

הסכם מכירת דירות התמורה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ חודש _____ שנת _____

ב י ן :

1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____

שניהם ביחד וכל אחד לחוד

מר/מ' _____

(אשר יקראו להלן, ביחד ולחוד: "הדייר")

מצד אחד

ל ב י ן :

בע"מ ח.פ. _____

על ידי מורשי החתימה המוסמכים לחתום מטעמה

ת.ז. _____

ת.ז. _____

מר/מ' _____

(אשר תקרא להלן: "היזם")

מצד שני

הואיל:

והדייר התקשר עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") ומדינת ישראל - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן ביחד: "המדינה") בהסכם למכירת דירתו (להלן: "הסכם רכישת הדירות המתפנות") המצויה בבנין הבנוי ברח' _____ ב _____ והידוע כחלקה _____ גוש _____ (להלן: "הדירה הנמכרת"), ובתמורה הדייר זכאי לרכוש את הדירה כהגדרתה להלן;

והואיל:

והיזם זכה במכרז מספר _____ במסלול בינוי-פינוי-בינוי (להלן: "המכרז") לפיו, בין היתר, הוא מתחייב לבנות _____ דירות תמורה, כהגדרתן במכרז (להלן "דירות התמורה") בהתאם לחוזה הבנייה המצורף אליו (להלן: "חוזה הבנייה");

והואיל:

ועל פי מסמכי המכרז וחוזה הבנייה התחייב היזם להתקשר ישירות עם כל אחד מבעלי הזכויות שיופנו אליו בכתב על ידי המדינה (להלן "הדיירים" ו"ההפנייה", בהתאמה) בהסכם זה, למכירת אחת מדירות התמורה; **העתק מרשימת דירות התמורה מצ"ב להסכם זה כנספח א'**;

והואיל:

וכנגד מילוי כל התחייבויות הדיירים בהסכם רכישת הדירות המתפנות, הפנתה המדינה את כל אחד מיחיד הדיירים, לרבות הדייר, ליזם לשם התקשרות עימו בהסכם לשם רכישת דירות התמורה הכל בכפוף לתנאים שבהסכם זה להלן;

והואיל:

והדייר מצהיר ומאשר כי הדיירים הסכימו ביניהם על חלוקה ובחירה של דירות התמורה באמצעות שמאי הדיירים, ללא כל התערבות ו/או קשר למדינה ו/או ליזם;

והואיל:

ובהתאם לחלוקה שנערכה בין הדיירים כאמור, זכאי הדייר לרכוש ללא תמורה דירה בשטח של _____ מ"ר בקומה _____ וחלקה היחסי ברכוש המשותף בבניין מספר _____ וכן מרפסת/מחסן/חניה מקורה (להלן "דירת התמורה").

והואיל:

אם וככל שהצדדים הסכימו להחלפת דירת התמורה לדירה אחרת (בשל תוספת או הקטנת שטח ו/או קומה גבוהה או נמוכה יותר מדירת התמורה וכו'), וזאת, כנגד תשלום ליזם או קבלת תשלום מהיזם בשל ההפרש בין שווי הדירות, ככל שקיים, בידיעה ובהסכמה כי במקרה שבו החלפת הדירה תעשה ביוזמת הדייר, תגרור חבות במסים בגין הפרשי השווי שבין דירת התמורה לבין הדירה האחרת, יישא הדייר וישלם את כל המסים החלים עליו כרוכש בגין ההפרש כאמור. בכל מקרה אחר, יישא היזם וישלם את כל המסים החלים על הרוכש בגין החלפת דירת התמורה לדירה האחרת. לעניין הסכם

זה, תיחשב הדירה האחרת כ"דירת תמורה", והוראות ההסכם יחולו עליה, בשינויים הנדרשים.

והואיל: ובהתאם לאמור לעיל ועל פי תנאי הסכם זה, רוכש הדייר מהיזם דירה בת ____ חדרים, הכוללת חדר דוור, __ חדרי שינה (אחד ממ"ד), מטבח, פינת אוכל, חדר רחצה, מרפסת מקורה / לא מקורה ומרפסת שרות וחדר שירותים, בשטח של ____ מ"ר, המצויה בקומה __' בבנין הבנוי ברח' _____ ב _____ והידועה כחלק מחלקה _____ גוש _____ מגרש _____ עפ"י תב"ע _____ וחלקה היחסי ברכוש המשותף וכן מחסן, ככל שיהיה, וחניה קונבנציונלית מקורה המסומנים בתשריט "____" "____" (להלן: "הדירה" או "דירת התמורה", לפי העניין);

שטח הדירה יחושב בהתאם להוראות התוספת לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 (להלן "צו מכר דירות") כפי שתהיה בעת חתימת הסכם מכירת דירת התמורה מול היזם; חלק יחסי ברכוש המשותף ייקבע לפי שטח הרצפות בלי הצמדות.

והואיל: האמור בהסכם זה כפוף להוראותיו של חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 (להלן: "חוק המכר"), וכן להוראותיו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות");

והואיל: והצדדים מעוניינים לקבוע את ההסדרים הקשורים לבניית הדירה, ומסירתה, הכל כמפורט בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. פרשנות:

כותרות הסעיפים נועדו לנוחיות בלבד, ואין להשתמש בהן לצורך פירוש ההסכם.

3. נספחים:

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

נספח א' - רשימת דירות התמורה

נספח ב' - נוסח הפניה ליזם

נספח ג' - מפרט טכני

נספח ד' - ייפוי כוח לצרכי רישום

נספח ה' - תכניות הדירה (בהתאם לקבוע בחוק המכר

נספח ו' - ערבות בדק וכתב הוראות לנאמן

נספח ז' - נספח שינויים

נספח ח' - מחירון השינויים של היזם

4. הצהרות והתחייבויות היזם

היזם מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כלהלן:

4.1 כי יש לו את הידע, הכישורים, כוח האדם, היכולת, הניסיון והמיומנות הדרושים להקמת הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה ועל פי כל דין, וכי אין כל מניעה משפטית או אחרת המונעת ממנו מלהתקשר עם הדיירים בהסכם זה ולמלא אחר הוראותיו.

- 4.2 כי הינו מכיר את הסכם רכישת הדירות המתפנות אשר נחתם ו/או ייחתם בין המדינה לדיירים אשר צורף לחוזה הבנייה לרבות התחייבויות המדינה והדיירים, וכי לא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה הנוגדת האמור בהסכם רכישה זה.
- 4.3 כי יבנה את הבניינים ודירות התמורה, לרבות הדירה, במומחיות ובמקצועיות ובהתאם להוראות כל דין ותקן וכי ככל שיבנה את הבניינים באמצעות קבלן מבצע אזי הקבלן אשר יבנה עבורו את הבניינים וכן כל אחד מבעלי המקצוע הרלוונטיים האחרים (אם נדרש לכך), יהא קבלן רשום בפנקס הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, תשכ"ט-1969, וכי יהא מורשה על פי סיווגו ועל פי דין לבצע את העבודות לבניית הבניינים והדירה. מובהר כי אין במינוי קבלן מבצע כדי לגרוע בדרך כלשהי מהתחייבויות היזם על פי הסכם זה ועל פי הוראות חוק המכר.
- 4.4 כי הוא מתחייב לבנות ולהקים עבור הדייר את הדירה, בהתאם לתוכניות הדירה, למפרט הטכני הסופי, כהגדרתו להלן, ועל-פי היתר הבניה כדין, ולרושמה על שם הדייר בלשכת רישום המקרקעין, כשהיא נקיה מכל שעבוד, משכון, עיקול ו/או זכות נוגדת למעט אלו שמקורן בדייר.
- 4.5 כי הוא מתחייב לבנות את דירות התמורה בהתאם למפרט, שלא יפחת ברמתו מהמפרט הטכני לפיו תיבנה הדירות שימכור היזם בשוק החופשי (להלן: "דירות היזם") שאינן "דירות מיוחדות" (דירות גן, פנטהאוז), ולמעט שינויים ו/או תוספות שיוזמנו מהיזם ו/או מי מטעמו בתשלום ע"י רוכשי דירות היזם ולמעט שדרוגים שייתן היזם לכל היותר ל-49% מרוכשי דירות היזם. בכל מקרה, לא יפחת מפרט הדירה ברמתו מן המפרט המחייב המצורף **כנספח ג'** להסכם, והמפרט הגבוה מבניהם ישמש כמפרט לפיו יבוצעו דירות התמורה (להלן: "מפרט הביניים"). יובהר כי ההשוואה בין המפרטים תבוצע לגבי כל פריט ורכיב המופיע במפרטים והרמה הגבוהה יותר של כל פריט ורכיב היא זו שתחייב את היזם.
- 4.6 למרות האמור לעיל, מובהר ומוסכם בזאת כי שדרוגים, שינויים ו/או תוספות שייתן היזם, אף בתשלום על ידי רוכשי הדירות, ל-50% מרוכשי דירות היזם ומעלה, שאינן דירות מיוחדות, יחולו גם לגבי דירות התמורה ומפרט הביניים יעודכן בהתאם לשדרוגים האמורים ולאמור בסעיף 4.5 לעיל (להלן: "המפרט הסופי"). היזם מתחייב לעדכן את מפרט הביניים עם התקדמות מכירת דירות היזם בפרויקט ויאפשר לב"כ הדיירים, לבקשתו, לעיין במפרטים של דירות היזם כפי שימכרו מעת לעת לרוכשי דירות היזם.
- 4.7 כי עם חתימת הסכם זה, ימסור היזם לדייר את מפרט הביניים שלפיו הוא מבצע את בניית כל אחת מדירות התמורה, ויפרט בו את כל הנתונים כנדרש על פי כל דין.
- 4.8 היזם מתחייב לציין במפרט של הדירה ובתכניות, ככל שיוצאו חלקים מן הרכוש המשותף ויוצמדו לדירות האחרות בבניין.
- 4.9 כי הוא מתחייב להעביר לדייר את החזקה בדירה כשהיא ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ וחופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא והערות שנרשמו על-פי בקשת הדייר ו/או בגינו.
- 4.10 כי ככל שהדייר או קרוב משפחתו הגר עמו הוא בעל מוגבלות פיזית, היזם מתחייב להתאים את דירת התמורה לצרכיו, וזאת על-פי חוות דעת של יועץ נגישות.
- 4.11 כי התמורה בגין דירת התמורה תשולם על ידי המדינה ישירות ליזם כמפורט במסמכי המכרז. יובהר כי הדייר לא יהיה חייב לשלם תשלום כלשהו ליזם או למי מטעמו בגין דירת התמורה, וכי היזם הוא זה שישא בכל הוצאות בניית הבניינים ודירות התמורה, לרבות הדירה, ומסירתה לדייר, למעט פיקדונות בגין מונים, אשר יועברו במידת האפשר מהבניין הקיים, ו/או תשלומים בגין שינויים ו/או שדרוגים ו/או תוספות, שיעשו לבקשת הדייר, אשר ישולמו על ידי הדייר ישירות ליזם, לרבות החלפת דירת התמורה בדירה אחרת מתוך מלאי דירות היזם, כאמור בסעיף 4.12 להלן.
- 4.12 כי היזם יאפשר לדייר להחליף את דירת התמורה לה הוא זכאי בדירה אחרת בפרויקט (להלן: "הדירה הנבחרת") והדייר יהיה זכאי לעשות כן, למשך תקופה של 30 ימי עסקים מהמועד שבו תפרסם החברה לראשונה את מחירון הדירות בפרויקט. היזם יודיע לב"כ הדיירים על מועד הפרסום של מחירון הדירות בפרויקט 30 יום מראש. החלפת דירת התמורה תעשה כפוף לתנאים המפורטים להלן:

4.12.1 היזם ייעתר לבקשת הדייר ככל שהדירה הנבחרת לא נבחרה על ידי מי מהדיירים האחרים. בכל מקרה, התחייבותו של היזם להחלפת דירות תמורה כפופה למגבלות תכנוניות והוא לא יחויב להסכים להחלפת דירות ליותר מ- 25% מכלל הדיירים.

4.12.2 הדייר יחתום על הסכם בגין החלפת דירת התמורה עם היזם.

4.12.3 ביקש הדייר להחליף את דירת התמורה לה הוא זכאי בהתאם להסכם זה, בדירה אחרת בפרויקט מבין דירות היזם ששוויה בהתאם למחירון היזם גבוה משוויה של דירת התמורה לה הוא זכאי, יישא הוא בתשלום הפרש המחירים שבין שווי דירת התמורה לשווי הדירה הנבחרת, עפ"י מחירון היזם, בהנחה של 7.5% מההפרש. כנגד התשלום האמור, ימסור היזם לדייר ערבות בנוסח חוק המכר לפי חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), השתל"ג – 1973. אופן התשלום ייקבע בהסכמה בין היזם ובין כל אחד מהדיירים שיבקש לשדרג את דירתו, ואולם בכל מקרה, לא יהיה היזם רשאי לגבות מהדייר מקדמה העולה על 10% מהסכום הנדרש ממנו טרם קבלת היתר בנייה.

4.12.4 ביקש הדייר להחליף את דירת התמורה לה הוא זכאי, בדירה אחרת בפרויקט מבין דירות היזם אשר שוויה נמוך עד 10% משוויה של הדירה החדשה, יהיה הדייר זכאי לקבל מהיזם את ההפרש בין שווי דירת התמורה שאמור היה לקבל בהתאם להסכם זה לבין שווי הדירה הנבחרת בהתאם למחירון היזם, והתשלום יבוצע לדייר במעמד מסירת החזקה בדירה הנבחרת.

4.12.5 ככל שיחול תשלום מס בגין החלפת הדירה, יחול התשלום על יחיד הדיירים אשר ביקש להחליף את דירת התמורה.

4.14 כי היזם מתחייב לצרף להסכם זה את הוראות התחזוקה והשימוש כשהן חתומות על ידו, וככל שהוראות אלו אינן בידי במועד חתימת ההסכם, מתחייב היזם למסרן לידי הדייר עד למועד מסירת החזקה בדירה בפועל.

4.13 כי היזם מתחייב לרשום את הבניין כבית משותף בהתאם לפרק ד' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ולרשום את זכויותיו של הדייר בדירה החדשה כיחידה עצמאית הניתנת לזיהוי נפרד וזאת בתוך המועדים הקבועים בחוק המכר;

4.14 כי היזם מתחייב לנקוט בכל הפעולות הדרושות לשם מילוי התנאים לקבלת כל ההיתרים והרישיונות לביצוע העבודות מאת רשויות התכנון והגופים המוסמכים בהתאם להוראות התב"ע החלה על המקרקעין, והכל על פי תכניות בנייה מאושרות, ולשלם את כל האגרות, ההיטלים והתשלומים שיידרשו לשם כך, לרבות אך שלא על מנת למעט, תשלומים כאמור בגין היטלי פיתוח, היטלי השבחה, כבישים, מדרכות, תיעול, ביוב ומים וחניות, לרבות העסקת כל היועצים (המהנדסים, אדריכלים עו"ד וכו', כמפורט להלן) הנדרשים לשם כך על חשבונו, וכן יספק על חשבונו או באמצעות ספקים מטעמו ועל חשבונו את כל החומרים, האביזרים, הכלים והמתקנים מכל מין וסוג שהוא הנדרשים לצורך ביצוע עבודות הבנייה והפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה

4.15 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי כל העובדים, בעלי המלאכה וקבלני המשנה (על עובדיהם), שיועסקו ע"י היזם ו/או הקבלן המבצע בביצוע העבודות, לא ייחשבו כעובדי הדיירים או המדינה, ולא תחול על הדיירים או המדינה אחריות כלשהי כלפי העובדים או בעלי המלאכה או קבלני המשנה או כלפי ספקי ציוד וחומרים של הקבלן או כלפי צד שלישי כלשהו. כי אין ליזם כל התחייבויות כלפי צדדים שלישיים כלשהם הסותרות או עלולות לעמוד בסתירה להתחייבויותיו על פי הסכם זה, וכי מעת חתימת הסכם זה ואילך ועד להשלמת מלוא התחייבויותיו כלפי הדיירים על פי הסכם זה, לא יתחייב כלפי צדדים שלישיים בהתחייבויות סותרות כלשהן.

4.16 ככל והיזם הינו חברה ייעודית אשר הוקמה אך לשם בניה במגרש נשוא הסכם זה או במגרשים סמוכים לו, בגבולות אותה תכנית ("חברת פרויקט") מתחייב היזם לספק לדיירים התחייבות של חברת האם כי הינה ערבה לקיום כל התחייבויותיה של חברת הפרויקט, ובלבד שחברת האם אינה "חברת פרויקט" והינה חברה בעלת איתנות פיננסית המתאימה לביצוע פרויקט זה.

- 4.17 היזם מתחייב כי לא יתיר ולא יסכים להקמת אנטנות סלולאריות על גגות הבניינים החדשים.
- 4.18 היזם מתחייב לדווח לרשויות המס על הסכם זה עם קבלת טופס הדיווח על עסקת המקרקעין (מש"ח) החתום על ידי הדיירים, מב"כ הדיירים, כאשר בר"כ הדיירים יירשם במייצג ויוודא נכונות תוכן הדיווח.

שינויים בדירה

5.

- 5.1 עד למועד המסירה לא יהיה הדייר זכאי לבצע בדירה החדשה שינויים ו/או תוספות אלא באמצעות היזם בלבד, ולאחר קבלת הסכמתו וחתימת טופס הזמנת שינויים בין הדייר לבין היזם (להלן – "פרוטוקול השינויים").
- 5.2 הדייר יהיה זכאי לדרוש מהיזם לבצע בדירה הזזה/ביטול של קירות פנים ו/או נקודות חשמל ותקשורת, ללא תשלום, ובלבד שנכללו בפרוטוקול השינויים.
- 5.3 ידוע לדייר כי לא יבוצעו שינויים המחייבים שינויים של מערכות מרכזיות של הבניין, לרבות שינוי קונסטרוקטיבי, בקירות ועמודים תומכים, שינויים בחזות הבניין, ו/או שינוי מיקום ממ"ד ו/או קיר ההדף, שינוי תכניות החשמל, ו/או הניקוז ו/או האינסטלציה, שינויים שהינם בגדר עבודה מיוחדת כגון, אך לא רק, עבודות אומן, שימוש בחומרים שאינם במפרט, שינויים בניגוד לדין, שינויים שאינם תואמים את התקנות ו/או התקנים הרלוונטיים וכן בתנאי שביצועם אינו מצריך תיקון היתר בנייה.
- 5.4 מוסכם ומקובל על הצדדים כי לא יאושרו שינויים אשר יעכבו את מסירת הדירה מעבר למועד המסירה.
- 5.5 בסמוך לאחר קבלת צו התחלת עבודות הבנייה בבניין הרלוונטי, ישלח היזם הודעה בכתב לדיירים ולב"כ הדיירים, וייתן להם את האפשרות להודיע, בכתב, תוך ולא יאוחר מ-120 ימים ממועד קבלת ההודעה אצל ב"כ הדיירים, על רצונם לבצע שינויים בכפוף לאמור לעיל.
- 5.6 ככל והצדדים יסכימו ביניהם על ביצוע שינויים ו/או תוספות בדירה, ייחתם בין היזם לבין הדייר פרוטוקול השינויים אשר יכלול את פרטי השינוי המוסכם, מחירו ומועד התשלום, כאשר מחיר השינוי יהיה בהנחה בשיעור של 10% ממחירו השינויים של היזם באותה העת (להלן: "הנחת הדייר"). כן יכלול פרוטוקול השינויים פירוט השינויים להם זכאי בעל הדירה לפי סעיף 5.2 לעיל. יובהר, כי ככל שתינתן הנחה ממחירו השינויים של היזם ל-50% ומעלה מבין רוכשי דירות היזם, תיגזר הנחת הדייר מן המחיר המופחת.
- 5.7 הצדדים מצהירים כי ידוע להם והם מסכימים, כי הם והם בלבד אחראים לכל הנוגע והקשור לשינויים, לרבות הזמנתם, ביצועם והתשלום בגינם, וכי לא תהא למי מהם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה למדינה ו/או מי מטעמה בכל הקשור והכרוך לאמור במישרין או בעקיפין והם מוותרים וויתור מלא ומוחלט על כל טענה שהיא בנוגע לעניין האמור.
- 5.8 ככל שבהתאם להוראות המפרט הסופי, זכאי הדייר לבחור חומרים ו/או כלים ו/או אביזרים לדירה, יודיע הדייר ליזם בכתב על בחירתו, בהתאם למועדים שיקבעו על ידי היזם ויובאו לידיעת הדייר מראש.
- 5.9 היזם לא יהא אחראי לכל נזק ו/או חסר שיגרמו לדייר בגין פריטים שהוספו או שונו על ידו בדירה אשר לא סופקו על ידי היזם ו/או מי מטעמו, אלא אם כן הנזק נגרם על ידי היזם, שאז היזם יהא אחראי לתיקונו.

6. בניית הבניינים, דירות התמורה והדירה ע"י היזם

6.

- 6.1 היזם מתחייב כי בניית הדירה תעשה בהתאם להיתרי הבניה, לתכניות, למפרט הטכני, להוראות המכרז ובכפוף לכל דין.
- 6.2 היזם מתחייב לבצע את הפרויקט במקצועיות ראויה, ברמה גבוהה, ולהשתמש בבניית הפרויקט אך ורק במוצרים מסוג א', ובעלי תקן ישראלי, ככל שיש תקן בנמצא או בתקן אירופאי כשאיין תקן ישראלי כזה.

6.3 היזם יהא אחראי על פי הקבוע בדין, לכל נזק או אבדן, לגוף ו/או לנפש ו/או לרכוש, שייגרמו לו ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לדיירים ו/או לצד ג' כלשהו, כתוצאה ממעשה או מחדל רשלני של היזם ו/או מי מעובדיו ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמו, ו/או כל הבאים מטעמו או הפועלים עבורו. מבלי לגרוע מזכויות הדייר בדירה והצמדותיה, היזם רשאי להעביר דרך החלקה ו/או הבניין ו/או הדירה צינורות ו/או מערכות למים, חשמל, ביוב, תיעול, גז, סולר, כבלים לטלפון ו/או לאנטנות טלוויזיה, תשתיות לטלוויזיה בכבלים ו/או בלוויין, תשתיות וקווי תקשורת, וכן להעמיד בחלקה ו/או על גג הבניין עמודים ו/או למתוח קווי חשמל וזאת בין אם המתקנים משרתים את הבניין ו/או מבנים אחרים שעל החלקה ו/או סמוכים לחלקה, והכל בהתאם למקובל ברשויות ו/או בגופים המנויים לעיל, ובלבד שעבודות אלה לא תפגענה בדירה ושתשמרנה דרכי הגישה לבניין ולדירה, כשהן פנויות ובטוחות ולא ימנע השימוש של הדייר בדירה ובהצמדותיה.

6.4 על הדייר לאפשר לנציגי היזם, לאחר אכלוס הדירה, להיכנס לחלקה ו/או לבניין ו/או לדירה (בתיאום מראש) לשם הוצאתן לפועל של עבודות כאמור בסעיף 6.3 לעיל, לרבות עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הנ"ל.

6.5 ידוע לדייר, כי בתחומי החלקה עשויים להיבנות מתקנים שונים, כגון חדר אשפה, צובר גז, מאגר מים, חדרי מכונות ועוד שישמשו את המבנים שעל החלקה (ובכלל זה הבניין) ו/או חלקות סמוכות למקרקעין, כולם או חלקם, ואשר יבנו בצורה ובאופן אשר לא תהווה מפגע בהתאם לתקן הישראלי הרלוונטי, ככל וקיים. ידוע לדייר, כי כל המתקנים הללו הם רכוש משותף של הבניין ו/או המבנים שעל החלקה, כולם או חלקם, וירשמו כך עם רישום צו הבית משותף בחלקה, וכל בעלי הנכסים בבניין חייבים לתחזק ולשאת בחלקם הוצאות התחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף, לרבות מתקנים ושטחים אלה.

6.6 ככל שיידרש, יקים היזם במתחם, במקום שייקבע על ידו ויצוין במפרט, חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל (להלן - "התחנה") וספקיות התקשורת והגז, הכל בהתאם לדרישות והוראות חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן - "חברת החשמל") וכן, ככל שיידרש על ידי בזק, יקים חדר בזק (להלן - "חדר בזק"). במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך היזם למדינה ולדייר בכתב. יובהר כי אין בהודעה האמורה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לדייר על פי דין.

6.7 מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה הבנייה, בין היתר בכל הנוגע לבקרה על הבניה, מצהירים הצדדים כי ידוע להם כי המדינה רשאית לבצע בקרה על פעולות הבקרה שיבצע היזם, כמפורט בנספח 10 לחוזה הבנייה, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. מוסכם כי אין בזכותה של המדינה לבצע בקרה כדי לגרוע מאחריותו של היזם בהתאם למסמכי המכרז ולחוזה הבניה.

6.8 היזם יעדכן את ב"כ הדיירים בדבר התקדמות הבניה בכתב אחת לרבעון. ב"כ הדיירים יעביר בכתב למפקח מטעם המדינה את הערותיו שעניינן אי עמידה של היזם בהתחייבויותיו. לאחר בחינת ההערות, ובהתאם לשיקול דעתו המקצועי יפנה המפקח ליזם לקבלת התייחסותו להערות אלה, והיזם ישיב בכתב להערות אלו.

7. לוחות זמנים ומסירת הדירה לדייר

7.1 היזם מתחייב להתחיל בעבודות לבניית הבניינים החדשים ולבנות אותם בהתאם למועדים הקבועים בחוזה הבניה.

7.2 היזם מתחייב למסור לדייר את החזקה בדירה, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, נקייה, צבועה, כל מערכותיה עובדות והיא ראויה למגורים וזאת לא יאוחר ממועד סיום העבודות כהגדרתו להלן ולכל הפחות 30 יום טרם מועד המסירה הסופי כהגדרתו להלן (להלן: "מועד המסירה").

7.3 היזם מתחייב לסיים את עבודות הקמת הבניין החדש במועד שנקבע בחוזה הבנייה לסיום שלב 42, היינו בתוך __ חודשים ממועד מסירת הקרקע לידיו (להלן: "מועד סיום העבודות"). "סיום העבודות" משמעו - קבלת "טופס 4" המאפשר את אכלוס הבניין, חיבורו של הבניין למערכות החשמל, הביוב, המים, הגז, התקשורת והטלפון, מתן אפשרות גישה סבירה להולכי רגל ולכלי רכב, לרבות לחניות, מערכות הבניין פועלות לרבות מעלית פועלת וקיימת גישה לחניות ולמחסנים, ככל שיהיו, והדירה ראויה למגורים.

7.4 30 ימים קודם למועד סיום העבודות, יודיע היזם, בכתב, לנציג המדינה על סיום בניית הדירה והשלמתה, ויזמין את נציג המדינה והמפקח מטעמה לבדיקה ראשונית של הדירה במהלכה ייבדק כי הדירה נבנתה בהתאם להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין וכן תיבחן התאמת הדירה והבניין למפרט ולתוכניות.

בדיקת הדירה תבוצע במועד שיקבע בין נציג המדינה ליזם, ויערך פרוטוקול בו יצוינו כל הליקויים ו/או אי ההתאמות שיהיו בדירה וכן ירשמו הערות הצדדים. הודעה בדבר מועד הבדיקה תישלח לב"כ הדיירים, והדייר יוכל להשתתף בבדיקה כאמור, ככל שיבחר בכך.

היזם יתקן את כל הליקויים שבדירה אשר צוינו בפרוטוקול תוך 21 ימים ממועד בדיקת הדירה. לאחר תיקון הליקויים, יקבע מועד נוסף לבדיקת תיקון הליקויים.

7.5 היזם יודיע לדייר לפחות 60 ימים מראש בכתב ובדואר רשום על מועד מסירת הדירה בפועל, אשר בכל מקרה, לא יהיה מאוחר ממועד המסירה האמור לעיל (מועד זה ייקרא לעיל ולהלן: "**מועד המסירה הסופי**").

היזם זכאי להקדים את מועד המסירה הסופי, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לדייר הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לפחות 60 לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם, וכן מסר הודעה על כך לנציג המדינה ותיאם עמו תאריך לבדיקת הדירה כאמור לעיל. הקדמת מועד המסירה הסופי בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הדייר.

7.6 עובר למועד המסירה הסופי וכתנאי למסירה, על הדייר להתקשר בהסכמים עם הרשות המקומית, תאגיד המים המקומי, חברת החשמל וחברת הגז ולשלם להם את התשלומים הנדרשים בגין התקנת מונים לדירה וכן להפקיד בידם ו/או להעביר את הפיקדונות מהדירה הנוכחית ולהשלים את כל הנדרש לשם חיבור הדירה לרשת החשמל, הגז ולמערכת הביוב והמים ולהציג ליזם אישור מאת הרשות המקומית על רישומו כמחזיק וכבעל זכויות בדירה, ועל חתימת הסכם לאספקת מים לדירה, אישור חברת חשמל לחתימת חוזה לאספקת חשמל לדירה ואישור חברת הגז אודות הסכם לקבלת אספקת גז לדירה.

7.7 הדייר מתחייב להופיע במועד המסירה הסופי, בעצמו או באמצעות מיופה כוח בכתב מטעמו, לשם קבלת הדירה. הדייר יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה אף אם יהיו בה ליקויים לא מהותיים שאין בהם למנוע שימוש סביר בדירה. ליקויים מהותיים המונעים שימוש בדירה למגורים ידחו את מועד המסירה עד לאחר תיקונם על ידי היזם.

7.8 **מסירת הדירה לדייר תבוצע רק לאחר שהיזם יקבל אישור בכתב מאת המדינה לביצוע המסירה.** מובהר כי אישור המדינה יינתן לאחר מחיקת רישום הזכויות של כל אחד מיחיד הדיירים על הדירה הנמכרת למדינה;

7.9 עובר למסירת הדירה לדייר, ירשום היזם הערת אזהרה לטובת הדייר על המקרקעין בגין הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין; כן יקבל הדייר מכתב החרגה סופי על ידי הבנק המלווה של היזם המופנה לדייר לפיו המשכנתא אשר רשומה לטובתו אינה חלה על דירת התמורה או ערבות לפי חוק הבטחת השקעות בהתאם לנוסח הקבוע בתוספת לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), התשע"א-2010 בשווי שנקבע ביום החתימה על הסכם כולל מע"מ. זה. לחלופין, יקבל הדייר הסבה של חלק הערבות שהונפקה למדינה בשווי כאמור לעיל. מובהר כי אם וככל שלצורך הסרת משכנתא מדירת התמורה כאמור בסעיף 12 להלן, תועמד ערבות לבנק נותן המשכנתא לדייר, יופחת משווי הערבויות שיקבל הדייר, סכום הערבות שניתנה לבנק.

7.10 הדייר יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה הסופי, בתאום מראש עם היזם. במועד המסירה הסופי יערך ע"י היזם והדייר תרשומת, אשר תיחתם על ידם ועותק שלה יימסר לדייר, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").

7.10.1 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

7.10.2 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הדייר לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה

לרשות הדייר ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהדייר להעלות טענות בדבר אי התאמה.

7.10.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות היזם על פי כל דין.

7.10.4 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הדייר.

7.10.5 היזם מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 7.10.2-7.10.4, לעיל בסעיף זה, בפרוטוקול המסירה.

7.11 היזם יבצע את תיקון כל אי ההתאמות שיפורטו בפרוטוקול המסירה ואושרו ע"י היזם וכן כל אי התאמה שתתגלה בתקופת הבדק ו/או האחריות לא יאוחר מגמר תקופת הבדק לפי הוראות חוק המכר. תיקונים דחופים ייעשו ע"י היזם באופן מיידי, בהתחשב בטיב הליקוי ובאפשרויות תיקונו.

7.12 עבודות הפיתוח במגרש תושלמנה לא יאוחר מחלוף 2 חודשים ממועד סיום העבודות ובלבד שממועד המסירה תהיה גישה סבירה ובטוחה לבניין, לדירה, לחניה ולמחסן וכן כי עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לדייר. איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לדייר של עד 60 ימים לא יהווה הפרה של התחייבויות היזם בהסכם זה ולא יזכה את הדייר בסעד כלשהו.

7.13 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים ביזם ושאינן לזים שליטה עליהם ושלא ניתן היה לצפותם מראש, או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס מילואים כללי או חריג, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת היזם, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת היזם, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה של הדירה בהתאמה לתקופה שהיא תוצאה הכרחית מהעיכוב האמור. היזם ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

7.13.1 למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף לעיל זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על היזם, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

7.13.2 בסמוך לאחר שנודע ליזם על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע היזם לדייר על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע היזם על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

7.13.3 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל היזם להודיע לדייר על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

7.13.4 ככל שהיזם לא מסר את הדירה לדייר לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הדייר לפיצוי בעבור כל חודש אחור או חלק ממנו, ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כדלהלן:

7.13.4.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

7.13.4.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 - בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ועד מועד המסירה בפועל.

פיצויים אלו ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים. הפיצוי בגין חלק מחודש יהיה באופן יחסי.

7.14 מובהר ומוסכם כי אם נבצר מהדייר לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, יקבע מועד נוסף עליו יודיע היזם לדייר בכתב, לכל הפחות 7 ימים מראש. לא יתייצב הדייר במועד הנוסף, יחשב הדבר כאילו נמסרה החזקה בדירה לדייר לכל דבר ועניין באותו המועד, אך היזם ישמש כשומר חנם של הדירה, בהתאם להוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967.

7.15 מסירת הרכוש המשותף, לרבות מתקנים כגון: מעלית (לרבות חתימה על הסכם שירות של נציגות הבניין מול חברת המעליות), תהיה באמצעות הנציגות הראשונה שתמונה מבין רוכשי הדירות והדיירים שיקבלו את דירותיהם בבניין בו נמצאת הדירה ולאחר שהרכוש המשותף נבדק על ידי נציגות הבניין או מי מטעמה. ממועד זה ואילך יהיו בעלי הדירות בבניין, אשר כבר נמסרה להם החזקה בדירות, אחראים לשלמותו ולאחזקתו של הרכוש המשותף בבניין, על חשבונם.

7.16 בעת מסירת הרכוש המשותף כאמור, ייערך פרוטוקול מסירה שיחתם על ידי נציגות הבניין, היזם וכן על ידי חברת הניהול, ככל שקיימת.

7.17 מובהר כי תקופת הבדק ביחס לשטחי הרכוש המשותף תחל במועד מסירת החזקה ברכוש המשותף כאמור לעיל, אפילו קדם מועד מסירת הרכוש המשותף למועד מסירת החזקה בדירה.

7.18 ככל שהיזם יבחר למנות חברת ניהול לצורך תחזוקת הרכוש המשותף בבניין או ככל שיחויב לעשות כן בהתאם להוראות התב"ע, הוא יהיה רשאי להחליט על זהותה של חברת הניהול ועל תנאי ההתקשרות עמה ללא צורך באישור או הסכמה מבעלי הנכסים בבניין, ובלבד שתקופת הניהול לא תעלה על שנה אחת ממועד מסירת הרכוש המשותף, ובתנאי כי במשך שנה זו המחירים שתגבה חברת הניהול מבעלי הנכסים בבניין לא יעלו על המחירים הנגבים על ידי חברות ניהול בפרויקטים חדשים דומים בסביבת הבניין באותה העת. יחידי הדיירים ורוכשי דירות היזם יישאו בעלות התחזוקה הניהול לפי חלקם ברכוש המשותף או בשיעור שייקבע בתקנון רישום הבית המשותף ובהתאם להסכם שייחתם בינם לבין חברת הניהול.

7.19 לאחר קבלת טופס 4, היזם ישלם את דמי הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בגין דירותיו בבניינים שטרם נמכרו או נמסרו, ובכל מקרה בעלי הדירות לא יישאו בתשלום בגין חלקן של דירות אלו בעלויות הניהול והתחזוקה של הבניין.

8. אחריות היזם לתיקון ליקויים בדירה

8.1 היזם יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד קבלת היתר הבנייה לבניין, ושהחובה לתקנה חלה על היזם על פי הוראות חוק המכר (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

8.2 התחייבויות היזם לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהדייר יודיע ליזם על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הדייר, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הדייר, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה").

8.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר היזם מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה ליזם הודעה בדבר אי התאמה, יתקן היזם את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהדייר אפשר ליזם הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

8.4 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהיזם תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הדייר בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והיזם לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הדייר, רשאי הדייר לתקנה והיזם יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הדייר ליזם הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

- 8.5 הדייר מתחייב לאפשר ליזם ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הדייר.
- 8.6 היזם יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הדייר בדבר אי ההתאמה.
- 8.7 ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י היזם כאמור לעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן היזם כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 8.8 היזם יוכל להמציא לדייר כתבי התחייבות מקבלני משנה שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו קבלן המשנה או הספק, אחריות ישירה כלפי הדייר לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא היזם לדייר כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הדייר לפנות ישירות ליזם המשנה או לספק בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו ליזם. במקרה שקבלן המשנה או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הדייר או שקבלן המשנה או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הדייר, יהיה הדייר רשאי לשוב ולפנות ליזם בדרישה לביצוע תיקונים והיזם יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהיזם אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.

9. ערבות בדק

- 9.1 להבטחת התחייבויות היזם לבדק ואחריות בגין הבנייה של כלל דירות התמורה, ימציא היזם לבא כוח הדיירים, ערבות בנקאית אוטונומית לבדק בנוסח המצ"ב, בשיעור של 5% משווי סך כל דירות התמורה כפי שווין במכרז (להלן: "ערבות הבדק"). תוקף ערבות הבדק יהיה ל-15 חודשים ממועד המסירה של דירת התמורה האחרונה.
- 9.2 ערבות הבדק תופקד בידי הנאמנות של בא כוח הדיירים במועד מסירת דירת התמורה הראשונה. בא כוח הדיירים יהיה רשאי לפעול למימוש הערבות בהתאם לאמור בכתב ההוראות לנאמן, המצורף כנספח ו' להסכם זה.
- 9.3 להסרת ספק יובהר, כי הדיירים לא יהיו רשאים להסב את ערבות הבדק, כולה ו/או חלקה לטובת צד שלישי כלשהו.

10. רישום זכויות הדייר בדירה

- 10.1 היזם מתחייב לגרום לכך כי הבניין ירשם כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן - "הבית המשותף") (בין כבית משותף נפרד ובין כבית משותף יחד עם בתים נוספים) עד ולא יאוחר מחלוף המועד בקבוע בחוק המכר ולרשום את זכויותיו של הדייר בדירה בתוך המועדים הקבועים בחוק המכר.
- 10.2 רישום הבית המשותף, כאמור לעיל, יעשה על חשבון היזם במועדים הקבועים לכך בחוק המכר ובאמצעות עו"ד מטעם היזם. מסמכי רישום הבית המשותף יוצגו לב"כ הדיירים ויאושרו על ידו עובר לרישום הבית המשותף.
- הדייר מתחייב להמציא לעו"ד היזם את כל המסמכים הנדרשים לצורך רישום זכויותיו בדירה, לרבות אישור עירייה המופנה לרשם המקרקעין ושטרי משכנתא, ככל שיהיה בכך צורך.
- יובהר, כי אין במסמכים המפורטים לעיל להוות רשימה סופית וממצה, והדייר מתחייב להמציא ליזם כל מסמך שחובת המצאתו חלה על הדייר וכן לחתום על כל מסמך, לצורך רישום הזכויות.
- 10.3 עד לרישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירה החדשה על שם הדייר לא יהיה הדייר רשאי לבצע שינויים כלשהם המצריכים תיקון צו ו/או תשריט הבית המשותף. עשה

הדייר שינויים כאמור, יישא הוא בכל העלויות וההוצאות הנדרשות וכן יהיה אחראי בלעדי לכל עיכוב ברישום הבית המשותף.

10.4 בעת רישום הזכויות, תהיה הדירה חופשית מכל עיקול ו/או משכנתא ו/או שעבודים כלשהם למעט אלה הקשורים בדייר עצמו ו/או אשר נעשו ו/או נרשמו לבקשתו.

10.5 במסגרת תקנון הבית המשותף שירשם על ידי היזם ונוסחו יועבר לידיעת ב"כ הדיירים יקבעו הוראות בכל הנוגע לתחזוקה ו/או לשימוש ו/או לנשיאה בהוצאות התחזוקה והשימוש לגבי שטחים ו/או מתקנים של הפרויקט, בין בחלוקה לפי אגפים ובין אם לאו. חלוקת ההוצאות בבית המשותף תהיה באופן יחסי לפי שטח הדירות בצו הבית המשותף, ללא הצמדות. הערות ב"כ הדיירים ייבחנו על ידי היזם ויוטמעו בתקנון, ככל שהן נוגעות להיבטים המשפטיים הקבועים בהסכם זה.

10.6 ככל והיזם מבקש לשנות מהוראותיו של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב, מתחייב היזם לקבל הסכמה ואישור לכך מב"כ הדיירים וחייב הוא, בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר, לתת פרטים על אותו עניין במפרט או לצרף הפרטים להסכם.

10.7 ככל שיוקמו בחלקה ו/או בבניין תחנה ו/או חדר בזק ו/או מתקנים אחרים שישרתו רשויות שונות הדייר מסכים שיוענקו לחברת החשמל/בזק או לרשות אחרת (לפי העניין) זכויות בהתאם לתקנים ו/או לדרישות הרשות ו/או אותו הגורם (לפי העניין), לרבות זכויות מעבר או זיקות הנאה לצורך אחזקה וביצוע תיקונים בתחנה/חדר בזק ו/או המתקן (לפי העניין), וכי בתקנון הבית המשותף ייקבעו הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל.

10.8 היזם יהיה רשאי לרשום הוראות בתקנון וכן הערות אזהרה וזיקות הנאה על הבניין החדש ו/או על דירות הדיירים ו/או על דירות היזם שתידרשנה על-פי דרישת רשות מוסמכת, ככל שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות במתחם, או של בעלי יחידות אחרות בפרויקט או של בעלי חלקות סמוכות למתחם, והכל בכפוף להוראות הסכם זה ובלבד שלא תפגענה זכויות הדייר בדירה על הצמדותיה על פי הסכם זה.

10.9 היה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או ממספר אגפים, יפעל היזם לכך שרישום הבית המשותף יעשה ברוח הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, באופן שכל מבנה או אגף יתנהל במידת האפשר בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי בתחומו, וזאת בנוסף לניהול הכללי לגבי הרכוש המשותף הכללי.

11. העברת זכויות

11.1 הדייר יהיה רשאי להעביר את זכויותיו עפ"י הסכם זה, בכפוף לכך שהעבירן יחד עם הזכויות בדירה הנמכרת בהסכם רכישת הדירות המתפנות, ובלבד שיקבל את הסכמת המדינה (שתינתן באמצעות ב"כ הרשות להתחדשות עירונית) והיזם להעברת זכויותיו. הסכמת היזם תינתן בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 11.2 להלן.

11.2 היזם ייתן את הסכמתו להעברת זכויות בדירה ככל שהדייר ו/או מקבל הזכויות ממנו (להלן: "הנעבר"), יקיימו קודם לכן את כל התנאים שלהלן:

11.2.1 ימציאו ליזם הסכם מכר כדין בין הדייר לבין הנעבר הן לגבי הדירה הנמכרת והן לגבי הדירה.

11.2.2 ימציאו ליזם אישורי מס-שבח ומס-רכישה או פטור בגינם, אישור הרשות המקומית (לרבות לעניין היטל השבחה) ואישור ועד הבית אודות ביצוע כל התשלומים החלים על הדירה הנמכרת ו/או על הדייר ו/או הנעבר (לפי המתאים) עד מועד ההעברה וכן ימציאו ליזם אישור על ביטולם והסרתם של עיקולים ו/או צווים ו/או הערות, אם יהיו, על זכויות הדייר על-פי הסכם זה. למען הסר ספק, המדינה לא תישא בעלות המסים הכרוכים בעסקה זו.

11.2.3 הדייר ימציא ליזם אישור מאת בנק למשכנתאות שנתן לדייר הלוואה המובטחת במשכנתא המעיד כי הלוואה כאמור, אם הייתה כזו, סולקה במלואה, או כי

הבנק הסכים להעברתה (גרירה) וכי תנאי הבנק להעברה זו, אם יהיו כאלה, נתמלאו. הדייר ו/או הנעבר יישאו בכל הוצאות הסילוק ו/או ההעברה של משכנתא כאמור. לפי דרישת היזם ימציא לו הדייר כתב הפוטר את היזם מהתחייבותו כלפי הבנק הנ"ל.

11.2.4 הנעבר יחתום על ייפוי-כוח בלתי חוזר זהה לייפוי הכוח הנזכר בסעיף 14 להלן וימציאו ליזם.

11.2.5 הדייר והנעבר יחתמו במשרדי היזם על כתב העברת הזכויות והחובות בנוסח שנקבע על-ידי היזם, שיכלול התחייבות הנעבר לקיים כל התחייבות החלה על הדייר על-פי ההסכם ואשר טרם הושלם קיומה.

11.2.6 הדייר החזיר ליזם את כל כתבי הביטחונות ו/או הערבויות שנמסרו לו, ככל שנמסרו, במסגרת הסכם זה.

11.2.7 הדייר ו/או הנעבר ישלמו ליזם הוצאות משפטיות ואחרות הקשורות בביצוע העברת הזכויות והחובות כאמור בשיעור הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.

11.2.8 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה היזם רשאי לדרוש שהדייר והנעבר ימציאו לו כל מסמך נוסף אשר יידרש על-ידי רשם המקרקעין לשם השלמת ביצוע ההעברה בלבד.

12. גרירת משכנתא

12.1 החל ממועד קבלת "טופס 4", יהיה דייר אשר רשומה משכנתא על דירתו הנמכרת, רשאי לגרור את המשכנתא לדירת התמורה.

12.2 לשם כך, יעביר הדייר ליזם מסמכים ככל שהבנק בעל המשכנתא (להלן: "הבנק") ידרוש את חתימת היזם עליהם לצורך גרירת המשכנתא והיזם יחתום עליהם תוך 5 ימי עסקים. היזם יהיה רשאי לערוך שינויים במסמכים אלו, רק בהסכמת הבנק.

12.3 על מנת לאפשר את גרירת המשכנתא, היזם ירשום הערת אזהרה לטובת הבנק על דירת התמורה או יעמיד בטוחה אחרת, אשר יוסכם עליה בין היזם לבין הבנק. אם וככל שיוסכם על בטוחה אחרת, תסב המדינה חלק מערבות המכר שניתנה לה ע"י הבנק המלווה מטעם היזם, בגובה ההלוואה של הבנק ליחיד הדיירים. היזם יקבל את הסכמת הבנק המלווה של הפרויקט לביצוע האמור לעיל.

12.4 היזם מתחייב לשתף פעולה עם הדייר, לחתום על כל מסמך שידרש על ידי הבנק, לרבות התחייבות לרישום משכנתא והתחייבות לרישום הערת אזהרה לרישום משכנתא, ולהמציא כל אישור ו/או כל מסמך שידרש על ידי הבנק לשם גרירת המשכנתא.

12.5 הדייר מתחייב לבצע את כל הנדרש לשם גרירת המשכנתא ולהמציא לבנק את המסמכים ו/או האישורים שידרשו וכן לשלם לבנק את האגרות ו/או העמלות שידרשו לשם גרירת המשכנתא לדירת התמורה ומחיקת המשכנתא מהדירה המקורית.

12.6 יחיד הדיירים מתחייב לשלם את כל תשלומי המשכנתא לאחר גרירתה לדירת התמורה באופן סדיר באופן שלא תקום לבנק עילה למימוש הערבות. ככל שיחיד הדיירים לא יעמוד בהתחייבויותיו והבנק הממשכן יממש את הערבות לבנק או שהיזם יחויב על ידי הבנק לפרוע את סכום ההלוואה או חלק ממנו מכספיו, מתחייב אותו יחיד הבעלים להחזיר ליזם את סכום ההלוואה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בתוך 60 יום ממועד חילוט הערבות לבנק או ממועד תשלום החוב על ידי היזם לבנק הממשכן, ככל ששולם.

ככל שיחיד הבעלים לא שילם את החוב במועד כאמור, יהיה היזם זכאי לנקוט בכל הסעדים העומדים לו על פי הדין ביחס לאותו יחיד בעלים, לרבות, אך לא רק, עיכוב מסירת דירת התמורה עד להסדרת החוב, רישום משכנתא לטובת יחיד הבעלים ביחידת הבעלים וכן מימוש המשכנתא ופרעון חובו מדירת התמורה.

13. מיסים ותשלומים

- 13.1 כל המיסים, ההיטלים, האגרות והתשלומים השוטפים בגין הדירה המגיעים לכל רשות רלוונטית בגין התקופה שעד למועד המסירה יחולו על היזם וישולמו על ידו ומועד המסירה יחולו על הדייר וישולמו על ידו. אין בסעיף זה כדי להטיל על הדייר חובה לתשלום כל שהוא שעל פי הסכם זה ומהותו חובת תשלום חל על היזם והדיירים לא יצטרכו לשאת בתשלומים האמורים ובכל תשלום אחר בקשר עם הבנייה
- 13.2 שכ"ט עו"ד היזם, לרבות בגין הוצאות רישום הבית המשותף, רישום הזכויות בדירת התמורה על שם הדיירים, תשריטים, מודדים אגרות, יחול על היזם וישולם על ידו.
- 13.3 חיבור הדירה, לרשת החשמל, מים וגז, לרבות חיבור הבניין לרשתות הנ"ל יחולו על היזם וישולמו על ידו, וזאת למעט הפקדונות בגינם אשר ישולמו על ידי הדייר.
- 13.4 הדייר מתחייב כי לאחר מסירת החזקה בדירה יישא בחלקו היחסי בכל הוצאות אחזקת הרכוש המשותף בבניין וזאת אף בטרם הושלם הליך רישום הבית המשותף. מובהר בזאת היזם יישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף ביחס לדירות היזם שטרם נמכרו.

14. ייפוי כוח מאת הדיירים

הדיירים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי-כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ד'** המאפשר לעוה"ד של היזם לפעול לביצוע כל פעולות הרישום הנדרשות לשם בניית הבניינים, רישום ורישום הזכויות בדירות התמורה על שם הדיירים בפנקסי המקרקעין. מובהר, כי ייפוי הכוח ישמש את עוה"ד של היזם אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות רישום בית משותף, רישום זכותו של הדייר, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

15. הפרות ותרופות

על הפרת הסכם זה יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התש"ל-1973.

16. ביטול ההסכם

- 16.1 ככל והדייר יפר את הסכם רכישת הדירות המתפנות הפרה יסודית, תודיע על כך המדינה ליזם בכתב עם העתק לדייר המפר ולב"כ הדיירים, ועם קבלת הודעת המדינה יבוטל הסכם זה והדייר לא יהיו זכאי לקבל את הדירה ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד היזם ו/או כנגד המדינה.
- 16.2 ככל והיזם יפר את כלל ההסכמים שחתם למכירת דירות התמורה, וכתוצאה מכך לא ימסור לאף לא לאחד מבין הדיירים את דירת התמורה וזאת תוך 12 חודשים ממועד המסירה, יהיו כלל הדיירים, בהחלטה משותפת שתתקבל ברוב של 90% מבין הדיירים, זכאים לפנות למדינה בבקשה לבטל את כלל ההסכמים למכירת דירות התמורה, כמקשה אחת, והמדינה תהיה רשאית לעשות כן על פי שיקול דעתה. במקרה כזה, התחייבויות היזם כלפי המדינה בהתאם למכרז ימשיכו לעמוד בתוקפן, והמדינה רשאית להורות, על פי שיקול דעתה הבלעדי, כיצד אלו ימומשו. ב"כ הדיירים ישלח הודעה בדבר הכוונה לבטל את ההסכמים וליזם תינתן אפשרות לתיקון ההפרה תוך 30 יום מקבלת ההודעה, וזאת מבלי לפגוע בזכותם לקבלת פיצוי מהיזם על פי כל דין.
- 16.3 הדייר מצהיר, כי ידוע לו, והוא מסכים לכך, כי ככל שתתקבל החלטה כאמור בסעיף לעיל, יבוטל הסכם זה וזאת אף במקרה בו הדייר מתנגד להחלטה זו, וכי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מהמדינה ו/או מי מטעמה בשל כך.
- 16.4 הצדדים מצהירים כי ידוע להם, כי בהתאם לחוזה הבנייה, המדינה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ליתן הוראה לבטל את כלל ההסכמים למכירת דירות התמורה כמקשה אחת, בשל הפרה צפויה של הסכם זה על ידי היזם.
- 16.5 במקרה בו בוטלו ההסכמים, כאמור לעיל, מובהר ומוסכם כי לדיירים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד המדינה, אולם לא יהיה בכך כדי לפגוע בזכות תביעה של כל אחד מן הדיירים מהיזם בשל הנזקים הנובעים מהפרת הסכם זה.
- 16.6 הדייר מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך, שככל שאחד או יותר מן הדיירים בקבוצת ההפניה לא יחתום על הסכם מכירת דירות התמורה (נוסח הסכם זה), תהיה רשאית המדינה לבטל הסכם זה בין היזם ובין קבוצת ההפניה, תוך התאמת מספר הדירות

במכרז. כן ידוע לדייר כי במקרה כזה, המדינה תהיה רשאית לבטל את הסכם רכישת הדירות המתפנות מבלי שלמי מהצדדים תהיה טענה ו/או דרישה ו/או תביעה האחד מהשני וכל צד ישא בהוצאות שהוציא עד למועד זה.

16.7 הדייר מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך, שככל שאחד או יותר מהדיירים בקבוצת ההפנייה יפר את הסכם מכירת דירת התמורה, יהיה היזם ותהיה המדינה רשאים להביא לביטול הסכם זה עם הדייר המפר. כן ידוע לו, כי ככל שלפחות 20% מהדיירים הפרו את הסכמי מכירת דירות התמורה או לא התקשרו בהם, תהיה המדינה רשאית לבטל הסכם זה וכן רשאית היא להחליט אם לבטל גם את הסכם רכישת הדירות המתפנות שנחתם עם כל הדיירים בקבוצת ההפנייה.

17. שונות

17.1 שום ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו, לא יהיו בני תוקף, אלא אם יעשו בכתב ויהיו חתומים ע"י הצדדים. שום איחור בשימוש בזכויותיו של צד כלשהו לא יחשב כויתור והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי הסכם זה והן לפי הדין, בכל עת שימצא לנכון.

17.2 הסכם זה מבטל כל הסכם ו/או זכרון דברים קודם שנעשה בין הצדדים, אם נעשה, וזכויות וחובות הצדדים יהיו מעתה אך ורק עפ"י תנאי הסכם זה.

18. כתובות והודעות

כל הודעה שתישלח על-ידי צד אחד למישנהו בדואר רשום, לפי הכתובות המפורטות במבוא להסכם זה, תיחשב כאילו התקבלה תוך שלושה ימי עסקים לאחר שנשלחה, אלא אם יוכח אחרת, או במועד שנתקבלה על ידי צד מהצדדים, אם נמסרה אישית.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היזם

הדייר

נספח א' רשימת דירות התמורה

נספח ב' נוסח הפניה ליוזם

נספח ג' מפרט טכני

נספח ד' ייפוי כוח לצרכי רישום

ייפוי כוח בלתי חוזר

אני/ו הח"מ, ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את עוה"ד _____, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לבאי/י כוח/ינו החוקיים שלי/נו לשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לשעבד ו/או להחכיר ו/או לרשום את הזכויות בנכס הידוע כחלקה _____ גוש _____ (להלן: "המקרקעין") תת חלקה _____, ברחוב _____ (להלן: "הדירה" ו-"הרכוש הנ"ל" בהתאמה) באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/ו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, פרצלציה או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
2. להסיר, לפדות, לתקן, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת, לבטל בשמנו כל עיקול, שעבוד, משכנתא, שכירות, חכירה, חכירת משנה או זכות כלשהי לטובת צד שלישי החלים ו/או שיוטלו על הדירה ו/או על זכויות מי מאתנו בדירה.
3. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על הדירה ו/או לטובת רוכשי יחידות ו/או לטובת בנקים שיתנו בטחונות להבטחת השקעותיהם של רוכשים בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974 בקשר לפרויקט שנבנה במקרקעין, ולבטל כל הערת אזהרה שנרשמה ו/או ליחדה לחלק מהמקרקעין ו/או ליחידה מסוימת, הכל כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון, לצמצמה בהליכי פרצלציה לחלקה עליה ימצא הבניין ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף.
4. לבצע כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 (לעיל ולהלן: "חוק המקרקעין") ובין היתר:
 - 4.1 לבקש, להסכים או לגרום לביצוע איחוד וחלוקה של המקרקעין לחלקות רישום נפרדות ולרשמן בלשכת רישום המקרקעין או בכל אופן אחר כפי שמיפוי הכוח ימצאו לנכון וכן לבצע כל פעולה אחרת במקרקעין בקשר לכך.
 - 4.2 לחתום ולהגיש כל תכניות ו/או בקשות לשינוי תכניות פרצלציה, רפרצלציה, תכניות הפרדה ותכניות איחוד חלקות וחלוקה לגבי המקרקעין.
 - 4.3 לרשום על המקרקעין בעלויות, שכירות, הערות אזהרה לטובת הרשות המקומית, זכויות מעבר, זיקות הנאה, וכל עסקה אחרת.
 - 4.4 לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור, שטרי חכירה, שטרי ביטול חכירה, שטרי משכנתא, שכירות ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר ידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפעול של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
5. להגיש בקשה או בקשות, לביטול צו בית משותף ורישום מחדש של הבניין שיבנה על המקרקעין כבית משותף, לחתום על כל בקשה לרישום תקנון מיוחד, בכל הנוגע לרישום ההצמדה של שטח, או שטחים מהרכוש המשותף, ליחידה או ליחידות אחרות כלשהן של הבית המשותף, ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית והגדרת היחסים של דיירי הבית והשימוש

של הדיירים בכל הנוגע לרכוש המשותף, להגיש מפעם לפעם בקשה, או בקשות, לתיקון צו הרישום המקורי של הבניין כבית משותף ו/או לתיקון התקנון המיוחד שנרשם. ולשנותם ולתקנם בהתאם לשיקול דעתם, כמו כן יהיו מיופי הכוח מוסמכים להסכים בשמנו לתוספת בניה של כל שטח או שטחים שהוצמדו לדירה או דירות אחרות.

6. לחתום מדי פעם בפעם על כל תקנון, כמשמעותו בסעיף 62 לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון") בין בעלי היחידות בבית המשותף לפי כל נוסח שיקבע ע"י מיופי הכוח או ע"י מי מהם ועל כל שינויים, תיקונים, הוספות לתיקון זה, ו/או לבטל תקנון כזה ו/או לחתום על כל תקנון חדש.

7. לחתום על כל מסמך לשם רישום והסדרת החכירה/ הבעלות בקשר לדירה ולשם רישום הסדרת יתר החכירות/זכויות הבעלות, כלפי כל צד שלישי שהוא.

8. להופיע בשמנו ובמקומנו ולייצגנו בפני המפקח לפי חוק המקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין ובפני רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") וכל מוסד עירוני, ממשלתי או אחר ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, הערעורים, ההצהרות, האישורים, התעודות, השטרות והניירות שיידרשו לביצוע פעולות ע"י יפוי כח כזה.

9. לפנות בדיווח לשלטונות מיסוי מקרקעין, ולדווח על כל עסקה הנדרשת לשם מימוש הסמכויות שביפוי כח זה, לרבות מחיקה ו/או רישום בית משותף, רישום זכויות בדירה על שמנו וכו' ולבקש כל פטור שהוא ולחתום על כל בקשת פטור, השגה או ערר, בקשות להפחתת קנסות ועל כל טופס שהוא.

10. לחתום ולהתקשר עם כל צד שלישי, לרבות – חברת חשמל, חברת טל"כ, חברת בזק, מקורות, חברת הגז וכיוב' רשויות או גופים.

11. לחדש את הרישום בפנקסי המקרקעין בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמינו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל העברה (עסקה) ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.

12. לעשות כל פעולות שתהיינה דרושות כפי שמיופי הכח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כוח זה, ואשר אנין מפורטות לעיל.

13. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ברמ"י, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא העברה (עסקה) ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשות בה.

14. להעביר יפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

15. היות ויפוי כוח זה נוגע לטובת צד ג', הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטל או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/ינו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, ומנהלי עזבונינו.

16. יפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי ואת יורשי יורשיי והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי/נו על החתום היום _____

אני עו"ד _____ מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

_____ חתימת עוה"ד:

_____ תאריך:

נספח ה' תכניות הדירה

**נספח ו'
ערבות בדק וכתב
הוראות לנאמן**

תאריך: _____

לכבוד
משרד עורכי דין

כתב הוראות לנאמן

הואיל ובין _____ (להלן: "הקבלן") לבין בעלי הזכויות בדירות בבניינים שברחוב _____ (להלן: "הבניינים הקיימים"), הידוע גם כחלקות _____ בגוש _____ (להלן, בהתאמה: "רוכשי דירות התמורה" או "הדיירים") נחתם הסכם לרכישת דירות התמורה (להלן: "ההסכם"), שכתב הוראות זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו;

והואיל וההסכם קובע כי תופקד בידיכם ערבות הבדק שתהיה תקפה למשך 15 חודשים בלבד (להלן: "ערבות הבדק" או "הערבות") להבטחת התחייבויות הקבלן בקשר עם בדק ותיקונים, על מנת שתעשו בה שימוש בהתאם להוראות ההסכם ובהתאם להוראות הצדדים בכתב הוראות זה;

לפיכך, אנו נפקיד בידיכם את הערבות הנ"ל, במועד הקבוע להפקדתה בידיכם על פי ההסכם, על מנת שתחזיקו בה ותפעלו לגביה בהתאם להוראות ההסכם וכתב הוראות זה, ומורים לכם בזאת, באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

1. אתם תהיו רשאים לדרוש מן הבנק לממש את ערבות הבדק כאמור או חלק ממנה, בהתקיים כל התנאים הבאים, במצטבר:

1.1. הועבר אליכם ולב"כ הקבלן מכתב אשר נשלח מנציגות הדיירים לקבלן, או לחילופין הועבר מכתב ממך אל הקבלן ו/או לבאי כוחו, בדבר בקשה לביצוע תיקונים של פגם ו/או אי התאמה (להלן: "אי ההתאמה") שהתגלו בדירות התמורה ו/או ברכוש המשותף, כהגדרתם בהסכם, ובמכתב כאמור, התבקש הקבלן לתקן את אי ההתאמה, במועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) או בהתאם להוראות ההסכם. מובהר כי תיקונים שאינם מונעים שימוש סביר יתוקנו ע"י הקבלן סמוך לאחר תום שנה ממועד המסירה של דירת התמורה האחרונה, כאשר לעניין סעיף 4ב(ב) לחוק המכר (דירות). הדיירים מסכימים כי מדובר בזמן סביר לביצוע תיקונים כאמור.

1.2. נציגות הדיירים הודיעה לך ולב"כ הקבלן בכתב כי אי ההתאמה לא תוקנה במועד כאמור לעיל, בצירוף בקשה לחילוט הערבות.

1.3. העברת לקבלן ולבא כוחו, התראה בכתב בדבר הכוונה לחילוט הערבות ודרישה בכתב לתיקון אי ההתאמות, ואלו לא תוקנו תוך 30 ימים.

2. למרות האמור לעיל, ככל והקבלן מבקש לחלוק על קיומם של פגם ו/או אי התאמה כאמור לעיל, הוא יהיה רשאי להביא את המחלוקת בפני פוסק (כהגדרתו להלן), אשר הקבלן יישא בעלות שכרו. הכרעת הפוסק תהא סופית ומחייבת לעניין חילוט הערבות.

הפוסק, לעניין הסכם זה, יהיה מהנדס בניין אשר זהותו תיקבע בהסכמת הצדדים, ובהעדר הסכמה, ימונה הפוסק על ידי יו"ר אגודת האינגינירים והארכיטקטים בישראל. יו"ר האגודה יתבקש למנות כפוסק מהנדס בניין, בכיר וותיק, בעל ניסיון של 10 שנים לפחות, במידת האפשר, העוסק בפיקוח על פרויקטים של בניה ואשר אין לו קשרי עבודה עם הקבלן באופן ישיר ו/או עקיף. תהליך המנוי ימשך עד 30 יום באופן כולל.

3. הפוסק יהא חייב ליתן הכרעתו המנומקת עד 30 יום מהודעת המנוי, לאחר שקיבל התייחסות של הדיירים ושל המפקח שמונה מטעם מדינת ישראל וערך ביקור בדירות ובבניין. הקבלן מתחייב להמציא לרשות הפוסק את כל המסמכים המתייחסים לביצוע העבודות נשוא אי ההתאמה ו/או הלקוי.
4. מובהר, כי במקרה בו ימונה פוסק, לא תמומש הערבות עד להכרעת הפוסק, ובלבד ותוקף הערבות תוארך, ככל ויהיה בכך צורך, ל-30 יום לאחר מועד הכרעת הפוסק ולא קודם למועד המקורי. אם לא יוארך תוקף הערבות, תהיו רשאים לממשה, ולא תהיה לנו כל טענה ו/או תביעה בקשר עם כך.
5. במקרה של חילוט ערבות הבדק בנסיבות כאמור בסעיף זה לעיל, או חלקה, בהתאם לאישור הבנק, יופקדו כספי ערבות הבדק בידיכם הנאמנות ותהיו רשאים לעשות בהם שימוש לצורך תשלום ההוצאות הנדרשות לשם תיקון אי ההתאמות.
6. בכפוף לאמור לעיל, כספי ערבות הבדק ישמשו לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, ויתרתם ככל שתהיה, תושב לקבלן במועד בו תפוג תוקפה של ערבות הבדק או לחילופין, עד למועד שבו ימסור לכם הקבלן ערבות בדק חדשה לטובת הדיירים.
7. בתום תקופת תוקף ערבות הבדק והשלמת תיקון אי ההתאמות לעיל, אנו מורים לכם להחזיר את ערבות הבדק ו/או את יתרת כספי ערבות הבדק לקבלן וזאת תוך 7 ימים מתום תוקפה או מהשלמת התיקון כאמור.
8. הוראות מסמך זה הינן בלתי חוזרות ולא תהיינה ניתנות לתיקון או שינוי אלא במסמך בכתב שייחתם על ידי כל החתומים מטה ותבוא עליו הסכמתכם המפורשת והכתובה.
9. כל ההגדרות ו/או המונחים אשר נעשה בהם שימוש בכתב הוראות זה תהיה להם המשמעות הנתונה להם בהסכם, אלא אם נכתב אחרת בכתב הוראות זה.

ולראיה באנו על החתום:

הקבלן

הדייר

אני הח"מ, _____, עו"ד, המשמש כבא כוח הדיירים, מאשר בזה קבלת ההוראות הבלתי חוזרות כדלעיל ומתחייב כי אפעל על פיהן.

חותמת + חתימה

תאריך

נוסח ערבות בדק

תאריך: _____

בנק: _____

סניף: _____

לכבוד רוכשי דירות התמורה על פי הסכם למכירת דירות התמורה מיום _____ במקרקעין
הידועים כחלקה _____ בגוש _____ בראשון לציון

באמצעות עוה"ד _____

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס'

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת חברת _____ ח.פ. (להלן: "החברה") בקשר עם ערבות הבדק, עפ"י הסכם למכירת דירות התמורה מיום _____ (להלן: "ההסכם").
2. סכום הערבות יהיה צמוד למדד תשומות הבנייה/המחירים לצרכן כפי שמתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי או ע"י כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה (להלן: "המדד").
"המדד היסודי" יהיה המדד של חודש _____ שנת _____ שפורסם ביום ה- 15 לחודש _____ שנת _____ (נקודות).
"המדד החדש" לעניין חישוב הפרשי הצמדה יהיה המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע תשלום על ידנו עפ"י כתב הערבות זה.
אם במועד ביצוע תשלום על-פי כתב ערבות זה יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יוגדל סכום הערבות כשיעור העלייה של המדד החדש לעומת המדד היסודי.
אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי או שווה לו, אזי נשלם לכם את סכום הערבות בסכומו המקורי ללא כל הפרשי הצמדה.
3. אנו מתחייבים בזאת באופן מוחלט ובלתי חוזר לשלם לכם את סכום הערבות, בתוספת הצמדה כאמור בסעיף 2 לעיל, תוך 7 ימי עסקים מעת קבלת דרישתכם הראשונה בכתב חתומה על ידי בא כוחכם, עו"ד _____, שנמסרה לנו או שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקש בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החברה.
4. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי דרישתכם לתשלום מכוח כתב ערבות זה יכול שתיעשה לשיעורין, וכי אנו נשלם לכם את הסכומים בהתאם לדרישתכם כאמור, ובלבד שסך התשלומים שנשלם לא יעלה על סכום הערבות הנקוב בסעיף 1 דלעיל בצירוף הצמדתו כאמור בסעיף 2 דלעיל.
5. חילוט חלק מהערבות לא יגרע מתוקפה והיא תישאר תקפה לכל יתרת הסכום שלא חולט.
6. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום _____.
7. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק _____

סניף _____

נספח ז' נספח שינויים להסכם

נספח ח' מחירון השינויים של היזם