

הסכם לרכישת הדירות המתפנות

שנתם ביום _____ בחודש _____ 2022

בין:

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל

באמצעות מורשי החתימה ברשות מקרקעי ישראל (להלן "הרשות") וברשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן "הרשות הממשלתית") שהורשו לחתום בשמה כדין (להלן: "המדינה")

מצד אחד;

לבין:

בעלי זכויות בבניין המצוי ___ בחלקה ___ בגוש _____ מספר, ראשון לציון בהתאם למפורט בטבלה שלהלן (להלן, במאוחד: "המוכרים" או "הדיירים" או "הבעלים" או "בעלי הדירות") [שהינו חלק ממתחם משנה/מקבץ]

ת.ז.	שם	תת חלקה
		1
		2
		3
		4
		5
		6
		7

הואיל:

וכל אחד מיחיד המוכרים מצהיר כי הינו בעל הזכויות הרשום ו/או הזכאי להירשם כבעל הזכויות והמחזיק הבלעדי של הדירה, לרבות החלקים ברכוש המשותף הצמודים לה, כמפורט בנסח המרוכז מלשכת רישום המקרקעין המצורף להסכם זה (להלן ביחס לכל אחד מיחיד המוכר: "הדירה") המצויה בבנין הבנוי ברח' _____ ראשון לציון (להלן: "הבנין") והידוע כחלקה __ בגוש _____, וכי יחד הינם בעלי הזכויות של כלל הדירות בבנין וברכוש המשותף שבו (להלן: "הדירות"), כפי שמפורט בנסח המרוכז של הבנין;

מצ"ב העתק מנסח רישום מרוכז של הבנין כנספח א'.

מצ"ב טבלת שטחים ובעלי הזכויות מסומנת כנספח ב'.

והואיל:

וכל אחד מיחיד המוכרים מצהיר, כי זכויותיו בדירה נקיות מכל עיקול ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או זכויות צד ג' אחרות, למעט המשכנתא ו/או העיקול ו/או הזכויות לצד ג' המפורטות בנסח הרישום של הבנין נספח א'.

והואיל:

והבנין הינו חלק ממתחם הכולל __ בניינים, המיועדים למיזם בינוי-פינוי – בינוי, במסגרתו בעלי הדירות במתחם יפנו את דירותיהם, באופן שיאפשר בנייה חדשה במתחם, וזאת בתמורה לקבלת דירות חדשות מחוץ למתחם.

והואיל:

והמדינה שיווקה או תשווק קרקע למגורים (להלן: "המקרקעין") במכרז/ים במסגרתו/ם נחתם ו/או ייחתם חוזה/י בנייה (להלן "חוזה הבנייה") עם זוכה/ים במכרז (להלן: "היזם"), לפיו יחוייב היזם להתקשר ישירות עם כל אחד מיחיד המוכרים בהסכם למכירת דירה במקרקעין (להלן: "דירות התמורה"), אשר יופנו אליו על ידי המדינה, וזאת מבלי שיחיד המוכרים ישאו בתשלום כלשהו, בגין מכירת הדירה ורכישת דירת התמורה, לרבות תשלומי מס, כאמור בחו"ד של החטיבה המקצועית של מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים ברשות המיסים מיום 3.8.17 המצורפת כנספח ג' אך למעט תשלומי המוכרים, כהגדרתם להלן;

והואיל:

וכל אחד מיחיד המוכרים מצהיר ומאשר כי המוכרים, באמצעות הנציגות, בחרו שמאי לצורך חלוקת דירות התמורה, החניות, המחסנים, ככל שיהיו, והחניות בין המוכרים ובין עצמם, חלוקה שתיעשה ללא כל התערבות ו/או קשר למדינה ואשר לפיה כל אחד מיחיד המוכרים יהיה זכאי להתקשר עם היזם בהסכם למכירת דירת התמורה.

והואיל: וכל אחד מיחיד המוכרים מעונין למכור למדינה את מלוא זכויותיו בדירה ולמסור לה את החזקה הבלעדית בה, בכפוף לאמור לעיל ולהלן בהסכם זה, ובתמורה לקבל מהמדינה את הזכות לרכישת דירת תמורה באמצעות התקשרות בהסכם עם היזם למכירת דירת התמורה בנוסח הסכם המצורף להסכם זה (להלן: "הסכם למכירת דירת התמורה"), וזאת ללא כל תמורה

נוספת מטעם יחיד המוכרים, למעט "תשלומי המוכרים", כהגדרתם להלן, בהם ישאו המוכרים כמפורט בסעיף 9 הסכם זה; מצ"ב העתק מנוסח הסכם למכירת דירת התמורה כנספח ד'.

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. פרשנות והגדרות

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

2.2. בהסכם זה יהיו למונחים אלו, המשמעות כמפורט להלן:

"ב"כ הדיירים" - עוה"ד _____ ו/או כל עורך דין אחר משרדם;
"דירות יזם מיוחדות" - דירות גן, גג ופנטהאוס.
"דירה" - כמשמעותה בסעיף 52 לחוק המקרקעין, ולרבות יחידה עסקית;
"יחידה עסקית" - דירה המשמשת/מיועדת לשמש למסחר ו/או תעסוקה, לרבות חנות;
"הסכם למכירת דירת התמורה" - הסכם שייחתם בין בעל דירה שיופנה על ידי המדינה עם יזם למכירת דירת התמורה בנוסח הסכם המצורף להסכם זה;
"המינהלת" - המינהלת להתחדשות עירונית בשכונת רמת אליהו ראשון לציון;
"קבוצת הפנייה" - קבוצה של בעלי דירות אשר מקבלים הפנייה ליזם לשם חתימת הסכם למכירת דירת התמורה בפרויקט אחד;
"קבוצת מסירה" - קבוצת בעלי דירות המהווים חלק מקבוצת הפנייה, והמיועדים לקבל את דירת התמורה במסגרת אותו שלב בפרויקט;

3. הצהרות והתחייבויות המוכרים

כל אחד מיחיד המוכרים מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:

3.1. כי הינו המחזיק הבלעדי ובעל הזכויות הרשום של הזכויות בדירה וכי הדירה נקיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכון, משכנתא, צווי הריסה ו/או זכויות צד ג', למעט המשכנתא ו/או העיקול ו/או הזכויות לצד ג' המפורטות בנסח הרישום של הבנין (נספח א') ולמעט זכויות שוכר בשכירות חופשית בתקופת שכירותו.

3.2. כי הדירה תימסר למדינה כשהיא נקיה מכל זכות צד ג' וכי זכויותיו בדירה יעברו וירשמו על שם המדינה או יימחקו בספרי רישום המקרקעין של זכויות החכירה בדירה של יחיד המוכרים (כל אחת מהאפשרויות תקרא להלן "רישום הזכויות בדירה על שם המדינה"), כאשר המשכנתא ו/או העיקול ו/או זכויות צד ג' יסולקו או יגררו בהתאם להוראות הסכם זה וההסכם למכירת דירת התמורה. המוכר מתחייב להמצאת כלל המסמכים הנדרשים להעברת זכויותיו כאמור.

3.3. כי ימסור את הדירה למדינה, כשהיא נקיה מכל אדם וחפץ, לרבות שוכר; וכי הוא יהיה רשאי לפנות את שוכר הדירה, ככל ויהיה כזה, מהדירה בהודעה בת 90 ימים קודם למועד מסירת דירת התמורה וכי יפנה את שוכר הדירה, עובר למועד המסירה. מובהר כי, מלוא האחריות לפינוי הדירה מהשוכר חלה על המוכר בלבד. אי פינוי השוכר מהדירה יהווה הפרה יסודית של ההסכם על ידי המוכר ויעניק למדינה את כל הסעדים שבהסכם ושבדין.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל אחד מיחיד המוכרים מתחייב, כי אם ישכיר את דירתו הנוכחית לאחר שחתם על הסכם זה, יחתום הוא על הסכם לשכירות בלתי מוגנת בלבד. בכל הסכם שכירות שייחתם על ידו בקשר לדירה הנוכחית, יודיע כל אחד מיחיד המוכרים לשוכר כי הוא חתם על הסכם זה ותיכלל התחייבות של השוכר כלפי יחיד הדיירים לפנות את הדירה הנוכחית בהודעה מוקדמת של 90 יום, על אף המועדים שנקבעו בהסכם השכירות הבלתי מוגנת, כך שלא ייגרמו כל מניעה ועיכוב בביצוע הסכם זה. יחיד מוכרים שדירתו הנוכחית הושכרה לפני חתימתו על הסכם זה, מתחייב להודיע לשוכר, כי הוא חתם על הסכם זה ולפעול בכל האמצעים החוקיים לפינויה על ידי השוכר עד למועד הפינוי על אף המועדים שנקבעו בהסכם השכירות הבלתי מוגנת.

3.4. כי מיום חתימת הסכם זה ואילך לא ישעבד ו/או לא ימשכן את זכויותיו בדירה, אלא בהתאם לנוהל העברת הזכויות המצורף **כנספה י'** וככל ויעשה כן, בכפוף לאמור להלן, מתחייב הוא להסיר השיעבוד ו/או המשכון ו/או כל עיקול, שיעבוד או רישום אחר שיש בו כדי לפגוע בצורה כלשהי בזכויות המדינה על פי הסכם זה בתוך 60 ימים ממועד בו קבל הודעה בדבר הוצאת היתר הבנייה למגרש בו צפוייה להיבנות דירת התמורה. הסרת השיעבוד ו/או המשכון ו/או העיקול ו/או הרישום תעשה על חשבון.

3.5. על אף האמור, ככל שמי מיחיד המוכרים יבקש לשעבד ו/או למשכן ו/או לרשום רישום כלשהו על זכויותיו בנכס לאחר החתימה על הסכם זה, ייעשה הדבר אך ורק כנגד קבלת הלוואה למוסד פיננסי מוכר וידוע בישראל וקבלת הסכמת המדינה, מראש ובכתב, באמצעות ב"כ המוכרים. סילוק או גרירת השיעבודים ייעשה בהתאם להוראות ההסכם למכירת דירות התמורה. לעניין סעיף זה **"הסכמת המדינה"** – קבלת אישור בכתב מאת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לרישום שיעבוד ו/או משכון ו/או רישום אחר בלשכת רישום המקרקעין. המדינה תתייחס לבקשה האמורה תוך 25 יום ממועד קבלתה, וככל שתמצא כי אין מניעה לעשות כן – תיתן את אישורה, ולמוכר לא תהיה כל טענה בשל הצורך בקבלת אישור כאמור.

3.6. כי מיום חתימת הסכם זה על ידו ואילך, לא יבצע כל עסקה בקשר עם הדירה, אלא לאחר רישום הערת אזהרה לטובת המדינה, ובכפוף לאמור בסעיף 13 להלן.

3.7. כי אין מניעה על פי כל דין ו/או הסכם למסירת החזקה הבלעדית בדירה לידי המדינה ולהעברת מלוא הזכויות בדירה משם המוכר לשם המדינה.

3.8. כי יטפל ברישום הזכויות על שמו, לרבות הזכויות המגיעות לו מכוח ירושה, וכן הארכת זכות שכירות, ככל שאינן רשומות על שמו בלשכת רישום המקרקעין או בחברה משכנת, בתוך 150 יום ממועד החתימה על הסכם זה, בעצמו ועל חשבונו, וכי ידוע לו כי רישום הזכויות והסדרתן כאמור מהווה תנאי להפנייתו לבחירת דירת תמורה.

3.9. כי יפעל להסרת המשכנתא מדירתו ולגרירתה לדירת התמורה, בהתאם להוראות הסכם זה, מיד עם קבלת המסמכים הנדרשים לכך מהיזם ומהבנק המלווה מטעמו. וכי ידוע לו כי ככל שלא יעשה כן, תהיה המדינה רשאית לפעול בהתאם להוראות סעיף 7.10 להסכם זה.

3.10. כי חובותיהם של בעלי הזכויות באותה דירה יהיו ביחד ולחוד, וכי ככל שהזכויות בדירה רשומות על שם אחד מבני הזוג המתגוררים בה, מתחייב בעל הזכויות להסדיר את חתימת בן/בת הזוג על הסכמה להעברת הזכויות למדינה במסגרת הסכם זה ועל פינוי הדירה בהתאם לו, וכן על כל מסמך שיידרש על ידי המדינה על מנת להביא למימוש הוראות הסכם זה, לרבות מסמך ויתור על זכויותיו בדירה ו/או כתב הסכמה לעסקה זו, ככל שיש לו זכויות.

3.11. כי חלוקת דירות התמורה וכן הקצאת המחסנים, ככל שיהיו, והחניות בין המוכרים, בינם ובין עצמם, תיקבע באמצעות חלוקה שתיערך בין המוכרים באמצעות שמאים שייבחרו בעלי הדירות במתחמים השונים, בהתחשב בדירוג שינתן על ידי כל אחד מהם לדירות בבניין המקורי ולדירוג הדירות המיועדות לקבוצת ההפנייה, ותוך יצירת אמות מידה הוגנות לחלוקה בהסכמה בין השמאים השונים, וזאת ללא כל התערבות ו/או קשר למדינה, וכי אין לו ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המדינה בגין חלוקת דירות התמורה המחסנים והחניות בין יחידי המוכרים. בהעדר הסכמה בין בעלי הדירות או בין השמאים של בעלי הדירות ובין עצמם, תיקבע חלוקת הדירות על ידי שמאי מכריע שימונה על ידי המינהלת.

3.12. כי בכפוף להפקדת יפוי כח בלתי חוזר לביטול הערות אזהרה כאמור בסעיף 12.4 להלן אצל מיופה כוח מטעם הרשות הממשלתית, ולא יאוחר מתום 30 ימי עסקים ממועד קבלת ההסכמים עם בעלי הדירות חתומים על ידי המדינה וקבלת בקשה לרישום הערת אזהרה חתומה על ידי המדינה, ירשום ב"כ המוכרים הערות אזהרה לטובת המדינה על זכויותיהם של אותם בעלי דירות בדבר התחייבות לביצוע עסקה. עם רישום הערות האזהרה, ימציא ב"כ הדיירים למדינה את אישור לשכת רישום המקרקעין (הטאבו). ככל שלצורך רישום הערת האזהרה תידרש חתימת המדינה, היא תינתן במסגרת המאפשרת את העמידה בלוחות הזמנים האמורים לעיל. מחיקת הערת האזהרה במקרה של ביטול ההסכם, תיעשה בהתאם לקבוע בסעיף 12 להלן.

3.13. כי ידוע לו כי הסכם זה הוא הסכם לטובת צד שלישי, וכי כל אחד מיחידי המוכרים יהיה רשאי לתבוע כל אחד מיחידי המוכרים אשר יפר הוראותיו של הסכם זה באופן העלול להביא לביטול ההסכם עמו או לגרום לו נזק אחר.

3.14. כי כחלק מחתימת הסכם זה, יחתום על טופס בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת המדינה וכן על טופס דיווח לרשויות המס.

3.15. כי ידוע להם שהמדינה תשתתף בדמי הניהול והתחזוקה בגין דירות התמורה בהתאם לקריטריונים שייקבעו על ידה ובהתאם לשיקול דעתה המוחלט.

3.16. כי ככל שמי מיחידי הדיירים לא יחתום על הסכם זה ו/או יפר את תנאי ההסכם באופן שיש בו כדי להפריע למימוש הפרויקט או כל חלק ממנו, לרבות בכל הקשור לפינוי הדירה הנוכחית במועד הפינוי, כי אז מתחייבים יתר יחידי הדיירים לפעול, באמצעות בא כוחם, כדי לאפשר נקיטה בהליכים כנגד מי מיחידי הדיירים המפרים, לרבות בהתאם להוראת חוק עידוד מיזמים, ו/או בהתאם לכל חוק אחר. כל אחד מיחידי הדיירים מסמך את ב"כ הדיירים למנות עו"ד שיאשר וימומן על ידי המינהלת לייצג את הבעלים בהליכים כאמור, בהתאם לייפוי הכוח האמור בסעיף 8 להלן.

4. הממכר

המוכרים וכל אחד מיחידי המוכרים מתחייבים בזה להעביר למדינה את הדירות ואת מלוא זכויותיהם בדירות, לרבות זכות שכירות בתוקף, והמדינה רוכשת בזאת את הדירות מהמוכרים, והכל כשהדירות נקיות מכל משכנתא ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות מחזיק ו/או זכויות צד ג' כלשהן (להלן: "הזכויות בדירות").

5. התמורה

5.1. תמורת קבלת מלוא זכויות המוכרים בכל הדירות בבניין ומילוי מלוא התחייבויות המוכרים על פי הסכם זה, יהיה כל אחד מיחידי המוכרים זכאי לקבל דירת תמורה מיזם אשר זכה במכרז במקרקעין, על פי בחירתו בכתב ההסכמה בנוסח המצורף **כנספח ו'**, אליה יעבור עם פינוי הדירה שבבעלותו וכתנאי לפינוי. המדינה מתחייבת להפנות את המוכרים ליזם אשר יתקשר עימם בהסכמים למכירת דירות התמורה

מבלי שהמוכרים ישאו בתשלום כלשהו בגין דירות התמורה, למעט פקדונות בגין מונים, ככל שלא יועברו מהדירה לדירת התמורה, ו/או תשלומים בגין שינויים ו/או שדרוגים ו/או תוספות שיעשו לבקשת כל אחד מיחיד המוכרים (לעיל ולהלן: "תשלומי המוכרים").

5.2. מובהר, כי כל התשלומים בקשר עם רכישת דירות התמורה, אם וככל שיהיו, למעט תשלומי המוכרים, ישולמו על ידי המדינה ישירות ליזם בהתאם לקבוע במסמכי המכרז, וכי בהתאם למסמכי המכרז על נספחיו, היזם לא יהיה רשאי לפנות למוכרים בכל דרישה נוספת, זולת האמור בהסכם זה ו/או בהסכם מכירת דירות התמורה, במפורש ובכתב.

5.3. מוסכם כי שטח כל אחת מדירות התמורה לה יהיה זכאי יחיד המוכרים תהיה בשטח הגדול ב-12 מ"ר משטח הדירה של אותו יחיד המוכרים הנמכרת עפ"י הסכם זה למדינה. בעלי דירות שהן בעלות מאפיינים ייחודיים, על פי קביעת שמאי מטעם המוכרים, יהיו זכאים לתוספת בשטח דירת התמורה בהתאם למקדמים אשר הוצגו בפני הדיירים על ידי המינהלת. שמאי מטעם המוכרים יקבע את תוספת השטח לכל אחת מדירות אלה, בכפוף לאישור שמאי המוסכם על המדינה. שטח הדירה לעניין סעיף זה, כמו גם שטח דירת התמורה, לרבות הסטיות המותרות, נקבע בהתאם לשיטת החישוב (הקבועה עובר לחתימת הסכם זה בצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח – 2008, והוא כמפורט בטבלת השטחים המצורפת **כנספח ה'** להסכם זה.

על אף האמור, הייתה הדירה יחידה עסקית, תהיה יחידת התמורה יחידה עסקית בבניין מגורים או במרכז מסחרי שיוקמו בשכונה, כאשר ככל ששטח היחידה העסקית הוא עד 25 מ"ר, יהיה שטחה בשטח השווה לשטח המקורי בתוספת של 30% משטחה, ואם שטחה של היחידה המסחרית מעל 25 מ"ר, יהיה שטחה בשטח השווה לשטח המקורי בתוספת 10 מ"ר.

5.4. בנוסף על האמור בסעיף 5.3, תוצמד לכל דירת תמורה מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר, חנייה וכן מחסן, כאמור ובכפוף לאמור בסעיף 5.5. אופן חלוקת החניות בין המוכרים ובין דירות היזם, ובין המוכרים לבין עצמם, יהיה בהתאם לאופן חלוקת המחסנים, כמפורט בסעיף 10 להלן. ככל ולא יהיו חניות מקורות בכמות השווה או העולה על מספר הדירות בבניין, יחולקו החניות המקורות בין היזם למוכרים בהתאם לסדר העדיפויות המפורט להלן:

- (1) דירות היזם המיוחדות
- (2) דירות התמורה;
- (3) דירות היזם שאינן מיוחדות.

ככל שלא יהיו די חניות מקורות לכל יחיד המוכרים, יחיד מוכרים שלא תוקצה להם חנייה מקורה, יהיו זכאים לקבל חניה צמודה לא מקורה, ולא יהיו זכאים לפיצוי כלשהו מהמדינה בשל כך. שמאי הבעלים יתייחס לאופן הקצאת החניות המקורות בעת ניקוד ודירוג הדירות לצורך הקצאתן.

5.5. האמור לעיל לא יחול על דירה שהיא "יחידה מסחרית", ואולם, ככל שיחידות מסחריות של היזם באותו בניין יהיו זכאיות לחניה ו/או מחסן, תהיה גם היחידה המסחרית זכאית לכך, בהתאמה. מובהר, כי כל אחד מיחיד המוכרים יהיה זכאי לקבל מחסן בשטח של 6 מ"ר, וזאת רק ככל שהיזם יבנה מחסנים בבניין בכמות השווה או העולה על מספר הדירות בבניין. ככל שהיזם יבנה כמות מחסנים קטנה יותר, יחולקו המחסנים בין היזם למוכרים בהתאם לסדר העדיפויות המפורט להלן:

- (1) דירות היזם המיוחדות;
- (2) דירות התמורה;
- (3) דירות היזם שאינן מיוחדות.

הקצאת המחסנים בין היזם ובין המוכרים וכן בין המוכרים ובין עצמם, תיעשה בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 10 להלן.

5.6. ככל שבשל אילוצים תכנוניים בלבד, תהיה דירת התמורה אליה יופנה יחיד המוכרים בשטח הקטן בשיעור של עד 3% משטח הדירה לו הוא זכאי בהתאם להוראות הסכם זה, יידרש היזם לקבל לכך אישור מראש ובכתב מהמדינה. במקרה זה, ישלם היזם ליחיד המוכרים ששטח דירתו הוקטן, את מכפלת הפרש השטח בערך השווי למטר מרובע מבונה, בהתאם למחירון היזם, כולל מע"מ, עבור דירה בעלת מאפיינים דומים בקומה ממוצעת בה ניתנו דירות התמורה, וזאת נכון למועד החתימה על הסכם מכירת דירת התמורה (להלן: "ערך השווי למ"ר").

5.7. ככל שבשל אילוצים תכנוניים בלבד תהיה דירת התמורה אליה יופנה יחיד המוכרים בשטח הקטן תכנונית בשיעור העולה על 3% משטח הדירה לה הוא זכאי בהתאם להוראות הסכם זה, יידרש היזם לקבל לכך אישור מראש ובכתב מהמדינה. במקרה זה, יידרש היזם לשלם ליחיד המוכרים ששטח דירתו הוקטן, את מכפלת הפרש השטח (למ"ר המ"ר הראשון או חלקו) בערך השווי למ"ר מבונה כפול 1.2. למען הסר ספק, מובהר כי המדינה לא תאשר סטיות משמעותיות משטח הדירה ובכל מקרה לא תותר סטייה העולה על 5%.

5.8. על בניית מרפסת שמש ו/או מחסן, ליחיד המוכרים הזכאי למחסן, בשטחים הקטנים מהאמור בסעיפים 5.4-5.5 לעיל, יחולו הכללים האמורים בסעיפים 5.5-5.6 לעיל, בשינויים הבאים:

- 1) לעניין מרפסת – במקום 3% יבוא 6%
- 2) לעניין מחסן – במקום 3% יבוא 10%.
- 3) ערך השווי לתשלום יהא ערך השווי למ"ר בנוי מוכפל ב-0.35.

5.9. תוך 60 ימים ממועד חתימת הסכם זה על ידי כל יחיד המוכרים והמדינה ובכפוף להפקדת יפוי כוח כאמור בסעיף 3.10 בידי מיופה כוח מטעם הרשות הממשלתית, עפ"י המאוחר, ימציא בא כוח המוכרים למדינה את המסמכים הבאים:

5.9.1. העתקי אישורים של לשכת רישום המקרקעין המעידים על רישום הערות אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת המדינה על כל אחת מהדירות (תתי החלקות).

5.9.2. המצאת עיונים מרשם המשכונות בגין כל אחד מיחיד המוכר, לפיהם לא קיימים ו/או רשומים שעבודים ו/או משכונים על זכויותיהם של כל אחד מיחיד המוכרים בדירה לטובת צד שלישי כלשהו, למעט בגין משכנתא אשר רשומה על דירתו, העתידה להיגרר אל דירת התמורה.

5.9.3. במקרה שבו רשומות הזכויות בדירות בחברה משכנת, ימציאו המוכרים אישורי זכויות מעודכנים מהחברה המשכנת בגין כל אחת מהדירות הכוללים הערה בגין ההסכם לטובת המדינה, אישור זכויות מעודכן מהרשות וכן עיונים מרשם המשכונות בגין כל אחד מיחיד המוכרים לפיהן נרשם שעבוד לטובת המדינה על זכויות כל אחד מיחיד המוכרים בדירה.

5.9.4. העתק "שטר לפעולות שכירות במקרקעי ישראל" בהתאם לנוסח המעודכן באתר הממונה על רישום המקרקעין במשרד המשפטים, החתום על ידי כל אחד מבעלי הזכויות בדירות לצורך מחיקת זכויות החכירה של המוכרים במקרקעין. מובהר כי העותק המקורי של שטר זה בקשר לדירתו של כל אחד מיחיד

המוכרים, יופקד בידי הנאמנות של ב"כ הדיירים, אשר ימסור אותו לנציג המדינה במועד האמור בסעיף 7 להלן.

טרם נרשמו הזכויות באילו מהדירות על שם מי מיחידי המוכרים, יחול האמור בהתייחס לאותן דירות עם השלמת רישום הזכויות כאמור בסעיף 3.7 לעיל, ועד 150 יום ממועד חתימת הסכם זה.

5.10 לא נחתם הסכם זה על ידי כל בעלי הדירות בתוך 18 חודשים ממועד חתימת בעל הדירה הראשון בבניין, תהיה המדינה רשאית, על פי שיקול דעתה המוחלט, לבטל את ההסכם עם כל בעלי הדירות שחתמו עליו. מצאה המדינה כי בעלי הדירות פועלים בשקידה ראויה לקידום חתימתם של בעלי דירות המסרבים להתקשר בעסקה ובכלל זה הוגשה כנגדם תביעה לפי חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו – 2006, תהיה המדינה רשאית לבטל הסכם זה בחלוף 24 חודשים ממועד חתימת בעל הדירה הראשון בבניין והיא תהיה רשאית להאריך תקופה זו ב 12 חודשים נוספים לצורך סיום הליכים כנגד דייר סרבן .

5.11 המדינה תעביר לעיון ב"כ המוכרים ולעיון המפקח מטעם המדינה את סכמת התכנון הראשוני של הבניינים, הכוללת את פריסת דירות התמורה ושטחיהן, שהוכנו על ידי היזם והועברו למדינה, וב"כ המוכרים יהא רשאי להתייעץ עם המפקח מטעם המדינה ועם הנציגות באשר להתאמת התכנון להסכם ולהעביר את התייחסותו לתכניות אלה תוך 20 ימים מקבלתן.

5.12 ככל שהמפקח מטעם המדינה ימצא כי קיימת פגיעה בזכויות המוכרים בהתאם להוראות הסכם זה להוראות המכרז ולהוראות הדין, תדרוש המדינה מהיזם לתקן התכניות בהתאם. כמו כן, המדינה רשאית להורות ליזם על תיקון התכניות בהתחשב בהערות ב"כ המוכרים, גם אם אינן מתייחסות לפגיעה בזכויות המוכרים כאמור, ובלבד שלא יהיה ביישומן כדי לפגוע משמעותית בכדאיותו הכלכלית של הפרויקט.

5.13 לאחר קבלת החלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר לבניית דירות התמורה, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**היתר בתנאים**"), ובכפוף להמצאת המסמכים האמורים בסעיף 5.9 לעיל, תמסור המדינה לבא כוח המוכרים הפניה לשם חתימה על הסכם למכירת דירות התמורה עם היזם. ההפניה תהיה תקפה למשך 90 ימים ממועד מסירתה ויחיד המוכרים מתחייב לחתום בתקופה זו על הסכם למכירת דירת התמורה, בגין דירת התמורה המשויכת לו בהפניה.

5.14 כל אחד מיחידי המוכרים יהיה רשאי לבקש הפנייה לרכישת דירת תמורה מיזם הבונה במקרקעין, על פי בחירתו, כמפורט בכתב ההסכמה הבלתי חוזר לתכנון ניהול ופיקוח פרויקט להתחדשות עירונית בשכונת רמת אליהו (להלן: "**כתב ההסכמה**") שנחתם על ידו בנוסח המצורף **כנספת ו'**. הרשות הממשלתית תפנה את יחידי המוכרים ליזם או ליזמים לחתימת הסכם לרכישת דירת תמורה, בקבוצת הפנייה אחת או יותר, ככל הניתן בהתאם לבקשתם, לאחר כניסת ההסכם לתוקפו.

5.15 ככל שהרשות הממשלתית תפנה את המוכרים ליזמים שונים, במספר קבוצות כפנייה, יחולו ויפורשו הוראות הסכם זה בהתייחס לכל קבוצת הפנייה באופן נפרד. כמו כן, יובהר כי כל קבוצת הפנייה תופנה בנפרד ובמועד שונה לחתימה על הסכם למכירת דירות התמורה.

5.16 מובהר ומוסכם כי רכישת דירות התמורה מהיזם, ללא תשלום על ידי יחידי המוכרים, למעט תשלומי המוכרים (כאשר התשלום בגין דירות התמורה ישולם על ידי המדינה

ישירות לזים, כאמור לעיל), הינה התמורה המלאה, הסופית והמוסכמת בין הצדדים וזאת בגין מלוא הזכויות בדירות, אולם אין באמור בכדי לפגוע בהוראות סעיף 9 להלן.

6. סילוק ו/או גרירת המשכנתא

6.1. עם קבלת החלטה על מתן היתר בנייה מותנה בתשלום אגרות, יפנו ב"כ המוכרים לבנקים אשר לטובתם רשומה משכנתא על זכויותיהם של יחידי המוכרים, לצורך קבלת הסכמתם להסכם.

6.2. עם קבלת טופס 4 בגין דירות התמורה ולאחר רישום הערת אזהרה לטובת הבנק לטובתו רשומה משכנתא על הדירה, יפעל כל אחד מיחידי המוכרים אשר על זכויותיהם בדירות רשומה משכנתא לסילוק המשכנתא ו/או גרירתה לדירות התמורה להן הם זכאים מייד עם קבלת והמסמכים הנדרשים מהיזם ומהבנק המלווה אותו. תוך 45 יום ממועד קבלת טופס 4, ימציא ב"כ המוכרים למדינה את המסמכים הבאים:

6.2.1. אישורים על סילוק/גרירת המשכנתא בגין כל אחד מיחידי המוכרים וכן נסח ספרי רישום המקרקעין (טאבו) מרוכז "נקי" ממשכנתאות או אישור זכויות "נקי" מהחברה המשכנת, במקרה הרלוונטי.

6.2.2. אישור מרשם המשכונות על ביטול רישום משכונות ו/או שעבודים לטובת הבנקים נותני המשכנתאות וכן עיונים בגין כל אחד מיחידי המוכרים, נקיים מהמשכון ו/או השעבוד לטובת הבנק בקשר לדירה.

6.3. מובהר, כי ככל שמי מיחידי המוכרים יבחר לגרור את המשכנתא לדירת התמורה, הוא יהיה רשאי לעשות כן, בהתאם לכללים הקבועים בהסכם מכירת דירת התמורה. במקרה כאמור, תרשם משכנתא על דירת התמורה, בערך ההלוואה לטובת הבנק אשר נתן ההלוואה המובטחת במשכנתא לשם גרירת המשכנתא, בהתאם לתנאים שיסוכמו עם הבנקים.

6.4. לשם כך, המוכרים מתחייבים לבצע את כל הנדרש לשם סילוק/גרירת המשכנתאות ולהמציא לבנקים נותני המשכנתאות את המסמכים ו/או האישורים שידרשו וכן לשלם לבנקים את האגרות ו/או העמלות שידרשו לשם גרירת המשכנתאות לדירות התמורה ומחיקת המשכנתאות מהדירות. ככל שנדרשים אישורים של המדינה ו/או היזם לצורך סילוק או גרירת המשכנתאות, יפנו המוכרים אליהם בבקשה למתן האישורים תוך פרק זמן סביר מראש, והמדינה ו/או היזם יעבירו לידי המוכרים אישורים אלו תוך פרק זמן סביר ממועד שהתבקשו לעשות כן.

6.5. יחיד הדיירים מתחייב לשלם את כל תשלומי המשכנתא לאחר גרירתה לדירת התמורה באופן סדיר באופן שלא תקום לבנק עילה למימוש הערבות, וידוע לו כי אם לא יעשה כן, עלול הוא שלא לקבל את דירת התמורה או כי דירת התמורה תשמש לפירעון המשכנתא, והכל כאמור בהסכם למכירת דירות התמורה.

6.6. ב"כ המוכרים יודיע במועד חתימת ההסכם ע"י המדינה ובכפוף לאמור בסעיף 3.11 לעיל למנהל מיסוי מקרקעין על הסכם זה בשם הבעלים בלבד, בהתאם להוראות סעיף 49 כא לחוק מיסוי מקרקעין. בכל מקרה, מובהר כי המדינה לא תטפל עבור המוכרים בכל הודעה או דיווח לרשויות המס, לרבות המצאת כל האישורים שיידרשו על ידי רשויות המס.

7. רישום הזכויות בדירות על שם המדינה ומסירת החזקה

7.1. סמוך לאחר מועד המסירה הסופי, כהגדרתו בהסכם מכירת דירות התמורה (להלן "מועד המסירה"), ולא יאוחר משישים (60) יום ממועד המסירה הסופי המוקדם ביותר מבין המועדים הקבועים בהסכמי מכירת דירות התמורה לאותה קבוצת הפנייה, יודיע ב"כ המוכרים למדינה, בכתב, כי מצויים בידיו מלוא המסמכים הנדרשים מהמוכרים לשם העברת הזכויות בדירות משמם של חברי קבוצת המסירה לשם המדינה בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי החברה המשכנת ורמ"י, כמפורט בסעיף 7.7 להלן וכי אין מניעה להעברת הבעלות משם חברי קבוצת המסירה למדינה. להודעה יצורפו העתקים סרוקים ממסמכים אלו. כלל הפרויקט אליו מיועדת קבוצת ההפניה מספר שלבים, יחול האמור בהתייחס לקבוצת מסירה המיועדת לקבלת דירות תמורה באותו השלב. בנסיבות מיוחדות וככל לא יהיה בכך לסכל את תהליך פינוי הבניין, תהיה המדינה רשאית לקבל מסמכים כאמור בהתייחס למרבית חברי קבוצת המסירה.

7.2. עם קבלת הודעת ב"כ המוכרים כי מצויים בידיו מלוא המסמכים הנדרשים לצורך העברת הזכויות כאמור בסעיף 7.1 לעיל, תורה המדינה ליזם לרשום לטובת כל אחד מיחיד המוכרים הערת אזהרה בגין זכויותיהם בדירת התמורה בתוך 30 יום ממועד קבלת ההודעה, ולחילופין לרשום הערת אזהרה לטובת כלל יחיד המוכרים על כל החלקה. בנוסף, ימסור היזם לב"כ המוכרים במועד המסירה את מכתב ההחרגה מהבנק שלטובתו נרשם שיעבוד דירת התמורה בגין כלל דירות התמורה.

היה ולא נתקיימו התנאים האמורים לעיל, יאפשרו המדינה והיזם, תוך הסכמת הבנק המלווה של הפרויקט, במועד המסירה, את הסבת ערבויות חוק המכר שנתן היזם למדינה, או יתרתה (ככל שחלק מהערבות הוסב לטובת הבנק למשכנתאות מטעם יחיד המוכרים) בגין כל אחת מדירות התמורה על שם יחיד המוכרים.

7.3. מיד לאחר מועד המסירה, יימסרו מפתחות דירות התמורה החדשות לב"כ המוכרים, שיחזיקם בנאמנות עד להתקיימות התנאים למסירתם, כמפורט להלן.

עם רישום הערת האזהרה כאמור בסעיף 7.2 לעיל, יעביר ב"כ הדיירים ל --- את כל המסמכים הנדרשים להעברת הזכויות משם בעלי הדירות למדינה. בתוך 30 ימים ממועד קבלת מלוא המסמכים כאמור, תפעל המדינה מחיקת זכויות החכירה של המוכרים בדירות ולרישומן על שם המדינה, כשהן נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהו.

7.4. מובהר ומודגש, כי מסירת המסמכים הנדרשים למדינה כדי לבצע מחיקת זכויות המוכרים בקבוצת הפנייה או בקבוצת המסירה, לפי העניין, בכל דירותיהם תהווה תנאי למסירת החזקה בכל אחת מדירות התמורה למוכרים ולמסירת מפתחות דירת התמורה לידיהם. ככל שתתקיים מניעה לביצוע מחיקת הזכויות של מי מבין יחיד המוכרים, בנסיבות שאינן תלויות בו ושאינן לו שליטה עליהם ושלא ניתן היה לצפותן מראש, יידרש אישור המדינה למסירת החזקה ביתר דירות התמורה, פרט לדירת התמורה של אותו יחיד המוכרים. **כן מובהר כי רישום הזכויות בדירות על שם המדינה יהיה תנאי לרישום הזכויות על שם כל אחד מיחיד הדיירים בדירות התמורה.**

7.5. בתוך תקופה שלא תעלה על 30 ימים ממועד מחיקת הזכויות ו- 10 ימים ממועד קבלת מפתחות דירת התמורה (להלן: "תקופת המסירה"), ימסור כל אחד מיחיד המוכרים למדינה את החזקה בדירתו, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ.

7.6. מובהר ומוסכם, כי החתימה על הסכם זה תהווה הסכמה גם למתן פסק דין לפינוי הדירה לכל אחד מיחיד הדיירים שקיבל לידיו את מפתחות דירת התמורה ולא פינה את דירתו במועד. משכך, מוסכם, כי ככל שמי מיחיד המוכרים לא יפנה את דירתו,

יהיה ב"כ המוכרים לחתום על בקשה למתן פסיקתא המחייבת את פינוי הדירה ולהמציאה למדינה על מנת שהמדינה תפעל למימושה בערכאות המוסמכות. נוסח הפסיקתא מצורף כנספח ז'.

7.7 המוכרים מתחייבים להמציא למדינה, כאמור בסעיף 7.1 לעיל, את המסמכים הבאים, בגין כל אחת ואחת מדירות המוכרים בנפרד:

7.7.1 נסח רישום מרוכז ומעודכן המעיד כי זכויות המוכרים נקיות מכל מגבלה ו/או סייג ו/או הערה, למעט הערת אזהרה לטובת המדינה.

7.7.2 שטרי מכר/שכירות חתומים על ידי המוכרים ומאומתים כדין בשני עותקים וכן שטר מכר/שכירות חתום על ידי המוכרים ומאומתים כדין על ידי ב"כ המוכרים ומאומתים דיגיטלית על ידי ב"כ המוכרים באמצעות כתובת מייל שתמוצא לב"כ המוכרים בסמוך למועד העברת המסמכים.

7.7.3 יפוי כח בשלושה העתקים, כאמור בסעיף 8 להלן.

7.7.4 אישור הרשות המקומית ו/או ספק המים על העדר חובות בגין אספקת מים לדירה עד למועד המסירה וכן אישור על הגשת בקשה לניתוק הדירה ממים.

7.7.5 אישור מחברת החשמל על העדר חובות בגין אספקת חשמל לדירה עד למועד המסירה וכן אישור על הגשת בקשה לניתוק הדירה מחשמל.

7.7.6 אישור מחברת הגז על העדר חובות בגין אספקת גז לדירה עד למועד המסירה וכן אישור על הגשת בקשה לניתוק הדירה מגז.

7.7.7 כל אישור נוסף אשר ידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין, ככל שידרש, לשם רישום הזכויות בדירה על שם המדינה.

7.7.8 אישורי מס שבח בגין עסקה נשוא הסכם זה.

7.8 ככל ומי מיחידי הדיירים לא יוכל להמציא אישור מהאישורים האמורים בסעיפים 7.9.4-7.9.7 בשל חוב כספי שנדרש לצורך קבלת האישור, תהיה המדינה רשאית לשלם את החוב עבור או בשם אותו יחיד דיירים. לא שילם יחיד הדיירים את החוב למדינה תוך 21 יום ממועד דרישתה, יישא הוא הפרשי הצמדה וריבית שנתית על פי דין, ממועד ביצוע התשלום על ידי המדינה ויחיד הדיירים לא יהיה זכאי לרישום זכויותיו בדירת התמורה על שמו טרם השבת התשלום האמור.

7.9 ככל ולא תהיה באפשרותו של מי מיחידי המוכרים להמציא את מלא המסמכים הנדרשים לשם רישום הזכויות בדירתו על שם המדינה, בשל עיקול, שעבוד ו/או זכות צד ג' אחרת שיוטלו על זכויותיו בדירה לטובת בעל חוב שלו, שאינו חוב לפי סעיפים 7.9.4-7.9.7 (להלן: "הרישום המכביד") ובחלוף 30 ימי עסקים מהמועד האחרון להמצאת המסמכים, מתחייבים הצדדים לפעול באופן הבא:

7.9.1 המדינה תאפשר ליחיד הדיירים לפעול לגרירת הרישום המכביד לדירת התמורה או לסלקו בדרך אחרת בתוך 30 ימי עסקים, ותחתום על כל המסמכים שיידרשו לו לצורך כך;

7.9.2 לא פעל יחיד הדיירים כאמור, המדינה תהיה רשאית (אך לא חייבת) להודיע ליזם לבטל את ההסכם למכירת דירת התמורה עם אותו יחיד ו/או יחידי המוכרים.

7.9.3 חלף דירת התמורה החדשה, תשלם המדינה לאותו יחיד ו/או יחיד המוכרים שווי דירת התמורה נכון למועד ההפרה, בערך שלא יפחת מערבות היזם שנתנה למדינה בגין אותה דירה, עפ"י שומה של שמאי מקרקעין שיוסכם על ידי הצדדים שתערך בעבור המדינה, בניכוי התשלום לביטול העיקול ו/או השעבוד ו/או זכות צד ג' שתוטל על זכויות יחיד ו/או יחידי המוכרים כאמור, אשר יאפשר את ביטול רישום העיקול או השעבוד ורישום

הזכויות בדירה על שם המדינה. התשלום ליחיד ו/או יחידי המוכרים יבוצע במועד פינוי הדירה ומסירת החזקה בה למדינה, באופן ובמועד הקבוע בהסכם זה ובכפוף להשלמת רישום הזכויות בדירה על שם המדינה.

7.9.4 תוך 7 ימים ממועד תשלום החוב נשוא העיקול, השעבוד ו/או הזכות צד ג' אחרת שהוטלו על זכויותיו של יחיד הדיירים בדירה על ידי המדינה, יפעלו המוכרים לביטול העיקול ו/או השעבוד האמורים וימסור לנציג המדינה את המסמכים שיאפשרו את רישום את הזכויות בדירה על שמה. כן יעביר, את המסמכים המנויים לעיל בסעיף 7.8 לידי הרשות הממשלתית, וזאת כנגד העברת התשלום האמור בסעיף 7.10.3 ליחיד ו/או יחידי המוכרים.

7.9.5 יחיד ו/או יחידי המוכרים האמורים מתחייבים לשתף פעולה עם המדינה לשם ביצוע האמור לעיל ובמיוחד מתחייבים לפנות את הדירה במועד המסירה שנקבע ולמסור בה את החזקה למדינה כפוף להוראות הסכם זה.

7.9.6 ככל שביצוע האמור בסעיף זה יהיה כרוך במסים החלים על יחיד המוכרים, ישא בכך אותו יחיד המוכרים.

7.10 על אף האמור בסעיף 5.1 ובסעיף זה לעיל, מוסכם בזאת, כי ככל שמעל 67% מבעלי הדירות בבניין יפנו את דירותיהם ויעברו לדירות תמורה, וככל שהמועד הצפוי למסירת דירות התמורה לדיירים הנותרים יהיה יותר משנה ממועד זה, תהיה הרשות הממשלתית רשאית לדרוש מבעלי הדירות הנותרים להעביר את זכויותיהם בדירות למדינה ולמסור למדינה את החזקה בהן, טרם קבלת דירת התמורה, ובלבד שהמדינה תישא בדמי השכירות לתקופת הפינוי, בשיעור שייקבע על ידי שמאי המינהלת בהתאם לדמי השכירות המקובלים באותה עת עבור דירות דומות בסביבת הפרויקט, כמו גם בעלות ההעברה של תכולת הדירה לאותה דירה וממנה לדירת התמורה, וכנגד קבלת ערבות להבטחת קבלתה של דירת התמורה וכנגד קבלת ערבות בנקאית ע"פ חוק המכר לדירות התמורה לפי שווי דירת התמורה בהתאם לשומת רמ"י.

8. ייפוי כח וחתימה על מסמכים

8.1 להבטחת מילוי התחייבויותיהם של המוכרים לפי הסכם זה, במעמד חתימת ההסכם יחתמו המוכרים על יפוי-כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספת ח'**, המייפה את כוחם של ב"כ המוכרים וכן עורכי דין שימונו מטעם המדינה לצורך רישום הזכויות לפי הסכם זה, לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך או שטר שהם חייבים בחתימתו לפי הסכם זה ו/או על כל מסמך הדרוש לשם הוצאתו לפועל של הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ביטול צו הרישום הקיים בנוגע לדירות ורישום הזכויות על שם בעלי הדירות, רישום צווי רישום בית משותף בבניין החדש, רישום הערות אזהרה בגין דירות התמורה, רישום דירות החברה על שם רוכשיהן וכיוצא"ב, וכן לבצע בשמם ובמקומם את כל הפעולות הנדרשות לשם מימוש הסכם זה, לרבות רישום הערת האזהרה לטובת המדינה, העברת הזכויות בדירות על שם המדינה ו/או מחיקת זכויות החכירה של המוכרים בדירות, לפנות לכל בנק, מוסד פיננסי או צד ג' אחר אשר לטובתם רשומים משכנתא, שעבוד, עיקול או זכות אחרת על הדירה לשם קבלת מלוא המידע הנוגע למשכנתא, לשעבוד, לעיקול או לזכות האחרת האמורים, ולפעול להסרתם, ליפות את כוחו של עו"ד מונה ע"י המינהלת להגיש בשמם ובמקומם תביעה כנגד דייר המסרב להתקשר בהסכם בהתאם לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), השתע"ו - 2016, ולרשום על זכויותיהם בדירת התמורה משכנתא או זכות אחרת לטובת צד ג'.

למען הסר ספק אין במתן יפוי הכוח הנ"ל כדי לשחרר ו/או לפטור את המוכרים מביצוע מלוא התחייבויותיהם עפ"י הסכם זה בעצמם.

8.2. המוכרים מתחייבים בזה לחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תעודה, כתב ויתור וכדו' הדרוש ו/או שיידרש לשם הבטחת ביצוע הסכם זה ביצוע העברת זכויות המוכרים בדירות ורישומן על שם המדינה בפנקסי המקרקעין ו/או מחיקת זכויות החכירה של המוכרים, הכל לפי דרישת בא כוח המוכרים.

8.3. המוכרים מתחייבים בזה להופיע בעצמם או באמצעות נציגם המורשה, בכל משרד אשר בו תידרש נוכחותם לשם ביצוע ההעברה הנ"ל, והכל במועד סביר לפי נסיבות העניין ובתיאום מראש.

9. מיסים ותשלומים

9.1. הצדדים מאשרים כי ידוע להם שעסקה זו נבחנה על ידי רשות המסים במסגרת הליך פרה-רולינג ונקבע כי על עסקה זו (רכישת הדירות על ידי המדינה ומכירת דירות התמורה למוכרים) יחולו הוראות המס והפטורים המופיעים בחוק מיסוי מקרקעין החלים על עסקאות פינוי בינוי (הפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין).

9.2. המוכרים מתחייבים להודיע על העסקה לרשויות מיסוי מקרקעין, בשמם, במועדים הנדרשים לכך על פי הדין, ולהמציא למדינה עותק מההודעה.

9.3. כל אחד מיחדי המוכרים אשר אינו עומד בתנאי הפטור המופיעים בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, ישא בתשלום מס-שבח מקרקעין בגין מכירת הדירה החל עליו. וישלם במועד הקבוע לכך בחוק או יעשה שימוש בפטור אחר החל עליו, ככל שחל, והכל לפי שיקול דעתו של יחיד המוכרים,

9.4. המדינה תישא במס רכישה בגין רכישת הדירה/ות ומכירת דירות התמורה עפ"י החוק, ככל שיחול.

9.5. המדינה תשתתף בעלות הובלת וביטוח כל חפצי המוכרים מהדירות לדירות התמורה עד לסך של 2,500+ מע"מ וכולל הצמדה למדד יוקר המחיה הידוע ביום החתימה על הסכם זה לכל דירה וכנגד הצגת חשבונית מס בגין התשלום למוביל, ככל שהמוכרים יתקשרו בעצמם עם המובילים.

בחר יחיד דיירים להתקשר עם מוביל, שנבחר על ידי המדינה או מי מטעמה, תשלם המדינה את עלות ההובלה ישירות למוביל. בכל מקרה, למדינה לא תהיה כל אחריות בקשר להתקשרות עם המובילים ו/או להובלת החפצים בפועל ולכל הכרוך והקשור בכך, למעט ההשתפות בעלות ההובלה כאמור.

9.6. המדינה תשתתף במלוא עלות שכר טרחת עוה"ד של המוכרים בהתאם להסכם ההתקשרות במכרז עו"ד של החברה הכלכלית ראש"צ. מובהר כי המוכרים התקשרו בעצמם עם עוה"ד המוכרים ולמדינה לא תהיה כל אחריות בקשר להתקשרות עם עוה"ד ולכל הכרוך והקשור בכך, למעט ההשתפות בעלות שכר הטרחה כאמור.

9.7. המדינה תשתתף במלוא עלות שכר טרחת שמאי של המוכרים בהתאם להסכם ההתקשרות במכרז שמאים של החברה הכלכלית ראש"צ. מובהר כי המוכרים התקשרו בעצמם עם שמאי המוכרים ולמדינה לא תהיה כל אחריות בקשר להתקשרות עם שמאי ולכל הכרוך והקשור בכך, למעט ההשתפות בעלות שכר הטרחה כאמור.

9.8. כל המסים, ההיטלים, הארנונות, האגרות, והתשלומים השוטפים בגין הדירה לרבות לועד הבית, חברת החשמל, טלפון, כבלים, גז ומים, החלים על הדירה, ומגיעים לכל

רשות ו/או גוף בגין התקופה שעד למועד מסירת החזקה בפועל - יחולו על המוכר וישולמו על ידו, וממועד זה ואילך - יחולו על המדינה וישולמו על-ידה.

9.9. ככל ויחול בגין הדירה ו/או בגין דירת התמורה היטל השבחה בשל תוכנית אשר אושרה עובר לחתימת ההסכם ואף לאחר חתימת ההסכם, וכן היטלי פיתוח, תיעול, כבישים וכיוצ"ב יחולו ללא יוצא מן הכלל על היזם או המדינה וישולמו על ידם.

היתה הדירה יחידה עסקית, בעל הדירה ישלם לרשות המקומית את היטל השבחה בגין העסקה בהתאם להוראות הדין, וכן ישלם לרשות מקרקעי ישראל את דמי ההיתר בגינה.

9.10. מובהר, כי מבלי שיהיה בכך כדי להסיר מאחריותו של כל אחד מיחיד המוכרים להסדיר את זכויותיו בדירה ולרשמן על שמו כאמור בסעיף 3.7 לעיל, המדינה תישא בעלות ההליכים והאגרות שיידרשו לצורך כך, לרבות בעלויות שיידרשו בגין הוצאת צו ירושה / צו קיום צוואה ורישומו או בהליכים הנוגעים לזכויות חסויים והנדרשים לצורך העברת הזכויות כאמור, ולמעט שכר טרחת עורך הדין שיטפל בכך עבור המוכרים.

10. חלוקת דירות התמורה בין יחיד המוכרים לבין עצמם

10.1. לאחר קבלת החלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: **"היתר בתנאים"**), ימסור היזם לב"כ המוכרים את רשימת דירות התמורה יחד עם תוכניות הבניין ודירות התמורה וכן תוכניות החניות והמחסנים (ככל שיבנו) שבבנין.

10.2. כל דירת תמורה של כל אחד מיחיד המוכרים תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת ברמתו מהמפרט הטכני לפיו תיבנה הדירות שימכור היזם בשוק החופשי (להלן **"דירות היזם"**), שאינן "דירות מיוחדות", ולמעט לגבי שינויים ו/או תוספות בתשלום שיוזמנו מהיזם ו/או מי מטעמו בתשלום ע"י רוכשי דירות היזם ולמעט שדרוגים שיינתן היזם ל-40% מרוכשי הדירות הרגילות של היזם באותו בניין ובכל מקרה לא יפחת ברמתו מן המפרט המחייב, המצורף כנספח להסכם למכירת דירות התמורה. הייתה הדירה יחידה עסקית, תהיה יחידת התמורה שתינתן בגינה יחידה עסקית אשר תיבנה לפי המפרט הטכני לפיו ייבנו יחידות עסקיות דומות באותו בניין.

10.3. בטרם יחל היזם במכירת דירות היזם, ימסור היזם למדינה ולכל אחד מיחיד המוכרים את המפרט שלפיו הוא מבצע את בניית כל אחת מדירות התמורה ויפרט בו את כל הנתונים כנדרש על פי כל דין. בנוסף, ימסור היזם לב"כ המוכרים, בד בבד עם המפרט גם את המפרט הטכני שלפיו הוא מבצע את דירות היזם ויאפשר לב"כ המוכרים לעיין במפרטים של דירות היזם, למעט הדירות המיוחדות, כפי שנמכרו לרוכשים מטעמו.

10.4. תוך 30 ימים ממועד קבלת רשימת דירות התמורה ותוכניות הבניין, יודיעו המוכרים, באמצעות בא כוחם, ליזם ולמדינה על אופן חלוקת דירות התמורה בינם לבין עצמם, לרבות רשימה מסודרת של שיוך דירות התמורה לכל אחד מיחיד המוכרים. הרשימה תיחתם על ידי כל יחיד המוכרים.

10.5. לאחר חלוקת דירות התמורה בין המוכרים, ובטרם תחל מכירת דירות היזם, תינתן למוכרים האפשרות להחלפת דירת התמורה להם זכאים באחת מדירות היזם, לרבות לעניין קומה ו/או גודל, ובלבד שהחלפה זו תיעשה על חשבונם, ישירות מול היזם ומתוך מלאי דירות היזם העומדות למכירה במסגרת המכירה המוקדמת ("פרי-סייל").

בקשות המוכרים להחלפת דירת התמורה יועברו בכתב לב"כ המוכרים ולמינהלת, אשר יבדוק את הבקשות אל מול מלאי דירות היזם, ויעבירן לזים בצורה מרוכזת תוך 21 ימים ממועד קבלת רשימת דירות התמורה ותוכניות הבניין. בכל מקרה, היזם לא יהיה חייב לאפשר החלפה ליותר מ- 25% מכלל המוכרים.

10.6. מימש מי מיחידי המוכרים את זכותו להחלפת דירת התמורה, כאמור בסעיף 10.5 לעיל ייערך תחשיב בדבר מכפלת הפרשי השטח הנובעת מבקשתו או משווי שינוי הקומה, בין אם כתוספת ובין אם כהפחתה, בערך השווי למ"ר במחירון היזם לדירה המבוקשת למכירה בשוק החופשי אל מול השווי למ"ר של דירת התמורה לפי מחירון היזם כאמור, והתשלום לפי העניין יבוצע ישירות בין היזם ובין יחיד המוכרים. יובהר לעניין שדרוגי דירה כאמור בסעיף זה, יהיו המוכרים זכאים להנחה בשיעור של 7.5% ממחירון היזם על הפרש השווי.

10.7. ככל שיוסכם בין היזם ובין אחד מיחידי המוכרים על ביצוע שינויים ו/או שדרוגים ו/או תוספות בתוך דירת התמורה, מסוג השינויים שהיזם מבצע עבור דירות היזם שאינן דירות מיוחדות. ככל שיוסכם על ביצוע עבודות אלו, יהיה יחיד המוכרים זכאי לביצוע עבודות אלה בהנחה של 10% ממחירון היזם, והכל בכפוף לאמור בסעיף 5 להסכם מכירת דירות התמורה. היזם יפרט בפני כל אחד מיחידי המוכרים, מראש, את מלוא עלות השינויים ו/או השדרוגים שיבקש לבצע ויצרף להסכם נספח שינויים שייחתם על ידו ועל ידי יחיד המוכרים.

10.8. יובהר, כי המדינה אינה צד להסכמות שיושגו בין יחידי המוכרים ובין היזם ואין למדינה כל אחריות בכל הנוגע לשדרוגי המפרט ו/או שינויי קומה ו/או שינוי שטח דירת התמורה ו/או הסכמות אחרות שיוסכמו בין היזם לבין יחידי המוכרים, ככל שיוסכמו, לרבות לתשלומים בגינם. מובהר כי במקרה שבו שדרוג הדירה ו/או שינוי שטח הדירה ו/או כל פעולה אחרת בין היזם לרוכש הדירה יגרור חבות במסים, ישלם יחיד המוכרים את כל המיסים החלים עליו כרוכש בגין ההפרש כאמור, ובלבד שלא יהיה בעבודות אלו לגרום לעיכוב בהשלמת הבנייה.

10.9. מובהר ומוסכם כי כל אחד מיחידי המוכרים מתחייב שלא לחזור למדינה בכל עניין הקשור לשדרוג דירות התמורה ו/או הסכמה אחרת בינו לבין היזם, וכי נושא זה לא יהווה עילה לשינוי או הפרה של אחד מתנאי הסכם זה והכללים הקבועים בו.

10.10. מיקום החניות בבניין ייקבע באופן שבו לאחר שהיזם בחר את החניות המקורות המגיעות לדירות המיוחדות, ולאחר שיוקצה מקום חניית נכים לדירת תמורה שתוקצה למוכר שהוא בעל מוגבלות פיזית הזכאי לחניית נכה, והצפוי להתגורר במקום, ככל שיהיה כזה, המוכרים יבחרו את החניות בעצמם או באמצעות שמאי הדיירים, בהתאם לאמור בסעיף 10.11 להלן. בסיום החלוקה יערך פרוטוקול מסודר של החלוקה עליו יחתמו היזם וב"כ המוכרים

10.11. מיקום המחסנים בבניין (ככל וייבנו) ייקבע באופן שבו, ככל שיהיה מספר מספיק של מחסנים לכל הדירות, לאחר שהיזם בחר את המחסנים של הדירות המיוחדות, יתרת המחסנים תחולק בין היזם ובין המוכרים ביחס של 1:2. ככל שמספר המחסנים יהיה נמוך ממספר הדירות, תיערך הבחירה כאמור עד סיום מכסת המחסנים המגיעה לזים. בסיום החלוקה יערך פרוטוקול מסודר של החלוקה עליו יחתמו היזם והשמאי מטעם המוכרים או ב"כ המוכרים.

- 10.12. המוכרים יחלקו את המחסנים והחניות שנבחרו בעבורם, בינם ובין עצמם, באופן עצמאי באמצעות השמאי מטעמם אשר ינמק את החלטתו. במקרה שלא יוקצו מחסנים למוכרים כמספר דירות התמורה ו/או במקרה של ניקוד זהה בין שתי דירות מוכרים, תתקיים הגרלה באמצעות המינהלת ובנוכחות שמאי המוכרים. שמאי המוכרים יעביר רשימה מסודרת של שיוך החניות והמחסנים לכל אחת מדירות התמורה תוך 21 ימים ממועד חלוקת החניות והמחסנים בין היזם למוכרים.
- 10.13. מודגש בזה כי ככל שלא ייבנו מחסנים בבניין על ידי היזם או במקרה שבו ייבנו מחסנים במספר שאינו עולה על מספר דירות היזם המיוחדות, המוכרים לא יהיו זכאים לקבל מחסן ו/או פיצוי כלשהו ולא יהיו להם כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך כנגד המדינה או היזם.
- 10.14. מובהר בזה כי מנגנון חלוקת הדירות, החניות והמחסנים נעשה ללא מעורבות המדינה אלא באמצעות שמאים מטעם הדיירים, וכי המוכרים מוותרים על כל טענה ו/או תביעה כנגד הרשות ו/או הרשות הממשלתית ו/או מי מטעמם ו/או היזם ו/או ב"כ המוכרים בגין מנגנון ההקצאה, סדר הבחירה או הבחירה כאמור ולכל הכרוך והקשור בכך.
- חילוקי דעות בין שמאים המייצגים דיירים ממתחמים שונים יוכרעו בתוך 14 יום ממועד הפנייה על ידי שמאי שימונה על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והחלטתו המנומקת תהיה סופית.
- 10.15. מובהר ומוסכם בזאת כי לא ישולמו למוכרים ו/או למי מיחידי המוכרים תשלומי איזון או פיצוי בגין הקצאת דירת תמורה זו או אחרת מתוך מלאי דירות התמורה, ו/או הקצאת המחסן ו/או החניה, בהתאם לקביעת השמאי, אלא בהתאם לסעיפים 5.6-5.8 לעיל, והמוכרים מוותרים על כל טענה ו/או תביעה בעניין זה.

11. הפרות

- 11.1. המוכרים מאשרים שידוע להם כי כל מקרה של הפרת הסכם זה יהווה גם הפרת ההסכם למכירת דירות התמורה, ובכל מקרה של ביטול הסכם זה מכל סיבה שהיא, תהיה המדינה רשאית לבטל את ההסכם למכירת דירת התמורה עם אותו יחיד הדיירים שהפר את ההסכם וכן רשאית היא לבטל את ההסכם עם כלל חברי קבוצת ההפנייה, ככל ששיעור ההתקשרות בהסכם למכירת דירות התמורה נמוך מהרוב הדרוש ע"פ דין להגשת תביעת דייר מסרב וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי. ביטלה המדינה את ההסכם עם יחיד מוכרים אחד או יותר, אותם מוכרים לא יהיו זכאים לקבל את דירות התמורה והם מסמיכים בזאת את המדינה ליתן הוראה ליזם לבטל את ההסכמים למכירת דירות התמורה ו/או לא למסור את החזקה בדירות התמורה למוכרים. במקרה כאמור, תיכנס המדינה בנעלי המוכרים בהסכמים למכירת דירות התמורה ויעמדו לה כל הזכויות בהתאם לדין.
- 11.2. ידוע למוכרים כי אי פינוי הדירות במועד עלול לגרום לנזקים עצומים למדינה וליתר המוכרים. מכיוון שכך, מסכימים המוכרים למתן פסק דין לפינוי כנגד המפר, בהתאם להוראות סעיף 7.7 לעיל, וזאת בנוסף לכל סעד אחר לו הם זכאים על פי כל דין ועל פי הסכם זה.
- 11.3. היה ומי מיחידי המוכרים יאחר במסירת החזקה בדירה למדינה, ישלם אותו יחיד המוכרים, החל מהיום ה- 14 לאיחור, פיצוי קבוע ומוסכם מראש בסך 500 ש"ח (חמש

- מאות שקלים חדשים) לכל יום של איחור. אין האמור חל על מקרה של פטירה של בעל הזכויות או קרוב מדרגה ראשונה וזאת עד לתקופה של 14 יום מתום ימי השבעה.
- 11.4. מבלי לגרוע מהסעד האמור בסעיף 11.3, איחור בפינוי הדירה מעבר ל-30 ימים (בנוסף על תקופת הפטירה כמפורט לעיל, ככל שאירעה) יהווה הפרה יסודית של ההסכם ויחייב את המפר בכל ההוצאות והנזקים שיגרמו למדינה ו/או ליחיד המוכרים אשר פינו את דירותיהם, והמדינה תהיה רשאית לפעול כנגד יחיד המוכרים המפר בכל הדרכים החוקיות העומדות לרשותה.
- 11.5. הפרת סעיפים 3, 5, 6, 7 ו-9 להסכם זה תיחשב הפרה יסודית של ההסכם, בכפוף לאמור בהסכם זה.
- 11.6. כל אחד מיחיד המוכרים אשר יפר הפרה יסודית את ההסכם, ישלם למדינה, סכום פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך השווה ל-10% משווי הדירה השייכת לו מבלי שיהיה על המדינה להוכיח את נזיקה, וזאת בנוסף לכל סעד אחר על פי ההסכם ו/או הדין.
- 11.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר ומוסכם כי כל יחיד מוכרים יהיה רשאי לתבוע יחיד מוכרים המפר הסכם זה בתביעת פיצויים בגין הנזקים שנגרמו לו כתוצאה מכך.
- 11.8. אין באמור לעיל, כדי לפגוע בזכויות הצדדים לתבוע ביצוע בעין של ההסכם או כל סעד ותרופה אחרים על פי כל דין.
- 11.9. מוסכם על הצדדים, כי עיכוב בביצוע חיובי הצדדים לפי הסכם זה הנובע מעיצומים ו/או משביתות במשק (לרבות עיצומים ברשויות, בבנקים ו/או במשק, מלחמה וכדו') ו/או בשל עיכובים אחרים המהווים כח עליון אשר מונע מצד כלשהו לבצע את התחייבויותיו על פי הסכם זה, לא ייחשב כהפרה של ההסכם ולא יזכה אף אחד מהצדדים בסעד ו/או בפיצוי כלשהו.
- 11.10. ידוע למוכרים כי בהתאם לחוזה הבנייה, יתחייב היזם כי ככל שיפר את התחייבותו למסור את דירות התמורה במועדן או יהא, לדעת המדינה, צפוי להפר אותן, תהא המדינה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להודיע ליזם על ביטול זכיייתו במכרז וביטול כלל ההסכמים לרכישת דירות התמורה.
- 11.11. מובהר בזה, כי בטרם הודעת המדינה כאמור, רשאים ב"כ המוכרים של כלל בעלי הזכויות בשכונת רמת אליהו שיופנו לאותו היזם (כלומר, כלל קבוצות ההפנייה), להודיע לרשות הממשלתית כי בעלי הזכויות האמורים מעוניינים לבטל את כלל ההסכמים לרכישת דירות התמורה, ובלבד שהחלטה התקבלה ברוב של 90% מבעלי הדירות. במקרה שבו תתקבל החלטה לביטול כלל ההסכמים כאמור, רשאית המדינה או הרשות הממשלתית, לפי שיקול דעתה, לפעול להפניית יחיד המוכרים כאמור ליזם אחר עימו תתקשר לצורך כך.
- 11.12. יחיד המוכרים מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי ככל שתתקבל החלטה כאמור לביטול ההסכמים למכירת דירות התמורה, יבוטל ההסכם למכירת דירת התמורה שחתם אותו יחיד המוכרים עם היזם, וזאת אף במקרה בו יחיד המוכרים מתנגד להחלטה זו, שהתקבלה על ידי רוב המוכרים, וכי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מהמדינה ו/או מי מטעמה בשל כך. לא הפנתה המדינה אותו יחיד המוכרים ליזם אחר או נתנה לו מענה חלופי בתוך 30 חודשים מהמועד בו הודיעה ליזם

על ביטול זכייתו, יבוטל הסכם זה ולא תהיה למי מהצדדים טענה כלפי משנהו, מלבד זכותו של יחיד המוכרים לביטול הערת האזהרה ולהחזרת המצב הרישומי לקדמותו.

12. תנאים מתלים

12.1. המוכר מאשר כי הובהר לו שרכישת הדירות על ידי המדינה נעשית לשם הריסת הבניין ושימוש בקרקע בהתאם להחלטות המדינה.

12.2. לאור האמור, מובהר כי כניסת הסכם זה לתוקף מותנית בחתימת כל יחידי המוכרים בקבוצת הפנייה על הסכם למכירת דירות התמורה מהיזם. המדינה תהא רשאית להאריך את המועד, לפי שיקול דעתה הבלעדי. על אף האמור, מובהר כי היה ועד תום 60 חודשים ממועד החתימה של כל יחידי המוכרים על הסכם זה לא תמסר הפניה למוכרים לחתימה על הסכם למכירת דירות התמורה, תהיה רשאית המדינה וכן יהיו רשאים המוכרים, בהחלטה של 80% מבין בעלי הזכויות שחתמו על ההסכם, להודיע בכתב לצד שכנגד על ביטול ההסכם. הודעת המוכרים תימסר באמצעות ב"כ המוכרים. במקרה כאמור, יבוטל ההסכם מבלי שתהיה טענה ו/או תביעה ו/או דרישה של אחד מהצדדים כלפי משנהו.

12.3. בהתקיים האמור בסעיפים 11.12 או 12.2, יחתמו הצדדים על כל מסמך שידרש לשם ביטול ההסכם, לרבות על תצהירי ביטול עסקה לרשויות מיסוי מקרקעין וכן על בקשות לביטול הערות האזהרה שירשמו לטובת המדינה.

12.4. הרשות הממשלתית תפקיד בעת החתימה על הסכם זה ובטרם רישום הערות האזהרה לטובתה יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ט'** להסכם זה, המסמיך את היועץ המשפטי לרשות הממשלתית יחד עם ב"כ המוכרים לחתום על כל מסמך הנדרש לצורך ביטול ההסכם ומחיקת הערות האזהרה, וניתנות להם הוראות בלתי חוזרות לחתום על המסמכים בהתאם וכפוף להודעות ביטול כדין של המוכרים.

13. העברת זכויות

13.1. המדינה תהא רשאית להעביר את חובותיה וזכויותיה שעל פי הסכם זה לגורם אחר מגורמי המדינה, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי ובלבד שכל זכויות המוכרים על פי הסכם זה ועל פי ההסכם למכירת דירות התמורה לא יפגעו לרבות זכות ביטול ההסכם וההסדרים לעניין ביטול הערת האזהרה.

13.2. החל ממועד חתימת מוכר ראשון על הסכם זה, מכירת ו/או העברת זכויות בדירה מכל אחד מיחידי המוכרים לצד שלישי, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בין במסגרת עסקה ובין בהורשה, תיעשה אך ורק לאחר רישום הערת אזהרה לטובת המדינה, בכפוף לכך שהצד השלישי יחתום על הסכם זה, בתנאי שהעברה תהיה כפופה ולמילוי כל התחייבויות המוכרים שבהסכם זה ובכפוף לחתימת הצד השלישי על יפוי-כוח בלתי חוזר בנוסח שיקבע ע"י המדינה וכן על כל מסמך אחר שידרש על ידי ב"כ המוכרים ו/או ב"כ המדינה ונעבר יאשר בכתב ומראש כי ייטול הוא, בכפוף לקבלת הזכויות את כל ההתחייבויות החלות על המוכרים מכוח הסכם זה ומכוח ההסכם למכירת דירות התמורה ו/או כל דין, והכל בהתאם לנוהל העברת זכויות המצורף **כנספח י'**. האמור לעיל יחול גם על יורשים, בשינויים הנדרשים.

13.3. כל אחד מיחידי המוכרים מתחייב להודיע למדינה מיד לאחר החתימה על הסכם המכר לצד השלישי ולהעביר למדינה העתק מהסכם המכר עם הצד השלישי, ולפעול בהתאם לנוהל העברת הזכויות.

13.4. המוכר והצד השלישי יישאו בכל מס ו/או תשלום שיהיה כרוך במכירת הדירה והעברת הזכויות בה לצד השלישי, וכן בשכ"ט ב"כ המוכרים בגין ביצוע ההעברה ובהוצאות הכרוכות בכך לרבות תשלום אגרות ושליחויות. וככל שמכירת הדירה לצד השלישי תגרום לחיוב במס בעסקה שבין המדינה למוכר, יישא בכך הצד השלישי.

13.5. המוכר מתחייב לכלול בהסכם המכר של הדירה לצד השלישי סעיף מפורש בו ייטול על עצמו הצד השלישי את כל החובות והזכויות שבהסכם זה ובהסכם למכירת דירות התמורה, לרבות מיסים ככל שיחולו.

13.6. הצד השלישי יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה לאחר רשום הערת אזהרה לטובת המדינה וקבלת אישורה לרבות בדבר משכנתא על הדירה בהתאם להוראות הסכם זה וההסכם למכירת דירת התמורה, ובלבד שהבנק לטובתו תירשם המשכנתא ייתן הסכמתו לעסקה ולהסבת המשכנתא טרם מסירת הדירה וקבלת דירת התמורה.

14. שונות

14.1. כל אחד מיחיד המוכרים מצהיר כי הוא מיוצג על ידי ב"כ המוכרים וכי קרא הסכם זה, הבין את תוכנו וכי הוא חותם עליו מרצונו הטוב והחופשי.

14.2. שום ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו, לא יהיו בני תוקף, אלא אם יעשו בכתב ויהיו חתומים ע"י המדינה ויחיד המוכרים הרלוונטיים. 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.

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

14.4. ככל שמועד ביצוע חיוב המוטל על אחד מהצדדים חל ביום שאינו יום עסקים, ידחה ביצוע אותו התשלום ו/או החיוב ליום העסקים הראשון שלאחר אותו המועד, □.

14.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המדינה שומרת לעצמה את הזכות להאריך את המועדים לביצוע חיובי המוכרים הקבועים בהסכם, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

14.6. מובהר כי הסכם זה יכנס לתוקף (בכפוף לתנאים המתלים) רק לאחר חתימת מורשי החתימה של המדינה אשר יחתמו על ההסכם רק לאחר חתימת כל יחיד המוכרים על ההסכם.

14.7. כל תשלום שישולם על ידי צד כלשהו, במקום הצד האחר החייב בתשלום - יושב לצד המשלם תוך 5 ימים מדרישתו.

14.8. המוכרים מיוצגים על ידי משרד עו"ד יהב ושות' מרח' מנחם בגין 7 רמת גן, בית גיבור ספורט. טל 03-6137730, פקס 03-6137731, דוא"ל office@yahavco.com (להלן: "ב"כ המוכרים")

15. כתובות והודעות

כל הודעה שתישלח על-ידי צד אחד למישנהו בדואר רשום, לפי הכתובות המפורטות בטבלה שבהסכם זה להלן עם העתק בדוא"ל, ככל שנמסר בעת החתימה, תיחשב כאילו התקבלה תוך שלושה ימי עסקים לאחר שנשלחה, אלא אם יוכח אחרת, הודעה שנשלחה בדואר אלקטרוני תיחשב כאילו התקבלה יום לאחר המשלוח והודעה שנמסרה אישית חשב כנתקבלה במועד שנתקבלה על ידי צד מהצדדים..

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ **המדינה**

בעלי הזכויות בחלקה ____ בגוש כמפורט להלן:

ת.ז.	שם	ת.ז.	חתימה	שם בן/בת הזוג במקרה שאינו רשום*	ת.ז.	חתימה	ת.ז.	תת חלקה
								1
								2
								3
								4
								5
								6
								7
								8
								9

							10
							11
							12
							13
							14
							15
							16

***אני החתום לעיל, בן/ת זוגה/ו של המוכר/ת מאשר/ת כי קראתי את ההסכם דלעיל, תוכנו מובן לי וכי אני מסכים/מה לכל הוראותיו ולמכירת הדירה נשוא הסכם זה.**

רשימת נספחים

- נספח א' – נסח רישום
- נספח ב' – פרטי בעלי הזכויות
- נספח ג' – החלטת רשות המסים
- נספח ד' – הסכם מכירת דירות התמורה
- נספח ה' – טבלת שטחי הדירות
- נספח ו' - כתב הסכמה בלתי חוזר
- נספח ז' – פסיקתא לפינוי
- נספח ח' – ייפוי כוח לב"כ המוכרים
- נספח ט' – ייפוי כוח לביטול הסכם ולמחיקת הערת אזהרה
- נספח י' – נוהל העברת זכויות

נספח ז' – פסיקתא לפינוי

בבית משפט השלום

ת.א. _____

ב. _____

המבקשים: בעלי הדירות בבניין שברח' _____ ראשון לציון

שם

ת.ז.

.1

.2

.3

.4

.5

.6

.7

באמצעות ב"כ עוה"ד _____ ו/או כל עורך דין אחר
ממשרדם

- נגד -

המשיב:

ת.ז. _____

פסיקתא

בהתאם להסכמת הצדדים בהסכם ביום _____, על המשיב לפנות את הדירה המצויה ברח' חנה סנש
בראשון לציון, והידועה כתת חלקה _____ בחלקה _____ גוש _____ ולמסרה למדינת ישראל
באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ.
המשיב ישלם למבקשים הוצאות משפט בסך של _____ ש"ח בצירוף ריבית והפרשי הצמדה ממועד
החתימה על פסיקתא זו ועד מועד התשלום בפועל.

היום _____

שופט

אני/ו הח"מ:

_____, ת.ז. _____.

_____, ת.ז. _____.

ממנים ומייפיים בזאת את כוחם של עו"ד מרח' _____

ו/או את עו"ד איריס פרנקל כהן מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ו/או עו"ד דרור אהרוני מרשות מקרקעי ישראל כל אחד מהם ביחד ולחוד, להיות מורשינו ומיופי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות דלהלן וכל חלק מהם, בקשר למקרקעין הידועים כתת חלקה _____ בחלקה __ בגוש _____, רחוב _____ ראשון לציון, לרבות כל תת חלקה ו/או חלק אחר במקרקעין (להלן: "המקרקעין").

1. לחתום על כל הסכמה ו/או אישור הנדרשים לצורך ביצוע הוראות ההסכם שנחתם בינינו לבין **מדינת ישראל** (להלן: "היזם") ביחס למקרקעין (להלן: "ההסכם") ולמלא בשמנו ובמקומנו כל התחייבות החלה עלינו על פי ההסכם.
2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לחתום בשמי ובמקומי על מסמכים ו/או בקשות ו/או תוכניות ו/או הסכמים (עם הרשויות המס ו/או עיריית ראשון לציון ו/או עם חברת החשמל ו/או חברת הגז ו/או עם חברת הכבלים ו/או עם כל גוף אחר) הקשורים לתכנון, לבניה ולרישוי, לרבות על בקשות לוועדות בנין ערים מחוזיות ו/או מקומיות ו/או לכל רשות תכנון ו/או לכל רשות ממשלתית ו/או מקומית וכן בקשות להיתר בניה, הקלות, כל הבקשות הנדרשות בקשר להוספות "יחידות שבס", הצהרות, תצהירים והתחייבויות לרשות המקומית ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, תכניות בנין עיר, תכניות איחוד וחלוקה (פרצלציה), תכניות הגשה, תכניות הנדסה, מדידות ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים ובאופן כללי ככל שיידרש לצורך תכנון ו/או בניה בקשר עם המקרקעין.
3. לקבל כל מידע ו/או מסמך בקשר עם המקרקעין ולשם כך לפנות לכל מוסד או רשות.
4. להעביר ו/או לרשום על שם היזם ו/או לפקודתו ו/או מי מטעם היזם זכויות בעלות ו/או חכירה במקרקעין ו/או חלקן לרבות ביחידות הקיימות ו/או שיבנו במקרקעין בין בדרך של רישומן במסגרת תיקון ו/או רישום צו בית משותף ובין בדרך של ביטול זכות השכירות החרוכה בלשכת המקרקעין ו/או רישום בעלות ו/או החכירה של זכויות היזם ו/או כל צד שלישי במקרקעין ו/או בכל דרך אחרת שמיופי כוחנו ימצאו לנכון.
5. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על המקרקעין לטובת היזם ו/או לטובת רוכשי יחידות במקרקעין ו/או לטובת בנקים שילוו כספים לרוכשי יחידות כאמור ו/או לטובת בנקים שילוו כספים ליזם, ולבטל ו/או לתקן ו/או לצמצם כל הערת אזהרה שנרשמה כאמור בסעיף זה לעיל ו/או ליחדה לחלק מהמקרקעין ו/או ליחידה מסוימת, הכל כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון.
6. לרשום בלשכת רישום המקרקעין כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ו/או חוק המקרקעין ו/או על פי כל דין אחר.
7. לרשום ירושה ביחס למקרקעין ו/או חלק ממנו, לרשום את המקרקעין או חלק ממנו על שמנו וככל שיידרש, לתקן כל רישום בקשר למקרקעין.

8. לחתום על פיצול וקבלת ערבויות, שטרי משכנתא, וכן כל מסמך אחר בקשר עם ההסכמים כנ"ל, לרבות, בין היתר, מתן אישור לכך שזכויותיהם של המלווים, תהיינה קודמות לזכויותינו במקרקעין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, למכור להעביר, להשכיר, להחכיר את המקרקעין, הכל באופן ובתנאים המפורטים בהסכם עם היזם, או לבצע כל פעולה אחרת בו בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם. מדי פעם בפעם לרשום, לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת ו/או רישום כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על המקרקעין או חלק מהם בשלמותה או באופן חלקי.
9. לפנות לכל בנק, מוסד פיננסי או צד ג' אחר אשר לטובתם רשומים משכנתא, שעבוד, עיקול או זכות אחרת על הדירה לשם קבלת מלוא המידע הנוגע למשכנתא, לשעבוד, לעיקול או לזכות האחרת האמורים, ולפעול להסרתם
10. למשכן ו/או לביטול רישום משכונות ו/או שעבודים לטובת היזם ו/או לטובת בנקים ו/או לטובת כל צד ג' אחר כפי שמיפוי כוחנו ימצאו לנכון ובכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין התשכ"ז-1969, ו/או על ידי משכון, על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967, על כל התיקונים שהיו ו/או שיהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו במקרקעין, בין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון, תשכ"ז-1967, על כל התיקונים שהיו ו/או שיהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב-1972) ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, לפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
11. להסכים לרישום בשמי ובמקומי ו/או לחתום על ויתור ו/או ביטול זכות שכירות ו/או חכירה לרבות רישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות לרבות ויתור על זכויות בדירה הנמצאת במקרקעין ולבית ו/או לדירה לקרקע עליה הוקמו, לרבות **ביטול רישום חכירה**, איחוד, חלוקה, הפרדה, חליפין, שעבוד, תוספת בניה וכל רישום של בית משותף וכל חלוקה של רכוש משותף וכל תקנון, לרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה, וכן להסכים לכל שינוי ו/או תיקון בכל הפעולות הנ"ל ו/או בכל חלק מהן, הן אלו הקיימות ו/או הרשומות בלשכות רישום המקרקעין והן אלו שתבוצענה ו/או תרשמנה בעתיד; לתקן, לחלק, לבטל את רישום הבית המשותף ו/או כל זכות שהיא במקרקעין בתמורה ו/או ללא תמורה, בשלמותה ו/או באופן חלקי, כפוף למשכנתאות ו/או לשעבודים ו/או לזכויות של אחרים, או חופשי מכל אלה.
12. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני הממונה על המרשם, המפקחים על רישום המקרקעין, רשמי המקרקעין, פקידי לשכות המחוז, קציני המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריונים ציבוריים, פקידי הוצאה לפועל, וכן בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ובכל משרדים אחרים שהם, בין ממשלתיים, עירוניים, ציבוריים ואחרים ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל אישור ו/או הסכמה ו/או בקשה לצורך רישום בית משותף, תיקון צו בית משותף, ביטול צו בית משותף, רישום תקנון, תיקון לתקנון, מפה, תכנית, תשריט, רישום הערת אזהרה, מחיקת הערת אזהרה, יצירת יחידה רישומית, ייחוד זכויות, ייחוד הערות אזהרה, לייחוד שעבודים, שטר מכר, שטר חכירה, שטר חכירת משנה, שטר לפעולות שכירות במקרקעי ישראל, בקשה לביטול הערת אזהרה, בקשה לתיקון שטר, שטר משכנתא, שטר

- תיקון משכנתא, שטר פדיון משכנתא, שטר ביטול משכנתא, שטר העברת משכנתא, שטר שיעבוד, תכניות, מפות, ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף, תקנונים למיניהם, ובדרך כלל על כל מסמך, ללא יוצא מהכלל, הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כח והרשאה זו, וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל.
13. לשלם בשמי ובמקומי, ועל חשבונני את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלי ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי הכח וההרשאה הנוכחיים.
14. לחתום ו/או להתקשר עם כל צד שלישי, אדם ו/או גוף, לרבות, אך לא רק, חברת חשמל, חברת טל"כ, חברת בזק, מקורות, חברת גז וכיוצ"ב.
15. ליפות את כוחו של עו"ד שימונה ע"י המינהלת להגיש בשמם ובמקומם תביעה כנגד דייר המסרב להתקשר בהסכם בהתאם לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), השתע"ו - 2016, ולצורך כך, לחתום על ו/או להגיש בשמי, כל תביעה ו/או כל בקשה, להתפשר, לדרוש גילוי ועיון מסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית המשפט, להזמין ולהשמיע עדים, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, לבקש עקולים או הסרתם, להוציא לפועל כל פסק דין, החלטה וצו על ידי או בעזרת לשכות ההוצאה לפועל או בכל דרך נאותה אחרת או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל ולנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד
16. לעשות כל פעולות שתהיינה דרושות כפי שמיופי הכח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כח זה, וכן לפעול בכל הנוגע, קשור וכרוך מביצוע התחייבויותי כלפי היזם ואשר אינן מפורטות בהסכם.
17. אני מסכים לכל מעשה שיעשו מיופי הכוח על פי ייפוי כוח זה ובהתאם להסכם עם היזם וכל מה שיעשו מיופי הכוח לפי ייפוי כוח זה יחייב אותי ואת כל הבאים במקומי. כל אחד ממיופי הכח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ ייפוי הכח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מיופה הכח.
18. מדי פעם בפעם להעביר את הסמכויות לפי ייפוי כוח זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ו/או למנות אחרים, הכול לפי ראות עיניהם ושיקול דעתם המוחלט של מורשיינו הנ"ל.
19. ייפוי כח דלעיל מתייחסים למקרקעין המפורטים לעיל, גם אם מספרי החלקה ו/או הגוש ישתנו עקב פעולות תכנוניות כלשהן, ויש לראות ייפוי הכח הנ"ל כמתייחסים גם לכל הסימונים החדשים של המקרקעין הנ"ל אם יהיו כאלה.
20. ייפוי כח זה הינו בלתי חוזר הואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות היזם ו/או רוכשי היחידות מן היזם ו/או בנקים אשר ילוו להם כספים ו/או בנקים אשר יתנו אשראי ליזם, קשורות ותלויות בייפוי כח זה בו, ולפיכך יחייב ייפוי 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, והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו מתוקף ייפוי כוח זה.

21. בייפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום :

אישור

אני הח"מ עו"ד בעל רישיון מס _____ מ _____, מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני ה"ה _____ ת.ז. _____, ו-ה"ה _____ ת.ז. _____, שזהותם הוכחה לי עפ"י ת.ז. והם חתמו מרצונם החופשי על יפוי כח בלתי חוזר זה. ולראיה אני מאמת את חתימתם בחתימת ידי וחותרמי.

_____ היום _____

חתימת עורך הדין

נספח ט' – ייפוי כוח לביטול הסכם ולמחיקת הערת אזהרה

אנו הח"מ, מדינת ישראל, רשות מקרקעי ישראל באמצעות מורשי החתימה כדין ממנים בזה את עוה"ד _____ יחד עם ד"ר **איריס פרנקל - כהן** רישיון מס' 15459, היועצת המשפטית של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "**מיופי הכוח**"), להיות בא-כוחנו הנכון והחוקי ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי מיופה הכוח הנ"ל את כל או חלק מהפעולות, המעשים או הדברים שלהלן:

1. למחוק ו/או לבטל כל הערה בדבר ביצוע עסקה ו/או כל הערת אזהרה ו/או משכון שיירשמו על שמנו ו/או לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשם המשכונות ו/או בכל פנקס המתנהל על פי דין, ביחס לזכויותינו בגוש: _____ חלקות: 2 (להלן: "**הנכס**").
2. לצורך ביצוע האמור לעיל, הרינו מסמיכים ומייפים את כוחו של מיופה הכוח לחתום על בקשה לביטול הערת אזהרה וכן כל בקשה ו/או מסמך ו/או תצהיר ו/או שטר במקומנו ו/או בשמנו.
3. מיופה הכוח יהיה רשאי להעביר ייפוי כוח זה לאחרים ו/או למנות מפעם לפעם מיופי כוח אחרים ו/או לפטרים.
4. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר, כדי שמיופה הכוח הנ"ל יוכל לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם מחיקת הערת אזהרה שנרשמה ו/או שתירשם על שמנו בקשר עם הנכס.
5. הננו מתחייבים להכיר ולהודות בכל פעולה, מעשה או דבר אשר יעשה על ידי מיופה הכוח על סמך ייפוי כוח זה.
6. מטרת ייפוי-כוח זה הוא להבטיח זכויות צד שלישי, דהיינו- הבעלים של חלקות המשנה הנ"ל. לפיכך ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, לא יהא ניתן לשינוי ו/או לביטול על ידי והוא יחייב את את כל מי שיבוא בשמי ו/או במקומי.
7. בייפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים וההיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה וההיפך, הכל לפי ההקשר.

ולראיה באנו על החתום:

היום ___ לחודש _____ שנת 2022

רשות מקרקעי ישראל

נספח י' = נוהל העברת זכויות