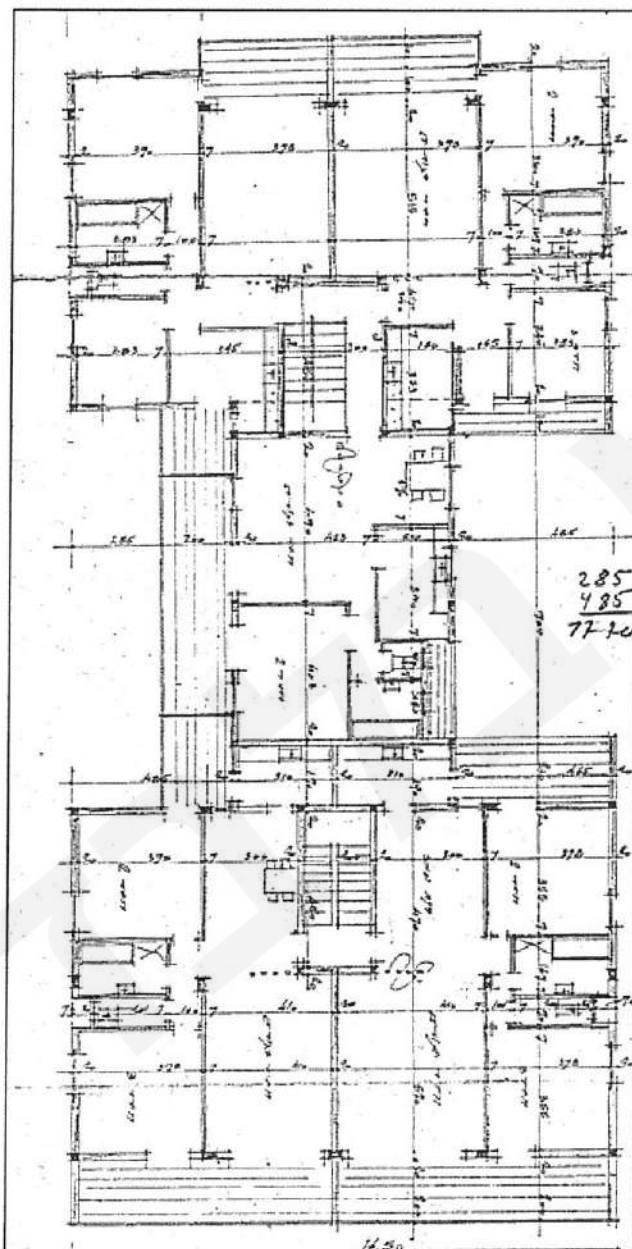
לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



להלן תשריטי קומה טיפוסית מתוך ההיתרי הבניה :

סמילנסקי 31 היתר בניה מס' 5663 :

סמילנסקי 29 היתר בניה מס' 4865 :





7. מצב משפטי:

נסחי טאבו:

בתאריך 11/05/2023 הופקו על ידי, באמצעות האינטרנט, נסחי רישום מעודכנים המנוהלים בפנקסי הבתים המשותפים בלשכת רישום מקרקעין נתניה מהם עולה בין היתר, כדלקמן:

גוש 8264, חלקה 71						
שטח החלקה 1,395 מ"ר						
על החלקה נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 לטובת עיריית נתניה.						
תת חלקה	קומה	שטח רשום	שם בעלי הזכויות	ת.ז.	הערות	החלק ברכוש המשותף
1	קרקע	16.92	ווטסון סריל	13602248	-	50%
			ווטסון סריל	13602248		50%
2	קרקע	11.72	ווטסון סריל	13602248	-	50%
			ווטסון סריל	13602248		50%
3	קרקע	75.67	ברששת מקסים	69605863	-	50%
			ברששת רוז	12255881		50%
4	קרקע	69.26	גבאי אבי	22432603	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת	50%
			גבאי גלית	23990971	בנק מזרחי טפחות בע"מ	50%
5	ראשונה	79.92	מרגוליס רבקה	41462979	-	100%
6	ראשונה	79.92	סבסקו סילביה	516880	הערה לפי סעיף 11 (א), (1) (2) לפקודת המיסים, פקיד שומה	50%
			סבסקו וילי	520921		50%
7	ראשונה	55.2	גלב שמואל	1409980	-	100%
8	ראשונה	75.67	פרז אלברט	15543697	-	50%
			פרז אנט	15543705		50%
9	ראשונה	69.26	טויטו יוסף יהודה	336131172	-	100%
10	שניה	79.92	מרגוליס רבקה	41462979	-	100%
11	שניה	79.92	סולוביצקי אסתר	4238099	-	50%
			סולוביצקי אסתר	42310995		25%
			עמירב ישראל	51409324		25%
12	שניה	55.2	אביבה רחמן	325435	-	50%
			רחמן אביבה	325435		50%
13	שניה	75.67	עוזיאל אורית	58233446	צו מניעה- בית משפט מחוזי מרכז- לוד	11%
			בן שושן שלמה	56432263		11%
			קלימן יפה אליה	55443253		11%
			אוסטרוביאק רבקה	64684897		11%
			בן שושן גבריאל	64684889		11%
			בן שושן אנה	64684871		11%
			ברוס לאה	64684863		11%
			בן שושן רפאל	64684855		11%
			מויאל אסתר	64684848		11%
14	שניה	69.26	גלברג אריה	51580454	-	50%
			גלברג רחל	6358364		50%
15	שלישית	79.92	ביתן שי חי	300757994	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת	50%
			ביתן (בן ארוש) עדן	301449351	בנק מזרחי טפחות בע"מ	50%
16	שלישית	79.92	דהן אריה	6996666	-	50%
			דהן עזיזה	120819	-	50%
17	שלישית	55.2	פרידמן ילנה	312069875	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	100%
18	שלישית	75.67	עומר ריצרד	30759304-6	-	25%
			עמר בריגיס	30759305-3		25%
			עמר בריגיס	30759305-3		25%
			עומר ריצרד	30759304-6		25%
19	שלישית	69.26	איצקוביץ הרבה	02VE60855 ד.	-	100%





גוש 8264, חלקה 116							
שטח החלקה 1,138 מ"ר							
על החלקה נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 לטובת עיריית נתניה.							
תת חלקה	קומה	שטח רשום	שם בעלי הזכויות	ת.ז.	הערות	החלק בנכס	החלק ברכוש המשותף
1	ראשונה	12.4	ברונשטיין חיים	3280815	-	30%	0.01212
			ברונשטיין חיים	3280815		35%	
			ברונשטיין צביה	9250200		35%	
2	קרקע	56.28	רז יהודה אודי	24350142	-	50%	0.05657
			רז אילנית	25337536		50%	
3	קרקע	82.65	בקר בנק	30469969	-	100%	0.08283
4	ראשונה	82.65	ברונשטיין צביה	9250200	-	35%	0.08283
			ברונשטיין צביה	9250200		65%	
5	ראשונה	59.45	הראל נחמה	5671169	-	50%	0.05859
			הראל יוסף	42892653		50%	
6	ראשונה	59.45	ורטנברג דיאנה	314553306	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת	50%	0.05859
			ורטנברג דיאנה	314553306	בנק מזרחי טפחות בע"מ	50%	
7	ראשונה	82.65	ארצי שולמית	5900568	-	50%	0.08283
			ארצי שולמית	5900568		50%	
8	שניה	82.65	שטלר מנחם	2805794	-	100%	0.08283
9	שניה	59.45	אייזקס אביטל	57331209	-	100%	0.05859
10	שניה	59.45	זילברברג שמואל	327785	-	50%	0.05859
			זילברברג יהושע	5011864		50%	
11	שניה	82.65	ביטון סימון	04FI14860.ד	-	50%	0.08283
			ביטון בלוריה	01EY83947.ד		50%	
12	שלישית	82.65	אזולאי מיכאל	15686579	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת	50%	0.08283
			אזולאי סמנטה	12777934	בנק הפועלים בע"מ	50%	
13	שלישית	59.45	קפל צפורה	50048172	-	100%	0.05859
14	שלישית	59.45	אלגבי שלומי	61265393	-	100%	0.05859
15	שלישית	82.65	לוי אילן	23782816	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל	100%	0.08283

מסמכי הבית המשותף:

- גוש 8264 חלקה 71. מעיון במסמכי הבית המשותף עולה כי החלקה כוללת 17 דירות מגורים ו- 2 מחסנים. סה"כ 19 תתי חלקות + הרכוש המשותף.
- גוש 8264 חלקה 116. מעיון במסמכי הבית המשותף עולה כי החלקה כוללת 14 דירות מגורים ומחסן. סה"כ 15 תתי חלקות + הרכוש המשותף.





8. קריטריונים נבחרים לדירוג דירות קיימות לקביעת סדר בחירת דירות התמורה:

דירוג הדירות הקיימות יבוצע להלן באמצעות מנגנון ניקוד אקוויוולנטי וביחס לקריטריונים נבחרים. טבלת הניקוד מבטאת את תרומת השווי היחסית של כל אחת מהדירות בהתאם לקריטריונים הנבחרים וזאת לצורך קביעת סדר הבחירה של דירות התמורה החדשות שייבנו בפריקט.

א. שטח דירתי:

השווי למ"ר דירתי משתנה בהתאם לשטח הדירה, כאשר ברוב האזורים בארץ, ובדגש על מיקומו של הנכס הנ"ל, ככל ששטח הדירה קטן יותר כך השווי למ"ר גבוה יותר, ולהיפך. עקרון זה מוכר כעקרון כלכלי, "יתועלת שולית פוחתת". בנסיבות אלו נערכה בחינה של השינוי היחסי בשווי למ"ר בהתבסס על שטחי הדירות השונות במצב הקיים, ובהתאם לכך נקבע מקדם שווי אקווי' לעניין זה. בחישוב שטח הדירה יילקח בחשבון השטח המדוד, כפי שנמסר לנו ע"י מזמין חו"ד. שטח זה מהווה בסיסי מהימן לעניין שטחי הדירות הקיימות. נקודת המוצא הייתה לדירות מגורים ששטחם נע בין 85 מ"ר ל- 95 מ"ר ואלו קיבלו מקדם 1. בהקבלה, לדירות מגורים ששטחם נע בין 95 מ"ר ל- 105 מ"ר הותאם מקדם 95%, לדירות מגורים ששטחם מעל 105 מ"ר הותאם מקדם 90%, ולדירות מגורים ששטחם מתחת ל- 95 מ"ר הותאם מקדם חיובי, 110%.

ב. קומה:

הובא בחשבון מיקום הדירה בשים לב למיקום הדירות על פני הקומות השונות בבניינים. מאחר ומדובר בבניינים ישנים ללא מעלית נוסעים וללא גישה לנכים ובעלי מוגבלויות, ככל שהדירה ממוקמת בקומה גבוהה יותר שווי הדירה פוחת בהתאמה כנגזרת של נגישות. מקדם הקומה התבסס על מספר מקורות מידע, ובניהם סקר מומחים "דלפי" אשר אמורים לבטא את ההבדל בשווי דירות בדגש על האופן שבו מתבצעת הנגישות לדירות השונות במצב קיים. קומת הדירה הינה בהתאם לקומה שנצפתה ביום הביקור בנכס ולא בהתאם לתשריט הבית המשותף אשר אינו מציין חצי מפלסים.

בשאלה שהועלתה במקר דלפי, "בהנחה ששווי דירה בקומה א' בבניין ללא מעלית הוא 100%, מהו השווי של אותה הדירה בדיוק בקומה ב'?. ממוצע השואלים ענו 98%. בשאלה "בהנחה ששווי דירה בקומה א' בבניין ללא מעלית הוא 100%, מהו השווי של אותה הדירה בדיוק בקומה ג'?. ממוצע השואלים ענו 94%.

בהתאם לכך, והיות ואומדנים דומים אותרו גם בניתוח מספר מקורות מידע במקרים דומים, נקבע מקדם של 2% לקומה, ו- 1% למיקום בחצאי מפלסים. נקודות המוצא הינה כי דירות מגורים בקומת קרקע חושבו במקדם 100%. דירות בקומת קרקע עליונה (חצי קומה) חושבו במקדם 99%, דירות בקומה א' חושבו במקדם 98% וכיוצ"ב.





ג. כיווני אוויר:

כיווני האוויר תורמים לא רק לנוף המשתקף מהבית, אלא מבטאים למעשה את תזרים קרני השמש וזרימת האוויר לבית. ריבוי כיווני אוויר עשוי להיות מתורגם ליותר אור ואוויר בדירה, מה שעשוי לתרום, בין היתר, להפעלה מופחתת של התאורה ושל המזגן, כפוטנציאל לחיסכון כלכלי בטווח הארוך. הבחינה תערך ביחס למספר כיווני אור ואוויר בכל אחת מהדירות. כאשר בבניין קיימות דירות בנות 2 כיווני אוויר (דירות פנימיות) לעומת דירות בנות 3 כיווני אוויר (דירות חזית ועורף). מקדם כיווני אוויר התבסס גם הוא על סקירת עסקאות השוואה ממקרים דומים, שומות מכרעות שעסקו בסוגיות אלו וסקר מומחים "דלפי".

להמחשה, בשאלה "בהנחה ששווי מ"ר עיקרי ביחידה קיצונית במבנה טורי בן 3 יח"ד הוא 100%, מהו המקדם באחוזים לשווי מ"ר עיקרי ביח"ד האמצעית? ממוצע העונים ענו 89%. שאלה זו נשאלה לעניין בתים צמודי קרקע בבינוי טורי. בשאלה "בהנחה ששווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי בדירה טיפוסית עם 3 כיווני אוויר הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי מ"ר עיקרי בדירה טיפוסית הכוללת 2 כיווני אוויר? ממוצע העונים ענו כי המקדם המתאים הינו 95%, שאלה זו נשאלה לעניין פרויקט תמ"א 38. בהתאם לכך נקבע מקדם הפחתה של 5% לדירות עם 2 כיווני אוויר לעומת 3 כיווני אוויר.

ד. מקדם חזית / עורף:

מיקום דירת מגורים בחזית או עורף המבנה מבטא העדפה סובייקטיבית, כאשר לכל צד יתרונות וחסרונות. למרות האמור דלעיל, בחינת עסקאות השוואה ומקורות מידע במקרים דומים קובעת מקדמים שוליים בין עורף לחזית. ניתן להניח כי דירות מגורים הפונות לאזורי כביש ראשי "סובלות" מיותר מטרדי רעש, זיהום אוויר, וכיוצ"ב. בצירוף נסיבות אלו הובאה בחשבון הפחתה מינימלית, בדמות של 1.5% לדירות המגורים הפונות לחזית.

ה. מצבן הפיזי של הדירות:

למצבן הפיזי של הדירות עשויה להיות השפעה חיובית או שלילית על הניקוד כתלות ברמת הגמר, המפרט, האבזור וכיוצ"ב. סטנדרט הבניה נקבע עפ"י 4 מדרגות:

סטנדרטי:

דירות אשר לא נערך בהן שינויים ו/או שיפוצים משמעותיים, אך הן ראויות למגורים.
 דירות הזקוקות לשיפוץ ו/או כוללות רטיבויות, ללא מגזנים או משולבות במיזוג ישן וכיוצ"ב. דורשות אלו דורשות שיפוץ מקיף. דירות אלו הובאו במקדם הפחתה של עד 95%, המשתנה ביחס למצב בפועל. דירות בהן בעלי הנכס סירבו לביצוע ביקור נאמדו במקדם 95%, בהעדר וודאות למצבן.

נמוך:

נערך שיפוץ חלקי בבית המגורים. דירות אלו חושבו במקדם של עד 105%.
 נערך שיפוץ מקיף בדירה, לרבות החלפת ריצוף, דלתות, חלונות וכיוצ"ב, דירות אלו חושבו במקדם של עד 110%.

משופץ חלקי:

משופץ:

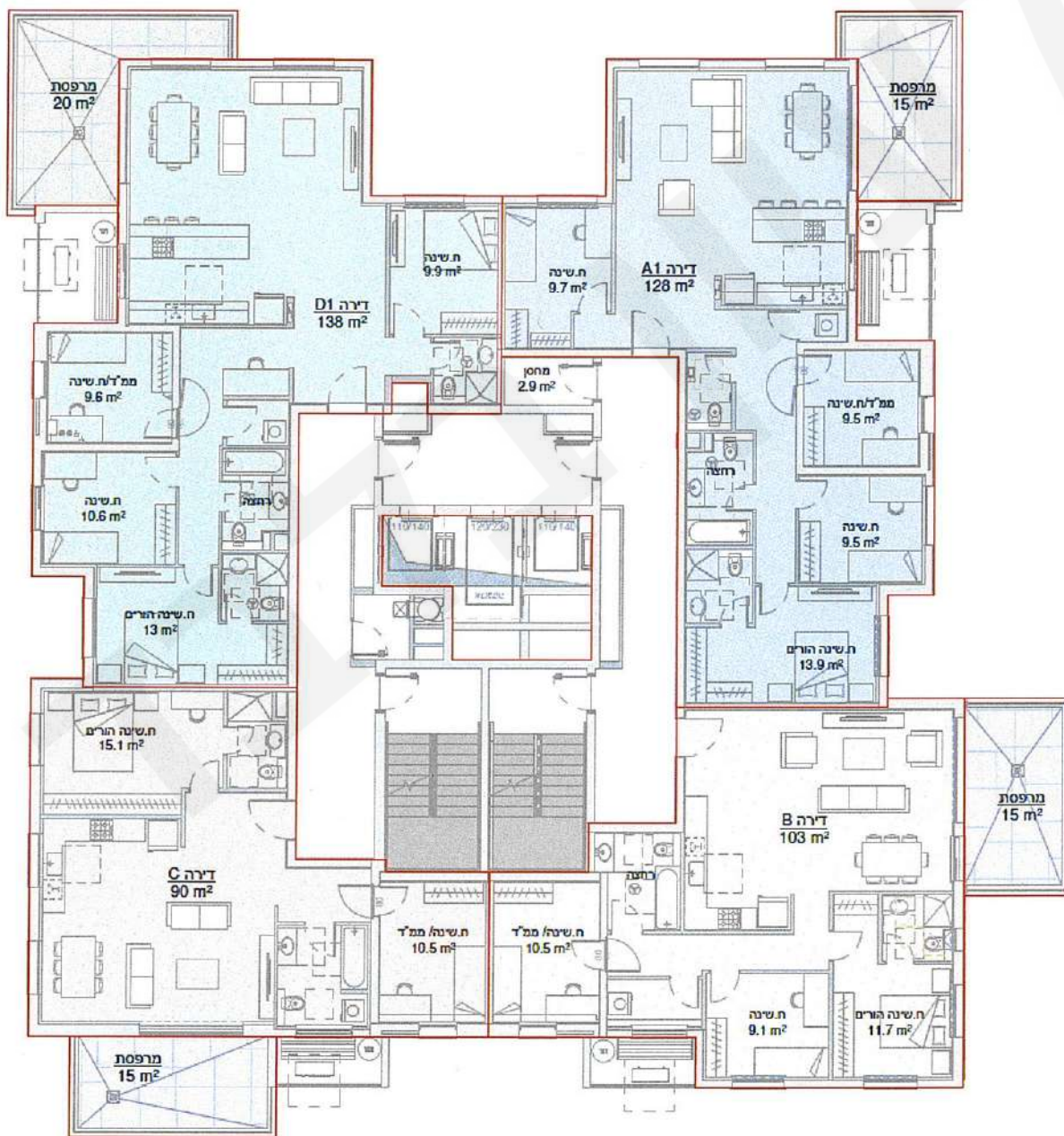




מחסנים:

בחלקה 71, סמילנסקי 31, קיים מחסן (תתי חלקות 1+2) אשר אינו מנוקד כחלק מטבלת הניקוד היות ותמורתו במצב היוצא נקבעה מראש. בחלקה 116, סמילנסקי 29, קיים מחסן, תת חלקה 1, אשר תמורתו האקווי' תתוסף לתת חלקה 4. ממדידה שערכנו שטחו ברוטו של המחסן הינו 15 מ"ר. שטח זה הובא בחשבון במקדם אקווי' 40%.

לצורך המחשבה בלבד, רצ"ב תשריט קומה טיפוסית מוצעת:





9. להלן טבלת הניקוד לכל אחד מהבניינים מצב נכנס:

סמילנסקי 31											
גוש 8264, חלקה 71											
תת חלקה	קומה	שטח מדוד	שם בעלי הזכויות	ת.ז.	החלק בנכס	מק' שוליות	מק' קומה	כיווני אוויר	עורף / חזית	מקדם מצב פיזי	סה"כ אקווי
1	קרקע	45.39	ווטסון סריל	13602248	50%	התמורה הראויה כקובעה וידועה. לא חלק מטבלת הניקוד.					
			ווטסון סריל	13602248	50%						
	קרקע		ווטסון סריל	13602248	50%						
			ווטסון סריל	13602248	50%						
3	קרקע	89.16	ברששת מקסים	69605863	50%	100%	99%	100%	100%	105%	92.68
			ברששת רוז	12255881	50%						
4	קרקע	100.89	גבאי אבי	22432603	50%	95%	99%	100%	100%	105%	99.63
			גבאי גלית	23990971	50%						
5	ראשונה	112.94	מרגוליס רבקה	41462979	100%	90%	98%	100%	98.5%	105%	103.02
6	ראשונה	113.92	סבסקו סילביה	516880	50%	90%	98%	100%	98.5%	100%	98.97
			סבסקו וילי	520921	50%						
7	ראשונה	78.03	גלב שמואל	1409980	100%	110%	98%	95%	100%	102.5%	81.91
8	ראשונה	89.16	פרז אלברט	15543697	50%	100%	98%	100%	100%	95%	83.01
			פרז אנט	15543705	50%						
9	ראשונה	91.34	טויטו יוסף יהודה	336131172	100%	100%	98%	100%	100%	95%	85.04
10	שניה	112.94	מרגוליס רבקה	41462979	100%	90%	96%	100%	98.5%	100.0%	96.12
11	שניה	113.92	סולוביציק אסתר	4238099	50%	90.0%	96%	100%	98.5%	102.5%	99.37
			סולוביציק אסתר	42310995	25%						
			עמירב ישראל	51409324	25%						
12	שניה	78.03	אביבה רחמן	325435	50%	110.0%	96%	95%	100.0%	102.5%	80.24
			רחמן אביבה	325435	50%						
			עוזיאל אורית	58233446	11%						
13	שניה	89.16	בן שושן שלמה	56432263	11%	100.0%	96%	100%	100%	102.5%	87.73
			קלימן יפה אליה	55443253	11%						
			אוסטרוביאק רבקה	64684897	11%						
			בן שושן גבריאל	64684889	11%						
			בן שושן אנה	64684871	11%						
			ברוס לאה	64684863	11%						
			בן שושן רפאל	64684855	11%						
			מויאל אסתר	64684848	11%						
14	שניה	91.34	גלברג אריה	51580454	50%	100%	96%	100%	100%	105%	92.07
			גלברג רחל	6358364	50%						
15	שלישית	112.94	ביתן שי חי	300757994	50%	90%	94%	100%	98.5%	110%	103.53
			ביתן (בן ארוש) עדן	301449351	50%						
16	שלישית	113.92	דהן אריה	6996666	50%	90%	94%	100%	98.5%	105%	99.68
			דהן עזיזה	120819	50%						
17	שלישית	78.03	פרידמן ילנה	312069875	100%	110%	94%	95%	100%	102.5%	78.57
18	שלישית	89.16	עומר ריצרד	30759304-6	25%	100%	94%	100%	100%	107.5%	90.10
			עמר בריגיס	30759305-3	25%						
			עמר בריגיס	30759305-3	25%						
			עומר ריצרד	30759304-6	25%						
19	שלישית	91.34	איצקוביץ הרבה	02VE60855	100%	100%	94.0%	100%	100%	98%	84.14

אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין (1954-2021)
 יונתן לוי שמאי מקרקעין, מניסטר במקרקעין, B.A. בכלכלה ומנע"ס
 עו"ד לילך יורדני, שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
 יוחאי חן שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
 עמית לואיס שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
 עמית שוהי שמאית מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס



סמילנסקי 29											
גוש 8264, חלקה 116											
תת חלקה	קומה	שטח מדוד	שם בעלי הזכויות	ת.ז.	החלק בנכס	מק' שוליות	מק' קומה	כיווני אוויר	עורף / חזית	מקדם מצב פיזי	סה"כ אקווי
1	ראשונה	12.4	ברונשטיין חיים	3280815	30%	עפ"י הסכם שטח זה יתווסף לתת חלקה 4					
			ברונשטיין חיים	3280815	35%						
			ברונשטיין צביה	9250200	35%						
2	קרקע	73.34	רז יהודה אודי	24350142	50%	110%	100%	95%	100%	105%	80.47
			רז אילנית	25337536	50%						
3	קרקע	116.21	בקר בנק	30469969	100%	90%	100%	100%	100%	105%	109.82
4	ראשונה	106.36	ברונשטיין צביה	9250200	35%	90%	98.0%	100%	98.5%	105%	97.02
			ברונשטיין צביה	9250200	65%						
5	ראשונה	78.03	הראל נחמה	5671169	50%	110%	98.0%	95%	100%	107.5%	85.90
			הראל יוסף	42892653	50%						
6	ראשונה	76.99	ורטנברג דיאנה	314553306	50%	110%	98.0%	95%	100%	107.5%	84.76
			ורטנברג דיאנה	314553306	50%						
7	ראשונה	116.21	ארצי שולמית	5900568	50%	90%	98.0%	100%	100%	100%	102.50
			ארצי שולמית	5900568	50%						
8	שניה	115.36	שטסטר מנחם	2805794	100%	90%	96%	100%	98.5%	102.5%	100.63
9	שניה	78.03	אייזקס אביטל	57331209	100%	110%	96%	95%	100%	100%	78.28
10	שניה	76.79	זילברברג שמואל	327785	50%	110%	96%	95%	100%	100%	77.04
			זילברברג יהושע	5011864	50%						
11	שניה	116.21	ביטון סימון	04FI14860	50%	90%	96%	100%	100%	110%	110.45
			ביטון בלוריה	01EY83947	50%						
12	שלישית	115.36	אזולאי מיכאל	15686579	50%	90%	94%	100%	98.5%	110%	105.74
			אזולאי סמנטה	12777934	50%						
13	שלישית	78.03	קפל צמורה	50048172	100%	110%	94%	95%	100%	110%	84.31
14	שלישית	76.99	אלגבי שלומי	61265393	100%	110%	94%	95%	100%	100%	75.63
15	שלישית	116.21	לוי אילן	23782816	100%	90%	94%	100%	100%	105%	103.23



לסיכום, בהתאם לממצאים לדעיל, טבלת הניקוד במקרקעין שבנדון נקבעה כלדקמן:

מס"ד	שם בעלי הזכויות	כתובת עירונית	גו"ח	קומה	שטח מדוד	סה"כ אקווי
1	ביטון סימון ובלוריה	סמילנסקי 29	8264/116/11	שניה	116.21	110.45
2	בקר בנק	סמילנסקי 29	8264/116/3	קרקע	116.21	109.82
3	אזולאי מיכאל וסמנטה	סמילנסקי 29	8264/116/12	שלישית	115.36	105.74
4	ביתן שי חי וביתן בן ארוש עדן	סמילנסקי 31	8264/71/15	שלישית	112.94	103.53
5	לוי אילן	סמילנסקי 29	8264/116/15	שלישית	116.21	103.23
6	מרגוליס רבקה	סמילנסקי 31	8264/71/5	ראשונה	112.94	103.02
7	ארצי שולמית	סמילנסקי 29	8264/116/7	ראשונה	116.21	102.50
8	שטסטר מנחם	סמילנסקי 29	8264/116/8	שניה	115.36	100.63
9	דחן אריה ועזיזה	סמילנסקי 31	8264/71/16	שלישית	113.92	99.68
10	גבאי אבי וגלית	סמילנסקי 31	8264/71/4	קרקע	100.89	99.63
11	סולוביצקי אסתר ועמירב ישראל	סמילנסקי 31	8264/71/11	שניה	113.92	99.37
12	סבסקו סילביה ווילי	סמילנסקי 31	8264/71/6	ראשונה	113.92	98.97
13	ברונשטיין צביה	סמילנסקי 29	8264/116/4	ראשונה	106.36	97.02
14	מרגוליס רבקה	סמילנסקי 31	8264/71/10	שניה	112.94	96.12
15	ברששת מקסים ורוז	סמילנסקי 31	8264/71/3	קרקע	89.16	92.68
16	גלברג אריה ורחל	סמילנסקי 31	8264/71/14	שניה	91.34	92.07
17	עומר ריצרד, עמר בריגית	סמילנסקי 31	8264/71/18	שלישית	89.16	90.10
18	עוזיאל אורית, בן שושן שלמה, קלימן יפה אליה, אוסטרוביאק רבקה, בן שושן גבריאל, בן שושן אנונה, ברוס לאה, בן שושן רפאל ומויאל אסתר	סמילנסקי 31	8264/71/13	שניה	89.16	87.73
19	הראל נחמה ויוסף	סמילנסקי 29	8264/116/5	ראשונה	78.03	85.90
20	טויטו יוסף יהודה	סמילנסקי 31	8264/71/9	ראשונה	91.34	85.04
21	ורטנברג דיאנה	סמילנסקי 29	8264/116/6	ראשונה	76.99	84.76
22	קפל צפורה	סמילנסקי 29	8264/116/13	שלישית	78.03	84.31
23	איצקוביץ הרבה	סמילנסקי 31	8264/71/19	שלישית	91.34	84.14
24	פרז אלברט ואנט	סמילנסקי 31	8264/71/8	ראשונה	89.16	83.01
25	גלב שמואל	סמילנסקי 31	8264/71/7	ראשונה	78.03	81.91
26	רז יהודה אודי ואילנית	סמילנסקי 29	8264/116/2	קרקע	73.34	80.47
27	אביבה רחמן	סמילנסקי 31	8264/71/12	שניה	78.03	80.24
28	פרידמן ילנה	סמילנסקי 31	8264/71/17	שלישית	78.03	78.57
29	אייזקס אביטל	סמילנסקי 29	8264/116/9	שניה	78.03	78.28
30	זילברברג שמואל ויהושע	סמילנסקי 29	8264/116/10	שניה	76.79	77.04
31	אלגבי שלומי	סמילנסקי 29	8264/116/14	שלישית	76.99	75.63





10. להלן טבלת ההקצאה במצב היוצא:

שם בעלי הזכויות	גו"ח	קומה	שטח דירת תמורה	מיקום	קומה דירת התמורה
ביטון סימון ובלוריה	8264/116/11	שניה	128	חזית	18
בקר בנק	8264/116/3	קרקע	128	חזית	17
אזולאי מיכאל וסמנטה	8264/116/12	שלישית	128	חזית	16
ביתן שי חי וביתן בן ארוש עדן	8264/71/15	שלישית	126	חזית	15
לוי אילן	8264/116/15	שלישית	128	חזית	14
מרגוליס רבקה	8264/71/5	ראשונה	126	חזית	13
ארצי שולמית	8264/116/7	ראשונה	128	חזית	12
שטלר מנחם	8264/116/8	שניה	128	חזית	11
דהן אריה ועזיזה	8264/71/16	שלישית	126	חזית	10
גבאי אבי וגלית	8264/71/4	קרקע	113	חזית	9
סולוביציק אסתר ועמירב ישראל	8264/71/11	שניה	126	חזית	7
סבסקו סילביה ווילי	8264/71/6	ראשונה	126	חזית	6
ברונשטין צביה	8264/116/4	ראשונה	118	חזית	8
מרגוליס רבקה	8264/71/10	שניה	126	חזית	5
ברששת מקסים ורוז	8264/71/3	קרקע	103	עורף	11
גלברג אריה ורחל	8264/71/14	שניה	103	עורף	10
עומר ריצרד, עמר בריגית	8264/71/18	שלישית	103	עורף	9
עוזיאל אורית, בן שושן שלמה, קלימן יפה אליה, אוסטורביאק רבקה, בן שושן גבריאל, בן שושן אנה, ברוס לאה, בן שושן רפאל ומויאל אסתר	8264/71/13	שניה	103	עורף	8
הראל נחמה ויוסף	8264/116/5	ראשונה	90	עורף	15
טויטו יוסף יהודה	8264/71/9	ראשונה	103	עורף	7
ורטנברג דיאנה	8264/116/6	ראשונה	90	עורף	14
קפל צפורה	8264/116/13	שלישית	90	עורף	13
איצקוביץ הרבה	8264/71/19	שלישית	103	עורף	6
פרז אלברט ואנט	8264/71/8	ראשונה	103	עורף	5
גלב שמואל	8264/71/7	ראשונה	90	עורף	12
רז יהודה אודי ואילנית	8264/116/2	קרקע	85	עורף	11
אביבה רחמן	8264/71/12	שניה	90	עורף	10
פרידמן ילנה	8264/71/17	שלישית	90	עורף	9
אייזקס אביטל	8264/116/9	שניה	90	עורף	8
זילברברג שמואל ויהושע	8264/116/10	שניה	90	עורף	7
אלגבי שלומי	8264/116/14	שלישית	90	עורף	6





11. הצהרות וחתימות:

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין, בבעלי הזכויות בה או במזמין השומה.

ולראיה באנו על החתום,

עמית שוהי
 כלכלנית ושמואל מקרקעין

יונתן לוי,
 מג'יסטר (MRE) במקרקעין
 כלכלן ושמואל מקרקעין



באנו



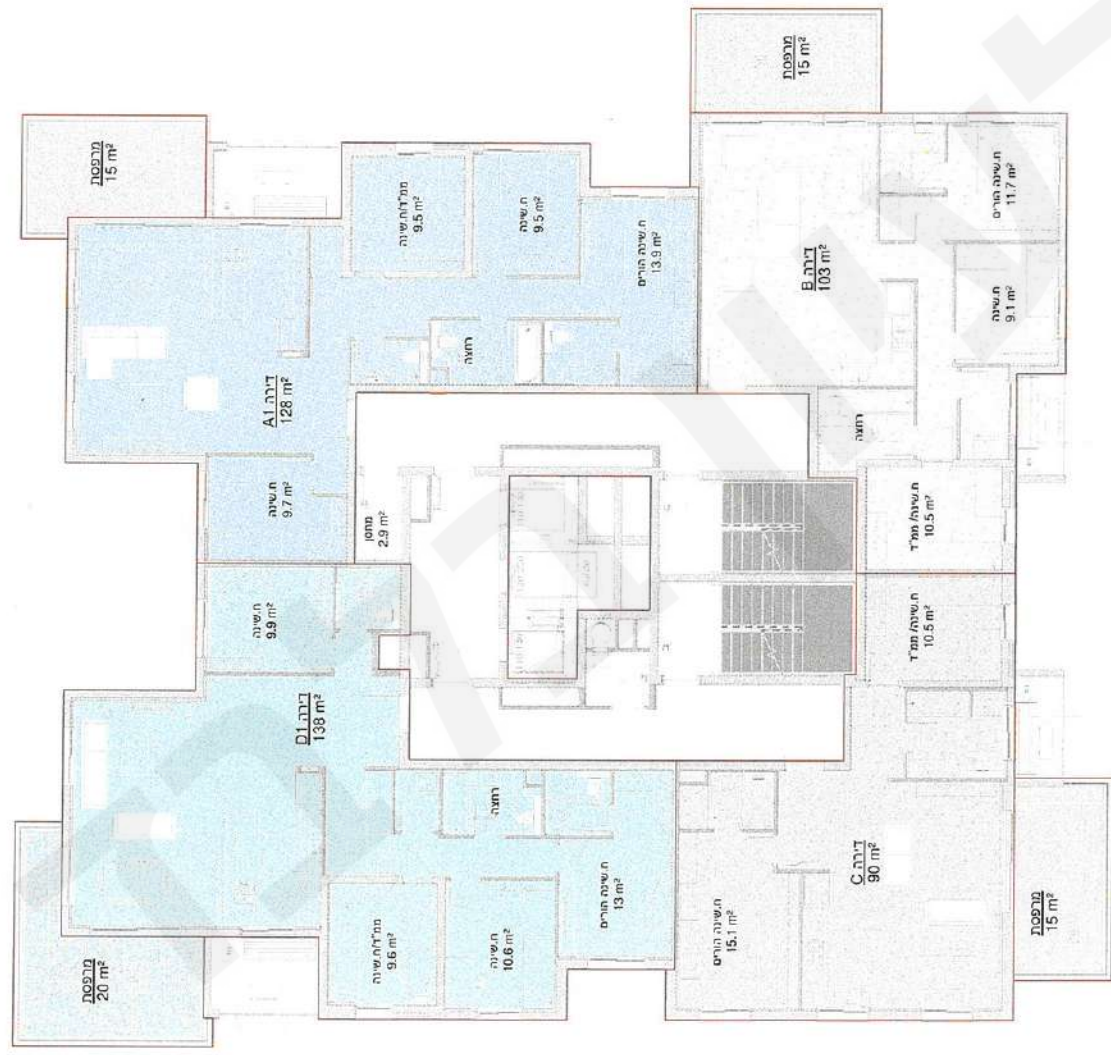
אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין (1954-2021)
יונתן לוי שמאי מקרקעין, מניסטר במקרקעין, B.A. בכלכלה ומנע"ס
ט"ר לילך ירדני, שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונזב שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
יוחאי חן שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
עמיחי לואיס שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
עמית שוהי שמאית מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ



לעיון בלבד





ק.ב.מ : 100

מחזור		מ30		גורא גור	
2				שטח אדריכלים בע"מ	
14.07.2024				שם הלקוח	
				פינוי בינוי סמילנסקי 29/31 נתניה	
				קומה טיפוסית	
				14.07.2024 12:50:16	

לכבוד
החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ
רחוב הצורן 4א - אזה"ת פולג נתניה

א.ג.נ.

הנדון: כתב הסכמה הצהרה והתחייבות

אנו, הח"מ בעלי מלוא הזכויות בבית המשותף ברח' סמילנסקי 29 ו 31, נתניה הידוע כגוש 8264 חלקות 116 ו 71 (להלן: "הדיירים" או "הבית המשותף" או "התבנין" או "המקרקעין" לפי העניין) בהתאמה מסכימים מצהירים ומתחייבים כלפיכם בזאת, באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

הואיל: ואנו בעלי מלוא הזכויות בבית המשותף לרבות הזכויות ברכוש המשותף ובזכויות הבנייה הקיימות וא/או העתידיות ברכוש המשותף בבית המשותף.

והואיל: ואנו, הדיירים, מעוניינים לקדם פרויקט בבית המשותף מכוח הוראות תמ"א 38 על כל עדכונה וא/או פינוי בינוי וא/או התחדשות עירונית וא/או כל תכנית אחרת וא/או נוספת החלה וא/או שתחול על המקרקעין, בדרך של הריסת הבניין הקיים ובניית בנין חדש הכולל תוספת דירות חדשות, מעבר לדירות הקיימות כיום בבנין, על פי קביעת מוסדות התכנון הרלוונטיים (להלן: "הפרויקט") ולממשה ע"י התקשרות בהסכם ביצוע עם קבלן/זים אשר יבחן את הבנין ואת מלוא הנתונים הנדרשים של הבנין לרבות מצבו הפיזי, התכנוני המשפטי ואת ההיתכנות הכלכלית של ביצוע הפרויקט, מול כל הגורמים הרלוונטיים, לרבות הרשות המקומית והעוודה המקומית לתכנון ובניה והוא יהיה מעונין לבצע את הפרויקט בבנין (להלן: "היזם" או "הפרויקט", לפי העניין) והכל באופן ובתנאים המפורטים להלן.

והואיל: ופנינו לחברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ מרח' הצורן 4א, נתניה, טל - 098362100 פקס - 098362117 (להלן: "ח.ל.ת.") על מנת שזו תנהל עבורנו ובשבילנו את מלוא ההליכים המשפטיים, התכנוניים, האדריכליים וההנדסיים הנדרשים לאישור הפרויקט במוסדות התכנון הרלוונטיים עד לקבלת החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ("היתר בתנאים") המאשרת את הפרויקט (להלן: "לוי הח.ל.ת." או "החלטת וועדה", לפי העניין).

והואיל: ובמסגרת לוי הח.ל.ת. אנו מסכימים, כולם יחד וכל אחד לחוד, כי תירשם הערת אזהרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה, בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לטובת הח.ל.ת. על זכויותינו בדירות בבית המשותף (להלן: "הערת האזהרה לטובת הח.ל.ת."). הערת האזהרה לטובת הח.ל.ת. תימחק על ידי הח.ל.ת. עם חתימת הדיירים על הסכם ההתקשרות מול היזם. הח.ל.ת. תחתום על ייפוי כוח למחיקת הערת האזהרה אשר יופקד בידי עוה"ד, כהגדרתם להלן, אשר ייעשו שימוש בייפוי הכוח זה לצורך מחיקת האזהרה לטובת הח.ל.ת. במידה ותוקפו של כתב הצהרה והתחייבות זה יפקע מכל סיבה שהיא.

והואיל: ומיד עם קבלת החלטת הוועדה כאמור תפעל ח.ל.ת. לפרסום מכרז לאיתור יזם אשר יבצע את הפרויקט בהתאם לעקרונות כאמור להלן וכמפורט בהסכם הביצוע אשר יחתום על הסכם

10/10/99
א.ג.נ.

א.ג.נ.

א.ג.נ.

א.ג.נ.

א.ג.נ.

הביצוע, יפעל להשלמת התנאים כאמור בהחלטת הצעדה ולקבלת היתר בניה ולבצע
הפרויקט כאמור בהסכם הביצוע, על נספחיו, היתר הבניה הוראות תמ"א 38 והוראות כל דין.

והואיל: ואנו מתחייבים, במועד ובזמן שהח.ל.ת. תקבע, לחתום על הסכם ביצוע עם היזם במסגרתו
יפורטו כלל הצהרות והתחייבויות הצדדים, הדיירים והיזם, ואליו יצורפו, בין היתר, תוכנית
אדריכלית ומפרט טכני של דירות התמורה, אשר לא יפתח באיכותו מהמפרט של דירות היזם
ומהמפרט המקובל בפרויקט פינוי בינוי באיזור (למעט בדירות מיוחדות כגון דירות
פנטהאוז/דופלקסים/דירות גג/ דירות גן שלחן מפרט טכני מיוחד) אותם יתחייב היזם לבצע
בבניין במסגרת הפרויקט בבניין (להלן: "**הסכם הביצוע**" או "**ההתקשרות**").

והואיל: וידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי היזם יהיה רשאי לנייד ואו לנצל את זכויות הבניה, כולן
ואו חלקן, אשר הוא יהיה זכאי להן מכוח הסכם הביצוע ואו מכוח הפרויקט.

והואיל: ובמסגרת ביצוע הפרויקט והסכם הביצוע לא תידרש כל עלות והשתתפות כספית מצד
החתומים מטה, למעט במקרים חריגים המפורטים להלן ובהסכם הביצוע.

והואיל: והח.ל.ת. הסכימה להעניק לנו את שירותיה באופן ובתנאים המפורטים להלן ובהתאם
לעיקרון תום הלב.

אי לכך אנו כל החתומים מטה, מצהירים ומתחייבים ומסכימים כדלקמן:

המבוא לכתב הצהרה והתחייבות בלתי חוזרת זו מהווה חלק בלתי נפרד בגוף ההתחייבות
וההסכמות שלהלן.

אנו, כל בעלי הזכויות בבית המשותף החתומים מטה, מעניקים בזאת את הסכמתנו המלאה
והבלתי חוזרת לח.ל.ת. לפעול בשמנו ובמקומנו, ולנקוט בכל ההליכים הדרושים על פי שיקול
דעתה של הח.ל.ת. לקידום ומימוש תמ"א 38 בבית המשותף, ובכלל זה לקדם את תכנון
הפרויקט בבית המשותף, לרבות, בדרך של התקשרות עם יועצים למיניהם (כולל אדריכלים
קונסטרוקטורים, מודדים, שמאים, יועצי אינסטלציה, חשמל, חיזוק מבנים, פיתוח, מעליות
וכיוצ"ב). תישמר לדיירים הזכות להביא מפקח מטעם הדיירים ע"ח הקבלן.

במסגרת זו, אנו הח"מ, מעניקים בזאת לח.ל.ת. את הסכמתנו המלאה והבלתי חוזרת להציג
בפני יזמים/קבלנים, בכל דרך ותנאי שהח.ל.ת. תמצא לנכון, את הבניין ואת הנתונים
המשפטיים, האדריכליים וההנדסיים של הבניין וזאת על מנת לאפשר ליזמים/קבלנים לבחון
באופן מיטבי את נתוני הבניין ואת היתכנות ביצוע הפרויקט בבניין - הריסה ובניה.

במסגרת לוי הח.ל.ת., ומכוח חתימתנו על כתב הסכמה והתחייבות זה אנו הח"מ, כולנו יחד
וכל אחד לחוד, מסכימים כי תירשם לטובת הח.ל.ת. הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין, על
זכויותינו בדירות בבית המשותף, בדבר הימנעות מעשיית עסקה בהתאם להוראות סעיף 126
לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. לצורך רישום הערת אזהרה לטובת הח.ל.ת. כאמור אנו
מסמיכים את עוה"ד, כהגדרתם להלן, לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ואו בקשה
כמקובל. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה, אנו מתחייבים לחתום על כל מסמך ואו להתייצב

Handwritten signature and notes in the left margin.

Handwritten signature in the top right margin.

Handwritten signature in the top right margin.

Handwritten signature in the right margin.

Handwritten signature in the right margin.

Handwritten signature in the right margin.

Handwritten signature in the right margin.

Handwritten signature in the right margin.

Handwritten signature in the right margin.

Handwritten signature in the right margin.

Handwritten signature in the right margin.

Handwritten signature in the left margin.

Handwritten signature in the left margin.

Handwritten signature in the left margin.

Handwritten signature in the left margin.

Handwritten signature in the left margin.

Handwritten signature in the left margin.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.

בפני כל אדם לצורך רישום הערת האזהרה לטובת ת.ל.ת. הערת האזהרה לטובת ת.ל.ת.
תמחק ממרשם המקרקעין על ידי ת.ל.ת. מיד עם חתימתנו על הסכם ההתקשרות עם היום
הח.ל.ת. תחתום על יפוי כוח למחיקת הערת האזהרה אשר יופקד בידי עוה"ד, כהגדרתם להלן,
אשר יעשו שימוש בייפוי הכוח זה במידה ותוקפו של כתב הצהרה והתחייבות זה יפקע מכל
סיבה שהיא. יובהר כי לא יהיה ברישום הערת האזהרה כאמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותם
ומאפשרותם של הבעלים לבצע כל עסקה בדירתם, בכפוף לאמור בכתב הסכמה זה, וכי ת.ל.ת.
תחתום על כל כתב הסכמה ו/או כל מסמך אחר אשר יידרש ממנה על מנת לאפשר לאותו יחיד
הבעלים לבצע את העסקה ובלבד ותרוכש ו/או תעבר יחתום על כתב הסכמה זה כפי שחתם
המוכר ו/או המעביר.

אנו מצהירים כי הוסבר לנו ואנו נותנים את הסכמתנו הבלתי חוזרת לכך, כי במסגרת הסכם
הביצוע תינתן ליום האפשרות לבנות ולמכור דירות חדשות אשר ייבנו במסגרת בניית הבניין
החדש וזאת בהתאם ובכפוף להנחיות מוסדות התכנון, וכפועל יוצא מכך אנו נותנים את
הסכמתנו לתיקון צו הבית המשותף ותקנון הבית המשותף, לרישום הערות האזהרה ו/או
משכנתאות לטובת היום ולטובת רוכשי הדירות החדשות מהיום ו/או לטובת בנקים שיינתן
ליזם ו/או לרוכשי הדירות החדשות הלוואות למימוש וביצוע הפרויקט ו/או לרכישת הדירות
החדשות מהיום. יובהר ויודגש כי בכל מקרה ההערות, כאמור בסעיף זה, תרשמה באופן
המפורט בהסכם ההתקשרות ותוך שמירה קפדנית על זכויות הדיירים במסגרת הפרויקט.

ככל שהדבר יידרש, הרי שבמסגרת הסכם ההתקשרות עם היום אנו נעניק ליזם את זכויותינו
בדירות וברכוש המשותף ואת מלוא זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 על כל תיקוניה ו/או מכוח
פינוי בניוי ו/או מכוח כל תכנית אחרת החלה על הבית המשותף, היום יהיה רשאי לעשות
שימוש בזכויות הללו על פי שיקול דעתו הבלעדי, ובלבד והדבר יעשה בהתאם להוראות הסכם
ההתקשרות על נספחיו ולהוראות כל דין ולא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויותינו. כל שינוי
בתוכניות ו/או בזכויות הבניה יעשו בכתב ובהסכמת בעלי הזכויות.

יובהר כי במסגרת הסכם ההתקשרות ינוצלו כל זכויות הבניה חקיימות מכוח התוכניות
החלות על הבית המשותף ובכל מקרה ככל וייוותרו זכויות בניה ו/או יתווספו זכויות בניה
לאחר סיום הפרויקט הרי שהללו תהיינה רכוש משותף של בעלי כלל הדירות בבית המשותף.

במסגרת הסכם ההתקשרות עם היום, ייהרס הבניין הקיים ויבנה תחתיו בניין חדש (להלן:
"הבניין החדש") באופן שבעלי הדירות בבניין יקבלו דירה חדשה בבניין החדש, מקום חניה
לרכב אחד, מחסן ומרפסת שמש (והכל בהתאם לאישור מוסדות התכנון והבניה הרלוונטיים
ובכפוף לאילוצים תכנוניים, הנדסיים, אדריכליים וכלכליים) (להלן: "הדירה החדשה"). כל
העלויות הכרוכות בביצוע הפרויקט לרבות, הריסת הבניין הקיים ובניית הבניין החדש, ללא
יוצא מן הכלל, יחולו על היום וישולמו על ידו. כמו כן, לכל בעל דירה תינתן ערבות בנקאית
בגובה שווי הדירה החדשה לה הוא זכאי על פי דו"ח אפס שיוכן על ידי השמאי של הבנק
המלווה במסגרת הפרויקט. המפרט הטכני של הדירה החדשה יהיה ברמה טובה כמקובל ובכל
מקרה לא יפחת באיכותו ובכמותו מהפרט הטכני של דירות היום (למעט דירות מיוחדות). אופן
בחירת המחסנים והחניות יוסדר במסגרת הסכם הביצוע מול היום.

שטח הדירה החדשה יהיה גדול בכ- 12 מ"ר לפחות (לא כולל מרפסת) ביחס לשטח הדירה
הקיימת נכון למועד החתימה כל כתב הסכמה והתחייבות זה.

עם חתימתנו על כתב הצהרה והתחייבות זה ימנה מודד מוסמך על ידי ח.ל.ת. לטובת בעלי הזכויות אשר יבחר בהליך פומבי כפי שח.ל.ת. מחייבת על פי הדין) אשר ימודד את דירותינו ועל בסיס מדידתו ייקבע שטח דירותינו לצורך סעיף זה והחלטתו תהיה סופית.

הדירה החדשה תמוקם בקומה אחת (1) גבוהה יותר מהקומה בה ממוקמת הדירה הקיימת כיום תוך מגמה למקמם את הדירה החדשה באותם כיווני אויר בה ממוקמת הדירה הקיימת.

במסגרת הסכם ההתקשרות עם היום תינתן לבעלי הזכויות האפשרות לבצע שינויים בדירה החדשה, במועדים אשר יירשמו במסגרת הסכם ההתקשרות עם היום. שינויים במיקום נקודות חשמל/תאורה/מחיצות (אשר אין מניעה הנדסית ואו קונסטרוקטיבית ואו מבנית ואו אינסטלציה ואו אחרת) ייעשו, על פי בקשה כל בעל דירה, ללא כל עלות ובלבד וחבקה לביצוע השינויים תימסר ליום ואו למי שהוא יורה במועד אשר ייקבע לכך במסגרת הסכם ההתקשרות. עלות שינויים ואו תוספות, הכרוכות בתשלום, תהיה על בסיס מחירון דקל. כל זאת בהתאם לנספח אשר יתווסף להסכם הכללי עם היום/קבלן.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירה החדשה תיבנה בבניין חדש עם לובי ומעליות/ות ותכלול ממ"ד תקני, מרפסת שמש, חנייה, מחסן וכן מפרט טכני אשר לא ייפחת באיכותו ובכמותו ממפרט דירות היום (למעט דירות מיוחדות) - בהתאם לצו מכר הדירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008.

אנו הח"מ מאשרים בזאת כי חתמנו על כתב הצהרה והתחייבות זה לאחר שהוצגו בפנינו עקרונות ליווי הח.ל.ת. והתהליך על שלביו השונים לרבות, המועדים המשוערים, אופן ההתקשרות עם היום והחתימה על הסכם ההתקשרות וכן פרוט העבודות העקרוני (הנתונים לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות והאילוצים ההנדסיים והכלכליים ואו בהסכמת הצדדים) עד לסיומן ותיקון/ רישום צו הבית המשותף בסיום הפרויקט.

הסכם ההתקשרות עם היום יתבסס על התוכנית אותה תקדם הח.ל.ת. כמפורט בכתב הצהרה והתחייבות זה, למעט שינויים ואו תוספות על פי דרישות הרשויות המוסמכות ואו בהסכמת הצדדים.

ידוע לנו כי עקרונות ליווי הח.ל.ת. אשר הוצגו בפנינו הינם סופיים והם יחייבו אותנו ואת היום, אולם ייתכן כי בשל אילוצים הקשורים לדרישות מוסדות התכנון והרישוי השונות ואו אילוצים הנדסיים ואו אילוצים כלכליים אשר יוצגו בפנינו ישתנו עקרונות הלוי. שינויים מהותיים בעקרונות ליווי הח.ל.ת., לרבות בעניין המועדים, התוכניות, המפרט הטכני, הבניין החדש והדירה החדשה, מחייבים את קבלת הסכמתנו מראש ובכתב.

ידוע לנו כי הח.ל.ת. תתחשב ככל הניתן בבקשותינו לגבי תכנון הפרויקט והכנת הסכם ההתקשרות, על כל נספחיו, ומעת לעת תערוך עם נציגות הדיירים מפגשי עדכון ואו התייעצות כפי שהח.ל.ת. תמצא לנכון ובהתאם לצורך ולכל הפחות כל שלשה חודשים. למען הסדר הטוב, כל הערות הדיירים, ככל שתהיינה, יועברו לחליית ואו למי מטעמה באמצעות נציגות הדיירים בלבד וכן בכל אירוע מהותי.

12. יחד עם זאת, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובחר ומסכם בזאת כי ההכרעה הסופית בכל עניין ועניין ללא יוצא מן הכלל, עד למועד בחירת היזם והחתימה על הסכם הביצוע, תהיה בידן הח.ל.ת., אשר כאמור תתחשב, ככל הניתן, בבקשות החתומים מטח ותוך הקפדה ושמירה על זכויות הדיירים בבית המשותף במסגרת הפרויקט.

13. הח.ל.ת., ו/או אנשי המקצוע מטעמה במסגרת הפרויקט, תפעל במרץ ובסקידה על מנת לקדם את הפרויקט באופן מיטבי לטובת ולרווחת בעלי הזכויות ותוך הקפדה ושמירה על מלוא זכויותיהם במסגרת הפרויקט.

14. אבני הדרך, העקרוניות, במסגרת הפרויקט הינן כדלקמן:

***אבני הדרך, כמפורט לעיל, יכול וישתנו בהתאם לאישור הרשויות ו/או חתימת הדיירים

שלב	אחריות	ליווי
בדיקת חיתכנות כלכלית	ח.ל.ת. ויועצים	3 חודשים
חתימת דיירים על כתב הסכמה	דיירים + עו"ד דיירים	באחריות דיירים
הכנת תוכנית רעיונית	ח.ל.ת.	3 חודשים מיום סיום החתמת הדיירים על כתב ההסכמה
הכנה הגשת בקשה להיתר בתנאים	ח.ל.ת.	6 חודשים
קבלת החלטת וועדה "היתר בתנאים"	ח.ל.ת.	12 חודשים החל ממועד סיום הכנת ההגשה.
עריכת מכרז	ח.ל.ת.	3 חודשים
חתימת דיירים + יזם על החוזה	עו"ד דיירים + דיירים	3 חודשים
תקופת ביצוע החל ממועד פינוי 100% חדירות הקיימות	יזם	42 חודשים

ו/או כל גורם אחר אשר אינו בשליטת היזם ו/או הבעלים ו/או ח.ל.ת..

15. ידוע לנו ואנו מסכימים לכך, כי במסגרת הפרויקט וכתנאי לביצוע הפרויקט אנו נמסגרים לזים את זכויותינו בבית המשותף ואת החזקה בדירותינו בבית המשותף וזאת לצורך הריסת הבניין והקמת הבניין החדש וקבלת טופס 4 לדירות החדשות. כל העלויות הכרוכות בכך, דמי שכירות חודשיים + עלות חובלה (הלוך וחזור) ופינוי (הלוך וחזור) יחולו במלואן, וללא יוצא מן הכלל, על היזם. יובהר כי דמי השכירות אשר ישולמו על ידי היזם יחיו בגובה דמי השכירות המקובלים בשוק לדירה (ראויה למגורים במצב סביר) הדומה לדירה הקיימת שבבעלותנו (אזור, קומה, כיווני אוויר, מצב הדירה ועוד). כל הבעלים יהיו זכאים לדמי שכירות כאמור בין אם הם מתגוררים בבית המשותף ובין אם לאו. 90 יום קודם למועד

הפניתי הדירות הקיימות יודיע לנו על כך היום בכתב. כמו כן, היום יפקד, קודם למועד פינוי הדירות, ערבות בנקאית, אוטונומית בלתי מותנית, בשווי דמי השכירות התודשיים של כלל בעלי הדירות לכל תקופת השכירות, אשר תעמוד בתוקפה לכל אורך תקופת השכירות ועד למועד מסירת החזקה בדירה החדשה לאחר קבלת אישור לאכלוס הדירה החדשה בתוספת 30 יום נוספים.

אנו הח"מ מצהירים ומתחייבים בזאת כי יחד עם כתב ההצהרה והתחייבות זה אנו נחתום באותו מעמד על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת משרד עורכי-דין י. פירוזמן את י. גהורי: עוה"ד פירוזמן יעקב ואו גהורי יוסף פיימן ואו ניר בן מאיר ואו יעקב זליקוביץ' ואו דותן מימון (להלן: "עוה"ד") ונייפח את כוחם של עוה"ד לייצגנו בכל דבר ועניין הקשור ואו הנובע במסגרת הפרויקט, ללא יוצא מן הכלל. יחד עם זאת, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו הח"מ מתחייבים לחתום על כל מסמך, בקשה, הצהרה, דיווח שיידרש ע"י ת.ל.ת. ואו עוה"ד למימוש הפרויקט ותוכנית החיזוק בבית המשותף וכן לספק כל מסמך, תעודה, הצהרה כפי שתידרש ע"י ת.ל.ת. ואו עוה"ד מיד עם דרישתם הראשונה.

אנו הח"מ מסכימים בזה במפורש כי עוה"ד יבצעו בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות הנדרשות ובכלל זה ייצוגנו בהכנת הסכם הביצוע ונספחיו, תיקוף, רישום צו הבית המשותף, ייצוגנו בפני הועדות והרשויות השונות ופיקוח על ביצוע חוראות הסכם הביצוע ועמידת היום בהתחייבותיו כפי שהן מופיעות בהסכם הביצוע. ידוע לנו, כי הייצוג המשפטי הנ"ל כולל ייצוג בעלי הדירות בחליף משפטי ואו בפני כל טריבונל משפטי וזאת עד לקבלת טופס 4 במסגרת הפרויקט.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ת.ל.ת. מתחייבת להכניס במסמכי המכרז, ובפרט בהסכם ההתקשרות מול היום, התחייבות של היום לממן עבור הבעלים את עלות ניהול הליכים משפטיים והוצאות שונות במסגרת הליכים משפטיים אשר יינקטו על ידי הבעלים ואו נגד הבעלים במסגרת הפרויקט.

לצורך הבטחת התחייבות היום בעניין זה, יתחייב היום להפקיד ערבות אוטונומית על סך 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים) לצורך מימון הליכים משפטיים והוצאות שונות (להלן: "ערבות הליכים משפטיים") אשר תופקד בידי בא כח הבעלים כתנאי לתחילת העבודות. ערבות הליכים משפטיים תוחזר ליום לאחר מסירת כל דירות הבעלים לידיהם ורישום הבית המשותף. ערבות הליכים משפטיים תופקד בידי הנאמנות של בא כח הבעלים אשר יהיה רשאי לעשות בה שימוש למימון כל הליך משפטי שהבעלים ברוב קולות יחליטו לנקוט בו ואו כל הליך משפטי אשר יינקט נגד הבעלים במסגרת הפרויקט.

לצורך סעיף זה הליך משפטי – הינו הליכים נגד הרשויות / נגד היום / נגד חלק מהדיירים / נגד הבעלים ואו הגשת כל תביעה אחרת בחתלטת רוב רגיל של בעלים המחזיקים 51% מהדירות.

19. הח"מ מידעים בזאת כי הייתה בזמנו התקשרות בינו לבין חברת שיל"ת תמ"א 38 הח"מ מתחייבים להביא לידיעת הח.ל.ת. בכתב את מחות ההתקשרות ואת פרטי הגורם איתו התקשרנו, ואנו מתחייבים לסייע לעוה"ד, לטפל בביטול ההתקשרות ואו בכל עניין שיעלה בעניין ההתקשרות הנ"ל.

20. בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל בסעיף 19, מוסכם על הצדדים להעביר את הטיפול והעלויות ככל שיהיו בעניין ההתקשרות מול חברת שיל"ת תמ"א, ליום שיבחר לביצוע הפרויקט.

21. אנו הח"מ מצהירים בזאת מפורשות כי השירות הניתן לנו על ידי הח.ל.ת. ניתן לנו על מנת לסייע לנו במימוש וביצוע הפרויקט באופן המיטבי. כמו כן, ידוע לנו כי עם חתימתנו על הסכם הביצוע מול היוזם, האחריות הבלעדית בכל הקשור לפרויקט חלה על היוזם בלבד וכי על הח.ל.ת. לא חל ולא יחול כל חיוב ואו אחריות בגין הפרויקט וביצועו ואו השלמתו מכל מין וסוג שהוא.

22. חובא לידיעתנו, כי עם קבלת היתר בניה בתנאים על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה, נתניה ("החלטת וועדה"), תפרסם ח.ל.ת. מכרז לאיתור יזם אשר יבצע את הפרויקט על פי עקרונות חלוי כאמור, על פי הוראות כתב הצהרה התחייבות זה, הסכם הביצוע, הוראות החלטת הוועדה והוראות כל דין.

23. היוזם אשר יזכה במכרז, יחתום על הסכם ההתקשרות, ונספחי, ישלים את התנאים הקבועים בהחלטת הוועדה, יוציא היתר בניה ויבצע את הפרויקט והכל בהתאם ובכפוף להוראות רשויות התכנון, היתר הבניה, הסכם הביצוע והוראות כל דין.

24. אנו הח"מ, מאשרים כי הובהר לנו כי עם חתימת מסמך זה וייפוי הכוח כאמור לעיל, הח.ל.ת. ואו מי מטעמה ישקיעו זמן וטרח מרובה וכן סכומי כסף גדולים לקידום חליכי התכנון של הפרויקט, לרבות, שכירת שרותיהם של יועצים שונים לקידום הפרויקט. משכך, ולאור הסתמכות הח.ל.ת. כאמור, הרי שהצהרותינו והתחייבויותינו על פי מסמך זה תהינה סופיות ובלתי חוזרות, בכפוף להוראות הדין, ואין לנו רשות לבטל ואו להתנות עליהן בכל דרך שהיא, וכי מי מיחידי הח"מ, אשר יפר התחייבות זו, מתחייב לפצות ואו לשפות לאלתר את הח.ל.ת. ואת הפועלים מטעמה ואת יתר בעלי הזכויות בבית המשותף במידה ויפר את התחייבותו זו.

בנוסף, לח"מ לא תהיה כל טענה ואו דרישה ואו תביעה כלפי הח.ל.ת. ואו מי מטעמה בגין האמור בכתב ההצהרה והתחייבות זה ואו בגין ביצוע הפרויקט וכי מי מהח"מ אשר יגיש תביעה ואו דרישה כאמור מכל מין וסוג שהיא כנגד הח.ל.ת. ואו מי מטעמה, הינו מתחייב בזאת לשפות את הח.ל.ת. ואו מי מטעמה בשל כל נזק שייגרם לח.ל.ת. ואו למי מטעמה בגין כך לאלתר.

25. ידוע לח"מ והוסכם כי הח.ל.ת. רשאית בכל שלב להחליט, ע"פ שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, להפסיק את השירות הניתן על ידה לח"מ, כאמור במסמך זה, מכל סיבה שהיא, לרבות במידה ולא יימצא מציע אשר יזכה במכרז, ולח"מ לא תהיה בעניין זה כל דרישה ואו טענה ואו תביעה, מכל מין וסוג שהוא, כלפי הח.ל.ת. ואו כל מי שפועל מטעמה וככל והח.ל.ת. תחליט להפסיק את השירות כאמור.

במידה והח.ל.ת. מימשה את זכותה להפסקת את השירות, כאמור בסעיף זה, הרי שכל המסמכים והתוכניות והמפרטים אשר הוכנו במסגרת הפרויקט וותרו ברשות בעלי הדירות. כמו כן, עוה"ד ימחקו לאלתר את הערת האזהרה לטובת הח.ל.ת., כהגדרתה לעיל, וכמו כן, במקרה זה, הח.ל.ת. לא תוכל לחזור בדרישה כספית כלשהי, ואו כל דרישה אחרת כלפי בעלי הזכויות.

26. כתב הצהרה והתחייבות זה יעמוד בתוקפו בהתאם למועדים הקבועים בהוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 ובכפוף לקצב התקדמות הפרויקט. הח.ל.ת. מתחייבת לעדכן בכתב את בעלי הזכויות בסיומה של כל אבן דרך ובמועדים המשווערים להמשך הפרויקט. אי עמידת הח.ל.ת. במועדים הקבועים בהוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 תביא לביטול כתב הצהרה והתחייבות זה בהתאם להוראות כל דין.

27. אנו הח"מ, מצהירים ומתחייבים בזאת שלא נעביר את זכויותינו, בדירות הקיימות וברכוש המשותף, לצד ג' כלשהוא אלא אם אותו צד ג' חתם קודם לכן על כתב הצהרה והתחייבות זה ועל יפיו הכוח לעוה"ד. אנו מתחייבים בזאת להודיע לחל"ת ולעוה"ד בכתב קודם למכירת ואו העברת ואו הסבת זכויותינו בבית המשותף כאמור.

28. מובהר בזאת ומוסכם על הח"מ כי לחל"ת ישנה הזכות המלאה והיא רשאית לחשב את מלוא זכויותיה בפרויקט, כאמור וכמפורט בכתב הצהרה והתחייבות בלתי חוזרת זה, לטובת חברה עירונית אחרת (בבעלות עיריית נתניה בלבד). ככל והח.ל.ת. תסב את זכויותיה, כאמור, שכל התחייבויות הח.ל.ת. והח"מ כמפורט לעיל יחולו ללא כל שינוי ואו סייג ויחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין ולח"מ לא תהיה כל טענה ואו דרישה ואו תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי הח.ל.ת. ואו עוה"ד בקשר לכך. יובהר כי ככל והח.ל.ת. תסב את זכויותיה כאמור הרי שמלוא התחייבויותיה כאמור במסמך זה יחולו על החברה העירונית האחרת.

29. ביטול כתב הצהרה והתחייבות זה, יביא באופן מיידי לביטולו של יפיו הכוח אשר נחתם לטובת עורך הדין.

נספח הבהרות מצורף לכתב הסכמה ומהווה חלק בלי נפרד ממנו.

ולראיה באנו על החתום:

Handwritten signatures and notes are present throughout the document, including a large signature at the top left, a signature at the top right, and several signatures at the bottom, some with dates like 8/3/17.

הבניין ברח' סמילנסקי 29:

חתימה	כתובת למסירת מכתבים	נייד	כתובת מייל	ת.ז.	שם	תת חלקה	
				003280815	ברונשטיין חיים	1	1
				009250200	ברונשטיין צביה	1	2
וילי	רח' 9 כרכור	0522243906	lidi.Raz@walla.com	024350142	רוז יהודה אודי	2	3
אילנית	רח' 4 בני ברק	0545602301	ilanit111@gmail.com	025337536	רוז אילנית	2	4
				030469969	בקר בנק	3	5
				003280815	ברונשטיין חיים	4	6
	רח' 16 אילון 133	054678100	ANNA@52EGMAIL.COM	009250200	ברונשטיין צביה	4	7
	צמחית 42	052344933		005671169	הראל נחמה	5	8
				042892653	הראל יוסף	5	9
		054480566	DIANA VO	314553306	ורטנברג דיאנה	6	10
אילנית	אילנית 3	052-2229650	aaartzi@bezeqint.net	054900568	ארצי שולמית	7	11
	רח' 33	0545691155		002805794	שטסלר מנחם	8	12
	052-2496261	avital130@gmail.com		057331209	אייזקס אביטל	2	13
	רח' 12 910377	0505596477		0327785	זילברברג שמואל	10	14
	רח' 12 910377	0525723618	SHUKIZILBERG@gmail.com	5011864	זליברברג יהושע	10	15
					ביטון דרכון:	11	16

			04FI14860	סימון		
23/6 rehar Sminlanoki	0537136381	bloribittae hotmail.com	דרכון: 01EY83947	ביטון בלוריה	11	17
	0502364585		015686579	אזולאי מיכאל	12	18
			012777934	אזולאי סמנטה	12	19
			050048172	קפל צפורה	13	20
			061265393	אלגבי שלומי	14	21
			023782816	לוי אילן	15	22

הבניין ברח' סמילנסקי 31:

חתימה	כתובת למכתבים	נייד	כתובת מייל	ת.ז.	שם	תת חלקה	
Chatsan	רח' ניצה 13	052-781 4010	Chatsan@ beregint.net	013602248	ווטסון סריל	1	1
Chatsan				013602321	ווטסון פרל	1	2
Chatsan				013602248	ווטסון סריל	2	3
Chatsan				013602321	ווטסון פרל	2	4
maxim	המזרח 16 נתניה	0522605659	maximboris@ gmail.com	069605863	ברששת מקסים	3	5
				012255881	ברששת רוז	3	6
				022432603	גבאי אבי	4	7
				023990971	גבאי גלית	4	8
				41462979	מרגוליס רבקה	5	9
				516880	סבסקו סילביה	6	10
				520921	סבסקו וילי	6	11
		052-6525318	gedsg56@ yahoo.com	1409980	גלב שמואל	7	12

050 6894409	ה'תשס"ג 724.9.5	015543697	פרז אלברט	8	13
0587494197	ה'תשס"ג 2212	015543705	פרז אנט	8	14
054-39962	ה'תשס"ג 31/10	דרכון: 01BE19853	טויטו יוסף יהודה	9	15
		041462979	מרגוליס רבקה	10	16
054-311/348	ה'תשס"ג 31/10	04238099	סולוביצקי אסתר	11	17
		51409324	עמירב ישראל	11	18
		325435	אביבה רחמן	12	19
052279706	ה'תשס"ג 31/10	064684830	בן שושן מרדכי	13	20
0522666904	ה'תשס"ג 31/10	51580454	גלברג אריה	14	21
0509004360	ה'תשס"ג 31/10	6358364	גלברג רחל	14	22
050-6558387	ה'תשס"ג 31/10	300757994	ביתן שיחי	15	23
054-5564435	ה'תשס"ג 31/10	301449351	ביתן (בן ארוש) עדן	15	24
0523601212	ה'תשס"ג 31/10	6996666	דהן אריה	16	25
0523605112		120819 12048195	דהן עיזח	16	26
0526139010	ה'תשס"ג 31/10	312069875	פרידמן ילנה	17	27
050/7471002		307593046	עמר ריצירד	18	28
050334015	ה'תשס"ג 31/10	307593053	עמר בריגט	18	29
		דרכון: 02VE60855	איצקוביץ חרבה	19	30

אנשי הקשר מתוך נציגות חדיירים לצורך מסמך זה המוסמך באופן בלעדי להיות בקשר עם החל.:

מאונק
קניסיה נקני

מאונק
מאונק

מאונק
מאונק
מאונק

054-7005334

Tsipka@at

שם צ'יפ קה

054-3605212

ariedahan19

שם צ'יפ קה

050-9009161

group.com

שם צ'יפ קה

0545855508

elam-rechman

שם צ'יפ קה

אנו מסכימים לכל תאמור לעיל.

ת.ל.ת.

תאריך



07/05/2019

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד
 בעלי הזכויות - סמילנסקי 29-31, נתניה
 א.ג.ג.,

הנדון: מסמך הבהרות לכתב ההסכמה

1. הערת אזהרה - הערת אזהרה חייבת להירשם לטובת ח.ל.ת. כמובן ככל ומי מבעלי הדירות יבקש לבצע עסקה בנכס במהלך הפרויקט ח.ל.ת. תשתף פעולה באופן מלא, באמצעות עו"ד הדיירים.
2. חניה - החניה לדירות התמורה הינה חלק מהתחייבויות ח.ל.ת. כאמור בכתב התחייבות. ככל שהדבר לא יתאפשר הרי שלא יחתם הסכם. החניות יירשמו בטאבו ויצמדו לדירות בסיום הפרויקט.
3. מפרט טכני - כל הבקשות בעניין המפרט הטכני לדירות התמורה יופיעו במרכז כנסת להסכם שיחתם. המפרט הטכני יועבר אליכם להערות קודם לכן. בכל מקרה מדובר על מפרט טכני אשר יהיה לא פחות, בכמות ובאיכות, מדירות היום (למעט דירות מיוחדות).
4. עו"ד דיירים - משרד פירוזמן מייצג את הדיירים לכל דבר ועניין. הוא אחראי על עדכון הדיירים בכל התפתחות ואו אי עמידה באבני הדרך. הייצוג הינו עד סיום הפרויקט ורישום הבניין בבית משותף. לא ניתן להחליף ייצוג תוך כדי הפרויקט אלא בהתאם להוראות הדין כגון במקרה של רשלנות. ככל ויתנו הליכים חריגים אז ייקבע שכן טרחה בנפרד לגבי אותם הליכים. לעולם לא ניתן לצפות האם יהיו הליכים חריגים או לא ולא ניתן להתחייב לכך מראש.
5. ייעוץ מיסוי - הדיירים מצהירים כי הדירות אינן מהוות עבורם מלאי עסקי וכן כי אין ברשותם דירה נוספת בפרויקט במקרה זה הדיירים אמורים להיות פטורים מתשלום מס שבת. במקרה אחר יחול מס שבת וככל ודייר מבקש להתייעץ באופן פרטני עליו לשכור שירותי ייעוץ בנפרד ועל חשבונו.
6. גג רכוש משותף - הגג איננו רכוש משותף מאחר ומתוכננות דירות פנטהאוז. אולם, הגג העליון עליו בדיכ מתוכננים מתקנים משותפים יהיה רכוש משותף.
7. שילת - ככל ויחתם הסכם, הח.ל.ת., בעצמה ואו באמצעות חים, תיקח אחריות על ניהול ההליכים המשפטיים בעניין שילת (היזם הקודם).

יעקב פירוזמן, עורך דין ונוטריון
 Yacov Firoozman Adv, LLB, Notary

יוסף פיימן גהורי, עורך דין ונוטריון
 Yosef Peiman Gahvari Adv, LLB, M.B.A

בלה מירקוביץ, עורכת דין ונוטריון
 Bella Mirkovich, LLB & Notary

רון שוורץ, עורך דין
 Ron Schwartz, Adv

אברהם פריאל, עורך דין
 Avraham Priel, Adv, LLB

נר בן-מאיר, עורך דין
 Nir Ben-Meir, Adv

שירי אזולאי, עורכת דין
 Shiry Azulay, Adv, LLB

יעקב זליקוביץ, עורך דין
 Yacov Zelikovich, Adv

ישראל רטה, עורכת דין
 Israela Rata, Adv

לכבוד רב,
 יעקב פירוזמן, עו"ד
 י. פירוזמן - י. גהורי
 משרד עורכי דין ונוטריון
 סניף ראשון

Rishon Le-Zion
 2 Jerusalem St Hakar House, Rishon Le-Zion 7531270
 Tel: +972-3-9584040 Fax: +972-3-9584343

Tel Aviv
 3A Eliezer Kashani St., Elram tower, Tel - Aviv 6949904
 Tel: +972-3-5170077 Fax: +972-3-5170085

סניף ראשון-לציון
 רח' יהושלים 2, בית החברה הכלכלית, ראשון - לציון 7531370
 טל: 03-9584040 פקס: 03-9584343

סניף תל-אביב
 רח' קטאני אליעזר 3א, מגדלי אלרם, תל - אביב 6949904
 טל: 03-5170077 פקס: 03-5170085

(Handwritten signatures and notes at the bottom of the page)

נספחים להסכם פינוי בינוי

רח' סמילנסקי 29,31 נתניה הידוע כגוש 8264 חלקות 71, 116

הרינו לאשר ולהצהיר, כי כל הנספחים הכרוכים בחוברת זו, מהווים את הנספחים להסכם הפינוי בינוי ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו, וזאת אף אם לא נחתמו בשוליהם ובחתימתנו.

חתימת בעלי הדירות בבניין רח' סמילנסקי 29,31 נתניה הידוע כגוש 8264 חלקות 71, 116:

1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30
31	32				

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 8264 חלקה: 116

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר
עיריית נתניה	1,138	16	מצוי	1445/1958
הערות: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.				

הערות

2257/2011/1	הערה על הפקעת חלק מחלקה - עיריית נתניה	סעיף 19
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 6163 מיום 25/11/10 עמוד 1206		

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
12.40	ראשונה	6/495

בעלויות

צוואה	ברונשטיין חיים	ת.ז.	003280815	30 / 100	1222/2000/1
מכר	ברונשטיין חיים	ת.ז.	003280815	7 / 20	3862/2006/1
מכר	ברונשטיין צביה	ת.ז.	009250200	7 / 20	3862/2006/1

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
56.28	קרקע	28/495

בעלויות

מכר	רז יהודה אודי	ת.ז.	024350142	1 / 2	1694/2007/1
מכר	רז אילנית	ת.ז.	025337536	1 / 2	1694/2007/1

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
82.65	קרקע	41/495

בעלויות

מכר	בקר בנק	ת.ז.	030469969	בשלמות	8101/2010/1
-----	---------	------	-----------	--------	-------------

תת חלקה 4

16623 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 8264 חלקה: 116

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
82.65	ראשונה	41/495

בעלויות

מכר	ברונשטיין צביה	ת.ז.	009250200	7 / 20	3862/2006/1
צוואה	ברונשטיין צביה	ת.ז.	009250200	13 / 20	4288/2023/1

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.45	ראשונה	29/495

בעלויות

מכר	הראל נחמה	ת.ז.	005671169	1 / 2	4714/2008/2
מכר	הראל יוסף	ת.ז.	042892653	1 / 2	4714/2008/2

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.45	ראשונה	29/495

בעלויות

מכר	ורטנברג דיאנה	ת.ז.	314553306	1 / 2	14857/1998/1
מכר ללא תמורה	ורטנברג דיאנה	ת.ז.	314553306	1 / 2	21930/2008/1

משכנתאות

משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	בשלמות	14857/1998/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
82.65	ראשונה	41/495

בעלויות

צוואה	ארצי שולמית	ת.ז.	5490056	1 / 2	54065/2014/2
מכר	ארצי שולמית	ת.ז.	054900568	1 / 2	722494/2014/1



16623

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 8264 חלקה: 116

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
82.65	שניה	41/495

בעלויות

ירושה על פי הסכם	שטטר מנחם	ת.ז.	בשלמות	720503/2014/5
------------------	-----------	------	--------	---------------

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.45	שניה	29/495

בעלויות

צוואה	אייזקס אביטל	ת.ז.	בשלמות	10792/2017/2
-------	--------------	------	--------	--------------

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.45	שניה	29/495

בעלויות

צוואה	זילברברג שמואל	ת.ז.	1 / 2	15883/2012/1
צוואה	זילברברג יהושע	ת.ז.	1 / 2	15883/2012/1

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
82.65	שניה	41/495

בעלויות

מכר	ביטון סימון	דרכון	1 / 2	15034/2005/1
מכר	ביטון בלוריה	דרכון	1 / 2	15034/2005/1

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
82.65	שלישית	41/495

בעלויות

מכר	אזולאי מיכאל	ת.ז.	1 / 2	500/2016/1
-----	--------------	------	-------	------------



נסח מס' 16623

לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 8264 חלקה: 116

מכר	אזולאי סמנטה	ת.ז.	012777934	1 / 2	500/2016/1
-----	--------------	------	-----------	-------	------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	500/2016/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.45	שלישית	29/495

בעלויות

מכר	קפל צפורה	ת.ז.	050048172	בשלמות	3703/2003/1
-----	-----------	------	-----------	--------	-------------

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
59.45	שלישית	29/495

בעלויות

מכר	אלגבי שלומי	ת.ז.	061265393	בשלמות	5990/2014/1
-----	-------------	------	-----------	--------	-------------

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
82.65	שלישית	41/495

בעלויות

מכר	לוי אילן	ת.ז.	023782816	בשלמות	14038/2007/1
-----	----------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות	14038/2007/2
דרגה:	ראשונה				

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

28/01/2025
כ"ח טבת תשפ"ה
שעה: 12:38

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



16623

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 8264 חלקה: 116

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

לעיון בלבד



16624

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 8264 חלקה: 71

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר
עיריית נתניה	1,395	20	מצוי	1845/1960
הערות: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.				

הערות

2257/2011/1	עיריית נתניה	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 6163 מיום 25/11/10 עמוד 1206		

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
16.92	קרקע	9/624

בעלויות

מכר	ווטסון סריל	ת.ז.	013602248	1 / 2	12754/1995/1
צוואה	ווטסון סריל	ת.ז.	013602248	1 / 2	20263/2019/5

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
11.72	קרקע	6/624

בעלויות

מכר	ווטסון סריל	ת.ז.	013602248	1 / 2	12754/1995/1
צוואה	ווטסון סריל	ת.ז.	013602248	1 / 2	20263/2019/5

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
75.67	קרקע	38/624

בעלויות

מכר	ברששת מקסים	ת.ז.	069605863	1 / 2	24037/2015/1
מכר	ברששת רוז	ת.ז.	012255881	1 / 2	24037/2015/1

תת חלקה 4



16624

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 8264 חלקה: 71

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
69.26	קרקע	34/624

בעלויות

מכר	גבאי אבי	ת.ז.	022432603	1 / 2	11686/2015/1
מכר	גבאי גלית	ת.ז.	023990971	1 / 2	11686/2015/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	11686/2015/2
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.92	ראשונה	40/624

בעלויות

מכר	מרגוליס רבקה	ת.ז.	41462979	בשלמות	21957/2007/1
-----	--------------	------	----------	--------	--------------

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.92	ראשונה	40/624

בעלויות

מכר ללא תמורה	סבסקו סילביה	ת.ז.	516880	1 / 2	3756/1962
עודף	סבסקו וילי	ת.ז.	520921	1 / 2	3756/1962/1

הערות

הערה לפי סעיף 11, 12 לפקודת פקיד שומה נתניה המסים (גביה)				1 / 2	3512/1984
הערות: מיום 19/6/84 בתיק 005209218					

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
55.20	ראשונה	27/624

בעלויות

מכר	גלב שמואל	ת.ז.	1409980	בשלמות	3814/1987/1
-----	-----------	------	---------	--------	-------------



16624

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 8264 חלקה: 71

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
75.67	ראשונה	38/624

בעלויות

מכר	פרז אלברט	ת.ז.	015543697	1 / 2	1948/2013/1
מכר	פרז אנט	ת.ז.	015543705	1 / 2	1948/2013/1

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
69.26	ראשונה	34/624

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	טויטו יוסף יהודה	ת.ז.	336131172	בשלמות	46630/2021/1
------------------	------------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.92	שניה	40/624

בעלויות

מכר	מרגוליס רבקה	ת.ז.	041462979	בשלמות	12815/2000/1
-----	--------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.92	שניה	40/624

בעלויות

מכר ללא תמורה	סולוביציק אסתר	ת.ז.	0-42310995	1 / 2	10623/1989/3
ירושה	סולוביציק אסתר	ת.ז.	4238099	1 / 4	39239/1990/1
ירושה	עמירב ישראל	ת.ז.	51409324	1 / 4	39239/1990/1

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
55.20	שניה	27/624



16624

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 8264 חלקה: 71

בעלויות

3267/1972	1 / 2	325435	ת.ז.	אביבה רחמן	מכר ללא תמורה
20674/2007/1	1 / 2	325435	ת.ז.	רחמן אביבה	מכר

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
75.67	שניה	38/624

בעלויות

1799/2025/1	1 / 2	207273798	ת.ז.	חבה אביה	מכר
1799/2025/1	1 / 2	316391473	ת.ז.	וולטרס יאיר	מכר

משכנתאות

1799/2025/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
69.26	שניה	34/624

בעלויות

953/1987/1	1 / 2	51580454	ת.ז.	גלברג אריה	מכר
953/1987/1	1 / 2	6358364	ת.ז.	גלברג רחל	מכר

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.92	שלישית	40/624

בעלויות

12475/2014/1	1 / 2	300757994	ת.ז.	ביתן שי חי	מכר
12475/2014/1	1 / 2	301449351	ת.ז.	ביתן (בן ארוש) עדן	מכר

משכנתאות

12475/2014/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה



לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 8264 חלקה: 71

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
79.92	שלישית	40/624

בעלויות

מכר	דהן אריה	ת.ז.	6996666	1 / 2	387/1989/1
מכר	דהן עזיזה	ת.ז.	120819	1 / 2	387/1989/1

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
55.20	שלישית	27/624

בעלויות

מכר	פרידמן ילנה	ת.ז.	312069875	בשלמות	17230/2002/1
-----	-------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	חברה	520000225	בשלמות	17230/2002/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
75.67	שלישית	38/624

בעלויות

מכר	עמר ריצ'רד	ת.ז.	30759304-6	1 / 4	7665/1992/1
מכר	עמר בריג'יט	ת.ז.	30759305-3	1 / 4	7665/1992/1
ירושה	עמר בריג'יט	ת.ז.	307593053	1 / 4	15715/2014/1
מכר	עמר ריצ'רד	ת.ז.	307593046	1 / 4	28371/2016/1

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
69.26	שלישית	34/624

בעלויות

מכר	איצקוביץ הרבה	דרכון	02VE60855	בשלמות	785/2006/1
-----	---------------	-------	-----------	--------	------------

28/01/2025
כ"ח טבת תשפ"ה
שעה: 12:38

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



16624

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 8264 חלקה: 71

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

עמית

נספח 5 - ביטוח

מבלי לגרוע מהגדרות ההסכם, לצורך נספח זה בלבד:

"הבעלים" – הבעלים ו/או יחיד הבעלים ו/או נציגות הבעלים ו/או מפקח מטעם הבעלים ו/או שמאי הבעלים, הכול כהגדרתם בהסכם.

"ח.ל.ת." – ח.ל.ת. החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ ו/או עובדיה ומנהליה.

"העירייה" – כהגדרתה בהסכם, לרבות החברות העירוניות ו/או התאגידים העירוניים ו/או גופי סמך ו/או עובדים ו/או מנהלים של כל הנ"ל.

"הבנק המלווה" – כהגדרתו בהסכם, לרבות עובדיו ומנהליו.

כללי

מובהר בזה כי אישורי הביטוח שיוצגו ע"י היזם אינם באים לצמצם את התחייבויותיו על פי נספח זה והמתכון התמציתי של אישורי הביטוח הינו אך ורק כדי לאפשר למבטחי היזם לעמוד בהנחיות הפיקוח על הביטוח לגבי נוסח אישורי ביטוח. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות בנספח הביטוח כמפורט להלן:

1. מבלי לגרוע מאחריות היזם על-פי הסכם זה ו/או על פי דין מתחייב היזם לערוך, לבצע ולקיים על תשובו את הביטוחים המפורטים בסעיפים שלהלן, על כל תנאיהם, בחברת ביטוח מורשית כדין בישראל, ובתנאים אשר לא יפחתו מן המפורט להלן וכן באישור קיום הביטוחים - המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן בנספח 5(א) (להלן: "אישור קיום ביטוח העבודות"), וזאת החל ממועד העמדת המקרקעין ו/או המתחם ו/או הפרויקט, כולם או מקצתם, לרשותו של היזם ו/או מי מטעמו ו/או ממועד תחילת ביצוע עבודות הכנה להריסה על-פי הקבוע בהסכם זה (המוקדם מבין המועדים) ועד להשלמת העבודות ו/או מסירתן המלאה והסופית של העבודות לבעלים ו/או עד ליציאתו המושלמת והמלאה של היזם ו/או מי מטעמו מהמקרקעין ו/או מהמתחם (המאוחר מבין המועדים).

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בהתייחס לביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות המוצר, יחזיק היזם וימשיך לערוך ביטוחים אלה כל עוד קיימת אחריותו על פי דין ולא פחות מ- 7 שנים ממועד מסירתן המלאה והסופית של העבודות, הכול כמפורט בנספח ביטוח זה ובאישור קיום ביטוח המצ"ב, המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם ומסומן בנספח 5(ב).

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תוך 30 ימים ממועד תחילת ביצוע העבודות, מתחייב היזם להמציא עותק פוליסת העבודות הקבלניות של הפרויקט, הכוללת את ההתחייבויות החוזיות נשוא נספח זה.

2. היה ומועד תחילת ביצוע העבודות יהיה מאוחר יותר למועד פינוי הדירות הנוכחיות ע"י הבעלים, מתחייב היזם, כי 14 ימים טרם תחילת פינוי הבעלים או מרגע הצבת שלט ו/או גדר במתחם ו/או במקרקעין או ממועד העמדת המקרקעין ו/או המתחם ו/או הפרויקט כולו או מקצתו ליזם (המוקדם מבין המועדים), וכל עוד לא התחילו העבודות, לערוך ולקיים על חשבונו, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי וכן ביטוח "אש מורחב" לבניינים הקיימים, בערך כינון בתוספת מע"מ, על שם היזם, הבעלים, הבנק המלווה, ח.ל.ת. והעירייה וזאת עד למועד תחילת ביצוע העבודות וכניסתו לתוקף של ביטוח העבודות הקבלניות, או עד למועד השבת הבעלים לביתם, במקרה של ביטול ההסכם מכל סיבה שהיא. בהתאם, יומצא לידיהם גם העתק פוליסות אחריות כלפי צד שלישי ואש מורחב לבניינים הקיימים שיערכו כאמור, וכן אישור קיום ביטוחים המסומן בנספח 5(ג).

מובהר בזאת כי הצגת אישור קיום הביטוח המסומן בנספח 5(ג) לבעלים ו/או לנציגות מהווה תנאי מקדים למסירת החזקה במקרקעין לידי היזם ו/או מי מטעמו וכי רק אישור הבעלים ו/או הנציגות ו/או יועץ הביטוח מטעמם בדבר התאמת פוליסות הביטוח ואישור קיום הביטוחים לאמור בתנאי ההסכם, תהווה אישור בדבר קיום תנאי נספח הביטוח בהסכם זה.

3. בנוסף לאמור לעיל וככל שתבוצענה עבודות קידוחי ניסיון - היזם מתחייב לערוך בין בעצמו ובין

ע"י מי מטעמו ביטוח בהתאם לאישור הביטוח המצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו והמסומנים **בנספח 5(ד)** ולהעביר לבעלים ו/או לנציגות את אישור הביטוח לעבודות קבלניות שערך לצורך קידוחים אלו המצ"ב להסכם זה טרם ביצוע הקידוחים.

מובהר בזאת הצגת אישור קיום הביטוח המסומן בנספח 5(ד) לבעלים ו/או לנציגות מהווה תנאי מקדים לביצוע הקידוחים וכי רק אישור הבעלים ו/או הנציגות ו/או יועץ הביטוח מטעמם בדבר התאמת פוליסות הביטוח ואישור קיום הביטוחים לאמור בתנאי ההסכם, תהווה אישור בדבר קיום תנאי נספח הביטוח בהסכם זה.

אישורי קיום ביטוחי היזם **בנספחים 5(א) – 5(ד)** יקראו יחדיו: **"אישורי קיום ביטוחי היזם"**.

ביטוחי היזם:

4. **ביטוח עבודות קבלניות** – לביטוח עבודות הפרויקט ("הפרויקט" - כהגדרתו בהסכם) לרבות עבודות ארעיות הנדרשות לביצועו ו/או בקשר לביצועו של הפרויקט ו/או עבודות נוספות, עבודות הפיתוח ו/או כל עבודת בנייה, הריסה, הקמה וכל עבודה אחרת על פי הסכם זה ובהתאם ובכפוף להגדרות ההסכם (להלן: **"העבודות"**) שיערוך היזם ו/או הקבלן המבצע מטעמו (להלן: **"הקבלן"**).

שם המבוטח בפוליסה יורחב לכלול את: הבעלים ו/או אלה הזכאים להירשם כבעלים הכול כמוגדר בהסכם ו/או יחיד הבעלים ו/או נציגות הבעלים ו/או המפקח מטעם הבעלים ו/או שמאי הבעלים ו/או הבנק המלווה ו/או ח.ל.ת ו/או העירייה ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה (בכל דרגה) ו/או מתקיני ציוד ו/או משכירי ציוד ו/או המפקח ו/או מנהל הפרויקט (למעט אחריותם המקצועית של מתקיני הציוד ו/או משכירי הציוד וכן של המפקח ו/או מנהל הפרויקט – ככל שאינם שכירים של יחיד המבוטח).

מבלי לגרוע מהאמור בכל מקום אחר בנספח זה, יובהר במפורש כי אין בהכללת הבעלים ו/או ח.ל.ת ו/או העירייה כמבוטחים בביטוח העבודות קבלניות כדי להטיל על מי מהם אחריות או חובה לקיום תנאי ודרישות הפוליסה המוטלות במלואן באופן בלעדי על היזם.

הביטוח יכלול תקופת תחזוקה מורחבת בת 24 חודשים לפחות.

הביטוח יכלול את פרקי הפוליסה הבאים:

4.1. פרק א' – אבדן או נזק לעבודות

ביטוח "כל הסיכונים" המבוטח אבדן או נזק פיזיים בלתי צפויים שייגרמו לעבודות שיבוצעו בפרויקט, לרבות תומרים, ציוד וכל רכוש אחר שהובא לצורך ביצוע העבודות ונועד להוות חלק בלתי נפרד מן הפרויקט, במלוא ערכו מעת לעת במשך תקופת העבודות ו/או במשך תקופת התחזוקה.

סכום הביטוח לא יפחת מעלות ההקמה מחדש של העבודות, כולל תומרים כפי שייקבע בדוח שמאות מטעם היזם ו/או הבנק המלווה, טרם תחילת ביצוע העבודות, ויכלול את הסכומים הבאים:

_____ ש"ח - שווי העבודות.

_____ ש"ח - דמי שכירות חלופיים לתקופה של 24 חודשים לפחות.

_____ ש"ח - סה"כ סכום הביטוח הכולל לפרק א'.

הפרק יורחב לכלול, בין היתר, את הכיסויים הבאים, בסכומים שלא יפחתו מהסכומים הנקובים להלן, למקרה ולתקופה כחלק מסכום הביטוח שנקבע על פי שווי העבודות, (ואולם בקשר להרחבות פינני הריסות, שכר טרחת אדריכלים, נזק ישיר, רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, הוצאות לפי דרישת רשויות - מעבר לסכום הביטוח).

יובהר כי סכומי הביטוח הסופיים של ההרחבות ייקבעו בהתאם לשווי העבודות, ובתנאי שלא יפתחו מן האמור להלן:

4.1.1. רכוש בהעברה לרבות רכוש מחוץ לאתר העבודה - בסכום של מינימום 3,000,000 ₪.

- 4.1.2. הוצאות שכ"ט מהנדסים ואדריכלים, לרבות אגרות - לא פחות מ- 5,000,000 ₪.
- 4.1.3. הוצאות תכנון ופיקוח במקרה של נזק בסכום של מינימום 5,000,000 ₪.
- 4.1.4. הוצאות נוספות הכרחיות עבור עבודה בשעות נוספות, עבודת לילה, שבתות וחגים כולל הוצאות מיוחדות בסכום של 10% מתנזק או משווי העבודות ולא פחות מ- 3,000,000 ₪.
- 4.1.5. ציוד קל, מתקנים ומבני עזר שאינם חלק מהפרויקט הסופי בסכום של לא פחות מ- 3,000,000 ₪ (שווי פריט בודד 40,000).
- 4.1.6. נזק ישיר של תכנון, חומרים ועבודה לקויים בסכום של 10% משווי העבודות, ולא פחות מ- 5,000,000 ₪.
- 4.1.7. פינוי הריסות בסכום שלא יפחת מ- 5,000,000 ₪.
- 4.1.8. נזק לרכוש עליו עובדים ולרכוש סמוך השייך ליחיד מיתדי המבוטח בסך של 10% משווי העבודות.
- 4.1.9. נזק עקיף מתכנון, חומרים ועבודה לקויים במלוא ערך העבודות.
- 4.1.10. נזקי פריצה, גניבה ונזק בזדון במלוא ערך העבודות.
- 4.1.11. רעידת אדמה ונזקי טבע במלוא ערך העבודות.
- הזכות לקבלת תגמולי ביטוח נתונה לבנק המלווה ו/או למי שהבנק המלווה יורה עליו, בהתאם להוראות שתיקבענה בהסכם הליווי. כמו כן, הפוליסה תשועבד לבנק המלווה ככל ובהתאם להוראות ולתנאים שייקבעו בהסכם הליווי ובפרט שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הבעלים.
- מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יתקבלו דמי ביטוח בגין קימום כל חלק של הפרויקט, יהיו דמי הביטוח כאמור מיועדים אך ורק לצורכי קימום ושיקום אותו נזק שבגינו שולמו.
- 4.2. פרק ב' – ביטוח חבות כלפי צד שלישי**
- המבטח את חבות המבוטחים כלפי צד שלישי בגין חבות עקב נזק גוף ו/או רכוש (לרבות נזק תוצאתי עקב כך) הנובעים מהעבודות בגבול אחריות שלא יפחת מ- 40,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה.
- הביטוח על פי פרק זה כולל לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיתדי המבוטח.
- הפרק כאמור יורחב לכסות:**
- 4.2.1. תביעות תחלופ של המוסד לביטוח לאומי.
- 4.2.2. נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינו חובה לבטחו בביטוח חובה, במלוא גבולות האחריות של הפרק.
- 4.2.3. חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות והחלשת משען בגבול אחריות שלא יפחת מ- 4,000,000 ₪ לאירוע ולתקופת הביטוח.
- 4.2.4. חבות בשל נזק עקיף הנגרם עקב פגיעה בכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים עד לסך של 4,000,000 ₪ לאירוע ולתקופת הביטוח.
- 4.2.5. הרחבה בגין הגנה בחליכים פליליים ומנהליים (במשותף לפרק ביטוח אחריות כלפי צד ג' ופרק ביטוח חבות מעבידים, כולל חבות הבעלים ו/או הנציגות ו/או ח.ל.ת. ו/או העירייה), ובגבול אחריות שלא יפחת מ- 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.
- 4.3. פרק ג' – ביטוח חבות מעבידים**
- חבות עפ"י פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם-1980 כלפי המועסקים בקשר עם העבודות, בגין היזק גופני או שכלי או מוות, כתוצאה מתאונה או

מחלה הנגרמת למי מהם במשך תקופת הביצוע, תוך כדי או עקב ביצוע העבודות, בגבול אחריות שלא יפחת מ- 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ולתקופת הביטוח. פרק זה יחול כלפי עובדים המועסקים באתר בביצוע עבודות הפרויקט וכל אדם אחר הנמצא בשירותו של הקבלן ו/או קבלני המשנה ו/או באחריותם ו/או היה וייחשבו כעובדים של היזם ו/או הקבלן ו/או קבלני המשנה, ובנוסף כלפי חברה לאספקת כוח אדם שסיפקה את העובדים הנ"ל.

מוסכם כי הכיסוי על-פי הפרק אינו כפוף לכל הגבלה בדבר העסקת נוער, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, עבודות בגובה ובעומק וכן בדבר שעות עבודה.

5. על ביטוח העבודות הקבלניות תחלנה, בין היתר, ההוראות להלן:

5.1. הביטוח יורחב לכסות את המבוטחים בגין חבות הנובעת משימוש במנופים ו/או מתקני הנפה והרמה, פיגומים חשמליים, מכל סוג ותאור כולל בעת הרכבתם, הקמתם, הגבהתם ופירוקם.

5.2. היה ובמהלך תקופת הביטוח יחולו שינויים בערכו של הפרויקט מכל סיבה שהיא, על היזם חלה החובה לעדכן את סכום הביטוח בפוליסה מיידית, ולשלוח לבעלים ו/או לנציגות את אישור המבטח על ביצוע העדכון האמור.

5.3. על היזם לוודא, טרם תחילת ביצוע העבודות, אצל הרשויות המתאימות, את המיקום המדויק, בו מצויים באזור התת קרקעי של אתר העבודות, צינורות, כבלים וכל מתקן אחר שהוא.

5.4. היזם מתחייב ללמוד את תוכן פוליסת "ביטוח העבודות הקבלניות", להיות בקיא בכל תנאיה (לפני תחילת העבודות), לקיים את כל תנאי ביטוחי היזם (לרבות תנאי המיגון לעניין כיסוי פריצה וגניבה) ולפעול כך שהתנאים בפוליסה זו לא יופרו באופן חלקי ו/או מלא. היזם מתחייב לקיים את כל דרישות הבעלים ו/או המפקח מטעם הבעלים ו/או הבנק המלווה ו/או הרשויות המוסמכות ו/או המבטח/ים בכל הקשור להגנה על העבודות ו/או על הסביבה ו/או על מבנים סמוכים בהתאם לסקר מבנים סמוכים שיערך על ידי היזם, וכל זאת לפני התחלת העבודות ו/או בשלבי ביצוע העבודות ו/או לאחר מסירתן, ובמיוחד בכל הקשור לדרישות ותנאים מוקדמים לביטוח לפי סקר הביטוח שערך היזם לפרויקט - לרבות כל הדרישות בנוגע להגנה על העבודות מפני נזקי אש, מים, נזקי טבע ו/או נזקים אחרים.

5.5. היזם מתחייב לקיים שמירה נאותה באתר. חברת השמירה כאמור תהיה בעלת רישיון והיתר כנדרש על פי דין לפעול כחברת שמירה ותשמור על אתר העבודות בכללותו לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על הפרויקט ו/או המתחם ו/או הציוד ו/או הכלים ו/או חומרי גלם ו/או כלים סניטריים ו/או כל רכוש אחר המובא ו/או יובא על ידי היזם ו/או מי מטעם היזם למקרקעין ו/או למתחם ו/או לפרויקט.

5.6. ביטוח העבודות הקבלניות יעמוד בתוקף מלא עד למסירה מלאה של כל חלקי הפרויקט לבעלים והפוליסה תורחב לכסות נזקים שייגרמו לחלקים של הפרויקט אשר נמסרו לבעלים או שהחל בהם השימוש וזאת עד למסירת הפרויקט בכללותו לבעלים, כנגד אישור השלמה בכתב או עד תום תקופת הביטוח שנקבעה בפוליסה, בכפוף לתוספת MR 116.

5.7. במקרה בו תופסק ההתקשרות עם היזם טרם השלמת העבודות, מכל סיבה שהיא, ביטוח העבודות הקבלניות ימשיך להיות בתוקף, יועבר לבעלות הבעלים ויכסה את הבעלים, יחיד הבעלים, נציגות הבעלים, המפקח מטעם הבעלים, הבנק המלווה, ח.ל.ת, העירייה ואת יתר יחיד המבטח ו/או כל גוף אחר שהבעלים ו/או הנציגות יורו עליו.

5.8. פוליסת העבודות תכלול תנאי לפיו במקרה של הארכת משך העבודה, המבטח יאריך את תקופת הביטוח בהתאם, בכפוף לתשלום פרמיה נוספת, ככל שידרש, אשר תשולם על ידי היזם או מי מטעמו.

5.9. חריג הפסקת עבודה בפוליסת העבודות הקבלניות - 90 ימים.

5.10. זכות הקיזוז - היזם מתחייב לכלול סעיף בפוליסה לעבודות קבלניות לפיו המבטחת איננה רשאית לקזז כל חוב שלא בגין פוליסה זו מכל תגמול ביטוח אשר יגיע ליזם או מי מטעמו בגין מקרה ביטוח.

5.11. הביטוח יכלול סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה נזק לעבודות. בפרקי החביות - במקרה שגבולות האחריות הנקובים במסגרת הביטוח ימוצו, במלואם או בחלקם (אך לא פחות מסכום השווה לרבע מגבולות האחריות המקוריים) עקב תשלום תביעה שהוגשה כנגד היזם ו/או הבעלים ו/או הנציגות ו/או הבנק המלווה ו/או ח.ל.ת ו/או העירייה ו/או הקבלן המבצע ו/או קבלני משנה (מכל דרגה), על היזם להשיב את גבולות האחריות האמורים לקדמותם ולשאת בפרמיה הכרוכה לשם כך.

5.12. לדרישת הבעלים ו/או הנציגות, על היזם לכלול במסגרת ביטוח עבודות קבלניות שנערך על ידי היזם כמפורט באישורי עריכת הביטוח, כל גורם או בעל זכויות שלבעלים קיימת התחייבות כלפיו להיכלל בשם המבוטח טרם קרות מקרה הביטוח, כמבוטח, בכפוף לכך שהבעלים יעדכנו בכתב את היזם לפני מועד הפקת פוליסות הביטוח.

5.13. היזם מתחייב להודיע לבעלים ו/או לנציגות על כל אירוע העשוי להוות עילת תביעה על פי ביטוח העבודות הקבלניות ולשתף פעולה עימם ככל שיידרש לשם שמירה ומימוש של זכויות הבעלים ו/או הנציגות ו/או הבנק המלווה ו/או ח.ל.ת ו/או העירייה על פי ביטוחי היזם, וכן להגיש לבעלים ולחברת הביטוח כל סיוע שיידרש בטיפול ו/או בחקירת תביעה ו/או אירוע המבוטחים לפי הפוליסה או הפוליסות. לפי דרישת הבעלים יצטרף היזם לתביעה וינקוט בכל פעולה חוקית אשר הבעלים יורה לו לנקוט למטרת מימוש זכויותיו וזכויות המבוטחים האחרים לפי הפוליסה, ובלבד שאין בכך כדי לגרוע ו/או לפגוע בזכויות היזם על פי כל דין.

6. בנוסף, היזם מתחייב לערוך בעצמו ו/או לדרוש מהקבלן המבצע מטעמו (להלן: "הקבלן") לערוך את הביטוחים להלן (יובהר, כי ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות המוצר יערכו גם ע"י היזם):

6.1.1. **ביטוח חובה** כנדרש על-פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב, שבבעלות ו/או בשימוש היזם ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם.

6.1.2. **ביטוח מקיף** לכל כלי הרכב המשמשים בביצוע העבודות ע"י היזם ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם בערכם המלא, וכן ביטוח חבות בגין נזק לרכוש צד ג' בגבול אחריות לכל כלי רכב בנפרד בסכום שלא יפחת מ- 1,000,000 ₪ בגין כלי אחד למקרה ולתקופה.

6.1.3. **ביטוח לכל רכוש** ו/או ציוד ו/או מכשור ו/או מתקנים מכל סוג שהוא שהובאו על ידי היזם ו/או הקבלן או מי מטעמם לאתר העבודות ואינו מהווה חלק מהן, על בסיס ערך כינון לכיסוי אובדן או נזק כנגד סיכוני "אש מורחב", לרבות רעידות אדמה, נזקי טבע, גניבה, פריצה ונזק בזדון.

6.1.4. **ביטוח "ציוד מכני הנדסי"** על בסיס "כל הסיכונים" כולל פריצה, שוד, רעידת אדמה, סיכוני טבע ונזק בזדון במלוא ערך כינון. הביטוח כולל כיסוי לצד שלישי בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש לרבות נזק תוצאתי כולל לנזק שייגרם לכבלים ומתקנים תת קרקעיים ו/או רעד ו/או החלשת משען, כתוצאה משימוש ב- צ.מ.ה, בגבול אחריות בסך 1,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר בגין כל כלי הנדסי כבד. הביטוח יורחב לשפות את הבעלים ו/או הנציגות ו/או הבנק המלווה ו/או ח.ל.ת ו/או העירייה בגין אחריותם למעשי ומחדלי היזם ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם, בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי היזם רשאי שלא לערוך ביטוח מקיף, רכוש וצמ"ח, כאמור בסעיפים 6.1.2 – 6.1.4 לעיל (למעט בגין רכוש צד ג'), במלואו או בחלקו, ובלבד שיחול הפטור האמור בסעיף 13 להלן.

6.1.5. **ביטוח אחריות מקצועית** – לכיסוי אחריות היזם ו/או הקבלן על פי דין בשל תביעה או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל מעשה או מחדל מקצועי של היזם ו/או הקבלן ו/או של מי מטעם הנ"ל, בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 10,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח לא כולל הגבלה בדבר אי-יזר עובדים, אבדן השימוש ועיכוב (עקב מקרה ביטוח). הביטוח יורחב לשפות את הבעלים ו/או הנציגות ו/או הבנק המלווה ו/או ח.ל.ת ו/או העירייה בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת על מי מהם עקב מעשה או מחדל של היזם או בגין מי מטעמו וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות היזם כלפי הבעלים ו/או הנציגות. הביטוח יכלול תקופת גילוי של 6 חודשים לאחר תום תוקף

הביטוח. הביטוח יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות. היזם ו/או הקבלן מתחייב להמשיך ולערך ביטוח זה למשך שבע שנים נוספות לאחר מסירתן המלאה והסופית של העבודות.

6.1.6. **ביטוח חבות המוצר** – לכיסוי אחריות היזם ו/או הקבלן על פי דין בגין נזק או אובדן שייגרמו בקשר עם או עקב מוצר המיוצר, מטופל, משוק, מסופק על ידי היזם ו/או הקבלן ו/או הבאים מטעם הני"ל, לרבות מבנים וחלקיהם (להלן: "המוצרים"), בגבול אחריות בסך 10,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את הבעלים ו/או הנציגות ו/או ח.ל.ת ו/או העירייה בגין שעלולה להיות מוטלת על מי מהם בקשר עם נזק גוף ו/או רכוש שנגרם עקב העבודות ו/או המוצרים כאמור, בכפוף לסעיף בדבר אחריות צולבת, על פיו יראו הביטוח כאילו נערך בנפרד לכל יחיד מיחידי המבוטח. הביטוח יכלול תקופת גילוי של 12 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, והביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות. היזם ו/או הקבלן מתחייב להמשיך ולערך ביטוח זה למשך שבע שנים נוספות לאחר מסירתן המלאה והסופית של העבודות.

7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, על ביטוחי היזם תחלנה ההוראות הבאות:

7.1. הביטוחים יכללו סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי הבעלים ו/או הנציגות ו/או מי מטעמם ו/או ח.ל.ת ו/או העירייה ו/או המפקח מטעם הבעלים ו/או שמאי הבעלים ו/או הבנק המלווה וכל אדם או גוף שהמבוטח התחייב בכתב לוותר על זכות התחלוף כלפיו או הקשור לעבודה, ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

7.2. הביטוחים לעיל (למעט ביטוח עבודות קבלניות) לא יבוטלו ולא ישונו לרעה במשך תקופת הביטוח מבלי שתינתן לבעלים ו/או לנציגות הודעה על כך בכתב ובדואר רשום, 60 יום מראש.

7.3. ביטוח העבודות הקבלניות לא יבוטל ולא ישונה לרעה אלא מחמת אי תשלום פרמיה, ובכל מקרה בכפוף לכך שתינתן לבעלים ו/או לנציגות ו/או לבנק המלווה ו/או ל- ח.ל.ת הודעה על כך מראש, בכתב ובדואר רשום של 60 יום.

7.4. על היזם האחריות הבלעדית לשאת בתשלום הפרמיה וההשתתפות העצמית בכל הביטוחים המפורטים לעיל, ובכל מקרה הללו לא יחולו על הבעלים ו/או הנציגות ו/או הבנק המלווה ו/או ח.ל.ת ו/או העירייה ו/או מי מטעמם.

7.5. הביטוחים יכללו תנאי לפיו הינם ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי הבעלים ו/או הנציגות ו/או מפקח הבעלים ו/או הבנק המלווה ו/או ח.ל.ת ו/או העירייה וכי למבטח לא תהיה כל טענת שיתוף בביטוחים הנערכים על ידי הני"ל.

7.6. אי קיום בתום לב של חובות המוטלות על המבוטח בפוליסות השונות לא תפגע בזכויות הבעלים ו/או הנציגות ו/או הבנק המלווה ו/או ח.ל.ת ו/או העירייה לקבלת שיפוי על פי הפוליסות.

7.7. חריג רשלנות רבתי יבוטל, ככל שקיים, בכל הפוליסות, אולם לא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות המבטחת וחובות המבוטח על פי חוק חוזה ביטוח התשמ"א - 1981.

7.8. נוסח הפוליסות (למעט אחריות מקצועית) לא יפחת מהנוסח הידוע כ"ביט", על כל ההרחבות הרלוונטיות, או נוסח מקביל לו אצל מבטח אחר.

8. היזם מתחייב להמציא לידי הנציגות לא יאוחר מ- 14 ימים טרם כניסתו לאתר העבודה, את אישורי עריכת הביטוחים המסומנים כנספח 5(א) ונספח 5(ב), כאשר הם חתומים ע"י מבטח מורשה כדין.

מובהר בזאת כי הצגת פוליסת ביטוח עבודות קבלניות וכן, הצגת אישורי קיום ביטוחי היזם כאמור לעיל, לבעלים ו/או לנציגות מהווה תנאי מקדים לתחילת ביצוע העבודות וכי רק אישור הבעלים ו/או הנציגות ו/או יועץ הביטוח מטעמם בדבר התאמת פוליסות הביטוח ואישורי קיום הביטוחים לאמור בתנאי ההסכם, תהווה אישור בדבר קיום תנאי נספח הביטוח בהסכם זה.

9. לא יאוחר מ- 7 ימים לפני מועד תום תקופת ביטוחי היזם, מתחייב היזם להפקיד בידי ב"כ

הבעלים, את אישורי עריכת הביטוח בגין הארכת תוקפם לתקופת ביטוח נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם (או למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט בסעיפים 1, 6.1.5 ו-6.1.6 לעיל).

10. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט בנספח ביטוח זה על תנאי סעיפיו, הינה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על היזם שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין. היזם מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי הבעלים ו/או הנציגות ו/או הבנק המלווה ו/או ח.ל.ת ו/או העירייה ו/או מי מטעמם בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוח שהוצא על ידו.

11. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי היזם, בהמצאתם ו/או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על הבעלים ו/או הנציגות ו/או הבנק המלווה ו/או ח.ל.ת ו/או העירייה ו/או הבאים מטעמם ו/או מפקח הבעלים ו/או לצמצם את אחריותו של היזם על-פי הסכם זה או על-פי כל דין. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח ו/או בהעתקי ביטוחי היזם לבין האמור בהסכם זה, לדרישת הבעלים ו/או הנציגות, מתחייב היזם לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.

12. היזם מתחייב לוודא כי כל קבלני המשנה המועסקים בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, אוחזים בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם, וכן לוודא קיומו של ביטוח אחריות מקצועית בסכומי כיסוי הולמים לכל המתכננים ו/או יועצים ו/או מפקחים שיועסקו בקשר עם הפרויקט. למען הסר ספק האחריות הבלעדית לקיום ו/או העדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני משנה ו/או יועצים כאמור לעיל, מוטלת על היזם. על היזם תחול האחריות הבלעדית לדאוג כי קבלני המשנה יקיימו את הוראות ודרישות הסכם זה.

13. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר היזם ומתחייב, בשמו ובשם הקבלן ו/או קבלני המשנה כי לא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הבעלים ו/או נציגות הבעלים ו/או שמאי הבעלים ו/או הבנק המלווה ו/או ח.ל.ת ו/או העירייה ו/או מי מטעמם של הנ"ל ו/או המפקח מטעם הבעלים בגין כל נזק שייגרם לרכושם ו/או לרכוש כלשהו המשמש את היזם ו/או הקבלן ו/או קבלני המשנה מכל דרגה לצורך ביצוע העבודות ו/או לרכוש כלשהו המובא ע"י היזם ו/או הקבלן ו/או קבלני המשנה מכל דרגה ו/או מטעמם ו/או עבורם (לרבות כלי רכב, כלים, מכשור, מתקנים, מנופים וציוד מכני הנדסי) למתחם ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לסביבתו ו/או בגין נזק תוצאתי שייגרם עקב נזק לרכוש כאמור, בין אם נערך ביטוח ובין אם לא נערך (ואם נערך גם אלמלא ההשתתפויות העצמיות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הפוליסות), והוא פוטר בזאת, בשמו ובשם הקבלנים ו/או קבלני המשנה מטעמו מכל דרגה, את מי מחגורמים הנ"ל מכל אחריות לנזק כאמור. יובהר כי פטור כאמור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בודון.

14. היזם מתחייב לשפות את הבעלים ו/או ח.ל.ת ו/או העירייה ו/או הבנק המלווה בגין כל סכום שיושת עליהם עקב הפרת תנאי הפוליסות ע"י היזם ו/או כל קבלן מטעמו ו/או כל הפועלים מטעמם. סעיף זה כפוף ויחולו לגביו הוראות סעיפי השיפוי בהסכם.

15. אין בעריכת ביטוחי היזם הנ"ל כדי לגרוע מאחריותו ומהתחייבותו של היזם על פי הסכם זה.

16. נספח זה על כל סעיפי המשנה שבו הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו ע"י היזם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

נספח 5(א) – אישור קיום ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור הראשי *	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור *	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות *	מעמד מבקש האישור *
שם הבעלים ו/או הזכאים להירשם כבעלים בבניינים הקיימים במקרקעין הידועים כגוש 8264 חלקה 116,71 הנמצא ברח' סמילנסקי 29,31 - נתניה	שם ו/או נציגות הבעלים ו/או המפקח מטעם הבעלים ו/או שמאי הבעלים ו/או הבנק המלווה ו/או ח.ל.ת החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ ו/או עיריית נתניה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה ו/או החברות העירוניות ו/או התאגידים העירוניים ו/או גופי סמך ו/או עובדים ו/או מנהלים של כל הנ"ל	שם היום ו/או מבקש האישור ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה (מכל דרגה) ו/או מתקני ציוד ו/או משכירי ציוד ו/או המפקח ו/או מנהל הפרויקט (למעט אחריותם המקצועית של מתקני הציוד ו/או משכירי הציוד וכן של המפקח ו/או מנהל הפרויקט - ככל שאינם שכירים של יחיד המבוטח)	מקרקעין הידועים כגוש 8264 חלקה 116,71 הנמצא ברח' סמילנסקי 29,31 - נתניה	☐ קבלן הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ שוכר ☒ אחר: בעלים
ת.ז. / ח.פ.	ת.ז. / ח.פ. ח.ל.ת. 520032723 ח.צ. עיריית נתניה 500274006	ת.ז. / ח.פ.		
מען	מען ח.ל.ת. - רח' הצורן 4א, אזה"ת פולג נתניה עיריית נתניה - רח' הצורן 6 אזה"ת פולג נתניה <u>תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:</u> מבקש אישור נוסף	מען		

כיסויים							
פרקי הפוליסה	מספר הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח /	השתתפות עצמית	מטבע	כיסויים נוספים

חלוקת לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבת	נוסח ומתוזרות הפוליסה	(ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	(ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	סכום ביטוח / שווי העבודות		אין חובה להציג (תון זה)	בתוקף וביטול חריגים
				למקרה	לתקופה		
כל הסיכונים עבריות קבלניות	ביט: _____						
גניבה, פריצה ונזק בזדון				כלול במלוא סכום הביטוח			
רכוש עליו עובדים ורכוש סמוך (מעל לסכום הביטוח)				10% משווי העבודות	10% משווי העבודות		
רכוש בהעברה ואו באחסנה מחוץ לאתר				מינימום 3,000,000	מינימום 3,000,000		
פינוי חריסות (מעל לסכום הביטוח)				מינימום 5,000,000	מינימום 5,000,000		
הוצאות תכנון ופיקוח (מעל לסכום הביטוח)				מינימום 5,000,000	מינימום 5,000,000		
ציד קל, מתקנים ומבני עזר שאינם חלק מהפרויקט הסופי				מינימום 3,000,000 (שווי פריט בודד - 40,000 ש"ח)	מינימום 3,000,000 (שווי פריט בודד - 40,000 ש"ח)		
נזק עקיף מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים				כלול במלוא סכום הביטוח			
הוצאות נוספות הכרחיות והוצאות מיוחדות להחשת נזק				10% מהנזק או 5% משווי העבודות, מינימום 3,000,000	10% מהנזק או 5% משווי העבודות, מינימום 3,000,000		

								ותיקונים זמניים
	ש		10% משווי העבודות, מינימום 5,000,000	10% משווי העבודות, מינימום 5,000,000				נזק ישיר מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים
	ש		5% משווי העבודות 10% או מהנזק	5% משווי העבודות 10% או מהנזק				הוצאות משינויים ותוספות שיידרשו על ידי רשויות (מעל לסכום הביטוח)
,307 ,302 ,312 ,309 ,318 ,315 ,328 ,322 ,340 ,329 341								הוצאות בגין דמי שכירות בסכום שלא יפחת מסך השווה לשווי שכירות מלוא הדירות ולתקופת שיפוי שלא תפחת מ- 24 חודשים
	ש		40,000,000	40,000,000			ביט:	צד ג'
	ש		4,000,000	4,000,000				רעד והחלשת משען
	ש		4,000,000	4,000,000				נזק תוצאתי שייגרם עקב פגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים
	ש		כלול במלוא גבולות האחריות					נזק ישיר מפגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים
	ש		כלול במלוא גבולות האחריות					חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב

נספח 5(ב) – אישור קיום ביטוחי אחריות מקצועית וחבות מוצר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים					
ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה עם מבקש האישור.							
שם האישור	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח *	מעמד מבקש האישור *			
שם י"ם ו/או י"ם ש"ם י"ם נ"ם מ"ם ק"עין נ"ם כגוש חלקה 1: הנמצא סמילנסקי - נתניה	שם ו/או נציגות הבעלים ו/או המפקח מטעם הבעלים ו/או שמאי הבעלים ו/או הבנק המלווה ו/או ח.ל.ת. החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ ו/או עיריית נתניה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה ו/או החברות העירוניות ו/או התאגידים העירוניים ו/או גופי סמך ו/או עובדים ו/או מנהלים של כל הנ"ל	שם ת.ז. / ח.פ. ח.ל.ת. 520032723 ח.צ עיריית נתניה 500274006	☐ נדל"ן ☒ שירותים ☒ אספקת מוצרים ☐ אחר: <u>העיסוק המבוטח:</u> עבודות בניה	☐ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☒ מזמין שירותים ☒ מזמין מוצרים ☒ אחר: בעלי זכויות בפרויקט			
					ח.פ.	ת.ז. / ח.פ.	מען
					מען ח.ל.ת. - רח' הצורן 4א', אזה"ת פולג נתניה עיריית נתניה - רח' הצורן 6 אזה"ת פולג נתניה תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: מבקש אישור נוסף	ח.פ.	ח.ל.ת. - רח' הצורן 4א', אזה"ת פולג נתניה

י"ם									
ח.ל.ת. או	מספר הפוליסה	נוסח ומתוזרות הפוליסה	תאריך תחילת	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		מטבע	כסויים נוספים בתוקף וכיסול חריגים	ות עית
					למקרה	לתקופה			
					10,000,000	10,000,000	₪	301,302, 303,304	

325, 321, 309 327, 326 332, 328 (חודשים)						תאריך רטר:			
304, 302 328, 309 12) 332 (חודשים) 347	ה		10,000,000	10,000,000		תאריך רטר:	ביט:		

ו השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בחסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה
רטר בגספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה).
069

1/ שינוי הפוליסה *
לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי
ביטול.

ות האישור
אח:

נספח 5(ג) – אישור קיום ביטוח טרם תחילת העבודות

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור *	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור *	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח *	מעמד מבקש האישור *
שם הבעלים /או הזכאים להירשם כבעלים בבניינים הקיימים במקרקעין הידועים כגוש 8264 חלקה 116,71 ברח' סמילנסקי 29,31 - נתניה	שם /או נציגות הבעלים /או המפקח מטעם הבעלים /או שמאי הבעלים /או הבנק המלווה /או ח.ל.ת. החברה למיתוח ולתיירות נתניה בע"מ /או עיריית נתניה /או הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה /או החברות העירוניות /או התאגידים העירוניים /או גופי סמך /או עובדים /או מנהלים של כל הנ"ל	שם	☒ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☒ אחר: נדל"ן השקעות ויזמות - פרויקט תמ"א - פינוי בינוי <u>העיסוק המבוטח:</u>	☐ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☒ אחר: בעלי זכויות בפרויקט
ת.ז. / ח.פ.	ת.ז. / ח.פ. ח.ל.ת. 520032723 ח.צ. עיריית נתניה 500274006	ת.ז. / ח.פ.		
מען	מען ח.ל.ת. - רח' הצורן 4א', אזה"ת פולג נתניה עיריית נתניה - רח' הצורן 6 אזה"ת פולג נתניה <u>תיאור הסדר למבקש האישור הראשי:</u> מבקש אישור נוסף	מען		

כיסויים

סוג תביעות	מספר הפוליסה	נוסח ומחזור הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל מעילות המבוטח/ סכום ביטוח		עצמית חשתתמות (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					לתקופה	למקרה			
אש מורחב (הבניינים הקיימים)		ביט: _____						₪	309, 313, 314, 316, 318, 324, 328

צד ג'	ביט: _____			20,000,000	20,000,000	נח	302 304 307 309 315 318 322 328 329 343
-------	------------	--	--	------------	------------	----	--

פירוט השירותים: (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):

נדל"ן / השקעות ויזמות (054)

ביטול / שינוי המליסה *

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

נספח 5(ד) – אישור קיום ביטוח עבודות קידוח

תאריך הנפקת האישור		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / קידוח		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור הראשי *	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור ויחשבו כמבקש האישור *	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות *	מעמד מבקש האישור *
שם הבעלים /או הזכאים להירשם כבעלים בבניינים הקיימים במקרקעין הידועים כגוש 8264 חלקה 116,71 הנמצא ברח' סמילנסקי 29,31 - נתניה	שם שם נציגות הבעלים /או המפקח מטעם הבעלים /או שמאי הבעלים /או חבנק המלווה /או ח.ל.ת. החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ /או עיריית נתניה /או הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה /או החברות העירוניות /או התאגידים העירוניים /או גופי סמך /או עובדים /או מנהלים של כל הנ"ל	שם היזם /או מבקש האישור /או קבלנים /או קבלני משנה /או המפקח ומשכירי ציוד (לעניין המפקח /או משכירי ציוד - למעט אחריותם המקצועית ככל שאינם שכירים של יחיד (המבוטח)	מקרקעין הידועים כגוש 8264 חלקה 116,71 הנמצא ברח' סמילנסקי 29,31 - נתניה	☐ קבלן הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ שוכר ☒ אחר: בעלים
ת.ז. / ח.פ.	ת.ז. / ח.פ. ח.ל.ת. 520032723 ח.צ. עיריית נתניה 500274006	ת.ז. / ח.פ.		
מען	מען ח.ל.ת. - רח' הצורן 4א', אזה"ת פולג נתניה עיריית נתניה - רח' הצורן 6 אזה"ת פולג נתניה	מען		
		<u>תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:</u> מבקש אישור נוסף		

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה	עיסה ומתדורת הפוליסה	תאריך תחילת (ניתן לחזק תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן לחזק תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל מעילות המבוטח / סכום ביטוח / שווי העבודה		חשונות עסקית נכון חובה להציג (תן זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול תריגים
					למקרה	לתקופה			
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):		ביט: _____						נ	
רכוש סמוך					לא יפחת מסך של 10% משווי העבודות	לא יפחת מסך של 10% משווי העבודות			
רכוש עליו עובדים					לא יפחת מסך של 10% משווי העבודות	לא יפחת מסך של 10% משווי העבודות		נ	
פינוי הריסות					לא יפחת מסך של 10% משווי העבודות	לא יפחת מסך של 10% משווי העבודות		נ	
ציוד קל, מתקנים ומבני עזר שאינם חלק מהפרויקט הסופי					לא יפחת מסך של 10% משווי העבודות	לא יפחת מסך של 10% משווי העבודות		נ	313, 309, 316, 314, 324, 318, 334, 328 (24) חודשים, 345
הוצאות תכנון ופיקוח					לא יפחת מסך של 10% משווי העבודות	לא יפחת מסך של 10% משווי העבודות		נ	
נזק ישיר					לא יפחת מסך של 10% משווי העבודות	לא יפחת מסך של 10% משווי העבודות		נ	
נזק עקיף מתכנון לקוח, עבודה לקויה וחומרים לקויים					כלול במלוא סכום הביטוח			נ	
הוצאות להחשת נזק ותיקונים זמניים					לא יפחת מסך של 10% משווי העבודות	לא יפחת מסך של 10% משווי העבודות		נ	
צד ג'		ביט: _____			5,000,000	5,000,000		נ	

,307 ,302 ,312 ,309 ,318 ,315 ,328 ,322 ,340 ,329 341	ש"ח		1,000,000	1,000,000					רעד והחלשת משען
	ש"ח		1,000,000	1,000,000					נזק תוצאתי שייגרם עקב פגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים
	ש"ח		כלול במלוא גבולות האחריות						נזק ישיר מפגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים
,318 ,309 350 ,328	ש"ח						ביט: _____		אחריות מעבידים

מירוט השירותים
(בכפוף לשירותים המפורטים בתכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת
בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון ביטוח וחיסכון ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד תקוד ברשימה הסגורה).
069

ביטול / שינוי המלצות *
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש
האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור
המבטח:

נספח 6 - ייפוי כוח בלתי חוזר
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____, בעלי הזכויות בתת חלקה _____ בחלקה _____ בגוש _____ בראשון לציון, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, ממנה/ים ומייפה/ים בזאת את כוחם של עוה"ד _____ ו/או כל עו"ד אחר _____ ו/או עו"ד יעקב פירוזמן ו/או יוסף פיימן גהורי ו/או ניר בן מאיר ו/או יעקב זליקוביץ ו/או דותן מימון ו/או כל עו"ד ממשד פירוזמן את גהורי (להלן: "מיופה הכח"), את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לבאי כוחנו החוקיים לשם עשייתן, בשמנו ובמקומנו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן, הדרושות לשם הוצאתן לפועל של הסכם פינני בינוי שנחתם בינינו לבין _____ בע"מ ח.פ. _____ (להלן - "ההסכם" ו-"הזים" בהתאמה) בקשר לזכויותינו במקרקעין המצויים ברח' סמילנסקי 29,31 נתניה הידוע כגוש 8264 חלקות 116, 71 (להלן - "הנכס" ו/או "המקרקעין"), ולרבות כל חלקה או מגרש הנובעים ו/או שינבעו מאיחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה ו/או קומבינציה ו/או כל פעולה אחרת לגבי המקרקעין ו/או בקשר לבניין/בניינים הנבנה ו/או ייבנה במקרקעין ו/או בקשר לדירות ו/או יחידות אחרות כלשהן בבניין ו/או במקרקעין, כדלהלן:

1. למכור, להעביר, להשכיר, להחכיר, את זכויותינו במקרקעין ו/או כל חלק מהן, לזים ו/או לפקודתו ו/או למי מטעמו, באופן ובתנאים כפי שמיפוי הכוח הנ"ל ימצא/ו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת במקרקעין בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
2. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, מסמך, כתב, התחייבות, הסכם, שטר מכר, שטר ו/או בקשה להעברת זכויות ו/או שטר חכירה ו/או שטר אחר כלשהו ו/או מסמך כלשהו מכל מין וסוג לשם העברת הזכויות במקרקעין לזים ו/או על שם נעבר שירכוש זכויותיהם של הנ"ל במקרקעין.
3. לבקש או להסכים או לרשום הערות אזהרה לטובת הזים ו/או לפקודתו ו/או לטובת מוסד בנקאי אשר יממן עבור הזים את רכישת הזכויות במקרקעין ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש מהזים את הזכויות במקרקעין, כולן או חלקן, ו/או לטובת מוסד בנקאי אשר יממן עבור צד ד' את הרכישה כאמור (צד ה'), ו/או לייחד ו/או לצמצם ו/או לבטל את הערות האזהרה, ולחתום בשמנו ובמקומנו על בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או ייחודן מכל מין וסוג שהוא.
4. למשכן ו/או לשעבד ו/או לרשום משכנתא מכל דרגה שהיא ובכל סכום שהוא או ללא הגבלה בסכום על כל או חלק מזכויותינו במקרקעין, לרבות זכויות הבעלות ו/או החכירה שלנו ו/או כל זכות אחרת, לטובת הזים ו/או לטובת בנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור הזים את הרכישה ו/או את הפרויקט במקרקעין ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש את הזכויות במקרקעין מהזים, כולן או כל חלק מהן ו/או לטובת בנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' את הרכישה כאמור (צד ה'), ולתקן, לשנות, לפדות ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על המקרקעין ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא.
5. לקבל בשמנו ו/או לרשום על שמנו את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין, ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ולבצע כל פעולה לשם ביצוע הרישום על שמנו ו/או לשם העברת הזכויות במקרקעין לזים ו/או לפקודתו.
6. לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו עם חלקות סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום הפקעות לרשות המקומית, ובלבד שלא תפגענה זכויותינו על פי ההסכם.
7. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות והיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות במקרקעין משמנו לשם הזים ו/או לפקודתו.
8. לטפל בפינוי אנשים ו/או גופים ו/או מחזיקים ו/או משתמשים במקרקעין, ו/או לטפל בפינוי חפצים מהמקרקעין ו/או להרוס כל מבנה ו/או מחובר ו/או נטוע במקרקעין והכל בהתאם להוראות ההסכם.
9. לבטל את צו רישום הבית המשותף בקשר לבניין הקיים כהגדרתו בהסכם, לרשום את הבניין החדש כבית משותף, לרשום את הדירות החדשות כהגדרתם בהסכם כיחידות נפרדות בבית משותף עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין, לייחד את זכויות הבעלות או החכירה הרשומות על שמנו לדירותינו, להוציא שטחים מהרכוש המשותף ולהצמידם בצמידות מיוחדת לדירות, להצמיד לדירות חלקים ברכוש המשותף, לרשום תקנון מיוחד או מוסכם לבית המשותף, לתת זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעלי הזכויות בדירות, לערוך צו בתים משותפים, למנות נציגות זמנית, למנות חברת ניהול לניהול הבניין החדש, לחתום על בקשה לייחוד הערות אזהרה ועל בקשה לייחוד דירות, להפקיד תשריט לרישום בית משותף, וכן ולחתום על כל בקשה, שטר, צו, תשריט, הסכמה לייחוד דירות ו/או הסכמה למיני ועד בית ו/או כל מסמך ו/או בקשה ו/או שטר אחר שיידרש לצורך הביטול ורישום הבית המשותף החדש כאמור בסעיף זה.

10. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בפני לשכות רישום המקרקעין, המפקח על המקרקעין, רשם המקרקעין, המפקח על בתים משותפים, מחלקת הסדר ורישום קרקעות, הוועדות המקומיות והמחוזיות לתכנון ולבניה או כל ועדת מנשה להן, מנהל מקרקעי ישראל, מוסדות התכנון, בתי משפט מכל הדרגות והסוגים, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי, רשויות המס, לרבות משרדי מיסוי מקרקעין ו/או מס הכנסה, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, משיג, מערער, עורר, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל סוגי בקשות, שטרות, מסמכים, טפסים, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ויתורים, ערעורים, עסקאות או איזו שהיא פעולה הקשורה במקרקעין, וכן כל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, וכן לבצע כל פעולה שמיופה הכוח ימצא לנוח ולמועיל.
11. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר החוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה ו/או החלים על המקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמנו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.
12. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יהיו מיופי הכוח רשאים לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך שאנו חייבים בחתימתו לפי ההסכם ו/או על כל מסמך הדרוש לשם הוצאתו לפועל של ההסכם, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הסבת והסרת המשכנתאות והשעבודים הרשומים על הדירות הקיימות כהגדרתן בהסכם.
13. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל ממונה _____ מייצגים גם את היום הנ"ל, לרבות בהליכים משפטיים בין היזם לבינינו בכל דבר ועניין הקשור להסכם על פיו, וכן, כי באי כוחנו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף ליזם הנ"ל מבלי שיוגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחנו לפעול מכוחו.
14. כל אחד ממיופי הכוח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביתד עם מיופי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ יפוי הכוח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מיופי הכוח.
15. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפוי כוח זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שעשו כנ"ל ולהעביר מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מורשי הנ"ל.
16. אנו מסכימים לכל מעשה שיעשו מיופי הכוח על פי יפוי כוח זה וכל מה שיעשו מיופי הכוח לפי יפוי כוח זה יחייב אותנו ואת כל הבאים במקומנו.
17. יפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, ואינו ניתן לביטול הואיל וזכויות צד שלישי קשורות בו, דהיינו זכויותיו של היזם, ולפיכך יחייב יפוי כוח זה אותנו, וכוחו יהיה יפה גם אחרי מותנו והוא יחייב כל מי שיבוא במקומנו ו/או בנעלינו ו/או מטעמנו ו/או את יורשינו ו/או אפוטרופסינו.
18. בייפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, תכל לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום ביום _____ :

אישור ע"ד

אני הח"מ, ע"ד _____, מאשר את חתימת מרשיי על יפוי כוח זה.

חתימה + חותמת ע"ד

תאריך: _____

נספח 6א - יפוי כוח בלתי חוזר לרישום ה"א/תכנון/מיסוי/פניה לרשם המקרקעין/הליכים משפטיים

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____, בעלי הזכויות בתת חלקה _____ בחלקה _____ בגוש _____ בראשון לציון, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, ממנהגים ומיפהים בזאת את כוחם של עוה"ד _____ ו/או כל עו"ד אחר **ממשרד עורכי הדין** _____ ו/או עו"ד יעקב פירוזמן ו/או יוסף פיימן גהוררי ו/או ניר בן מאיר ו/או יעקב זליקוביץ ו/או דותן מימון ו/או כל עו"ד ממשרד פירוזמן את גהוררי (להלן: "**מיופה הכח**"), את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לבאי כוחנו החוקיים לשם עשייתן, בשמנו ובמקומנו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן, הדרושות לשם הוצאתו לפועל של הסכם פינוי בינוי שנחתם בינינו לבין _____ בע"מ ח.פ. _____ (להלן - "**ההסכם**" ו-"**היזם**" בהתאמה) בקשר לזכויותינו במקרקעין המצויים ברח' **סמילנסקי 29,31 נתניה הידוע כגוש 8264 חלקות 116, 71** (להלן - "**הנכס**" ו/או "**המקרקעין**"), ולרבות כל חלקה או מגרש הנובעים ו/או שינבעו מאיחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה ו/או קומבינציה ו/או כל פעולה אחרת לגבי המקרקעין ו/או בקשר לבניין/בניינים הנבנה ו/או ייבנה במקרקעין ו/או בקשר לדירות ו/או יחידות אחרות כלשהן בבנין ו/או במקרקעין, כדלהלן:

1. לפעול ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובקשה למתן היתר בניה אשר תוגש בקשר עם בניה על המקרקעין ו/או על תוכניות ו/או על כל מסמך אחר שיידרש לצורך הוצאת היתר בניה כאמור ו/או על בקשות להקלות ו/או על בקשות לתוספות בניה ו/או הגדלת זכויות בניה ו/או שינוי צפיפות המותרת על המקרקעין ו/או טיפול בהתנגדויות שהוגשו (או שיוגשו) בקשר עם הליכים תכנוניים במקרקעין ו/או על כל מסמך שיידרש בקשר עם פעולות תכנון ובניה מכל סוג שהוא בקשר עם המקרקעין, לרבות אך לא רק, בקשר עם פרויקט לפי פינוי בינוי ו/או שינוי יעוד במקרקעין ו/או תכניות מתאר מקומיות ו/או מחוזיות, תכניות מפורטות, תכניות בנין עיר, תכניות בינוי, תכניות ארכיטקטוניות, תוכניות העמדת בנין ו/או אישור בניה ו/או אישור הריסה, ו/או קבלת 'טופס 4' ו/או 'טופס אכלוס' ו/או תעודת גמר וכיוצ"ב ולהגישן לאישור הרשויות ולטפל בקבלת אישורים כאמור להלן.
2. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם, ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך, לרבות עם פקיד היעור.
3. ליוזם, לפעול, להכין ולחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות בקשות להיתרים, להקלות, להגדלת מספר הדירות שניתן לבנות על המקרקעין על פי התכניות כפי שתאושרנה וכל הקשור והנובע מכך; ליתן כל הסכמה בקשר עם כל בקשה כאמור, לרבות, לבקש ו/או להסכים, לכל הליך תכנוני ולכל פעולה הנובעת מהליכים תכנוניים ומימוש זכויות הבניה ו/או שימוש בקשר עם המקרקעין, ו/או אי מימוש זכויות בניה ו/או שימוש עם מקרקעין כלשהם אחרים, לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם הרשויות ו/או עם חברת החשמל ו/או עם בזק ו/או עם חברת הכבלים ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך, ובלבד שלא יחולו עלינו עלויות ו/או תשלומים כלשהם.
4. לפעול ולחתום בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור והנדרש להכנה ו/או לשינוי ו/או לביטול כל תכניות הבניה והפיתוח שידרשו לצורך בניה על המקרקעין וכל הקשור ו/או הנובע מכך, לרבות תכניות להריסה, חפירה, תכניות מים, חשמל, תאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביו, תיעול, ניקוז, מים כבישים, הקצאת שטחים לציבור, להולכי רגל, למעבר וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים וכל תכניות אחרת שתידרש לצורך קבלת היתרים ורישיונות לכל מטרה שהיא ולכל יעוד ושימוש במסגרת המקרקעין.
5. לשלם בשמנו ובמקומנו את כל האגרות ההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו בגין הפעולות התכנוניות שביצועו כאמור לצורך השגת כל היתר בניה ו/או אישור תכנוני כאמור בייפוי כוח זה והכל כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון.
6. לטפל בשמנו ובמקומנו מול כל רשות תכנון ו/או רשות ממשלתית ו/או רשות מקומית, לרבות אך לא רק, ועדות ערר, מועצה אזורית ו/או מקומית וכל מחלקותיה ואגפיה, לרבות אך לא רק בקשר עם בהתנגדויות, השגות, ערעורים, דיווחים בגין תשלומים ו/או החזרי תשלומים של מיסים ו/או היטלים ו/או אגרות וכיוצא בזה, והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין.
7. להופיע בפני פקיד היעור ו/או כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקת מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים/צמחיה במקרקעין והטיפול בהם.
8. להתחייב, ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע הפעולות הנ"ל ולהגיש לוועדת בנין ערים, עירונית ו/או מחוזית, כל סוגי בקשות, תכניות ערעורים, התנגדויות ומסמכים אחרים כלשהם ולפעול כל פעולה שהיא בקשר לכך.

9. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל יהיו מיופי הכוח זכאים להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל מוסד תכנוני ו/או גוף ו/או פקיד ממשלתי ו/או עירוני, לרבות מינהל מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, מועצות מקומיות, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ו/או ועדת התנגדויות כלשהי, לרבות מקומית ומחוזית ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן, ועדת ערר, בית משפט לעניינים מנהליים או כל רשות מוסמכת אחרת על מנת, בין היתר, לקבל כל מידע בקשר עם זכויותינו במקרקעין ולעשות ו/או להצהיר ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפות (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין קבלת הקלות וקבלת היתרי בניה), תשריט, תקנון, הסכמים, התקשרויות ו/או בקשות לביטול ו/או לתיקון ו/או לשינוי של אלו, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביופיו כוח זה ו/או הכרוך בכך וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין, והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
10. לרשום ו/או להסכים לרישום של בית משותף ו/או הצמדות כלשהן ו/או תקנון בית משותף ו/או תיקון ו/או ביטול של כל רישום כאמור ו/או לכל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או בהתאם לכל חוק אשר יבוא במקומו, וכן לבקש, לבצע ו/או להסכים לביצוע פרצלציה, הפרדה, איחוד ו/או חלוקה ו/או זיקות הנאה ו/או העברת זכויות לרשות מקומית בתמורה או ללא תמורה, וכן לבצע ו/או להסכים לביצוע כל פעולת תכנון ו/או בניה ו/או אחרת בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ו/או בהתאם לכל חוק אשר יבוא במקומו, כל זאת בקשר ו/או בכל הנוגע למקרקעין.
11. לבקש ולהסכים מדי פעם לתקן ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף ו/או את תקנון הבית המשותף ו/או תשריט הבית המשותף ו/או למחוק את צו רישום הבית המשותף הקיים ולרשום את צו הבית המשותף החדש, תקנון מוסכם חדש וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**").
12. להופיע בשמנו ובמקומנו ולהצהיר בשמנו ועבורנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ולרבות הממונה ו/או המפקח על המרשם, רשם המקרקעין וכל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין (הכול כמובנם בחוק המקרקעין) ו/או וועדות לתכנון ולבניה.
13. לעשות ו/או להצהיר ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו, על כל מיני וסוגי בקשות, תוכניות, מפות, שטרות פעולה ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תיקון או שינוי צו רישום, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל, לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביופיו כוח זה.
14. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בפני לשכות רישום המקרקעין, המפקח על המקרקעין, רשם המקרקעין, המפקח על בתים משותפים, מחלקת הסדר ורישום קרקעות, הוועדות המקומיות והמחוזיות לתכנון ולבניה, מנהל מקרקעי ישראל, מוסדות התכנון, בתי משפט מכל הדרגות והסוגים, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, משיג, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל סוגי בקשות, שטרות, מסמכים, טפסים, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ויתורים, ערעורים, ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביופיו כוח זה, וכן כל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, וכן לבצע כל פעולה שמיופה הכוח ימצא לנחוץ ולמועיל.
15. לחתום על ו/או למשכן ו/או לשעבד את כל זכויותינו במקרקעין לטובת מוסד פיננסי מוכר (להלן: "**הבנק המלווה**") במשכון ו/או במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ו/או שסכומה יתייחס לגובה כלל הערבויות שיעמיד הבנק המלווה לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בתוספת מרווח ביטחון לפי שיקול-דעת הבנק המלווה, כל זאת להבטחת חובות ו/או התחייבויות הינם כלפי הבנק המלווה ובכפוף לכל משכנתא קיימת שלנו בדירה ו/או במקרקעין ו/או בחלק מהמקרקעין, ככל שרשומה משכנתא כזאת.
16. לבטח את המקרקעין או כל חלק מהם, בביטוח מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל-פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בין אם המקרקעין הינם בבעלותנו או יהיו בבעלותנו, בין אם המקרקעין הינם בתזקתנו או יהיו בתזקתנו ובין אם המקרקעין בבעלות ו/או בחזקת אחרים בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח.
17. לשעבד את הפוליסה לטובת בנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת בנק, לייצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכוח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומנו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה.
18. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולשלם כל תשלום ו/או חיוב ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום והוצאה מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יופיו כוח זה הדרושים לצורך ביצועו של ההסכם.

19. לעשות שימוש בכל הקלה, להגיש בקשות למימוש פטורים, לחשב שומה עצמית בגין עסקה זו ולקבוע את שווי הרכישה והניכויים לצורך שומה זו וכן לעשות שימוש ו/או החלפת שימוש בכל פטור ממס שבת, והכל לשם הפחתת תשלומי מס שיחולו עלינו במסגרת ההסכם כהגדרתו לעיל.
20. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי כוחנו ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
21. לפנות ולהופיע 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, פקיד שומה, מנהל מס שבת, מס הכנסה, משרדי מיסוי מקרקעין, ולעשות ו/או לפעול ו/או להגיש ו/או לייצג ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על דיווחים, הצהרות, תעודות, בקשות, לרבות בקשות לשימוש בפטורים ממס ו/או פריסת מס השבח ו/או הפחתת שיעור מס, השגות, עררים וזאת בקשר עם ההסכם שנחתם בינינו לבין היזם בקשר עם המקרקעין, התחייבויות וכל מסמך ופעולה אחרת בלי יוצא מן הכלל, אשר מיזופי הכוח ימצאו לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יהיו מיזופי הכוח רשאים לטפל בשמנו ובמקומנו בכל הקשור להיטל השבחה, מס שבת מקרקעין, מס ערך מוסף וכל תשלום אחר בכל רשות שהיא בכפוף להוראות ההסכם.
22. לחתום על ולהגיש בשמנו כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, חגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, בקשה לדיון נוסף, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, כתב, תובענה, קובלנה או כל הליך אחר תנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
23. לייצגנו ולהופיע בשמנו ובמקומנו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, המפקח על הבתים המשותפים, רשויות ממשלתיות, עיריית תל אביב ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאה העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
24. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיחיו קיימים בעתיד ובכללם, לדרוש גילוי ועיון מסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית המשפט, להזמין עדים ולמנות מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כוחנו ימצאו לנכון.
25. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות.
26. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של באי כוחנו ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, בכפוף להוראות ההסכם.
27. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לבקש עיקולים או הסרתם, ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
28. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב או התראה או פניה בלי יוצא מן הכלל אשר באי כוחנו ימצאו לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
29. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמנו כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחנו ימצאו לנכון ולמתאים.
30. לבקש ולקבל מידע שהננו זכאים לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
31. להופיע בשמנו ולייצגנו בעניין הנ"ל בפני המפקח על הבתים המשותפים ו/או בית משפט ו/או בית דין ו/או רשויות ממשלתיות ו/או עיריית תל אביב ו/או בפני כל רשות ו/או גוף הדנים ו/או שידונו בתביעות כנגד המתנגד מכוח הוראות החוק.
32. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך תדרוש לרישום הערת אזהרה על זכויותינו במקרקעין לזכות בע"מ ח.א. ו/או לפקודתה.
33. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות תכנון ו/או בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבת מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפויי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שמיזופי הכוח ימצאו לנכון ולמועיל.
34. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיזופי הכוח יוכל לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים.

35. מיופה הכוח יהא רשאי להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכיותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש, הכול לפי ראות עיניהם ושיקול דעתם המוחלט של מורשינו הנ"ל.
36. ייפוי כוח דלעיל מתייחסים למקרקעין המפורטים לעיל, גם אם מספרי החלקה ו/או הגוש ישתנו עקב פעולות תכנוניות כלשהן ו/או הליכי רישום איחוד וחלוקה ו/או רישום/ביטול הבית המשותף, ויש לראות ייפוי הכוח הנ"ל כמתייחסים גם לכל הסימונים החדשים של המקרקעין הנ"ל אם יהיו כאלה.
37. כל מעשה שיעשה מיופה הכוח או כל מה שייגרם על-ידו בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו ו/או במקומנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה.
38. יפוי כח זהרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני רשאי לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות ותלויות בו הזכויות של החברה וכן של רוכשי היחידות מן החברה ו/או בנקים אשר ילוו להם כספים ו/או בנקים אשר יתנו אשראי לזם קשורות ותלויות בייפוי כח זה בו, ולפיכך יחייב יפוי כוח זה אותנו, באופן בלתי חוזר וכוחו יהיה יפה גם אחרי מותנו והוא יחייב כל מי שיבוא במקומנו ו/או בנעלינו ו/או מטעמנו ו/או את יורשינו ו/או אפוטרופסינו.
39. כן אני מסכים בזה במפורש כי באי כוחי הנ"ל ממשרד עו"ד _____ יהיו רשאים לייצג את צד ג' בהסכם פינני בינוי בקשר לנכס פרט להליכים משפטיים ביני ובין צד ג'.
- בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי החקשר.

ולראיה באתי/נו על החתום באופן ובמועד כמפורט להלן:

שם	תאריך	חתימה

אישור עו"ד

הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת בזה את חתימת הבעלים הנ"ל.

תאריך: _____ חתימת עו"ד: _____

נספח 6 ב' יפוי כוח למחיקת הערת אזהרה

אנו הח"מ, _____ בע"מ ח.פ. _____, ממנים בזה את כוח/ם של כל אחד מבין עוה" _____ ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עורכי הדין _____ ו/או עו"ד יעקב פירוזמן ו/או יוסף פיימן גהוורי ו/או ניר בן מאיר ו/או יעקב זליקוביץ ו/או זיון מימון ו/או כל עו"ד ממושרד פירוזמן את גהוורי (להלן: "מיופה הכח") ביחד ולחוד, להיות באי כוחנו החוקי, לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או כל חלק מהן:

1. למחוק ו/או לבטל כל הערת אזהרה ו/או הערה אחרת ו/או משכון ו/או שעבוד שנרשמו ו/או שיירשמו לטובתנו ו/או לטובת מי מטעמנו ו/או לזכותנו ו/או לפקודתנו ו/או לטובת מי מטעמנו בספרי לשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל מרשם אחר ו/או אצל רשם המשכונות ו/או בכל מרשם רלוונטי אחר לרבות כל פנקס המתנהל ע"פ דין לגבי בעלי הזכויות ברח' סמילנסקי 29,31 נתניה הידוע כגוש 8264 חלקות 116, 71 (להלן - "המקרקעין") ו/או בכל יחידת משנה במקרקעין ולרבות בחלקת הרכוש המשותף ולבצע כל פעולה משפטית הדרושה לשם ביצוע האמור.
2. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, יהיו רשאים מיופי הכח להופיע בפני כל רשות מוסמכת, מוסד ממשלתי, לשכת רישום מקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, מוסד וגוף ולחתום על כל מסמך, בקשות, טפסים, בקשות לרישום ולביטול הערת אזהרה כאמור, ככל הדרוש לשם ביצוע האמור בייפוי כח זה.
3. ייפוי הכוח הנוכחי הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאים/ים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא הואיל ובכוח וחרשאה הנוכחי קשורות הזכויות של צד ג', ומובהר כי ייפוי כוח זה הינו אישי וניתן לעוה"ד המפורטים לעיל בלבד, ואינו ניתן להעברה ו/או להסבה.
4. ייפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר מתן צו פירוק קבוע ו/או זמני, צו להקפאת הליכים, צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או מינוי נאמן ו/או מנהל מיוחד ו/או הטלת עיקול על נכסינו ו/או כל צו או חליץ אחר אשר יפקיעו את השליטה מידי, הואיל ותלויות בו גם זכויות צד ג'.

ולראיה באנו על החתום, היום _____:

_____ בע"מ ח.פ. _____

אישור עו"ד

הנני לאשר את חתימת _____ בע"מ ח.פ. _____, באמצעות ח"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, בהיותם מוסמכים לחייב בחתימתם את השותפות הנ"ל, ואשר חתמו על ייפוי הכוח בפני.

עו"ד,

תאריך

לעיון בלבד

פרוטוקול משיבת דירקטוריון של החברה שהתקיימה ביום**נוכחים :** מניין חוקי.**ליו"ר נבחר :****על סדר היום :**

1. לאשר לבטל ולמחוק את כל החערות ו/או הערות האזהרה אשר נרשמו בלשכת רישום המקרקעין, לטובת החברה ו/או לפקודתה ו/או לטובת מי מטעמה על זכויות בעלי הזכויות ביחס למקרקעין המצויים ברח' סמילנסקי 29,31 נתניה הידוע כגוש 8264 חלקות 116, 71 (להלן: "המקרקעין"), בהתאם להסכם פינוי שנחתם בין החברה ובין בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בהתאמה: "בעלי הזכויות" "הערות האזהרה" ו"ההסכם").

2. לחתום על יפוי כוח לביטול/מחיקת הערות האזהרה שיירשמו לטובת החברה ו/או מי מטעמה על המקרקעין, המייפה את כוחם של עו"ד _____ ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עורכי הדין _____ ו/או עו"ד יעקב פירוזמן ו/או יוסף פיימן גהורי ו/או ניר בן מאיר ו/או יעקב זליקוביץ ו/או דותן מימון ו/או כל עו"ד ממושרד פירוזמן את גהורי (להלן: "מיופה הכח") לחתום בשם החברה על הבקשה/בקשות לביטול הערות האזהרה ו/או כל מסמך אחר אשר חתימת החברה נחוצה לשם ביטול ומחיקת הערות האזהרה.

הוחלט כדלקמן :

1. למחוק ו/או לבטל כל הערה ו/או הערת אזהרה שנרשמה לטובת החברה ו/או לזכות החברה ו/או לפקודת החברה ו/או לטובת צדדים אחרים מטעמה, על המקרקעין ו/או על זכויות בעלי הזכויות בכל מרשם רלוונטי.

2. לחתום על יפוי-כוח המסמיך כוחם של כל אחד מעו"ד _____ ו/או כל עו"ד אחר ממושרד _____ ו/או כל אחד מעו"ד יעקב פירוזמן ו/או יוסף פיימן גהורי ו/או ניר בן מאיר ו/או יעקב זליקוביץ ו/או דותן מימון ו/או כל עו"ד ממושרד פירוזמן את גהורי לחתום בשם החברה על בקשות למחיקת ו/או ביטול הערות האזהרה שנרשמה לטובת החברה ו/או מי מטעמה במקרקעין.

3. להסמיך את ה"ה _____ ת.ז. _____ (להלן: "מורשה החתימה") לחתום בשם החברה על יפוי-הכוח כאמור בסעיף 2 לעיל וכל מסמך אחר אשר נחוץ לצורך הפעולות המפורטות לעיל.

יו"ר, _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, עורך דינה של _____ בע"מ, מאשר בזה כדלהלן:

1. החברה עדיין קיימת.
2. בהתאם לתזכיר ותקנות החברה, כפי שהם כיום, רשאית החברה לבצע את כל האמור בהחלטה שלעיל.
3. המשתתפים באסיפת המנהלים, כמפורט בפרוטוקול, הם מנהלי החברה והם מוסמכים כיום לפעול את פעולות החברה ולחתום בשמה על המסמכים המפורטים לעיל.
4. חתימתו של מורשה החתימה כמפורט בסעיף 3 להחלטה דלעיל בצירוף חותמת החברה, מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.
5. כי מר _____ ת.ז. _____, המוכר לי אישית והמשמש כמנהל החברה, חתם על הפרוטוקול לעיל, בהיותו מוסמך לכך ע"י החברה.

חתימת עו"ד

תאריך

נספח 10- שאלון לבדיקת הזכאות לפטור

פרטים כלליים:

1. שמות בעלי הזכויות ביחידה:

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

• אם היחידה בבעלות מספר אנשים שאינם בני זוג – יש למלא שאלון לכל אחד מהם בנפרד.

2. קרבה: (בעל ואישה / אחים / _____).

אם בעל ואישה – האם קיים הסכם ממון? (כן / לא).

3. כתובת היחידה: _____

גוש: _____ חלקה: _____ תת חלקה: _____ (לחשלים מנסח טאבו)

4. שטח לפי ארנונה: _____ שטח לפי נסח טאבו: _____.

5. היחידה בקומה: _____ מספר יחידה: _____

המיקום בבנין:

6. מס' קומות בבנין: _____ מס' יחידות בבנין: _____ שנת בנייה: _____

7. קיימת מעלית? כן/לא קיימת חנייה פרטית בבנין? כן/לא

8. האם היחידה הינה יחידה מפוצלת? (כן / לא). במידה וכן – לכמה יחידות מפוצלת? _____ האם הפיצול הוא בהיתר (כן/לא).

9. האם היחידה בנויה בהיתר? (כן/לא)

10. טלפון בעלים: _____ נייח: _____ טלפון נייד: _____

כתובת מגורים בעלים: _____

דוא"ל בעלים:

1. _____ 2. _____ 3. _____

11. האם הנד תושב חוץ: (כן / לא).

שאלות לעניין היחידה הקיימת:

1. נא לציין את הזכויות ביחידה: (בעלות/חכירה/דיירות מוגנת) _____

2. נא לציין את השימוש שנעשה ביחידה בשנתיים האחרונות:

דירת מגורים/חנות/משרד/אולם/מחסן/בית מלאכה: _____

3. האם ברשותך יותר מיחידה אחת במתחם: (כן/לא).

4. האם היחידה נרכשה / התקבלה במתנה / בירושה: _____

5. ככל שהיחידה נרכשה – נא למלא את הפרטים הבאים:

5.1. מהו התאריך אשר בו רכשתם את היחידה? _____

5.2. שווי רכישת היחידה: _____

6. ככל שהיחידה נרכשה בארבע שנים האחרונות – מה היו מקורות המימון של הרכישה?

6.1. הון עצמי (לא כולל מתנות או הלוואות מאת ההורים): _____ ₪.

6.2. משכנתא: _____ ₪. (הסכום במונחי ובזמן העסקה)

- 6.3. הלוואה אחרת: _____ ש.
- 6.4. מתנה: _____ ש. זכות נותן המתנה: _____.
7. ככל שהיחידה או חלק ממנה התקבל במתנה – נא למלא את הפרטים הבאים:
- 7.1. כמה אחוזים מהיחידה ניתנה במתנה? _____.
- 7.2. מתי התקבלה המתנה? _____.
- 7.3. ממי התקבלה המתנה? _____.
- 7.4. התאריך שבו רכש נותן המתנה את היחידה ושווי הרכישה? _____.
8. ככל שהיחידה התקבלה בירושה – נא למלא את הפרטים הבאים:
- 8.1. המוריש נפטר בתאריך: _____.
- 8.2. הזכויות ביחידה נרכשו על ידי המוריש בתאריך: _____.
- 8.3. האם המוריש (לרבות בת זוג, ילדים עד גיל 18 וחברה שבשליטתם) היה בעלים של דירה יחידה במועד פטירתו? (כן / לא).
- 8.4. מהו שווי רכישת היחידה על ידי המוריש? _____.
- 8.5. מה הקרבה המשפחתית ביניכם לבין המוריש? _____.
- 8.6. האם המוריש תושב חוץ? _____.
9. האם היחידה התקבלה אגב פירוק של איגוד? (כן / לא).
10. האם היחידה הועברה אליך מאת חברה בבעלותך? (כן/לא).
- 10.1. ככל שהתשובה לשאלה חיובית, האם היחידה שימשה אותך או קרובך כאשר היית בעל מניות מהותי בחברה? (כן/לא).
11. האם בעל היחידה נהנה מהטבות בגין היחידה בהתאם לחוק עידוד השקעות הון? (כן / לא).
12. האם היחידה התקבלה במסגרת חילוף בהתאם לפרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין? (כן / לא).
13. האם היחידה שימשה כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה? (כן / לא).
14. האם היחידה שימשה למגורים בארבע שנים האחרונות (לרבות השכרה למגורים)? (כן / לא).
15. אם היחידה משמשת למגורים רק בחלק מהתקופה – נא ציינו את התקופה בה שימשה היחידה למגורים: מתאריך _____ ועד תאריך _____.
16. במידה והיחידה לא שימשה למגורים – נא ציינו למה שימשה ולאילו תקופה _____.
17. האם היחידה הושכרה? (כן / לא).
- אם כן, באיזה תקופות? _____ באיזה מסלול? (פטור / 10% / מסלול רגיל).
18. האם נכון להיום אתם בעלים של דירה נוספת בישראל? (כן / לא).
- לתשומת ליבכם: אתם נחשבים בעלים של דירה נוספת גם אם אחד מבני תנא המשפחתי שלכם (בן זוג או ילד עד גיל 18 שאינו נשוי) הוא בעלים של דירה נוספת וגם אם אחד מכם בעלים של יותר מ- 33% מדירה אחרת במישרין או בעקיפין (בעלות או באמצעות אחזקה במניות). אם קיבלתם דירה בירושה והיורש הוא בן זוג או צאצא של המוריש או בן זוגו של צאצא המוריש והיא הייתה דירתו היחידה של המוריש – דירת הירושה הזו לא תחשב כדירה נוספת. אם הדירה התקבלה בירושה מאדם שאינו אחד מאלה, ויש בבעלותכם עד 50% מהזכויות בדירה זו, דירת ירושה זו לא תיחשב דירה נוספת.
19. אם אתם בעלים של דירה אחת נוספת בלבד, מה מועד רכישתה? _____.

20. האם מכרתם (כולל העברה ללא תמורה) בפטור (אחד מכם, בן זוגכם, או ילד עד גיל 18) דירה אחרת או

חלק מדירה במהלך 18 החודשים האחרונים? (כן / לא).

20.1. אם כן, באיזה פטור השתמשתם במכירה? _____.

20.2. מהו תאריך המכירה של הדירה שנמכרה בפטור? _____.

שאלות לגבי היחידה החלופית:

21. מספר היחידות החלופיות שמתקבלות אצל בעלי הזכויות: _____.

22. שטח (ברוטו) של היחידה המתקבלת: _____.

23. שווי שוק של היחידה המתקבלת: _____.

ובאנו בזאת על החתום:

חתימות

בעלים 1

בעלים 2

בעלים 3

תאריך

אנו החתומים מטה (להלן: "הבעלים"), מתכבדים לתת לכם את ההוראות הבלתי חוזרות הבאות בקשר עם כתבי הערבות (כהגדרתם להלן) אשר ניתנו מכוח עם הסכם מותלה לביצוע פרויקט במסגרת הסכם פינוי-בינוי שנחתם בינינו לבין _____ בע"מ ח.ג. (להלן: "היזם" או "החברה") ביום _____ בקשר עם הבתים המשותפים ברח' סמילנסקי 29,31 נתניה הידוע כגוש 8264 חלקות 71, 116 (להלן: "ההסכם המותלה" או "ההסכם"), ואשר יוחזקו על ידיכם בנאמנות, הכל כמפורט בכתב הוראות זה כדלקמן:

1. למונחים ולמושגים הנזכרים בכתב הוראות זה תהיה אותה המשמעות המפורטת לצידם בהסכם.
2. בהתאם להוראות ההסכם, בכפוף לקבלת היתר בניה, כאמור בהסכם, ומסירת החזקה בדירה הקיימת לידי החברה, ובכפוף למועדים ולתנאים הקבועים בהסכם למסירת כל כתב ערבות ו/או התחייבות הבנק המלווה כאמור בהסכם, תמסור לידיכם החברה את כתבי הערבות הבאים (להלן: "כתבי הערבות"):

כהגדרתה בסעיף 26.1 להסכם.	"ערבות חוק המכר"
כהגדרתה בסעיף 26.2 להסכם.	"ערבות דמי השכירות"
כהגדרתה בסעיף 26.3 להסכם.	"הערבות להבטחת המיסים"
כהגדרתה בסעיף 26.4 להסכם.	"ערבות הבדק"
כהגדרתה בסעיף 26.5 להסכם.	"ערבות רישום"
כהגדרתה בסעיף 26.6 להסכם.	"ערבות הליכים משפטיים"

3. בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין חוראה כלשהי בכתב חוראות זה לבין חוראה כלשהי בהסכם תחול ותגבר ההוראה שבכתב חוראות זה.
4. אנו מורים לכם לפעול בקשר עם כתבי הערבות הנ"ל כדלקמן:

א. ערבות חוק המכר:

- 1) תמסור את ערבויות חוק המכר לבעלים לאחר פינוי כל הדירות הקיימות בפועל, חתימת פרוטוקול פינוי הדירה הקיימת על ידי הבעלים והיזם, ומסירתן ליזם וזאת ביחס לכל אחת מהדירות הקיימות, וכן רישום המשכנתא (והערת האזהרה ככל שתידרש) לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויות הבעלים במקרקעין לפי הוראות ההסכם, כל האמור במצטבר.
- 2) לאחר שתקבל מהבעלים את ערבויות חוק המכר וערבות השכירות - תאשר ליזם בכתב כי ערבות חוק המכר וכן ערבות השכירות (ככל שלא מומשה בהתאם להוראות ההסכם) בגין יחידת הבעלים הנמסרת הופקדה בידיך וכי תפעל בגין בהתאם לאמור להלן ותשיב את כל אחת מערבויות חוק המכר שהופקדו בידיך על ידי בעלי הדירות, ליזם, בהתקיים התנאים הבאים במצטבר ביחס לכל דירת בעלים בנפרד ובפני עצמה:
- א. היזם השלים את בנייתה של יחידת הבעלים הרלוונטית על הצמודותיה ונתקבל לגביה טופס 4, וזו נמסרה לבעלים בהתאם להוראות ההסכם (חתימה על פרוטוקול המסירה, או לחילופין המצאת אישור על השלמת הבנייה של הדירה החדשה על פי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז - 1976) כאמור בהסכם.
- ב. נמסר מהבנק מכתב ההחרגה סופי כהגדרתו בהסכם או לחילופין, סולקה המשכנתא לטובת הבנק המלווה, ויחידת הבעלים הרלוונטית נקיה מכל שעבוד לטובת הבנק המלווה ו/או שמקורו ביזם.
- ג. היזם הפקיד את ערבות הבדק (כפי שיפורט להלן) בידי ב"כ הבעלים;
- ד. היזם הפקיד את ערבות הרישום (כפי שיפורט להלן) בידי ב"כ הבעלים;
- 3) יובהר כי חזרת ערבות חוק המכר תעשה אך ורק בגין כל יחידה לגביה התקיימו כל ארבעת התנאים המצטברים לעיל. במקרה בו יתקיימו ארבעת התנאים לעיל לגבי חלק מיחידות הבעלים, תוחזר הערבות הרלוונטית בגין דירה שנתקיימו ארבעת התנאים לגביה לידי היזם כאמור בסעיף זה לעיל.

4) למען הסר ספק, מימוש ערבויות חוק המכר כאמור, להבדיל ממסירתן לידי הבעלים, יעשה בהתאם לקבוע בנוסח כתב הערבות.

ב. ערבות דמי השכירות:

- 1) תחזיק בערבויות בנאמנות. תמסור לבעלים את הערבות האוטונומית להבטחת דמי שכירות למימוש, בהתקיים אחד או יותר מן התנאים הבאים:
 - א. בכל מקרה בו היוזם איחר בתשלום דמי השכירות לבעלים מעבר ל-14 ימים (לרבות במקרה בו אחת או יותר מההמחאות/העברות שבוצעו על ידי החברה עבור תשלום דמי שכירות לא נפרעו (או הוראת הקבע לא כובדה) ובלבד שניתנה ליוזם הודעה בכתב 7 ימי עסקים מראש והיוזם לא תיקן את ההפרה עד לתום המועד הנ"ל. המימוש ייעשה בגובה דמי השכירות שלא שולמו במועד כאמור לעיל.
 - ב. היוזם לא האריך את תוקף הערבות להבטחת דמי השכירות 30 יום לפני פקיעתה וזאת, בניגוד להוראות סעיף 26.2.1 להסכם.
- 2) במועד מסירת הדירה החדשה, תמסור את כל אחת מהערבויות להבטחת דמי השכירות שהופקדו בידיך ליוזם, ביחס לכל דירת בעלים בנפרד ובפני עצמה.

ג. הערבות להבטחת המיסים:

1. תחזיק בערבויות בנאמנות. תמסור לבעלים את ערבות המסים האוטונומית ו/או תפעל לחילוטה בקשר לאותו סכום החל על היוזם בקשר עם מס השבח בעסקה שלא שולם במועד בהתאם להוראות ההסכם, בהתקיים האמור להלן:
 - א. היוזם לא שילם במועד מס שבת שעל היוזם מוטלת החובה לשלמו בהתאם להוראות ההסכם, ואי התשלום גרר הליכי גבייה כנגד הבעלים או חלק מהם והיוזם לא שילם את השומה או גרם לביטול ההליך תוך 14 ימים ממועד פתיחת הליכי הגבייה.
2. ערבות המסים תוחזר ליוזם כנגד המצאת עותקי אישורי מס השבח הסופיים המופנים לרשם המקרקעין, בדבר פטור מתשלום או היעדר חובות ביחס לכל אחת מיחידות הבעלים.
3. על אף האמור לעיל, כנגד המצאת אישור על תשלום איזה מהאישורים כאמור לעיל יופחת סכום ערבות המיסים לסך בשי"ח השווה לסכום המיסים שהאישור בגינם טרם הומצא, ואתה תיתן את הסכמתך בכתב להקטנת הערבות כאמור ובלבד שניתנה על כך הודעה מראש של 3 ימים לבי"כ הבעלים בצירוף האסמכתאות על תשלום המסים כאמור. האמור לעיל אינו גורע מהוראות ההסכם ביחס לחובות הבעלים להשיב את ערבות המסים ליוזם.

ד. ערבות הבדק:

- תחזיק בערבות בנאמנות. ותשים אותה ליוזם בתום תקופת ערבות הבדק למעט במקרה שלהלן שבו תוארך תקופת ערבות הבדק:
- 1) במקרה שלא תוקנו כל הליקויים נשוא שנת הבדק ו/או ליקויים אחרים אשר על פי דין ו/או הוראות ההסכם, חייב היה היוזם להשלים את תיקונם.
 - 2) במקרה של פנייה לבורר ההנדסי בתוך תקופת ערבות הבדק ועד לקבלת הכרעתו.
 - 3) השימוש בכספי ערבות הבדק בהתאם להוראות ההסכם וככל והיה צורך במימושה, יעשה ראשית לביצוע תיקון ליקויים בדירות התמורה, ורק לאחר השלמת תיקונים אלה בכל דירות התמורה, תהיה רשאי לבצע שימוש ביתרת ערבות הבדק לצורך תיקון ליקויים ברכוש המשותף. בעל דירה שיגלה ליקוי בדירתו אשר לא תוקן יהיה רשאי לדרוש את מימוש הערבות עד כפי חלקו היחסי בערבות הבדק. רק אם נותרה יתרה שלא מומשה, היא תשמש לתיקון ליקויים שלא תוקנו ברכוש המשותף, אלא אם הוחלט אחרת על ידי המפקח מטעם הבעלים והנציגות יחד.
 - 4) ערבות הבדק (או יתרתה, ככל שחלקה מומש בהתאם להוראות דלעיל) תעמוד בתוקפה עד לתום 18 חודשים ממועד מסירת דירת הבעלים הראשונה בהתאם להסכם ותושב ליוזם בתום 18 חודשים כאמור, למעט בהתקיים התנאים המצטברים כמפורט בסעיפים 1-3 לעיל.

ה. ערבות הרישום:

- 1) תחזיק בערבות בנאמנות. תמסור לבעלים את ערבות הרישום להבטחת רישום הבית המשותף ו/או תפעל לחילוטה בהתקיים שהבית המשותף לא יירשם תוך המועדים הקבועים בהסכם.

2) טרם מסירה ו/או חילוט של ערבות הרישום, ימסור הנאמן ליזם התראה מוקדמת בכתב ובדואר רשום, של 45 ימים, על כוונתו לעשות כן, ויחלטה או יעבירה רק במקרה שעד לתום התקופה לא תוקנה ההפרה על ידי היזם.

3) ערבות הרישום תוחזר ליזם תוך 7 ימים ממועד רישום צו הבית המשותף בהתאם להוראות ההסכם.

1. ערבות הליכים משפטיים:

1) אתה תפעל לחילוט ערבות זו (או חלק ממנה) למימון כל הליך משפטי שבעלי הדירות ברוב קולות החליטו לנקוט בו במסגרת פרויקט זה.

2) ערבות הליכים משפטיים תוחזר ליזם לאחר מסירת כל דירות הבעלים לידיהם ורישום הבית המשותף.

2. אחריותכם כנאמנים תהיה כדלקמן:

1. אתה לא תהיה אחראי לכל נזק שייגרם בגין כל מעשה ו/או מחדל הקשור ו/או הנובע ממילוי תפקידך כנאמן על פי כתב הוראות זה ובלבד שתפעל בהתאם לכתב הוראות זה.

2. אתם תהיו רשאים לפעול, בכפוף לכל דין ובכפוף לכתב הוראות זה, על פי כל הוראה ו/או הודעה כתובה חתומה במקור על ידי הצדדים.

3. ככל שתפעל בהתאם לכתב הוראות זה, אנו מתחייבים לשפות אותך בגין כל נזק שייגרם לך עקב ו/או בשל ו/או כתוצאה מביצוע תפקידך כנאמן על-פי כתב הוראות זה, לרבות בגין הוצאותיך המשפטיות, אך למעט אם פעלת בזדון או בחוסר תום-לב. אתם לא תהיו חייבים לבצע כל פעולה המטילה עליכם חבות כספית, אלא אם יובטח לשביעות רצונכם המלאה כיסוי כספי לאותה חבות כספית.

4. בכל עת שתידרשו על פי צו של בית משפט או רשות מוסמכת אחרת, למסור את המסמכים שבנאמנות או להימנע מלמסרם, תפעלו בהתאם להוראות הצו.

5. בכל מקרה שלדעתכם קיים ספק לגבי פירושה הנכון של הוראה כלשהי בכתב הוראות זה, ביחס לזכותם של מי מהצדדים לדרוש מכם לבצע פעולה מסוימת או להימנע מביצוע פעולה כאמור, תהיו רשאים לפנות לבית המשפט המוסמך על מנת שייקבע מה הוא פירושה הנכון של ההוראה והאם יש לבצע את הפעולה או להימנע מביצועה והכל בשים לב להוראות ההסכם. במקרה כאמור, לא נבוא אליכם בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, בגין עיכוב ו/או כל נזק שייגרם מהזמן שאתם תגישו ותמתינו להוראות בית המשפט כאמור ובלבד שפעלתם בתום לב.

6. הנאמן יהיה רשאי למלא את תפקידו באמצעות עובדי משרדו אך לא יהיה רשאי בשום מקרה להעביר כתב הוראות זה לאחר.

7. כתובתם של הצדדים היא כמפורט בהסכם.

8. על אף האמור בכל מקום בכתב הוראות זה, מובהר ומוסכם כי הודעה ו/או התראה שנשלחה בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לידיעתו של הצד השני כעבור 72 שעות מזמן מסירתה בדואר.

9. כתובת הנאמן תהיה כמפורט בכתורת מסמך זה.

בכבוד רב,

הרינו מסכימים לשמש כנאמן בהתאם להוראות דלעיל.

עו"ד _____

הנדון: אישור והסכמה להתקשרות בהסכם התחדשות עירונית וכן לשעבוד זכויות

1. אני הח"מ, _____, ת.ז. _____, מאשר/ת כי ידוע לי, כי בן/בת זוגי, _____, ת.ז. _____, (להלן: "הבעלים"), התקשר בהסכם פינוי בינוי עם החברה (להלן: "ההסכם") ביחס למקרקעין הידועים במועד חתימת מסמך זה כתת חלקה _____, בחלקה _____ המהווה חלק מהבתים המשותפים ברח' סמילנסקי 29,31 נתניה הידוע כגוש 8264 חלקות 116, 71 (להלן: "המקרקעין"), וכי על פי ההסכם החברה תשעבד את זכויות הבעלים במקרקעין לטובת מוסד פינוסי, בשעבוד מדרגה ראשונה, זאת כבטוחה במסגרת הסכם ליווי פינוסי שבין החברה לבין המוסד הפיננסי ולשם הבטחת קיום התחייבויות החברה כלפי המוסד הפיננסי, כפי שיופיעו במסמכי השעבוד אשר יחתמו בעתיד.
2. ידוע לי, כי הגורם המממן עתיד לדרוש שגם אני כבן/בת זוג של הבעלים הרשום אחתותם באופן אישי על מסמכי הליווי הבנקאי, ובכלל זה על מסמכי גילוי לממשכן ועל מסמכי שיעבוד הנכס וכי חתימתי על מסמכים אלה הינה תנאי לתחילת ביצוע העבודות, ואני מתחייבת/לחתום על מסמכי הליווי בתוך 21 ימים ממועד דרישת החברה בכתב, והכל בהתאם להוראות ההסכם.
3. ידוע לי ואני מסכים/ה, שסכום המשכנתא יהיה ללא הגבלה בסכום ו/או יתייחס לגובה כלל ערבויות חוק המכר שיעמיד הגורם המממן לבעלים הרשום וליתר בעלי זכויות בבניין, בתוספת מרווח ביטחון לפי שיקול דעת הגורם המממן, והכל בכפוף להוראות ההסכם.
4. הנני מודעת/לנזקים שעלולים להיגרם לחברה עקב עיכוב בתחילת העבודות שינבע מאי חתימתי על מסמכי ליווי הבנקאי, וכי היזם שומר על זכותו לתבוע את הנזקים האמורים מיחיד הבעלים של הדירות בבניין, שהוא/היא ו/או בן/בת זוגו נמנעו מלחתום על מסמכי ליווי הבנקאי, תוך המועדים הקבועים בהסכם, והכל בכפוף להוראות ההסכם.
5. אני מתחייבת/שלא להתנגד להסכם ו/או לביצועו, בשום דרך שהיא, אלא בהתאם להוראות ההסכם, וכן אני מתחייבת/לחתום על כל מסמך סביר לצורך ביצוע ההסכם, בהתאם להוראות ההסכם, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, כל מסמך שיידרש על ידי הגורם המממן בהתאם להוראות ההסכם לצורך רישום משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או כל משכון ו/או שיעבוד אחר ו/או נוסף על הזכויות בנכס לטובת הגורם המממן מטעם החברה, והכל בתוך 21 ימים ממועד דרישת החברה בכתב ובכפוף להוראות ההסכם.
6. מסמך זה ייקרא בלשון זכר או נקבה לפי העניין וההקשר.

בכבוד רב,

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר כי התייצבו/לפני ח"ה המפורטים לעיל והריני לאשר חתימתם.

חתימה + חותמת עו"ד

נספח 14 - תצהיר בעלים יחיד

אני הח"מ, _____, ת"ז _____ (להלן: "הבעלים") לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת בכתב בדלקמן:

1. הנני הבעלים הרשומים של המקרקעין הידועים כתת חלקה _____ במקרקעין המצויים ברח' סמילנסקי 29,31 נתניה הידוע כגוש 8264 חלקות 116, 71 (להלן - "הנכס"), וביום _____ חתמתי על הסכם עם _____ בע"מ ח.פ. _____ לביצוע פרויקט פינוי בינוי בנכס.
2. אני מצהיר/ה כי אין לי בן/בת זוג וכי אינני מתגורר/ת עם בן/בת זוג ובמיוחד אני מצהיר/ה כי אין כל אדם שהוא ידוע/ה בציבור שלי ו/או הזכאי לטעון כי הינו ידוע/ה בציבור שלי הזכא/ת לחלק בנכס הנ"ל על פי כל דין ו/או על פי הסכם כלשהו.
3. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

_____ חתימה:

_____ תאריך:

אישור עו"ד

הח"מ, _____, עו"ד, מאשר את חתימת המצהיר הנ"ל.

_____ חתימה:

_____ תאריך:

כתב התחייבות לעניין הבטחת הקמת קרן תחזוקה

הואיל: והוגשה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (להלן: "**הוועדה המקומית**") בקשה לאישור תב"ע נת"מ/מק/_____, (להלן: "**התב"ע**" "**התכנית**") ;

והואיל: והח"מ יזם את התב"ע החלה על חלקות _____ בגוש _____, המצוי ברחובות הבאים _____, אשר עליו עתיד להיות מוקם פרויקט פינוי בינוי (להלן: "**הפרויקט**") ;

והואיל: ועפ"י תכנון הפרויקט שיזמנו, לקחנו בחישוב הכלכלי שעל בסיסו הגשנו את התב"ע את הקמת קרן התחזוקה לטובת בעלי דירת התמורה ומבלי לגרוע מזכויות בעלי הדירות התמורה הזכאים עפ"י החוק לסיוע בדמי ועד הבית ;

והואיל: ולפי ההסכמות שלנו עם בעלי הדירות בפרויקט, התחייבנו להקים קרן תחזוקה אשר מטרתה לסייע לבעלי הזכויות ביחידות הדירור הקיימות אשר ישוּבו להתגורר בדירה החדשה שיקבלו בפרויקט (להלן: "**הזכאים**"), במימון חלק מתשלומי התחזוקה השוטפת והתשלומים לוועד הבית (להלן: "**הקרן ההונית**") ;

והואיל: ומוסכם עלינו כי טרם מתן אישור איכלוס הראשון לפרויקט תוקם על ידנו הקרן ההונית בפועל ואנו נפקיד בה את מלוא הסכום הנדרש ;

אי לכך הננו מסכימים, מצהירים, ומתחייבים כולנו ביחד וכל אחד לחוד כדלקמן:

1. נפקיד לא יאוחר מ-90 יום לפני קבלת אישור איכלוס הראשון בפרויקט סך של _____ (כולל מע"מ) (להלן: "**סכום הבסיס**") צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד ההפקדה בפועל (להלן: "**סכום הקרן**"), זאת מבלי לגרוע מסכומים נוספים שהתחייבנו להפקיד לפי חוק ו/או לפי הסכמים עם הדיירים.
2. השימושים המותרים בכספי הקרן ההונית:
 - א. כל הכספים שיופקדו ו/או יצטברו בקרן ההונית ו/או בחשבון הנאמנות ישמשו אך ורק לצרכי הבטחת תשלום הפרש עלויות התחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף עבור הזכאים שישוּבו להתגורר בדירות החדשות.
 - ב. השתתפות של הקרן ההונית בתשלומים כאמור לעיל, מיועדת ומוענקת לבעלי הדירות הקיימות שישוּבו להתגורר בדירות החדשות באופן פרסונאלי, ואינן משויכות ליחידות עצמן. על כן, ככל שמי מבעלי הדירות הקיימות יחליט שלא להתגורר בבניין החדש, או ימכור/ישכיר בשלב מאוחר יותר את דירתו החדשה, לא יחול שינוי בסכום הקרן שיופקד בחשבון הנאמנות, וזה ישמש את כל יתר בעלי הדירות הקיימות שכן יחליטו להתגורר בבניין החדש בפועל.
 - ג. הנחיות לחשבון הנאמנות יינתנו אחת לרבעון על ידי נציגות נבחרת של בעלי הדירות הקיימות שישוּבו להתגורר בבניינים החדשים בלבד, שתמנה ככל ויתאפשר, נציג אחד מכל בניין חדש (להלן: "**נציגות בעלי הדירות הקיימות**"). נציגות בעלי הדירות הקיימות תבחר על ידי בעלי הדירות הקיימות שישוּבו להתגורר בבניינים החדשים בהתאמה להוראות חוק המקרקעין לבחירת נציגות בניין. נציגות בעלי הדירות הקיימות תהיה רשאית לבחור נאמן שיהיה אחראי ליתן את ההנחיות בחשבון הנאמנות לשחרור הכספים בשמה של נציגות בעלי הדירות החדשות. יובהר כי שחרור הכספים לפי הנחיות אלו ברבעון לא יעלו על מחצית הסכום שיעמוד על: מספר הזכאים (כפי שיהיו באותו מועד) כפול סכום ההשתתפות החודשית כפול רבעון.
 - ד. בחלוף _____ שנים יופסקו תשלומי הסיוע לבעלי הדירות הקיימות (להלן: "**תקופת סיום תשלומי סיוע**") ואם באותו מועד עדיין ייותר כסף בחשבון הנאמנות, אזי הוא יחולק בין הבניינים בפרויקט, ביחס התואם למספר הדירות הקיימות בכל בניין וישמש לטובת אחזקת שבר ותחזוקה ארוכת טווח של כל בניין בהתאם לאישור נציגות הדיירים של כל בניין.
3. הקרן ההונית תנוהל באמצעות חשבון נאמנות שיפתח באחד מהבנקים המוכרים בישראל.
4. הסכם הנאמנות יעניק לנאמן זכויות וסמכויות לגבי הכספים שיופקדו בקרן ההונית, והסכם הנאמנות יכלול את כללי היסוד הבאים:
 - א. מטרה – לצרכי הבטחת תשלום הפרש עלויות תחזוקה שוטפת של הרכוש המשותף עבור הזכאים. בחלוף סיום תקופת תשלומי סיוע, וככל שנתרו כספים בחשבון הנאמנות, הם ישמשו למטרת אחזקת שבר ותחזוקה ארוכת טווח של כל בניין בפרויקט בהתאם לאישור נציגות ועד הבית של כל בניין.
 - ב. תוכן ההנאה – תוכנה של ההנאה בהתאם למטרותיה כמפורט לעיל.

- ג. אופן מימוש מטרת הנאמנות – העברת הכספים לפי הנחיות נציגות בעלי הדירות הקיימות, ולאחר סיום תקופת תשלומי סיוע בהתאם להנחיות נציגות הדיירים של כל בנין.
- ד. הגדרת הנכס המוחזק בנאמנות – סכום הקרן שיופקד בחשבון נאמנות, אשר כל הכספים שיצטברו בו, לרבות הפירות בגין השקעתם, ישמשו אך ורק למטרותיו כמוגדר לעיל וכן עבור תשלום שכר סביר לנאמן.
- ה. שינוי מטרת הנאמנות או ביטולה – יוצר ההסכם אינו שומר לעצמו כל זכות לשינוי או לביטול מרגע תחילת הנאמנות. שינוי ההסכם לא יתאפשר אלא רק בידי בית המשפט ובתנאי שהתרחש שינוי נסיבות מהותי הדורש את שינוי לצורך המשך הגשמת מטרתו.
5. טרם קבלת אישור אכלוס ראשון במבנה יופקד בפועל של סכום הקרן ויימסר אישור מהנאמן כי יש בידי מידת השליטה הנדרשת בכספים לצורך מילוי תפקידו.
6. אנו מתחייבים כי מנגנון זה של חשבון הנאמנות ואופן ניהולו יוטמע בהסכמים שיחתמו בקשר למקרקעין, לרבות מול רוכשים של יחידות מגורים, וגם בתקנון הבית המשותף.
7. למען הסר ספק, כל עלויות ניהול חשבון הנאמנות ועלויות ניהול הקרן ההוגנת ישולמו מתוך חשבון הנאמנות, והוראה מתאימה בהקשר זה תיכלל הן בהסכמי המכר בקשר למקרקעין והן בתקנון הבית המשותף.
8. אנו נכלול בכל הסכם בקשר למקרקעין, לרבות בהסכמי מכר, הסכמי קומבינציה, הסכמי ביצוע, בתקנון הבית המשותף ובכל ההסכמים שיחתמו עם חברות ניהול לפרויקט הוראות שעיקרן:
- א. בעלי הזכויות / הדיירים / ועד הבית / נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול יהיו האחראים המלאים הבלעדיים לניהול ותחזוקה תקינים ושוטפים של הרכוש המשותף בפרויקט ולתשלום כל הוצאה שתידרש לכך, כך שלעירייה או לוועדה המקומית אין ולא תהיה כל אחריות בקשר לכך, וכי היזם ו/או מי שיבוא בנעליו ו/או בעלי היחידות בפרויקט ו/או חברת הניהול ו/או כל בעל זכויות אחר בפרויקט, מוותרים מראש על כל טענה בהקשר זה כלפי העירייה או הוועדה המקומית או כל מי מטעמן.
- ב. בעלי הזכויות / הדיירים / ועד הבית / נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול מוותרים מראש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה כנגד העירייה בגין ובקשר להתחייבות זו, לרבות אך לא רק, בקשר לפיקוח על כספי הנאמנות ו/או פעולות הנאמן ו/או הוצאות התחזוקה של המבנה וכו'.
9. ככל שהדבר תלוי בנו, אנו מתחייבים כי נדאג לכך שכל חברת ניהול שתחליף את קודמתה בפרויקט, מכל סיבה שהיא, תהיה כפופה לאותם תנאים כאמור לעיל, ותנאי זה יהיה תנאי מתלה ויסודי לכלל הסכם עם חברת ניהול שתפעל במבנה.
10. העברת זכויותינו בפרויקט לצד שלישי כלשהו (להלן: "הנעבר"), או כל חלק בלתי מסוים מהן, כפופה לחתימת הנעבר לכך שיקבל על עצמו ומראש את התחייבותנו לפי כתב התחייבות זה, ואנו מתחייבים כי כתב התחייבות זה יישלח לעירייה ויצורף כנספח לכל הסכם שיחתם ביננו לבין מי שיכנס בנעלינו, בכל זכויותינו ו/או בחלק מזכויותינו. האמור בסעיף זה לא יחול על מכירת יחידות בנזירות חדשות שייבנו בפרויקט ע"י היזם.

ולראיה באנו על החתום היום

שם המתחייב: _____ ת.ז./ח.פ. _____ חתימה _____
שם המתחייב: _____ ת.ז./ח.פ. _____ חתימה _____

אישור עו"ד לאדם

אני חת"מ _____ עו"ד מרח' _____ מאשר/ת כי ביום _____
הופיע/ה בפני מר/גב': _____
1. שזיהה(תה) עצמו/ה ע"י ת.ז. מס' _____
2. שזיהה(תה) עצמו/ה ע"י ת.ז. מס' _____
3. שזיהה(תה) עצמו/ה ע"י ת.ז. מס' _____
4. שזיהה(תה) עצמו/ה ע"י ת.ז. מס' _____

ואחרי שהזהרנו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן ואישר/ו את נכונות ההצהרה שלעיל וחתם/ו עליה בפני מרצונו/ם החופשי.

אישור עו"ד לחברה

אני הח"מ _____ עו"ד מרח' _____ מאשר/ת כי ביום _____
חופיע/ה בפני מר/גב':

1. _____ שזיהה(תה) עצמו/ה ע"י ת.ז. מס' _____
2. _____ שזיהה(תה) עצמו/ה ע"י ת.ז. מס' _____
3. _____ שזיהה(תה) עצמו/ה ע"י ת.ז. מס' _____
4. _____ שזיהה(תה) עצמו/ה ע"י ת.ז. מס' _____

המוסמך/ים לחתום בשם החברה ולחייבה בהתאם לתזכיר ולתקנות, אחרי שהזהרתיו/הם כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/יהיו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן אישר/ו את נכונות ההצהרת שלעיל וחתם/מו עליה בפני.
חריני מאשר/ת כי החותמים הנ"ל מוסמך/ים לחתום בשם החברה או לחייבה עפ"י תזכיר ותקנות החברה.

_____ עו"ד

התחייבות ושיפוי

והואיל: והוגשה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה בקשה לאישור ת.ב.ע.
נת/מק/ (להלן: "הת.ב.ע.");

והואיל: והח"מ הינם בעלים רשום של המקרקעין ו/או בעלי הזכות במקרקעין ו/או בעל עניין במקרקעין
הכלולים בתחום הת.ב.ע.

והואיל: והח"מ מעוניינים כי הוועדה המקומית תפקיד את הת.ב.ע. וכי הת.ב.ע. תקבל תוקף;

והואיל: וידוע לנו כי מוסדות התכנון רשאים לקבוע שינויים בת.ב.ע. המוצעת, והח"מ מסכימים כי
התחייבויות על פי כתב התחייבות זה תחול לגבי הת.ב.ע. אשר תאושר על ידי מוסדות
התכנון גם אם יהיו בה שינויים;

והואיל: וקיימת אפשרות כי עם מתן תוקף לת.ב.ע. תוגשנה תביעות כנגד הוועדה המקומית לפי ס' 197
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק");

אי לכך הננו מסכימים, מצהירים, ומתחייבים כולנו ביחד וכל אחד לחוד כדלקמן:

1. אנו הח"מ מתחייבים שלא תהיה לנו כל תביעה מכל סוג ומין שהוא כנגד הוועדה המקומית ו/או
עיריית נתניה בגין הת.ב.ע. לרבות תביעה לפי ס' 197 לחוק.

2. א. אנו הח"מ נשפה את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה ו/או את עיריית נתניה
(להלן: "הוועדה") בגין כל סכום שהוועדה תאלץ לשלם לצד ג' כפיצוי על נזק שנגרם עקב
אישורה של הת.ב.ע. בתביעה עפ"י ס' 197 לחוק.

ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל - נשפה את הוועדה בגין כל סכום שהוועדה תאלץ לשלם
בגין תביעה לפי ס' 197 לחוק שתוגש כנגד הוועדה לאחר אישור הת.ב.ע.

3. א. כל סכום אותו אנו חייבים לשלם לוועדה בהתאם להתחייבות זו, נשלם לוועדה המקומית
או לעירייה תוך 14 ימים מהדרישה, בכפוף לכך שהוועדה תמציא לנו דרישה בכתב ותצרף
לה את האסמכתא החוקית על פיה היא חוייבה לתשלום הפיצוי והכל בכפוף למילוי
התנאים כאמור בס' 2 לעיל, ובלבד שהוועדה המקומית תאפשר לנו להתגונן בפני כל תביעה
ולנקוט בכל הליך שיש צורך בו כדי לדחות את התביעה או להפחית שיעורה.

ב. אנו מסכימים כי הדרישה דלעיל תחשב כתביעה לסכום קצוב מכוח התחייבות וכי מסמך
זה יהווה ראשית ראיה שבכתב לצורך כך, ובלבד שלא יהיה בכך ויתור מצידנו על בקשת
רשות להתגונן.

4. אנו יודעים ומסכימים שהתחייבות זו תחייב אותנו ו/או בעלי המקרקעין שיבואו במקומנו ואנו
מתחייבים שאם המקרקעין נשוא הת.ב.ע. ימכרו על ידינו, למעט מכירת חלק מיח"ד/ או
חנויות וכיו"ב, אנו נכלול בחוזה המכר סעיף לפיו הקונים חייבים לחתום על כתב התחייבות
בנוסח זה.

אנו מסכימים כי התחייבותנו זו הינה חוב כספי לעירייה ואנו מסכימים כי עיריית נתניה לא
תיתן אישור לפי ס' 324 לפקודת העיריות לצורך העברת זכויותינו במקרקעין בתחום
הת.ב.ע. בלשכת רישום המקרקעין, כל עוד לא הובטח להנחת דעת העירייה ביצוע התחייבותנו
עפ"י מסמך זה.

מבלי לגרוע בכל הצעדים העומדים בפני הוועדה, תהא הוועדה רשאית שלא להוציא לנו היתרי בניה אם נפר את התחייבותנו זו - וכן אם לא נמלא את התחייבותינו על פי כתב זה ובכלל זה ביצוע תשלום הפיצויים על פיו אם יגובשו התחייבויות כאמור עד אותו מועד.

5. למען הסר ספק אנו מצהירים כי כל סכומי הפיצויים אשר נשלם או שהתחייבנו לשלם על פי מסמך זה, לא יילקחו בחשבון ואו יקוזזו ואו לא יופחתו מסכומים אשר נדרש לשלם על פי דין ובין היתר לתשלומים בהם נחויב מכוח חוק התכנון והבניה ומכח חוקי העזר של נתניה.

6. יובהר בזה כי כל התחייבויותינו על פי כתב התחייבות ושיפוי זה הן ביחד ולחוד.

7. כתובתנו למשלוח הודעות הינה רחוב _____ כל מכתב שנשלח בדואר רשום לפי הכתובות דלעיל יראוהו כנמסר 3 ימים לאחר יום המשלוח.

ולראיה באנו על החתום היום _____

שם המתחייב:	ת.ז./ח.פ.	חתימה
שם המתחייב:	ת.ז./ח.פ.	חתימה
שם המתחייב:	ת.ז./ח.פ.	חתימה
שם המתחייב:	ת.ז./ח.פ.	חתימה

אישור עו"ד לאדם

אני הח"מ _____ עו"ד מרח' _____ מאשר/ת כי ביום _____
הופיע/ה בפני מר/גב':

1. שזיהה(תה) עצמו/ה ע"י ת.ז. מס' _____
2. שזיהה(תה) עצמו/ה ע"י ת.ז. מס' _____
3. שזיהה(תה) עצמו/ה ע"י ת.ז. מס' _____
4. שזיהה(תה) עצמו/ה ע"י ת.ז. מס' _____

ואחרי שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן ואישר/ו את נכונות ההצהרה שלעיל וחתם/ו עליה בפני מרצונו/ם החופשי.

עו"ד _____

תאריך _____

אישור עו"ד לחברה

אני הח"מ _____ עו"ד מרח' _____ מאשר/ת כי ביום _____
הופיע/ה בפני מר/גב':

1. שזיהה(תה) עצמו/ה ע"י ת.ז. מס' _____

2. שזיהה(תה) עצמו/ה ע"י ת.ז. מס' _____
3. שזיהה(תה) עצמו/ה ע"י ת.ז. מס' _____
4. שזיהה(תה) עצמו/ה ע"י ת.ז. מס' _____

המוסמך/ים לחתום בשם החברה ולחייבה בהתאם לתזכיר ולתקנות, אחרי שהזהרתיו/הם כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/יהיו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן אישר/ו את נכונות ההצהרה שלעיל וחתם/מו עליה בפני.
הריני מאשר/ת כי החותמים הנ"ל מוסמך/ים לחתום בשם החברה או לחייבה עפ"י תזכיר ותקנות החברה.

עו"ד

* לתשומת לב ממלא הטופס

עליך למלא את כל הפרטים (לרבות כתובת) ולמחוק בקו ברור כל פרט שאינו ישים או נדרש במקרה הנדון, כמו כן לחתום בראשי תיבות על הדף הראשון.
במקרה שהחותם הינו חברה פרטית בע"מ יש צורך בחתימה נוספת של המנכ"ל ו/או בעל המניות באופן אישי.

עליך להמציא לוועדה 3 עותקים עם חתימות מקוריות.

כס - 578
12/13

עיריית נתניה

עקרונות לנהלי תזמנת שינויים בדירה

כל דירה בפרויקט תבנה על פי המפרט והתוכניות עליהן חתמו הצדדים במסגרת הסכם ההתקשרות (להלן "ההסכם").

בגין שינויים פנימיים ו/או תוספות ו/או השלמות ו/או שדרוגים נוספים, אשר אינם מנויים כ"שינויים פנימיים ללא תמורה" כאמור בסעיף זה להלן (להלן: "שינויים פנימיים בתשלום"), ישלמו הבעלים לזום תמורה על פי מחירון השינויים הפנימיים שיחול אצל הזום באותה עת או בהתאם למחירון "דקל שינויי דיירים", לפי הנמוך מבניהם, ובהנחה קבועה של 10%.

בנוסף, כל בעלים (דירה) במתחם יקבל שובר כספי בסך של 35,000 ₪ (שלושים וחמישה אלף שקלים חדשים) לשדרוג דירת התמורה ו/או המפרט הטכני ו/או ספקי הפרויקט ו/או מול קבלני הפרויקט ו/או לרכישת מוצרי חשמל ו/או גופי תאורה ו/או ריהוט/ארונות לדירת התמורה. מימוש השובר הכספי האמור בסעיף זה יבוצע על פי הנחיות הזום ו/או מי מטעמו במסגרת שינויי דיירים בדירות התמורה ובכל מקרה קודם למסירת החזקה בדירות התמורה.

כחלק מהאמור בהסכם, יתאפשר לבעלים לבצע שינויים ותוספות בתכנון הפנים.

שינויים **בפנים הדירה** אפשריים כל עוד הם עומדים בחוק ובתקנים, אינם פוגעים בקונסטרוקציית הבניין, אינם מנוגדים להיתר הבנייה ומאושרים ע"י הזום על פי שיקול דעתו הבלעדי.

יש לציין כי השינויים מתבצעים במקביל להתקדמות הביצוע ולכן יש לעמוד בלוחות הזמנים, שנקבעו להזמנת השינויים ולבחירת התגמירים, וזאת על מנת שיהיה ניתן להשלים את בניית הדירה במועד.

שינויים פנימיים אשר יהיו ללא תמורה:

1. שינוי מיקום מחיצות פנים אלא אם כן השינויים הנ"ל דורשים הזנת מיקום קווי מים, ביוב וניקוז מרכזיים של הבניין.
2. הזנת מיקום מפסקים, טלפון, גז ותקשורת, מיזוג אוויר, נקודות מים חמים או קרים, קבועות אינסטלציה וכיורים, הזנת נקודות חשמל ותאורה.

תיאור כללי של תחומים בהם לא ניתן לבצע שינויים ותוספות:

- שינויים ותוספות מחוץ לשטח הדירה. במרפסת שמש ניתן לבצע תוספות ע"ג קירות גובלים עם הדירה בלבד.
- שינויים ותוספות באלמנטים קונסטרוקטיביים: עמודים, קורות, בטון, קירות ממ"ד וקיר הגנה על דלת הממ"ד.
- שינויים באלמנטים ורטיקליים משותפים כגון: קווי ניקוז, קווי ביוב, מרזבים, קווי הזנה ו/או קווי חשמל מרכזיים וכו'.
- שינויים ותוספות אשר נוגדים היתר בנייה, כגון שינויים במעטפת הבניין ובחזית הבניין.
- עבודות ריצוף וחיפוי באבן.
- עבודות אשר נוגדות חוק או תקן.

יודגש כי לא כל שינוי או תוספת ברי ביצוע.

בשלב הבנייה לא יתאפשרו שינויים ותוספות מורכבים אשר ביצועם עלול לגרום לנזקים בעתיד או אשר עלולים לפגוע במהלך התקין של התקדמות העבודות, זאת על מנת שלא לעכב את התקדמות העבודות בפרויקט.

התוכניות אשר ניתנות לבעלים במעמד מסירת תיק הדייר, כפופות לדברים הבאים:

1. יתכנו סטיות בתוכניות ו/או במידות כתוצאה משיקולי תכנון ו/או ביצוע.
2. המידות המצוינות בתוכנית מתייחסות לחלקי בניין שונים, בין קירות בטון או בניה או גבס, וללא ציפויים שונים מכל סוג שהוא טיח, קרמיקה, גבס ועוד.
3. יתכנו שינויים במיקום הכלים הסניטריים, החלונות, הדלתות וכו', כתוצאה מהתאמה בין האלמנטים השונים, פרטי החיבור ותנאי הביצוע.
4. סימון של ריהוט, ארונות, מקרר או מכשירים שונים הם לאינפורמציה והמחשה בלבד ואינם מחייבים.
5. בדירה יתכן ועוברת צנרת אופקית ואנכית אשר אינה מסומנת בתוכניות.
6. התוכניות המצורפות לתיק הדייר, הינן כלי לצורך העברת אינפורמציה לצוות הביצוע, אין להסיק מהן את כיווני האוויר, העמדת המבנה והשטח הצמוד לו.
7. כל שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת אשר הוזמנו ע"י הבעלים והיום הסכים לבצעם, מהווים שינוי למפרט, לרשימת התגמירים ולתוכניות השיווק והארכת לוחות הזמנים למסירת הדירה יהיו כמפורט מטה.

שלבי ביצוע הזמנות ספקים ושינויים ותוספות בדירה:

כאמור, תהליך ביצוע הזמנות מוצרי גמר מספקי הפרויקט והזמנות שינויים ותוספות לדירה מתרחש במקביל לבניית הפרויקט. היום יעביר לוחות זמנים לתהליך הנ"ל שיאושר ע"י מפקח הדיירים, עם תחילת עבודות הקמת הפרויקט ועל הדיירים לעמוד בלוחות זמנים אלו.

השלמת הזמנות עבודות שינויים ותוספות בדירה יהיו מאושרות רק לאחר קיום התנאים הבאים:

1. חתימה על תכניות עבודה לביצוע הכוללות את מלא האינפורמציה הרלוונטית.
2. השלמת מלוא ההזמנות מספקי הפרויקט.
3. חתימה על הסכם הזמנות שינויים ותוספות.
4. חתימה על הצעת המחיר והסדרת התשלום (במידה והשינויים כרוכים בתשלום עפ"י האמור לעיל).
5. חתימה על עדכון בתאריך המסירה, ככל שידרש, בהתאם לנפח השינויים/תוספות מבוקשות. לאחר השלמת הזמנות שינויים לדירה לא יתקיימו פגישות נוספות עם מחלקת שינוי דיירים למעט מקרים חריגים.

שלבי ביצוע הזמנות ספקים ושינויים ותוספות בדירה:

היום יעמיד לרשות הבעלים (דירה), על חשבוננו של היום ובאחריותו, שירותי תכנון ואדריכלות בהיקף של עד 12 שעות לכל יחיד בעלים (לכל דירה במתחם) באמצעות אדריכל/מתאם שינויים מטעמו של היום, בין היתר לצורך עריכת תכנית השינויים הפנימיים בדירות התמורה ועל מנת לסייע בידי הבעלים לתכנן את השינויים הפנימיים המבוקשים והכנת תכנית שינויים עבורם בדירות התמורה.

השעות יתפרשו על-פני 3 פגישות ויתואמו מראש ויתבצעו במשרדי אחראי שינויי הדיירים מטעם ההיום.

לאחר שהושלם שלב תכנון השינויים והתוספות בדירה, מגיע שלב השלמת הזמנות השינויים לדירה.

השלמת הזמנת השינויים לדירה תתבצע רק לאחר:

1. חתימה על תכנית הדירה לאחר השינויים - יש לחתום לפחות על בנייה, אינסטלציה וחשמל.
2. חתימה על תכנית מיזוג אוויר והנמכות תקרה.
3. חתימה על שרטוטי פריסת קירות לסידור אריחים לחיפוי קירות. רק במידה ויש כוונה לבצע עבודות חיפוי בשונה מהמפרט בפרויקט (שילוב של מספר סוגי אריחים, שינוי בגובה החיפוי וכו').
4. חתימה על הסכם שינויים - עיקר ההסכם דן בדחייה במסירת הדירה תלוי בחיקף הזמנת השינויים. יש לוודא מול אחראי השינויים מה תהיה משך הדחייה.
5. חתימה על הצעת המחיר והסדר התשלום עבור השינויים ותוספות.

הערות חשובות:

1. עבור כל הזמנה של תוספות או שינויים בדירה, מפקים תיק הכולל את האינפורמציה הרלוונטית לדירה, פתיחת תיק עבור הזמנת שינויים ותוספות אינה כרוכה בתשלום נוסף.
 2. שינויי מיקום כלים סניטריים בדירה מחייבים בדיקה ואישור של יועץ האינסטלציה של הפרויקט.
 3. שינויים בחלוקה הפנימית עלולים לחייב בדיקה ואישור של יועץ המיגון של הפרויקט על פי דרישה של הג"א.
 4. מובהר, כי בכל מקרה לא יהיה זכאי יחיד הבעלים לקבל את החזקה בדירת התמורה, כל עוד לא שולמו לזם ו/או להיזם חמבצע כל התשלומים עבור ביצוע השינויים והתוספות שהוזמנו על ידו כאמור ומפורטים בהסכם השינויים החתום וזאת רק במידה וקיימים חובות מעבר לזכויות הני"ל.
 5. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הבעלים מתחייבים גם לאחר מסירת החזקה בדירת התמורה, וכל עוד לא נרשמו זכויות הבעלים בדירות התמורה על שמם ונרשם צו הבית המשותף והתקנון המוסכם, להימנע מביצוע שינויים חיצוניים ו/או שינויים המחייבים מתן היתר בנייה ו/או שינוי של היתר הבנייה ואשר יש בהם כדי לפגוע ו/או לעכב ביכולתו של היזם לבצע את הרישומים בקשר לפרויקט וזאת כמפורט בהסכם זה, ומובהר כי ביצוע של שינויים כאמור, עלול לגרום לדחייה ו/או לעיכוב ברישום הזכויות ובחובות אותו יחיד בעלים בגין כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בכך, לרבות עדכון מסמכי רישום הבית המשותף ותשריט הבית המשותף. בהתאמה, עד לרישום הזכויות, רישום צו הבית המשותף והתקנון המוסכם הבעלים מתחייבים להימנע מעשיית שינויים אשר יש להם השפעה על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית של הבניין החדש ו/או על הרכוש המשותף, לרבות שינויים הפוגעים ו/או עלולים לפגוע ו/או לסכן את הרכוש המשותף ו/או הבניין ו/או יחידות אחרות בבניין.
 6. לאחר התחלת עבודות בנייה בדירה לא יתקבלו בקשות שינויים ותוספות.
 7. דחייה במסירת הדירה בעקבות הזמנת שינויים ותוספות לדירה – הזמנות של שינויים ותוספות כרוכות בהסכמה לדחיית מועד השלמת העבודות ומסירת הדירה לרוכשים, בהתאם לאופי וחיקף העבודות ומועד השלמת הזמנת השינויים ביחס לסטטוס העבודות בדירה. תקופת העיכוב תמנה החל מהמועד האחרון למסירה כנקוב בהסכם.
- לשינויים ותוספות אשר הוזמנו במסגרת לוחות הזמנים ימי העיכוב יהיו כדלקמן:
- ללא כל עיכוב – על כל הזמנה של שינויים ותוספות עד 5,000 ₪ כולל מע"מ.
 - 7 ימי עבודה – על כל הזמנה של שינויים ותוספות עד 10,000 ₪ כולל מע"מ.
 - 14 ימי עבודה – על כל הזמנה של שינויים ותוספות עד 20,000 ₪ כולל מע"מ.
 - 28 ימי עבודה – על כל הזמנה של שינויים ותוספות עד 40,000 ₪ כולל מע"מ.
 - על כל הזמנה של שינויים ותוספות מעל 40,000 ₪ אף – לגופו של עניין (וכפוף לבדיקה ואישור מפקח הבעלים במקרה של מחלוקת בין היזם ליחיד הבעלים הרלוונטי).
8. דחייה במסירת הדירה בעקבות איחור בהשלמת ההזמנות מספקי הפרויקט – התקדמות העבודות בפרויקט תלוי בהזמנות אשר יבוצעו לדירות. ככל שייגרם עיכוב בקבלת החלטות וביצוע ההזמנות יתכנו עיכובים במסירת הדירה בהתאם.

9. דחייה במסירת הדירה בעקבות חוסר במלאי - יתכנו בעיות מלאי של מוצרים אשר יוזמנו מהספקים. במקרה זה הבעלים יוזמנו לבצע בחירה או בחירות למוצרים או תגמירים חלופיים ע"מ שלא לעכב את השלמת העבודות בדירה.
10. בעלים אשר מעוניינים להגיש תכניות שינויים ותוספות לדירתם באמצעות מתכננים חיצוניים מטעמם מתבקשים לבצע זאת רק על פי נהלי העבודה של היזם.

שירותי שינויי דיירים

שירותי שינויי דיירים יתפרסו על פני 3 פגישות (לכל היותר) לשם קבלת האינפורמציה, לביצוע הזמנות מוצרי גמר מספקי הפרויקט. במידה והבעלים מעוניינים לבצע שינויים בדירתם במסגרת לוחות הזמנים השינויים יבוצעו בכפוף למגבלות התקנים, נהלי העבודה והסכם הרכישה. כל פגישה נוספת עבור תיאום תכנון שינויים ותוספות לביצוע שינויים במחיצות, אינסטלציה, חשמל וכו', או קבלת בקשות לשינויים שנעשו על ידי אדריכל/ית מטעם הבעלים והעברתם לבדיקת הגורמים הרלוונטיים (יועצים מקצועיים במידת הצורך), או הכנת תכניות עבודה לשינויים ותוספות ייתכן ויהיו כרוכים בתוספת תשלום.

עלויות שירותי שינויי דיירים מודחבים

- 3 פגישות עם נציג ההיזם לתיאום תכנון שינויים ותוספות בדירה – ללא עלות.
- פתיחת תיק בהזמנת שינויים ותוספות לדירה – ללא עלות.
- פגישת תיאום תכנון מעבר ל-12 שעות – 400 ש"ח + מע"מ / שעת עבודה.

לוחות זמנים עבור הזמנות ספקים והזמנות שינויים ותוספות לדירה

1. ביצוע שינויים לפי הזמנים שיימסרו ע"י אחראי שינויי הדיירים, מאפשר את השלמת העבודות בדירה על הצד הטוב ביותר, כל איחור בהגשת תכניות שינויים עלול לגרום עלויות ועבודות מיותרות.
2. ביצוע שינויים שיתוכננו על ידי מתכנן/אדריכל חיצוני מטעם הבעלים - יעבירו הבעלים או האדריכל מטעמו תכנית ראשונית/רעיונות לבדיקת השינויים ותוספות לפחות שלושה שבועות מהתאריך הנקוב.
3. במקרה והבעלים איחר במתן תכניות השינויים, בהתאם ללוח"ז שמפורט לעיל, יועברו בקשות לבדיקת היזם אשר יחליט על ביצוע או אי ביצוע בקשות לשינויים ותוספות ועל משך דחייה במסירת הדירה או על אי ביצוע השינויים בכללם או בחלקם בהתאם לאפשרויות ההנדסיות בפועל ועל פי לוחות הזמנים של הפרויקט, החלטת היזם תהיה סופית ומחייבת.

לוח השלמת הזמנות שינויים ותוספות והזמנות מספקי הפרויקט לדירה

- הוראות/בקשות עבור שינויים ותוספות יתקבלו עד לגמר יציאת תקרה שתי קומות מתחת לדירה האמורה. לדוגמא: שינויים לדירה בקומה 4 יתקבלו עד לגמר היציאה של תקרת קומה 2.
- על ההיזם ליידע את הבעלים 14 יום לפני גמר היציאה של התקרה.

נהלים לביצוע הזמנת עבודות שינויים ותוספות בדירה

- תהליך הטיפול בדירה מתבצע מול הבעלים ו/או מיופה הכוח מטעמו בלבד, על סמך ייפוי כוח חתום ומאושר ע"י עו"ד כנדרש, אשר יוצג בפני נציג היזם טרם התחלת הטיפול בדירת הבעלים.
- הוראות/בקשות עבור שינויים ותוספות יבוצעו רק על פי שלבי ביצוע הזמנות שינויים ותוספות לדירה, בקשות אשר ימסרו בפקס ו/או בעל-פה ו/או במייל, אינן מהוות הוכחה לאישור הזמנה עבור שינוי או תוספת ואינה מחייבת לביצוע. כל בעלים המעוניין להזמין שינויים חייב להגיע לפגישת סיכום, לחתום על תכניות עבודה, על הצעת המחיר. מה שמופיע בתוכניות ובהצעה שיאושרו ע"י היזם, יבוצע ולא שום דבר אחר.
- במידה ולא תהיינה החלטות ו/או הוראות לביצוע שינויים ותוספות בזמן המוגדר, היזם שומר לעצמו את הזכות לבנות על פי המפרט הטכני המצורף להסכם ולא לחכות לתכניות שינויים ותוספות לדירה.
- במידה ולא תהיינה החלטות ו/או הוראות בנוגע לבחירות תגמירים בזמן שהוקצב לכך, היזם שומר לעצמו את הזכות לבחור תגמירים מהמבחר שמוצג אצל ספקי הפרויקט וזאת מבלי לחכות לבחירת הרוכשים, וזאת בתיאום עם המפקח מטעם הדיירים בפרויקט.
- לא ניתן להכניס אנשי מקצוע לביצוע עבודות ו/או מדידות בדירה. השינויים בדירה, טרם מסירת החזקה לבעלים, יבוצעו אך ורק ע"י היזם או מי מטעמו.
- פיגור בהחלטות לגבי בחירת חומרים, עיכוב במסירת השינויים וכד' יגרור דחייה במועד מסירת הדירה.
- בקשות שינויים הכרוכות באישור ותכנון מחדש של יועצי הפרויקט ככל ויאושרו, יגררו תשלום בנפרד ליועצים וכן יאריכו את משך הביצוע.
- שינויים שאינם אפשריים עפ"י היתר הבניה כגון שינוי בחזות המבנה, שינויים הכוללים שינויים במיקום חלונות ותוספת חלונות, שינויים בעמודים, שינויים במערכות ציבוריות, באלמנטים ציבוריים ו/או משותפים וכו', וכן שינויים שבניגוד לחוק התכנון והבנייה ולתב"ע הרלוונטית, לא יבוצעו.
- ההסבר שלעיל הינו כללי ולכן אינו מציג מענה לכל מגוון האפשרויות וההגבלות לשינויים, כל שינוי, בקשה ונושא יבדקו לגופו של עניין מול היועצים והיזם הפרויקט על פי לוח זמנים, מפרט מכר, מגבלות הנדסיות, מפרטים כלליים, תקנים וחוקים שונים, דרישות הרשות המקומית, שיקול דעת ההיזם וכו'.

הערות חשובות

1. שינויים אשר הוזמנו על ידי הבעלים ושולמו, נבדקו ואושרו לביצוע, אך במידה ובמהלך הבנייה ימצא כי השינוי מהווה הפרה של חוקי התכנון והבנייה ו/או השינוי עלול לגרום לחריגה מנוהל התקין להשלמת העבודה בדירת הבעלים, היזם יודיע לבעלים בכתב על ביטול ביצוע השינוי וכספם יוחזר במלוא התשלום אשר שולם לביצוע השינוי אשר בוטל.
2. הכנסת קבלנים פרטיים לדירות, לכל עבודה שהיא (ריצוף, שיש מטבח, נגרות מטבח וכו') אינה מאושרת לפני מסירת הדירה לתזקת הבעלים. הוראה זו הינה מוחלטת ולא ניתנת לשינוי מסיבות רבות, (ביטוח, נזקים וכו'). עבודות נוספות ו/או עבודות פרטיות, יוכלו להתבצע אך ורק לאחר קבלת מפתח ומסירה רשמית של הדירה לבעלים.
3. במהלך הבנייה לא ניתן להכניס מוצרים כלשהם להתקנה ו/או אחסון בדירה, ניתן לבצע זאת רק לאחר מסירת הדירה לתזקת הבעלים.

עבודות אינסטלציה

- לאחר ביצוע עבודות אינסטלציה בדירה - שינוי במיקום כלים סניטריים אינו אפשרי.
- תוספות של נקודות אינסטלציה בממ"ד לא יתאפשרו.
- שינויים במיקום נקי אינסטלציה מעל 50 ס"מ מהתכנון המקורי, יחייבו בדיקה ואישור יועץ אינסטלציה, ובתנאי שעבודות האינסטלציה בדירה טרם החלו.
- לא כל שינוי בר ביצוע, בקשות לשינויים ותוספות אשר יתקבלו ע"י הבעלים יבדקו מול היוזם, עבודות מורכבות אשר ביצוען עלול לגרום תקלות בעתיד, לא יאושרו לביצוע.
- יש אפשרות לבצע הזמנה והתקנה של תעלות ניקוז במקלחות בלבד. לשם כך נדרש להגיש מפרט התקנה לבדיקה ואישור טרם ביצוע ההזמנה מהספק.

עבודות חשמל

- לאחר התחלת עבודות הבנייה בדירה, תוספות או שינויים של נקודות מאור או חשמל בתקרה ובקירות לא יתאפשרו, למעט מקרים מיוחדים אשר יבחנו באישור היוזם.
- שינוי במיקום לוח חשמל דירתי, יתבצע אך ורק באישור יועץ חשמל של הפרויקט. הבעלים יבדוק על חשבונו את נושא הקרינה והשפעתה ויהיה אחראי לכל הנובע כתוצאה משינוי המיקום של הלוח.
- עבודות חשמל במטבח יבוצעו על פי תכניות ספק המטבח שהוצגו בפגישה, כל שינוי או תוספת יש להגיש בתכנית מסודרת מחברת מטבחים.

עבודות ריצוף וחיפוי

- היוזם יציג מספר אפשרויות של ריצוף וחיפוי במסגרת הסטנדרט. הזמנה של ריצוף וחיפוי שלא בסטנדרט יידרש אישור היוזם לכך.
- ריצוף חדרי רחצה ניתן לשדרוג בגודל מקסימלי של 60/60 ס"מ ללא תוספת תשלום.
- חיפוי קירות חדרי הרחצה אחיד לכל הקירות בכל חדר עד התקרה ולפי המפרט, במידה ויש כוונה להזמין תוספת דוגמא או חיפוי בשילוב של יותר מגוון אחד, או חיפוי בגובה שונה מהמפרט המוצע (למשל חיפוי נמוך), יש להגיש תכניות פריסה לחיפוי קירות ויידרש אישור היוזם.
- עבודות ריצוף במרפסת שמש יבוצעו עפ"י המופיע במפרט המכר עם פוגות ישרות בלבד ולא בצורת בנייה או חומה.
- לא ניתן לבצע עבודות ריצוף וחיפוי באבן טבעית.
- ניתן לבצע הנמכת ריצוף עבור תשתית לפרקט, למעט בחדר ממ"ד.
- ניתן לקבל דירה ללא פנלים, במקרים אלו נדרש להגיש תכנית ריצוף עם פירוט במלל לתיאור עבודות אלו.
- הרובה לריצוף וחיפוי בדירה יבוצע ע"י ההיוזם לפי שיקול דעתו. למי שמעוניין לבצע בחירה לרובה, היוזם יספק עד 3 גוונים של רובה אקרילית.

עבודות מיזוג אוויר

ניתן להוסיף או לשנות את מערכת המיזוג בשונה למפרט המוצע, לשם כך יש להגיש מפרט מסודר וברור של השינויים אשר מעוניינים לבצע כולל מיקום הצנרת, סימון תוואי הצנרת וקטרים. התכנון יועבר לחברת המיזוג לשם בדיקת התכנון, מסירת הנחיות לעבודות תשתיות טרם אישורו תמחור הבקשות לשינויים ותוספות.

קשר עם ספקי הפרויקט

ההתקשרות עם ספקי הפרויקט והשלמות ההזמנות לדירה הינה באחריות הבעלים בלבד. ללא בחירת מוצרי הגמר לדירה, לא ניתן יהיה להשלים את העבודות, על כן יש להשלים את ההזמנות מספקי הפרויקט על פי לוחות הזמנים שהוקצו לבעלים. כל עיכוב בהשלמת הזמנה מספקי הפרויקט, אשר הביא לעיכוב בהשלמת העבודות בדירה יהיה באחריות הבעלים בלבד.

לא ניתן להזמין /או לספק לאתר חומרים מספקים שאינם ספקי הפרויקט ללא קבלת אישור היזם.
היזם איננו אחראי על תשלומים לספקים בגין שדרוגים ותוספות, מומלץ על קבלת ערבות מהספק כנגד תשלום כלשהו.

הנחיות כלליות לגבי קשר עם הספקים:

- יש להקפיד לקבל אסמכתא על ביצוע הזמנות מהספקים, את האסמכתא יש להעביר לאחראי שינויי דיירים בפרויקט.
 - במעמד הפגישה עם היזם או מי מטעמו יועבר כתב כמויות הכולל רשימת מוצרים לבחירת הבעלים, כל ספק בפרויקט מציע אופציות לבחירה, באחריות הבעלים לבצע את ההזמנות לפי טעמים ושיקול דעתם.
 - מוצרים אשר לא יבחרו לדירת הבעלים יעודכנו בבקשה לזיכוי.
 - במסגרת ההתקשרות מול ספקים ניתן להזמין מוצר או מספר מוצרים וזאת מהמבחר המוצע או לשדרג למוצר חלופי או להזדכות על מוצר על פי הנחלים שלהלן:
- המבחר המוצע (סטנדרט) - במידה ויבחר מוצר מהמבחר המוצע, על פי המפרט, לא נדרש להגיש תכנון כלשהו ולא ידרש תשלום עבור העבודה.

זיכוי - במידה והבעלים יבחרו להזדכות על מוצר מסוים, דירתם תימסר ללא התקנת אותו המוצר ויתקבל זיכוי כספי על פי מחירון הזיכויים לערך אותו המוצר בלבד לפי התיאור במפרט המכר.

במידה וישנו שדרוג הזיכוי מתבצע דרך הספק - במקרה של אי הזמנה מספק היזם הזיכוי יינתן ע"י היזם.

לא תתאפשר התקנת מוצרים שלא מספקי הפרויקט לפני מסירת הדירה לחזקת הבעלים, ולאחר מסירת הדירה היזם לא יחזור לביצוע עבודות התקנה /או התקנת נלוות בדירה. כלומר, במידה והבעלים בוחרים לקבל את הדירה ללא התקנת מטבח, עליהם לדאוג באופן פרטי ועל חשבונם להזמנת ארונות המטבח, תיאום מדידה ואספקת השיש למטבח, וכן תיאום אספקת והתקנת האריחים לחיפוי, הכיור והברז. לא יינתן זיכוי עבור עבודות התקנה

שדרוגים

ספקי ארונות מטבח ושיש למטבח

- בתחילת תהליך הזמנת השינויים לדירה, הבעלים יופנו לספקי המטבחים שנבחרו לפרויקט ע"מ להשלים את תכנון המטבח, לרבות שינויים (במידה ובוצעו) של נקי חשמל, אינסטלציה וכו'. התכנון המושלם חייב להגיע לידי היזם במהלך הזמנת השינויים לדירה וזאת על מנת שניתן יהיה להטמיע כל שינוי שהוזמן לתכניות הדירה.
- כל שינוי מהסטנדרט יעשה על אחריותו הבלעדית של הבעלים לכל הקשור במוצרים (טיב ביצוע, חומרים וכד') לרבות תיאום בין הספקים במידת הצורך (כגון: התאמת כיור לא סטנדרטי לארון, מיקום פתח שיש לכיור וכד').
- החיזם יטפל אך ורק בתאום מועדי אספקת המוצרים השונים והתקנתם בהתאם ללוח הזמנים וטופסי הזמנת השינויים.
- במקרה ויגרם על ידי הבעלים עיכוב כלשהו באספקת הארונות והתקנת המטבח, העיכוב עלול לגרור עיכוב בהשלמת העבודות בדירה ומסירת הדירה בפועל, עיכוב זה יהיה באחריות הבעלים בלבד.
- למען הסר ספק, במידה והוחלט לבצע מטבח אצל נגר פרטי או חברה שונה מספקי הפרויקט, יתקבל זיכוי עבור המוצרים אשר לא נבחרו מספקי הפרויקט, זיכוי זה יינתן ע"י היזם. מובהר כי במקרה האמור, הרכבת המטבח תהיה לאחר מסירת הדירה ובאחריות הבעלים. נוהל זה יתאפשר רק במידה וניתן לקבל טופס 4 לאכלוס ללא מטבח. לא ניתן להזמין ארונות מטבח ללא התקנה.

הנחיות כלליות לגבי ספק לוחות שיש לארונות מטבח:

לפגישה עם ספק לוחות השיש לארונות המטבח, יש להגיע עם תכנית המטבח הסופית כפי שנבחר אצל אחד מספקי המטבחים המאושרים לפרויקט. במידה והבעלים וויתרו על אספקת ארונות המטבח, במסגרת שינויי דיירים, לא יהיה ניתן לבצע הזמנה אצל ספק השיש במסגרת לקוח מן הפרויקט. הרכבת שיש שהוזמן באופן פרטי על ידי הבעלים לארונות המטבח, אשר גם הוזמנו על באופן פרטי יתבצע רק לאחר קבלת הדירה ובאחריותם הבלעדית של הבעלים (כולל ביצוע עבודות משלימות לאחר התקנת הארונות).

ריצוף, חיפוי, ברזים וכלים סניטריים:

היזם יפנה את הבעלים לספקי ריצוף וכלים סניטריים, על מנת שניתן יהיה לבחור את הנ"ל מתוך תצוגת הפרויקט, אצל ספקים אלו יוצגו כל דגמי הסטנדרט הכוללים בין השאר כלים סניטריים וברזים. בחירה מתוך דגמים אלו, אינה מחויבת בתשלום נוסף (בתנאי ששטחי הריצוף והחיפוי נשארים על פי המפרט). הבעלים רשאים לבצע שדרוגים בסוג החיפויים והכלים הסניטריים וכו' תמורת תוספת תשלום לספק. חשוב מאד לבדוק שאין תשלום נוסף עבור העבודה וכן שהיזם מסכים לביצוע אותה העבודה (לדוגמא ריצוף באבן לא נעשה ע"י החיזם). ריצופים, חיפויים, כלים סניטריים וברזים ייבחרו אצל הספק עפ"י העדפת הבעלים, אך ההזמנה תהיה מספק אחד בלבד (כלומר לא ניתן לבחור ברזים מספק אי וריצוף מספק ב').

עבודת ריצוף וחיפוי :

1. עבור ריצוף ואו חיפוי בשטחים מעבר למפרט הטכני ולכמויות הסטנדרטיות- יחויבו הבעלים בתוספת תשלום על פי מחירון דקל לשינויי דיירים פחות 10%. היזם יעמיד לרשות הבעלים מספר גוונים לבחירה עפ"י המפרט, מתוך מבחר רחב, יש לבחור גוון אחד בלבד, כל שילוב בין הגוונים המצויים יחויב בתוספת תשלום הן עבור העבודה והן עבור הכנת שרטוטי פריסה.
2. עבור ביצוע עבודות רצוף וחיפוי מיוחדות - כגון ריצוף באלכסון, ביצוע "שטיחים" בריצוף, שילוב דקורטיבי (תמונות), פס קישוט, קרמיקה קטנה/גדולה מהסטנדרט וכל עבודה אחרת השונה מהסטנדרט, יחויבו הבעלים בתוספת תשלום הן בעבור העבודה והן בעבור הכנת השרטוט לעבודה.
3. ריצוף וחיפוי בגרניט פורצלן בחדרים היבשים וחדרי רחצה - מתבצע על פי תקן עם מרווחונים (שומרי מרחק) הנדרשים 3 מ"מ לפחות (פוגות) לפיכך לא יתאפשר ריצוף ללא מרווח (ללא פוגות) .
4. באחריות הבעלים להגיע לאולם התצוגה עם תכנית השינויים וחישוב כמויות לאחר שינויים (שקיבל מנציג שינויי דיירים) במידה ותוכננו שינויים במבנה הדירה.
5. שינוי במידות האריחים ממידות הסטנדרט או בסוג האריח מסוג אריח הסטנדרט (לדוגמא גודל אריח), כרוך בתשלום נוסף עבור ביצוע העבודה, מידות הסטנדרט יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.
6. לאחר קבלת הזמנת אריחי הריצוף, לריצוף וחיפוי לאתר הבנייה, יש להגיע לאתר בהקדם לאישור וזיהוי הריצוף והחיפוי אשר הגיעו לאתר .
7. יש להקפיד לדרוש מהספק את הוראות ההתקנה וההתאמה לביצוע במידת הצורך ולהעביר הוראות אלה לאחראי שינויי דיירים מטעם היזם.
8. אין ביכולת היזם להתחייב כי גוון המוצרים המסופקים לאתר יהיה זהה לדוגמאות באולם התצוגה.
9. יתכנו הבדלים בגוונים בין המוצרים השונים .
10. יש לוודא מול הספקים שמוצרים חליפים המוצעים על ידם ואו שנבחרו על ידי הבעלים, עומדים בדרישות התקנים ומתאימים למבנה ולחומרים האחרים המותקנים בו.
- לתשומת ליבכם : הריצופים המוצעים במסגרת מפרט הסטנדרט עומדים בהמלצות התקן לדרגות מינימליות של התנגדות לחלקה. ככל שתבצע הזמנה אצל הספק ריצופים אחרים - באחריות הבעלים לוודא עם הספק את התאמתם לאזור המיועד להתקנה .
11. אביזרים נלווים כגון : סבונות, מחזיקי נייר טואלט, מתלים שונים וכו', יותקנו אך רק על ידי הבעלים וזאת לאחר קבלת הדירה.

דלתות פנים

- הבעלים רשאי לבצע שינויים בהזמנת דלתות פנים, תמורת תוספת תשלום, אצל הספק אשר מופיע ברשימת הספקים.
- באחריות הבעלים, לאחר סגירת ההזמנה אצל הספק, לחזור לאחראי השינויים, ליידע את היזם לגבי פרטי ההזמנה ולהעביר לו עותק מהנ"ל.
- במידה ויבחר להזדכות על דלתות הפנים ולהזמין מספק אחר, ניתן להרכיבן אך ורק לאחר קבלת הדירה לחזקת הבעלים. מלאכת ההשלמה שלאחר ההתקנה יבוצעו על ידי הבעלים ועל חשבונם באופן פרטי.
- מודגש כי עפ"י דרישות הרשות המקומית וחברת החשמל חובה להתקין דלתות בחדרים הרטובים ולכן במקרה זה יש לרכוש דלת מספק הפרויקט לחדרים אלה לצורך קבלת טופס 4.

אלומיניום - לא ניתן לבצע שינויים בגוון ובגודל פתחי האלומיניום המסופקים לפרויקט.

צבע פנים

רצוי לא לשנות את הגוון בדירה לפחות עד לאחר סיום תקופת הבדק, סוג וגוון הצבע הדירתי הינו ע"פ המפרט מצורף להסכם. לא יתאפשר לקבלני הצבע באתר לצבוע את דירת הבעלים בגוון שונה מהגוון המוגדר במפרט הסטנדרט.

12. אחריות היזם במסגרת הפרויקט:

מבלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של היזם בהתאם להוראות הסכם זה:

12.1. היזם יהיה אחראי כלפי הבעלים, בכל הקשור לעבודות שבוצעו על ידו, או על ידי כל מי מטעמו, לרבות ההיזם המבצע, לפי תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות) התשל"ג - 1973 על תוספותיו ותקנותיו ובגבול האחריות על פי החוק הנ"ל והוראות כל דין.

12.2. החל ממועד קבלת החזקה בכל דירה נוכחית ועד למועד סיום ביצוע העבודות, לרבות סיום עבודות הפיתוח וסיום עבודות השינויים בדירות היזם וסיום עבודות התחזוקה/בדק לאחר מסירת החזקה בדירות התמורה ו/או הרכוש המשותף, יהא היזם אחראי כלפי הבעלים לכל נזק שהוא, בין נזק גוף או נזק לרכוש או כל נזק אחר, שיגרם לבעלים ו/או לעובדיו של היזם ו/או שלוחיו ו/או לכל צד ג' ו/או לרכושם, כתוצאה ממעשה ו/או מחדל רשלני של היזם ו/או עובדיו תוך כדי ו/או במהלך ביצוע העבודות ו/או בקשר אליהן שנעשו על ידי היזם ו/או עובדיו ו/או מי מטעמם.

12.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור, היזם יהיה אחראי על פי כל דין לכל נזק או קלקול שייגרם למערכות ציבוריות כגון, בוק, כבלים, מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיוצא"ב כתוצאה מביצוע העבודות.

12.4. היזם מתחייב במסגרת ביצוע העבודות לציית ולשמור אתר הוראת כל דין ו/או תקנה ו/או חוק עזר ו/או הוראה של רשות רלוונטית והיזם משחרר בזאת את הבעלים מכל אחריות ו/או תביעה שתוגש נגדם או נגדו בגין כל הפרת הוראה כזו שנעשתה על ידי היזם ו/או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי מי מעובדיו ו/או על ידי מי ממועסקיו.

12.5. מבלי לגרוע מאחריות היזם לשאת בכל תשלום ו/או הוצאה שתגרם לבעלים ככל שחלה עליו על פי הסכם זה בעצמו ועל חשבונו וכן מאחריותו לטפל בקשר עם אלו מיד לכשיודע לו על דרישות כאמור, היזם מתחייב לשפות את הבעלים בגין כל תשלום שיחויבו בו בפועל שייגרם כתוצאה מהאמור לעיל וכן בגין כל הפסד ו/או הוצאה אחרת שתיגרם להם כתוצאה מכל תביעה שתוגש נגדם ו/או נגד היזם ו/או מי מטעמו שהבעלים חויבו לשלם על פי פסק דין חלוט שלא עוכב ביצועו, וכן בגין הוצאות סבירות אשר הבעלים נשא בהן לשם ההתגוננות מפני תביעה כאמור, בגין מעשה או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו כתוצאה מביצוע העבודות והכל כאמור בסעיף זה להלן, ובלבד שהבעלים הודיעו בכתב ליזם מיד עם קבלת התביעה לא יאוחר מ- 5 ימים לאחר קבלת התביעה ו/או הדרישה לידיהם וניתנה ליזם אפשרות להתגונן.

12.6. ככל שמי הבעלים יקבל התראה ו/או דרישה מצד הרשות המקומית ו/או רשות מוסמכת אחרת בגין העבודות המבוצעות על ידי היזם בפרויקט, אזי היזם מתחייב ליתן לרשות המקומית או לאותה רשות מוסמכת אחרת תגובה מפורטת בכתב תוך הזמן הקבוע לכך בד"ר ו/או באותה דרישה, ככל שנדרש על פי אותה דרישה, ולהמציא לב"כ הבעלים העתק מהדרישה והתגובה. ככל ולא ניתן לדחות את דרישת התשלום כאמור לעיל, אזי היזם מתחייב לשפות את הבעלים בגין כל הוצאה ו/או תשלום שיחויבו בהם כתוצאה מכך.

12.7. מבלי לגרוע מחובת היזם כאמור, היזם מתחייב לעשות כל שביכולתו להסיר כל עיקול ו/או צו שיפוטי ו/או מעין שיפוטי אחר אשר יוטל כנגד מי מיחיד הבעלים בגין מעשה ו/או מחדל הקשורים בביצוע העבודות במסגרת הפרויקט, בתוך 30 יום מיום הטלתו של אותו צו ו/או במועד קודם לכך ככל והדבר נדרש על פי הדין ו/או בצו כאמור, כאשר היזם בכל מקרה יישא בעצמו ולבדו בכל ההוצאות ו/או הקנסות ו/או התשלומים הנובעים מכך.