

נספח \_\_\_\_\_

**נספח שינויים מיום \_\_\_\_\_ להסכם פינני בינוי או תמ"א 38/2**

**בין:**

\_\_\_\_\_ בע"מ ח.פ.  
על ידי מורשי החתימה המוסמכים לחתום מטעמה  
\_\_\_\_\_ ת.ז.  
\_\_\_\_\_ ת.ז.  
שכתובתה: \_\_\_\_\_  
(להלן: "היזם")

**מצד אחד,**

**ל ב ין:**

**מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון**  
**באמצעות**  
על ידי מורשי החתימה המוסמכים לחתום מטעמה  
מר \_\_\_\_\_ ומר \_\_\_\_\_  
שכתובתה - \_\_\_\_\_  
(להלן: "משב"ש")

**מצד שני,**

**הואיל:**

והיזם מקדם במתחם הנמצא ברחוב \_\_\_\_\_, בעיר \_\_\_\_\_, והידוע כגוש \_\_\_\_\_  
חלקה/ות \_\_\_\_\_ (להלן: "המתחם" ו/או "המקרקעין") פרויקט פינני - בינוי או  
תמ"א 38/2 (להלן: "הפרויקט");

**והואיל:**

והיזם מצהיר, כי המתחם כולל \_\_\_\_\_ דירות וכי נכון למועד חתימת נספח שינויים  
זה חתמו על הסכם פינני בינוי / תמ"א 38/2 \_\_\_\_\_ בעלי זכויות המהווים % \_\_\_\_\_  
מכלל בעלי הזכויות במתחם (להלן: "ההסכם");

**והואיל:**

והחברה המשכנת \_\_\_\_\_ (להלן: "החברה המשכנת") מנהלת עבור משב"ש  
\_\_\_\_\_ דירות במתחם הידועות כתתי חלקות \_\_\_\_\_ בחלקה \_\_\_\_\_ בגוש  
\_\_\_\_\_ המשמשות לדיור ציבורי (להלן: "הדירות" או "דירות החברה  
המשכנת");

**והואיל:**

והצדדים הגיעו להסכמות המפורטות להלן, כאשר במקרה של סתירה בין הוראות  
ההסכם ונספחיו לבין הוראות נספח זה להלן, תגברנה הוראות נספח זה;

**לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. היזם מאשר שידוע לו כי זכויות החכירה ו/או הבעלות בדירות החברה המשכנת אינן  
רשומות על שם החברה המשכנת ולא על שם **משב"ש** בפנקסי המקרקעין ו/או ברשות  
מקרקעי ישראל וכי עד לרישום הזכויות על שם משב"ש, לא ניתן יהיה לשעבד ו/או  
לרשום הערות על הדירות. החברה המשכנת תפעל לרשום את הזכויות על שם מדינת  
ישראל - משרד הבינוי והשיכון מיד לאחר החתימה על הסכם זה.

2. בדירה/ות מתגוררים דיירים במסגרת הדיור הציבורי (להלן: "הדייר/ים" או "דיירי הדיור הציבורי"). ההתקשרות בהסכם זה וכן הפעולות והתיאומים שעל היזם לבצע לפיו ייעשו מול החברה המשכנת בלבד. פעולות המיועדות ליידע את הדיירים ולשתפם בהליך ההתחדשות העירונית, פעולות הנוגעות לפינוי הדירה, למעבר לדירה חלופית ולדירת התמורה, תיאום מועדים לעריכת תיקונים בדירת התמורה ומתוכה, ככל שיידרשו, והוראות נוספות ככל שיפורטו בנספח זה להלן, יבוצעו מול החברה המשכנת והדיירים.
3. בהתאם לכללי הדיור הציבורי הנהוגים במועד חתימת הסכם זה, הדייר זכאי לרכוש את הדירה בה הוא מתגורר בכל שלב, אף לאחר החתימה על הסכם זה. היזם מסכים לכך שהחברה המשכנת תוכל למכור לדייר את הזכויות בדירה כאמור, בכל שלב, ללא כל מגבלה ו/או תנאי ומבלי שיהיה צורך בחתימה על מסמכים נוספים, למעט חתימת הדייר על ההסכם ונספחיו, לרבות יפויי הכוח המצורפים אליו. ההסכם יצורף כנספח להסכם הרכישה של דירת הדיור הציבורי. עם חתימת הדייר על ההסכם כאמור, יועברו כל החובות והזכויות שעל פי ההסכם בקשר עם דירת התמורה ממשב"ש לדייר. ככל שתירשם הערת אזהרה לטובת היזם בגין ההסכם ו/או ככל שיירשמו בגינו שעבוד לטובת היזם ו/או לטובת גורם פיננסי אחר מטעם היזם, היזם נותן בזאת את הסכמתו מראש לביצוע העברת הזכויות לדייר ומתחייב לקבל את הסכמת מי שלטובתו ירשם שעבוד וככל שיהיה צורך ימסור הסכמה בכתב לחברה המשכנת עפ"י דרישתה הראשונה, כשהיא מופנית אל לשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר.
4. החברה המשכנת תודיע לדייר על חתימת ההסכם ובבוא העת, לאחר קבלת הודעת הפינוי מהיזם, תודיע לו על הצורך לפנות את הדירה במסגרת מימוש הפרויקט.
5. היזם פוטר מראש את החברה המשכנת מאחריות בגין כל מעשה ו/או מחדל של הדייר, אשר אינו מייצג את החברה המשכנת ואינו רשאי לפעול בשמה. כל פעולה של הדייר אשר תמנע ו/או תעכב את קיום ההסכם לא תחשב להפרת ההסכם על ידי החברה המשכנת ו/או משב"ש, והחברה המשכנת ו/או משב"ש לא יהיו אחראים בגין כל נזק, הוצאה ו/או עלות שיגרמו ליזם ו/או למי מבעלי הזכויות האחרים במתחם בגין כך.
6. היזם מתחייב לדאוג בעצמו לפינוי של הדייר מהדירה, למציאת דירה חלופית ולהשבתו לדירת התמורה לה תהיה זכאית החברה המשכנת לפי ההסכם ו/או לכל דירה אחרת בהתאם להוראות החברה המשכנת עם השלמת הבנייה של דירת התמורה או הפרויקט, וזאת על חשבונו ואחריותו הבלעדיים של היזם, לרבות נשיאה בדמי תיווך ככל שיידרשו, ומבלי שיחולו המגבלות שבהסכם בקשר לכך, ככל שקיימות. היזם יפעל לאיתור דירה חלופית לדייר בשטח ובמספר חדרים דומים לדירה בה התגורר ובאזור גיאוגרפי סמוך ככל הניתן לאתר הפרויקט, ויעשה כל שביכולתו שהדירה החלופית תושכר לדייר למשך כל תקופת הביניים. ככל שמדובר בדייר בעל מוגבלות פיזית, הדירה החלופית תהיה מונגשת.
7. ככל שיהיה צורך, יפעל היזם, על חשבונו, כנגד הדייר לפינוי מן הדירה בתיאום עם החברה המשכנת, לרבות באמצעות הליכים משפטיים.
8. היזם יישא בעלות דמי השכירות בפועל החל ממועד הפינוי ועד למסירת הדירה החדשה למשב"ש ו/או סיום תקופת השכירות בדירה החליפית שישכור הדייר, לפי המאוחר.

9. כאשר בדירה מתגורר דייר, ישלם היזם את שכר הדירה ישירות לדייר, אלא אם החברה המשכנת תורה ליזם, בכתב, לנהוג אחרת בקשר עם תשלום דמי השכירות. כאשר הדירה היא פנויה, ישלם היזם את שכר הדירה לחברה המשכנת. דמי השכירות יהיו בסך השווה לדמי השכירות המקובלים באותה העת לדירות הדומות לדירה באזור בו נמצא הבניין הנוכחי, בהתאם להערכת שמאי (אשר יהא מוסכם מראש על ב"כ החברה המשכנת) לעניין גובה דמי השכירות הריאליים לדירה דומה באזור.
- מובהר ומוסכם כי, בשום מקרה, החברה המשכנת ו/או משב"ש לא יישאו בעלות דמי השכירות בקשר עם הדירה החלופית או בחלקם.
10. היזם יודיע לחברה המשכנת ולדיירים על מועד פינוי דירת/ות החברה המשכנת בהודעה בכתב בת לא פחות מ- 120 ימים טרם המועד שנקבע לפינוי.
11. כל ערבות שימסור היזם לבעלים ו/או בעבורם, תימסר, בגין דירות החברה המשכנת, ישירות לידי החברה המשכנת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, כתנאי לפינוי הדירה ו/או לשעבודה ו/או לתחילת העבודות, היזם ימציא ישירות לחברה המשכנת, את כל אלו:
- 11.1 ערבות בנוסח חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974 (להלן בהתאמה: **"ערבות חוק המכר"** ו - **"חוק המכר הבטחת השקעות"**) בשווי ערכה המלא של הדירה החדשה על הצמדותיה (לרבות רכיב הקרקע) בסכום כפי שיקבע ע"י השמאי מטעם הבנק המלווה בחוות דעת עדכנית למועד הפינוי, אשר תוחזק על ידי החברה המשכנת עד להתקיימות התנאים לפקיעתה, בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות.
- 11.2 אישורי עריכת ביטוחים חתומים על ידי חברת ביטוח בגין דירות החברה המשכנת, בנוסח המצורף לנספח שינויים זה;
- 11.3 ככל שירשם שעבוד לטובת הבנק מלווה, מכתב החרגה מותנה לפיו מתחייב הבנק המלווה כי כנגד מסירת דירת התמורה לחברה המשכנת והחזרת ערבות חוק המכר, לא יחול השעבוד על דירת התמורה וכי דירת התמורה חופשית מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון לטובת הבנק המלווה בגין אשראי שניתן על ידו ליזם;
- 11.4 ערבויות דמי שכירות בשווי דמי השכירות בגין כל תקופת השכירות הצפויה.
12. היזם ישא בעלות בפועל של הובלת חפצי הדיירים לדירות חלופיות ומהן לדירות החדשות שהחברה המשכנת תקבל, וככל שמדובר בפרויקט בינוי-פינוי יישא היזם בעלות בפועל של הובלת חפצי הדיירים מהדירה הנוכחית לדירה החדשה, לרבות שרותי פירוק והרכבת רהיטים במעבר בין הדירות. ככל שמי מיחידי הדיירים יידרש לעבור מדירה חלופית לדירה חלופית אחרת, במהלך תקופת המימוש, יישא היזם בכל העלויות האמורות, אף בגין מעברי דירות אלו.
13. היזם יממן עבור דיירים קשישים ו/או בעלי מוגבלות פיזית ו/או נפשית, שירותי אריזת חפצים וסידורם בארונות (להלן: **"שירותי אריזה"**). שירותי האריזה ינתנו, הן במועד המעבר מדירות החברה המשכנת לדירות חלופיות, והן במועד המעבר מהדירות החלופיות לדירות החדשות שהחברה המשכנת תקבל. ככל שמדובר בפרויקט בינוי פינוי, יממן היזם שירותי אריזה במועד המעבר מדירות החברה המשכנת לדירות החדשות.

14. היזם יקבל את החזרי פיקדונות מוני הגז המים והחשמל מהרשויות ו/או החברות השונות בעת פינוי כל אחת מדירות החברה המשכנת וניתוקה מגז, מים וחשמל, ויישא בעלות הפיקדונות וחיבורי המונים בעת מסירת דירת התמורה לחברה המשכנת ואכלוסה.
15. מוסכם, כי החברה המשכנת לא תשלם ליזם בכל מקרה כל פיצוי ו/או תשלום אחר בגין מעשיו ו/או מחדליו של הדייר וכן לא תישא בכל תשלום בגין מימוש העסקה, לרבות, אך לא רק, תשלומי מיסים, תשלומים לרשות מקרקעי ישראל, תשלומים לרשויות השונות, מס ערך מוסף, פיצויים מוסכמים ו/או אחרים. מובהר ומוסכם כי היזם הוא זה שישא בכל התשלומים הנ"ל, ככל שיחולו.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם, כי בכל מקרה בו תבוא ההתקשרות בין הצדדים לסיומה, לא תהיה חייבת החברה המשכנת להשיב ליזם כל סכום שהיזם הוציא בקשר עם ההסכם ו/או הפרויקט, אף אם היזם שילם בעבור החברה המשכנת תשלומים לרשויות השונות ו/או לכל גורם אחר. אין באמור כדי לגרוע ו/או לפגוע בזכות היזם לדרוש מהרשויות השונות ו/או כל גורם אחר השבה של כל סכום ששילם היזם בגין הפרויקט והחברה המשכנת מתחייבת לשתף פעולה באופן סביר בכל הקשור בהליכים הנדרשים לביצוע ההשבה.
16. כל פיצוי מוסכם ו/או אחר שיהיה על היזם לשלם עפ"י הוראות ההסכם ו/או בגין הפרתו, ישולם לחברה המשכנת באופן ישיר.
17. היזם יטפל בכל דרישה ו/או תביעה שתוגש כנגד החברה המשכנת בגין הפרויקט, לרבות לקבלת פיצויים לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה ו/או על פי עילה אחרת וישא בכל תשלום שיפסק כנגד החברה המשכנת, ככל שיפסק.
18. היזם יטפל בשם החברה המשכנת בכל הדיווחים על העסקה לרשויות המס ו/או לכל גורם נדרש אחר וישא בקנסות הנובעים מאי דיווחים במועד, ככל שיהיו.
19. לאחר קבלת טופס 4 לבניין החדש, היזם ישלם בגין דירותיו בבניינים שטרם נמכרו או נמסרו ועד בית מלא ו/או דמי ניהול מלאים, לא יאוחר ממועד מסירת הדירה/ות ו/או חלקן לחברה המשכנת. בכל מקרה, החברה המשכנת לא תישא בתשלום ועד בית או דמי ניהול בגין הרכוש המשותף מעבר לחלקה ברכוש המשותף.
20. היזם יהיה אחראי כלפי החברה המשכנת בגין כל ליקוי ו/או פגם שיתגלה בדירה/ות בהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר דירות") ולתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר דירות, וכל ההסתייגויות המופיעות בהסכם בהקשר לכך, לא יחולו בין היזם לחברה המשכנת.
- אם מי מדיירי הדיור הציבורי לא יאפשר ביצוע תיקונים שיהא צורך לבצעם מתוך דירת התמורה, בדירה הסמוכה ו/או ברכוש המשותף במהלך תקופת הבדק, במועדים שייקבעו על ידי היזם לאחר תיאום מראש, יפעל היזם בשיתוף עם החברה המשכנת לתיאום אופן הטיפול בנושא, לרבות באמצעות פנייה לערכאות משפטיות. היזם ישא בכל העלויות הכרוכות בהליכים האמורים, ולא יהיו לו טענות או תביעות כנגד החברה המשכנת או משב"ש בעניין כל הוצאה או עלות שייגרמו לו עקב כך.
21. היזם מתחייב כי החברה המשכנת תקבל דירה חדשה על צמידויותיה, בגין כל אחת מדירות החברה המשכנת, בגודל, טיב ושווי שלא יפחתו מכל דירה דומה על צמידויותיה שיקבלו בעלי זכויות אחרים בבניין (להלן ולעיל: "דירת התמורה").

החברה המשכנת תהיה זכאית לקבל כל הטבה שתיתן לאחד מבעלי הדירות האחרים בפרויקט והיזם מתחייב להודיע לחברה המשכנת מיד עם נתינת הטבה ו/או התחייבותו לנתינתה, למעט הטבות המגיעות למי מהם על פי דין.

22. מוסכם בין הצדדים, כי במקום דירות התמורה החדשות כפי שקבוע בהסכם, ימסור היזם לחברה המשכנת דירות חדשות המותאמות לצרכיה, כדלקמן:

\_\_\_ דירות בנות 3 חדרים בשטח של 75 מ"ר כל אחת.

\_\_\_ דירות בנות 3/4 חדרים בשטח של 80 מ"ר כל אחת.

\_\_\_ דירות בנות 4 חדרים בשטח של 85 מ"ר כל אחת.

\_\_\_ דירות בנות 4 חדרים בשטח של 90 מ"ר כל אחת.

(להלן: "הדירות המוקטנות")

הדירות המוקטנות ימוקמו בפריסה דומה לדירות התמורה של יתר בעלי הדירות בפרויקט מבחינת קומה, כיוון וכו'.

סמוך ולפני מועד מסירת הדירות המוקטנות, תקבל החברה המשכנת מהיזם תשלום בגובה ההפרש שבין שווי הדירות המוקטנות (ללא מע"מ) לבין שווי דירות התמורה (ללא מע"מ) (להלן: "הפרש התמורה"). היזם יפנה לרשויות מע"מ ויבקש את אישורן להוצאת חשבונית מס עצמית בגין הפרש התמורה. ככל שיתקבל אישור כאמור, היזם ישלם את הפרש התמורה ללא מע"מ ויעביר עותק מהחשבונית העצמית לחברה המשכנת. ככל ולא יתקבל אישור רשויות מע"מ להוצאת חשבונית מס עצמית כאמור, הפרש התמורה ישולם על ידי היזם לחברה המשכנת, בתוספת מע"מ כחוק, והחברה המשכנת או משב"ש יוציאו טופס דיווח על עסקת אקראי. שווי הדירות לשם חישוב הפרש התמורה המגיע לחברה המשכנת ייגזר מדו"ח אפס מעודכן למועד המסירה, שתגיש החברה לבנק המלווה לשם קבלת ליווי בנקאי ואשר יאושר על ידי הבנק המלווה ויוצג להחברה המשכנת. עוד מוסכם ומובהר כי החברה המשכנת תקבל ערבויות עפ"י ההסכם בגין שווי דירות התמורה וכי עם העברת התשלום הכספי בפועל לידי החברה המשכנת, היזם יהיה זכאי להפחית את שווי הערבויות לשווי הדירות המוקטנות.

23. היזם מתחייב שדירות החברה המשכנת ייבנו ברמת מפרט טכני שלא יפחת מרמת המפרט הטכני של דירות היזם בפרויקט או מהמפרט הטכני המצורף להסכם, לפי הגבוה בניהם.

24. היזם מתחייב להתאים את דירות התמורה שימסרו לחברה המשכנת ויהיו מיועדות לאכלוס על ידי דיירים שהם בעלי מוגבלויות, על חשבוננו, על-פי דרישות שימסרו לו על ידי החברה המשכנת, טרם מועד המסירה. לצורך כך, 60 ימים לפני המועד בו עליו לבצע את ההתאמות הנדרשות יפנה היזם לחברה המשכנת, בכתב, ויבקש לקבל את רשימת ההתאמות הנדרשות לדירות האמורות והחברה המשכנת תעביר רשימה זו ליזם, בכתב, בתוך 30 יום ממועד קבלת פנייתו.

25. היזם יאפשר לחברה המשכנת ולדיירים להתאים את ארונות המטבח באופן שיאפשר הצבת תנור משולב עם גז, וזאת ללא כל עלות מצד החברה המשכנת ו/או הדיירים.

26. החברה המשכנת לא תמסור יפוי כח בגין הסכם זה ליזם והיזם לא יהיה רשאי לחתום בשם החברה המשכנת על כל מסמך. החברה המשכנת תחתום על המסמכים הנדרשים.

כל מסמך שהחברה המשכנת תידרש לחתום עליו, יועבר לאישורה וחתימתה במשרדה המצויים בכתובתה הרשומה לעיל או במקום אחר עליו תורה החברה המשכנת, ויחתם תוך 14 ימי עסקים.

תכניות בנייה ו/או תשריטים יועברו לבדיקת החברה המשכנת וחתימתה סמוך לאחר הכנתן יחד עם מכתב מאת היזם בו יאשר היזם כי התכניות ו/או התשריטים תואמים באופן מלא את הוראות ההסכם. ככל שהתכניות ו/או התשריטים אינם תואמים באופן מלא את הוראות ההסכם, יפרט היזם במכתב את כל השינויים. היזם מאשר כי ידוע לו, שהחברה המשכנת תחתום על התכניות ו/או התשריטים בהסתמך על מכתב היזם הנלווה אליהם וכי אין בחתימתה זו כדי לגרוע מהתמורה לה היא זכאית בהתאם להוראות ההסכם והוראות תוספת זו.

27. היזם מתחייב לפעול על חשבונו בלבד לתיקון צו רישום הבית המשותף ו/או לביטולו ורישומו מחדש באופן שישקף את הבנייה החדשה, לרבות דירות החברה המשכנת בהתאם למועדים הקבועים בהוראות חוק המכר דירות.

28. מובהר, כי בכל מקרה, היזם לא יוכל להגיש תביעה כנגד צד שלישי בשם החברה המשכנת ו/או משב"ש וכל הוראה בהסכם המחייבת את בעלי הזכויות להגיש תביעה לא תחול על החברה המשכנת או משב"ש. אין באמור כדי לגרוע מזכותם של יתר בעלי הזכויות להגיש תביעה כנגד בעל דירה המסרב להתקשר בעסקה בהתאם לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו – 2006 או חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח - 2008, ובלבד שתביעה שכזו לא תוגש גם בשם החברה המשכנת ו/או משב"ש.

ככל שהחברה המשכנת תאפשר ליזם להתגונן בשמה ו/או לנקוט בהליכים כנגד הדייר/ים המתגורר/ים בדירות/ות החברה המשכנת, יעשה הדבר רק באמצעות עו"ד שיאושר על ידי החברה המשכנת, מראש ובכתב, ואשר יקבל אישור \_\_\_\_\_ לייצגה ועל חשבון היזם.

29. כל התחייבות של החברה המשכנת ו/או משב"ש במסגרת ההסכם ו/או נספחיו נעשית בכובעם כבעלי דירה/ות בפרויקט ולא בכובעם כרשות שלטונית. אין בכל האמור בהסכם ו/או בנספחיו כדי למנוע מהם ו/או מיתר רשויות המדינה כדי לפעול ו/או לבצע כל פעולה שלטונית ו/או אחרת.

עוד מובהר, כי כל האמור בהסכם מתייחס לזכויות בגין דירות החברה המשכנת בפרויקט זה בלבד ואין באמור כדי למנוע מהחברה המשכנת ו/או משב"ש לפעול כראות עיניהם בגין זכויותיהם בדירות שאינן כלולות בפרויקט.

30. החברה המשכנת אחראית לדירות שלה בלבד ולא ליתר הדירות, כך שהפרה של מי מיתר בעלי הזכויות את ההסכם לא תהווה הפרה של החברה המשכנת.

כל ההצהרות ו/או ההתחייבויות של החברה המשכנת בהסכם ו/או בנספחיו, הינן למיטב ידיעת החברה המשכנת בלבד והינן מתייחסות לדירות החברה המשכנת בלבד ולא ליתר הדירות.

31. מובהר ומוסכם כי לא תירשם כל הערת אזהרה ו/או כל הערה אחרת על דירות החברה המשכנת לטובת היזם, טרם כניסת ההסכם לתוקף וכנגד קבלת יפוי כוח למחיקה.

32. על אף כל האמור בהסכם, מובהר ומוסכם, כי לא תירשם כל הערת אזהרה ו/או הערה אחרת על דירות החברה המשכנת לטובת צד שלישי שאינו היזם, אלא לאחר שההסכם יכנס לתוקף, יתקבל היתר בנייה והיזם ימציא את הערבויות והבטחונות שבהסכם, וימסרו אישורי עריכת ביטוחים לחברה המשכנת.
- במועד חתימת ההסכם, ימציא היזם לחברה המשכנת ייפוי כח למחיקת כל הערת אזהרה שתירשם לטובתו על דירת/ות החברה המשכנת, בו יוסמך ב"כ החברה המשכנת למחוק את הערות אזהרה אלו וכן פרוטוקול מתאים מטעם היזם המאשר את מתן ייפוי הכח.
33. בכל מקרה, שבו ניתן יהיה לשעבד את הזכויות בדירת החברה המשכנת, לא תוטל על החברה המשכנת במסגרת מסמכי השעבוד לבנק כל חבות מעבר לשעבוד הזכויות בדירה, ובכל מקרה מימוש המשכנתא על ידי הבנק יעשה רק כנגד תשלום ערבות חוק המכר לחברה המשכנת. נוסח מסמכי השעבוד יסוכם עם החברה המשכנת. שעבוד הזכויות בדירת החברה המשכנת יבוצע רק לאחר קבלת ערבות חוק המכר ומכתב החרגה מותנה, אשר ימסרו ישירות לידי החברה המשכנת אשר תחזיק בהם עד להתקיימות התנאים לפקיעתן שבחוק המכר הבטחת השקעות. בכל מקרה, תירשם משכנתא בלבד בספרי המקרקעין ולא ירשם משכון ו/או שעבוד אחר על דירות החברה המשכנת. החברה המשכנת לא תמסור יפוי כח לבנק ו/או לכל גורם אחר.
34. לאחר מסירת דירה ו/או דירות חדשות לחברה המשכנת, היזם לא יבצע כל בנייה נוספת בבניין בו נמצאות דירות החברה המשכנת, למעט השלמת עבודות גמר ופיתוח, בהתאם לקבוע בהסכם, אשר יסתיימו לכל המאוחר תוך 6 חודשים ממועד המסירה של הדירה החדשה.
35. כל זכויות הבנייה העתידיות ו/או זכויות בניה שלא ינוצלו על ידי היזם עד למועד קבלת טופס 4, יהיו שייכות לכלל בעלי הזכויות בבניין החדש ויירשמו כרכוש משותף במועד רישום הבניין כבית משותף.
36. היזם מתחייב, כי ישמש כחברה משכנת בכל תקופת הפרויקט ועד לרישום זכויות הבעלים בדירות החדשות בפנקסי המקרקעין, ינהל את מרשם הזכויות בדירות אלו, ינפיק כל אישור שיידרש, לרבות, אך לא רק, אישורי זכויות, כתבי התחייבות לרישום משכנתא, אישורים על רישום הערות אזהרה בספריו וכל מסמך ו/או אישור אחר שיידרש (להלן: "שירותי היזם"). על שירותי היזם, יחול צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס - 1999.
37. החברה המשכנת אינה מוסמכת להסכים לבוררות או לגישור או לניהול הליכים בפני פוסק. כל מחלוקת הקשורה בחברה המשכנת, ככל שלא תוכרע בהסכמה ישירה בין הצדדים, תופנה לביהמ"ש המוסמך ב\_\_\_\_\_.
38. היזם יודיע לחברה המשכנת ולדיירים על מועד מסירת דירת התמורה בהודעה בכתב שלא תפחת מ- 90 ימים טרם אותו מועד.
39. החברה המשכנת לא תקבל את הרכוש המשותף ולא תשמש כנציגות זמנית של הבית המשותף.

40. בכל מקרה של פיגור במסירת הדירות החדשות לחברה המשכנת, ישלם היזם לחברה המשכנת פיצוי בגין האיחור כקבוע בהסכם ו/או בהתאם לקבוע בחוק המכר דירות, לפי הגבוה.

41. היזם יתקין במוני המים של הבניין ודירות החברה המשכנת התקן "אל חזור".

42. היזם ימציא לחברה המשכנת את תכניות הדירה ואת תשריטי הדירה בהתאם לקבוע בחוק המכר דירות, לא יאוחר מ - 90 ימים ממועד קבלת היתר הבנייה.

43. היזם ימציא לחברה המשכנת במועד המסירה, את המסמכים הבאים :

43.1 טופס 4.

43.2 העתק מהיתר הבניה.

43.3 תכנית הגשה.

43.4 תכנית חשמל לדירה.

43.5 תעודות אחריות לברזים, דודי שמש ולזכוכיות מחוסמות.

43.6 תוכניות עדות "AS MADE" בגין דירות החברה המשכנת במועד המסירה.

43.7 אישור על עריכת ביטוח חבות המוצר ימסר לחברה המשכנת במועד מסירת הדירה החדשה וכתנאי להשבת הערבויות ו/או פקיעתן.

44. בכל הנוגע לדירת/ות החברה המשכנת במקום ב"כ הבעלים יבוא ב"כ החברה המשכנת, עו"ד \_\_\_\_\_ (לעיל ולהלן: "ב"כ החברה המשכנת"). למרות האמור, מובהר כי עוה"ד המייצג את כלל הדיירים, מייצג אף את החברה המשכנת בכל הקשור לפעולותיו הנוגעות לכלל הפרויקט ולכלל הבעלים ואף את דיירי החברה המשכנת.

45. יובהר כי החברה המשכנת אינה יכולה להסמיך את הנציגות לקבל החלטות במקומה, שכן היא מנהלת בשם משב"ש את הדירות ואינה יכולה להעביר סמכות זו. לכן, היזם יפנה לחברה המשכנת לקבלת אישורה לגבי כל החלטה הנוגעת לדירות החברה המשכנת.

46. מובהר כי דיירי הדיור הציבורי הם הנושאים בתשלומים השוטפים בגין דירות החברה המשכנת (ארנונה, ועד בית וכד'), ללא קשר לחברה המשכנת, ועל החברה המשכנת לא תחול כל חובה בקשר עם תשלומים אלו.

ויובהר, אם יסתבר כי לדיירי החברה המשכנת חוב כלשהו בגין הדירה, לרבות לעירייה בגין מיסים עירוניים, המעכב את קידום הפרויקט, באחריות היזם לדרוש מהדייר להסדיר חובות אלו. היזם יהיה רשאי להסדיר חובות אלה בעצמו ולדרוש מאת הדיירים החזר בגין התשלומים שביצעה עבורם, לרבות באמצעות הליכים משפטיים, בכפוף לתיאום מראש עם החברה המשכנת. משב"ש ו/או החברה המשכנת לא יישאו בכל מקרה בתשלומים אלה, וליזם לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגדם בעניין.

47. מובהר ומוסכם כי החברה המשכנת לא תעביר את זכויותיה בדירת/ות החברה המשכנת ליזם, אלא לאחר קבלת החזקה בדירת התמורה, קבלת מכתב החרגה סופי ומוחלט בגין הדירה מהבנק המלווה, לפיו השיעבוד אינו חל על דירת התמורה של החברה המשכנת, ורישום הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון בפנקסי המקרקעין ו/או חתימת חוזה חכירה בין רמ"י למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון בגין הדירה ו/או רישום הזכויות בדירה על שם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון בפנקסי המקרקעין.



48. היזם מתחייב לעדכן בכתב את החברה המשכנת ואת דיירי הדיור הציבורי בכל אחת מאבני הדרך הבאות:

- 48.1 בחירת תכנון מתוך חלופות הקיימות.
  - 48.2 תוצאות דיון בוועדה המקומית; ככל שהוועדה המקומית דרשה תיקונים מהותיים – עדכון בדבר השינויים הנדרשים.
  - 48.3 תוצאות דיון בוועדה המחוזית, לרבות בהחלטה על הפקדת התכנית תוצאות הדיון בהתנגדויות, אישור התכנית למתן תוקף. במקרה והתכנון לא מאושר – עדכון בדבר השינויים הנדרשים.
  - 48.4 הגשת בקשה להיתר בנייה; ואישורו.
49. היזם מתחייב לבצע, על חשבונו, פעולות יידוע ושיתוף של דיירי הדיור הציבורי, כדלקמן:
- 49.1 להסביר לדיירי הדיור הציבורי את אבני הדרך במימוש הפרויקט, החסמים והכשלים בתהליך, ולוותם בתהליך בדומה לאופן הליווי של בעלי הזכויות האחרים במתחם ובשינויים המחוייבים.
  - 49.2 להזמין את דיירי הדיור הציבורי ואת נציג החברה המשכנת לכל המפגשים אליהם יוזמנו דיירי המתחם, לרבות כנסים, טקס הנחת אבן פינה, טקס ההריסה.
  - 49.3 לערוך פרוטוקולים של כל ישיבה עם נציגות בעלי הזכויות ולפרסמם לכלל בעלי הזכויות, לרבות לחברה המשכנת ולדיירים.
  - 49.4 ככל שהדיירים במתחם יאפשרו לדיירי הדיור הציבורי להצטרף לנציגות המתחם כמשקיפים, היזם לא ימנע זאת. מובהר, כי נציגים אלו לא יוכלו להיות שותפים בקבלת החלטות עבור בעלי הזכויות (המדינה, בעלי דירות וכו').
  - 49.5 כאשר הפרויקט כולל 10 דירות דיור ציבורי לפחות, יקיים היזם מפגש ייעודי עם דיירי הדיור הציבורי, בהשתתפות נציגי החברה המשכנת ונציגי המינהלת העירונית להתחדשות עירונית, אם קיימת באותו יישוב (רשימת מינהלות עדכנית ופרטי קשר מופיעים באתר הרשות להתחדשות עירונית). במפגש יוצגו עיקרי הפרויקט וכן זכויות דיירי הדיור הציבורי בתהליך. היזם יערוך שני כנסים: האחד, לקראת חתימת ההסכם עם משב"ש באמצעות החברה המשכנת; והשני, תוך 30 ימים מהגשת בקשה להיתר בניה היזם יקיים מפגש כאמור כאשר מספר דירות הדיור הציבורי נמוך מ-10 על פי הנחיית המשרד. כאשר יש מתחם ובו לכל הפחות 20 דיירי דיור ציבורי שאינם דוברי עברית, ידאג היזם לזמן לכל מפגש מתורגמן.
50. היזם מתחייב לאחסן במחשב את חומרי המידע בקשר לדיירי הדיור הציבורי בתנאים נאותים ומובטחים, לרבות באמצעות קוד כניסה למחשב וקוד הגנת פתיחת קובץ. כן מתחייב היזם שלא לעשות כל שימוש ברשימות דיירי הדיור הציבורי ו/או פרטיהם אשר יגיעו לידיהם בכל דרך ו/או ימסרו לו על ידי החברה המשכנת ולא להעביר את פרטיהם לכל גורם.

51. מוסכם בין הצדדים כי החברה המשכנת תהא זכאית לבטל את ההסכם בכל אחד מהמקרים שלהלן:

51.1 אם ינתן כנגד היזם צו כינוס נכסים ו/או צו פירוק ו/או פשיטת רגל ו/או צו עיקול לנכסי היזם, באופן שיימנע ממנו לבצע הוראות ההסכם לרבות נספח זה וככל שאלה לא יבוטלו בתוך 60 יום ממועד הטלתם.

51.2 אם היזם יפסיק לחלוטין ו/או לסירוגין את בניית הפרויקט במשך תקופה רצופה של 90 ימים.

52. כתובות הצדדים והחברה המשכנת לצורך נספח זה, הן כדלקמן:

52.1 כתובות הצדדים הן כמפורט ברישא להסכם זה.

52.2 כתובת החברה המשכנת הינה \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ **היזם**

\_\_\_\_\_ **החברה המשכנת**

#### אישור עורך דין

אני הח"מ עו"ד \_\_\_\_\_ המשמש כעו"ד של \_\_\_\_\_ בע"מ, מאשר כי מורשה החתימה של היזם לצורך החתימה על ההסכם והמחייבים אותו הוא \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ וכי הנ"ל חתם/מה על ההסכם בפני, בהתאם להחלטה בת-תוקף שאושרה כדין.

\_\_\_\_\_ **חתימה + חותמת**

\_\_\_\_\_ **תאריך**

#### אישור עורך דין

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מצהיר/ה בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ שהינם מורשי החתימה של **עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ/עמיגור/חלמיש/שקמונה** וחתמו על הסכם זה וכי חתימתם בצרוף חותמת החברה המשכנת מחייבת את החברה המשכנת לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_ **חתימה + חותמת**

\_\_\_\_\_ **תאריך**