

נספח א' – הסכם  
בעלי הדירות ונספחי  
ההסכם.

אריה לוי 18-14  
קרית שמואל, חיפה

## ה ס כ מ

שנערך ונחתם בחיפה ביום \_\_ בחודש \_\_ 2022

**ב י ן : בעלי הדירות ברחוב אריה לוי ן 18 א', קרית שמואל חיפה הינם כמפורט כדלקמן:**

מצד אחד;



**כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד**  
**(להלן: "הדיירים" או "בעלי הדירות" או "הבעלים")**  
 מוסכם כי בכל הנוגע להתחייבויות בעלי הדירות ו/או להפרות ההסכם מצידם יהיו בעלי הדירות לחוד. ליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד יתר בעלי הדירות או מי מהם בגין כל דרישה ו/או טענה שתהיה לו כלפי אחד מהם.

**ב י ן : שקמונה חברה ממשלתית – עירונית לשקום הדיור**  
**בחיפה בע"מ ח.פ. 520024209**  
**מר'ח**  
**(להלן: "היזם" או "החברה")**

מצד שני;

**הואיל:** וכל אחד מיחיד הבעלים מצהיר כי הינו הבעלים הרשום או רשום כבעל זכויות חכירה מהוונת, או, זכאי להירשם כבעל זכויות כאמור של מלוא הזכויות בדירת מגורים בבניין

הקיים, כהגדרת מונח זה להלן, על הצמוד לה וכן מצהיר כל אחד מיחיד הבעלים כי זכויותיו בדירה הנוכחית חופשיות מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או זכויות כלשהן לטובת צד ג' כלשהו, שאינה רשומה, למעט אלו המופיעים בנסחי הרישום, נספח "א" להסכם זה וכן מצהיר כל אחד מיחיד הבעלים, כי למיטב ידיעתו אין עילה ולא הוצא בנוגע לדירתו או חלק ממנה צו הריסה;

**והואיל:** ולבעלי הדירות הזכויות הבלעדיות ברכוש המשותף של הבניין ו/או בזכויות הבנייה בבניין, לרבות הזכויות בגג הבניין ובחצר הבניין ובזכויות הבנייה הצמודות להם;

**והואיל:** וברצון הצדדים להתקשר בהסכם, לפיו בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים שבהסכם זה, יבצע היזם את החיזוקים הנדרשים בבניינים הקיימים, כך שיהיו עמידים בפני רעידות אדמה והכל בכפוף לתקן הישראלי המחייב תוך הרחבת הדירות הקיימות, כהגדרת מונחים אלו בהסכם זה להלן, תוך ניצול זכויות הבניה שיאשרו במסגרת הפרויקט ולצורך הפרויקט, כהגדרתו להלן, ובתמורה לכך יעבירו הבעלים ליזם את הממכר, כהגדרת מונח זה הכל על חשבונו המלא של היזם ועל אחריותו ובהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ובכפוף להצהרת בעלי הדירות, באופן שהיזם יהא הבעלים הבלעדי של מלוא הזכויות בכל דירות היזם כהגדרתן בהסכם, לרבות חניות היזם, ככל שייבנו ו/או חלקים מהשטחים המשותפים, אשר ייבנו על ידי היזם ו/או יוקצו על ידי היזם עבור אותן דירות היזם, כולן או חלקן;

**והואיל:** וסוכם בין הצדדים, כי בכפוף להוראות הסכם זה יישא היזם, על חשבונו, בכל העלויות הנדרשות לצורך חיזוק הבניינים הקיימים, הרחבת הדירות הקיימות וביצוע הפרויקט, לרבות, תכנון ואישור תכנית בניין עיר המאפשרת את בניית הפרויקט, תכנון והפקת היתר בניה לפרויקט וכן בכל העלויות הכרוכות בביצוע הפרויקט וכן בעלויות והוצאות כמפורט ובכפוף להוראות הסכם זה;

**והואיל:** והצדדים מעוניינים לעגן את מערכת היחסים ביניהם כאמור בהסכם זה להלן;

**והואיל:** והדיירים מעוניינים, לבצע חיזוק של הבניין, במסגרת הוראות פרויקט עיבוי-בינוי, בדרך של ביצוע חיזוק ושיפוץ הבניין וביצוע עבודות הדרושות להבאתו למצב של עמידה בתקן הישראלי המחייב בעניין רעידות אדמה ועבודות בנייה נוספות בדירות וברכוש המשותף כפי שיפורט להלן בהסכם זה;

**והואיל:** והיזם מצהיר כי הינו חברה רשומה אשר התאגדה על פי דין וכי הינו בעל ידע, אמצעים, יכולת כספית ומקצועית, כלים ומיומנות לביצוע עבודות בניה הנדסיות הנדרשות לחיזוק הבניין בכפוף להוראות תמ"א 38 כך שיעמוד בתקן הישראלי המחייב, והכל בהתאם להסכם, התכניות, המפרט הטכני המצורפים לו כנספחים, וכי למיטב ידיעתו, לא קיימת מבחינתו של היזם כל מניעה חוקית ו/או אחרת המונעת ממנו לבצע העבודות ההנדסיות הנדרשות, כפוף להוצאת היתר בניה כדין ולאישור התביע;

**והואיל:** והדיירים מעוניינים למכור ולהעביר ליזם והיזם מעוניין לרכוש ולקבל מהדיירים את כל זכויות הבניה הנוספות בחלקה המתבטאות בבניית 104 דירות שיבנו על גג הבניין ובקומה המפולשת (להלן: "דירות היזם" ו/או "יחידות היזם") וכן מחסנים ו- חניות כמפורט להלן בנספח ב' ויאפשרו ליזם לממש את הזכויות הנ"ל באמצעות בנייה כמפורט בהסכם זה ויאפשרו לרשום את יחידות הדיור החדשות בבעלות היזם ו/או באמצעות מכירתן מהיזם לצד שלישי כלשהו ובתמורה לכך שהיזם יבצע עבור הדיירים את העבודות המפורטות בנספח ב' להסכם זה, הכל כפי שיפורט בהסכם זה על נספחיו;

**והואיל:** והדיירים בחנו, בדקו ומצאו את הצעת היזם לביצוע העבודות לרבות חיזוק הבית המשותף ושיפור מצבו הפיזי בכפוף להוראות החוק המחייב והכל כמפורט בהסכם על נספחיו כמתאימה להם ביותר;

**והואיל:** והיזם הסכים לקחת על עצמו על חשבונו בלבד ועל אחריותו הבלעדית, את הטיפול בייזום ואישור תוכנית בניין עיר חדשה אשר מכוחה יהיה ניתן להוציא היתרי בנייה הנדרשים לביצוע מלוא העבודות המפורטות והכרוכות בביצוע הסכם זה ובמפרט הטכני נספח ב' תוך תשלום

בעצמו את מלוא ההוצאות, המיסים, היטלים, האגרות והעלויות הכרוכות בכך ומבלי שתידרש כל השתתפות כספית מצד הדיירים (אלא אם צוין אחרת בהסכם זה), וזאת בתמורה לקבלת מלוא זכויות הבנייה בחלקה מכוח החוק מהדיירים (כולל זכויות הבנייה על הגג ובהתאם חלקם של הדיירים בחלקה באופן כללי) לצורך הוספת של עד 104 יח"ד חדשות באופן שלאחר המכר ובכפוף לתנאי הסכם זה יבנה היזם, על חשבונו, את דירות היזם והצמוד להן אשר תרשמנה על שמו ו/או על שם צד שלישי מטעמו בלשכת רישום המקרקעין במסגרת תיקון צו רישום הבית המשותף והכול ובכפוף לתנאי הסכם זה ובכפוף לביצוע העבודות על ידי היזם והשלמת הפרויקט.

**והואיל** בעלי הדירות והיזם מעוניינים להתקשר ביניהם בהסכם זה ולהסדיר את מערכת היחסים החוזית ביניהם;

### לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלהלן

#### **1. מבוא**

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
  - 1.2. כותרות ההסכם הינן לשם נוחיות בלבד ולא תהיה להן משמעות לעניין פרשנות ההסכם.
  - 1.3. כל הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין האמור באחד הנספחים, תהיה עדיפות לאמור בנספח.

#### **2. נספחים**

נספחי הסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם והינם מפורטים כדלקמן:

- |                    |  |
|--------------------|--|
| <b>נספח "א1"</b> - | נסח לשכת רישום המקרקעין (טאבו).  |
| <b>נספח "א2"</b> - | מסמכי הבית המשותף (התקנון המוסכם, תשריט הבית המשותף).  |
| <b>נספח ב-</b>     | המפרט הטכני לעבודות שיבצע היזם בבניין עבור הבעלים. מוסכם כי המפרט בנוסחו הסופי יצורף תוך 60 יום לאחר קבלת החלטת ועדה לאישור מתן היתר הבניה בתנאים. במועד חתימת ההסכם יצורף להסכם מפרט טכני עקרוני; |
| <b>נספח ב2-</b>    | מסמכי התב"ע החדשה- תקנון ותשריט.   |
| <b>נספח ג'-</b>    | בקשה לרישום הערת אזהרה על הרכוש המשותף.  |
| <b>נספח ד'-</b>    | יפוי כוח בלתי חוזר מבעלי הדירות ליזם לצורך מכירת יחידות הדיור החדשות, תיקון צו בתים משותפים וכל פעולה אחרת הנדרשת לביצוע הוראות הסכם זה.   |
| <b>נספח ד'1</b>    | יפוי כוח בלתי חוזר תכנוני מהבעלים ל באי כח הצדדים.   |
| <b>נספח ה'</b> -   | יפ"כ בלתי חוזר יזם+ פרוטוקול היזם.   |
| <b>נספח ו'</b> -   | בקשה למחיקת הערת אזהרה ויפוי כוח היזם לטובת ב"כ הדיירים למחיקת הערת האזהרה ופרוטוקול מתאים חתומים ומאומתים.  |
| <b>נספח ז'-</b>    | נוסח התחייבות רוכשי דירות חדשות כלפי הדיירים.  |
| <b>נספח ח'-</b>    | פרוטוקול היזם המאשר התקשרותו בהסכם זה.   |
| <b>נספח ט'-</b>    | אישור מבטחי היזם על ביטוחי היזם (שהדיירים יהיו גם מוטבים בפוליסה) – יצורף להסכם לאחר מתן היתר בניה, וצירופו יהיה תנאי לתחילת ביצוע עבודות החיזוק והבנייה.  |
| <b>נספח י'-</b>    | כתב הסכמה למינוי הנציגות ויפוי כוח לנציגות.  |

נספח יא'-	נוסח ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית.
נספח יב'-	יפוי כוח לצורכי מס
נספח יג'-	שאלון מיסוי
נספח יד'-	תצהיר בן זוג ותצהיר בעלים יחיד

### הגדרות

#### **בהסכם זה יהיה לביטויים הבאים הפרושים שבצדם:**

- 2.1 "האדריכל"- משרד גיורא גור אדריכלים מרח' הגפן 1 חיפה טלפון: 04-8510878 או כל אדריכל אחר שימונה ושכרו ישולם על ידי היזם בלבד.
- 2.2 "בורר מוסכם"- בורר מוסכם ע"י שני הצדדים שמינויו וסמכויותיו יהיו כמפורט בסעיף 12 להלן.
- 2.3 "ב"כ הדיירים"- עורכי הדין ממשרד רולוף יונאי ושות' מרח' רד"ק 11 חיפה 35024 טלפון:  
04-8539111 פקס: 04-8539222.
- 2.4 "החלקה" או "המקרקעין"- חלקה 2436 בגוש 10444.  
"בניין" או "הבית המשותף"- הבתים המשותפים ברחוב אריה לוי 14-18, קרית שמואל חיפה הידוע גם כגוש 10444 חלקה 2436 לרבות הרכוש המשותף (כהגדרתו להלן) המהווה חלק בלתי נפרד הימנו, הרשומים כבתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין בחיפה (כהגדרתה להלן), הכול כמתואר במסמכי הבית המשותף (כהגדרתם להלן) אשר מצורפים כנספח א.1, א.2, להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 2.5 "בעלי הדירות ו/או הדיירים" ו/או "הבעלים" - כהגדרתם בכותרת להסכם זה ואשר הינם בעלי הזכויות בדירות הקיימות בבניין.
- 2.6 "התביעה החדשה" - תכנית בנין עיר חדשה שייזום היזם ואשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי הבניה הנדרשים לצורך בניית הפרויקט כהגדרתו להלן.
- 2.7 "בקשה לרישום הערת אזהרה"- בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת היזם בגין הסכם זה, המצורפת כנספח ג' עליה יחתמו בעלי הדירות במעמד חתימת הסכם זה.
- 2.8 "הגג הקיים"- גג הבניין הקיים, הממוקם מעל כל דירות הבעלים שבקומה העליונה ועליו יבנו עד 104 יחידות היזם החדשות וחדר יציאה על הגג החדש שיבנה.
- 2.9 "גג חדר היציאה/ הגג העליון החדש"- הגג שימוקם מעל חדר היציאה על הגג שיבנה ועליו יותקנו המתקנים המשותפים (כהגדרתן להלן). הגג החדש יהיה חלק מהרכוש המשותף בבניין. מובהר בזאת, כי מרפסות הגג (כהגדרתן להלן), בין אם יאוחדו לדירות היזם ובין אם יותרו כחדרי יציאה לגג של דירות אלו, יוצמדו לדירות היזם, ולא יהוו חלק מה-"גג העליון החדש".
- 2.10 "מרפסות הגג" - מרפסות גג מרוצפות במפלס רצפת קומת המגורים החדשה העליונה, אשר תיבנה בצמוד לחדרי יציאה לגג או בצמוד לדירות מיני פנטהאוז או בצמוד לדירות הפנטהאוז, ואשר תהיינה חלק בלתי נפרד מדירות היזם (כהגדרתן להלן).
- 2.11 "הדירה או הדירות הקיימות"- 80 יחידות דיור בבניין וכל אחת מהן אשר בבעלות הבעלים, המתוארות בנסח הרישום (נספח א.1 להסכם), ובמסמכי הבית המשותף (נספח א.2 להסכם) לרבות הצמידויות של הדירות.

- 2.12 "הדירות החדשות או היחידות החדשות או יחידות הקונים" או "דירות היזם/ היזם" - 104 הדירות החדשות שיבנה היזם ו/או מי מטעמו בשטח הגג הקיים ובקומה המפולשת (כהגדרתם להלן) בבניין, על הצמודותיהן לרבות מרפסות גג, 123 חניות, חצרות וכל השטחים שיוצמדו אליהן בהתאם להוראות הסכם זה, ולרבות הרכוש המשותף שיוצמד לדירות אלו.
- 2.13 "ההסכם" - הסכם זה על כל נספחיו, לרבות המסמכים המוזכרים בו מפורשות אף אם אינם מצורפים אליו.
- 2.14 "היתר הבנייה" - היתר בנייה אשר יינתן ו/או יאושר ע"י הרשויות המוסמכות בהתאם לתוכניות (כהגדרתן להלן), ובכפוף לשינויים במידה וידרשו ע"י הרשויות המוסמכות והכל בכפוף להוראות ההסכם, אשר האחריות להוצאתו, מימונו והשגתו מוטלת על היזם ו/או מי מטעמו בלבד.
- 2.15 "הערות אזהרה" - הערות אזהרה שתירשמה לזכות היזם ו/או לזכות יזם המשנה בלבד על הרכוש המשותף בלבד או על יחידה רישומית חדשה (כהגדרתה להלן) אשר תרשם על שם כל בעלי הדירות כאמור בסעיף 2.23), בקשר לעסקה נשוא ההסכם והערות אזהרה שירשמו לטובת רוכשי הדירות החדשות מהיזם או לטובת בנק מלווה של היזם או של רוכשי הדירות.
- 2.16 "הוועדה המקומית" - הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה.
- 2.17 "זכויות הבנייה" - מלוא זכויות הבניה במקרקעין, מכוח הוראות תמ"א 38 ו/או מכוח התב"ע החדשה ו/או מכוח כל תכנית אחרת, אשר תשמנה לביצוע העבודות בפרויקט ותוספות הבניה, וכן זכויות הבנייה שטרם נוצלו ע"י הדיירים בהתאם לתוכניות בניין עיר הקיימות והאפשרות לקבלת הקלות, ו/או שימוש חורג אפשריים, במועד הוצאת היתר הבנייה. ככל ויחולו היטלים או מיסים כלשהם, יובהר כי היזם יישא בכל היטל/מס/אגרה ובכל תשלום מכל מין וסוג שהוא בגין כך, גם תשלום שחל על בעלי הדירות על פי החוק, בכפוף להוראות הסכם זה ולהנחיות מוסדות התכנון.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מודגש, כי זכויות בניה נוספות ו/או כל זכויות בניה שלא ינוצלו לבניית דירות היזם, חניות היזם ו/או לצורך ביצוע העבודות ותוספות הבניה החל ממועד קבלת טופס 4 לבניין, יותרו בידי בעלי כלל הדירות בבניין החדש (לרבות דירות היזם) על פי חלקם היחסי ברכוש המשותף. דהיינו, זכויות נוספות שיתקבלו עד למועד קבלת טופס 4 לבניין, יהיו שייכות ליזם בלבד.
- 2.18 "חוק חיזוק בתים" - חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים בפני רעידות אדמה) תשס"ח - 2008.
- 2.19 "הרוב המינימאלי הדרוש" - הרוב הנזכר בסעיף 5(א) לחוק חיזוק בתים, ובכפוף לכל שינוי מקל על פי כל דין
- 2.20 "חוק המכר דירות" - חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.
- 2.21 "חנייה" - לאחר הצמדת חניות לכל דירות היזם (חניה אחת לדירה) יתרת החניות, ככל שתהיינה ולא יותר מ-39 חניות, ירשמו בצמידות מיוחדת לטובת הבעלים.
- 2.22 "טופס אכלוס" - אישור הוועדה המקומית לאכלוס הדירות החדשות, אישור חיבור הדירות החדשות למערכת החשמל, מים, גז וטלפון (טופס 4).
- 2.23 "יועצים" - בעלי המקצוע בתחומים הדרושים לשם הוצאתו לפועל של ההסכם, שייבחרו וימומנו ע"י היזם, אשר ילוו את תכנון העבודות וביצוען.
- 2.24 "יזם" - כמוגדר במבוא להסכם לרבות עובדיו, נציגיו, באי כוחו וקבלני המשנה הפועלים בשמו או

- עבורו, וכן, לרבות יזם נוסף (להלן: "יזם משנה"), בעל ניסיון מתאים בתחום ההתחדשות העירונית, ובתחום פרויקטים מסוג תמ"א 38 (תוספת לקיים) בפרט, אשר ככל שהיזם יהיה מעוניין בכך, הוא יתקשר עמו בהסכם לשיתוף פעולה לצורך ביצוע פרויקט זה. יזם המשנה יחוב יחד ולחוד עם היזם בהתחייבויות היזם לפי הסכם זה.
- 2.25 "יחידה רישומית חדשה"- היחידה הרישומית החדשה שתשרשם על שם כלל הדיירים בבניין וכמפורט בהסכם ואשר תכלול, בין היתר הצמדת חלק מהגג, שטח קרקע ואת מלוא זכויות הבניה שטרם נוצלו על ידי הדיירים, בהתאם לתב"ע והן את זכויות הבניה.
- 2.26 "ייפוי כח דיירים"- ייפוי כוח בלתי חוזר עליו יחתמו הדיירים במועד חתימת הסכם זה, המסמך את ב"כ הצדדים לבצע בשם הדיירים את כל הפעולות שעל הדיירים לבצע בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות פעולות הרישום (כהגדרתן להלן), נוסח ייפוי כח הדיירים המצורפים כנספחים להסכם.
- 2.27 "מפרט הטכני"- המפרט הטכני העקרוני לחיזוק המבנה בכפוף לתקן הישראלי הנדרש לביצוע מכלול העבודות נשוא הסכם זה וביניהן לבניית 104 יחידות היזם המצ"ב כנספח ב להסכם זה.
- 2.28 "מסמכי הבית המשותף המתוקן"- מסמכי הבית המשותף והמתוקנים שיערכו על ידי ב"כ היזם וירשמו לאחר השלמת העבודות, אשר ישקפו את הוראות הסכם זה.
- 2.29 "מתקנים משותפים"- המתקנים המשותפים המצויים על הגג, הכוללים, דודי שמש, אנטנת טלוויזיה מרכזית לרבות צלחת לוויין, וכן מתקנים משותפים המשרתים את כלל הדירות החדשות שיבנו אשר היזם יבקש להציב על הגג העליון החדש בעתיד, והכל בהתאם לאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
- 2.30 "נציגות הבניין או נציגות הדיירים"- כהגדרתם בהסכם.
- 2.31 "עוה"ד או ב"כ היזם"- עוה"ד ממושרד ש. פרידמן ושות', מרחוב ויצמן 2, תל-אביב (בית אמות השקעות).
- 2.32 "עבודות החיזוק והשיפוץ"- ביצוע העבודות לחיזוק יסודות הבניין בהתאם להוראות החוק, לתב"ע החדשה ולתקן הישראלי המחייב, וכן ביצוע השינויים והשיפוצים הנוספים בבניין ובדירות הדיירים הכל כמפורט בנספח ב להסכם בהתאם להיתר הבנייה.
- 2.33 "עבודות לבניית הדירות החדשות"- כל העבודות הכרוכות בבניית 104 הדירות החדשות בהתאם להוראות הסכם זה.
- 2.34 "עבודות הבנייה"- כל הבנייה בבית המשותף הן לצורך חיזוקו ושיפוצו והן לצורך בניית הדירות החדשות, על פי התוכנית (כהגדרתה לעיל) ובהתאם למפרט הטכני העקרוני אשר מצורף כנספח ב והכל בהתאם להיתרי בנייה ולהוראות הסכם זה.
- 2.35 "פעולות הרישום"- הפעולות הכרוכות בתיקון צו הבית המשותף, רישום היחידה הרישומית החדשה, רישום הדירות החדשות כיתידות חדשות ונפרדות בבית המשותף, תיקון תקנון הבית המשותף, תיקון צו הבית המשותף תוך הצמדת התוספות לדירות הקיימות ורישום הדירות החדשות על שם היזם ו/או מי מטעמו, הכל כמפורט בהסכם.
- 2.36 "קומת עמודים"- קומה מפולשת בבית המשותף אותה ניתן לסגור ולמלא לשימושים התואמים את הוראות התב"ע החדשה, בה יבנו מחסנים וחניות.

- 2.37 "רכוש משותף" – כל חלקי הבית המשותף למעט השטחים שהוצמדו במפורש לדירות המגורים בבית המשותף, לרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, המעלית, חשמל, מים, גז, ביוב, וכיוצ"ב. המיועדים ו/או המשמשים את כל בעלי הדירות או מרביתם, למעט אם הם נמצאים בתחומי דירה מסוימת ו/או מאפשרים גישה בלעדית לדירות היוזם שייבנו במסגרת הפרויקט, הכל כמתואר במסמכי הבית המשותף (נספח א.1, א.2 להסכם זה), וכן מלוא זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות שבבנין ובחלקה אשר בתחומה ממוקם הבניין.
- 2.38 "רשות מקומית" – עיריית חיפה.
- 2.39 "השעבודים" – השעבודים ו/או המשכונים ו/או המשכנתאות ו/או העיקולים ו/או זכויות צד ג' אחרות ו/או נוספות הרשומים על זכויות הדיירים בחלק מהדירות כמפורט בנסח הרישום (נספח א.1 להסכם זה), נכון למועד חתימת הסכם זה.
- 2.40 "תוכנית" – תכנית חיזוק הבית המשותף בכפוף לתקן הישראלי הנדרש ובכפוף לחוק והכוללת בין היתר את חיזוק המבנה, שיפוץ פיזי ובניית הדירות החדשות וההצמדות המצורפות לדירות הקיימות ולדירות החדשות אשר הוכנו על ידי האדריכל ומהנדס הקונסטרוקציה, לרבות ההצמדות, בכפוף לאישורן על ידי רשויות התכנון כמות שהן או בשינויים שיידרשו על ידי רשויות התכנון, ויהיו מוסכמים על הצדדים ככל שהסכמת הבעלים דרושה על פי הוראות הסכם זה. בכפוף לאמור בהסכם זה להלן ובכפוף להוראות כל דין.
- 2.41 "תנאים מתלים" – כהגדרתם בהסכם.
- 2.42 "תמורה/ממכר" – גג הבית המשותף וקומת העמודים וכל זכויות הבנייה השייכות לבעלים ושיהיו שייכות לבעלים עד לקבלת היתר הבניה, אשר יאפשרו בניית 4 קומות מגורים נוספות על הגג ובנייה בקומת העמודים, המהוות 104 יחידות דיור נוספות בבית המשותף הקיים, עם חדר יציאה עצמאי על הגג, וכן חלק יחסי מהרכוש המשותף בבנין כיתס שבין הדירות החדשות לבין סך כל הדירות (בהתאם לשטח רצפתן), שהדיירים מוכרים ומעבירים לזום בתמורה לביצוע עבודות החיזוק והשיפוץ.
- 2.43 "תוספת הבניה" – בניית עד 104 יחידות דיור נוספות למגורים בלבד על גג הבית המשותף הקיים + חדר יציאה על הגג ובקומה המפולשת אשר ייבנו באחריותו הבלעדית ועל חשבונם על ידי היוזם/או מי מטעמו, לרבות ההצמדות המיוחדות הצמודות להן, בהתאם לתוכניות או עפ"י תוכנית אחרת תואמת אשר תאושר על ידי רשויות התכנון והבניה ובכפוף לתנאי הסכם זה והכל כמסומן בנספח ב.2.
- 2.44 "תקופת הבדק" – פירושה התקופה הקבועה בחוק המכר דירות. מתאריך מתן תעודת גמר לבנין.
- 2.45 "ערבות ביצוע" – ערבות בנקאית אוטונומית פוחתת עבור כל דירה קיימת כאשר בעלי הדירה הם המוטבים בה להבטחת ביצוע העבודות עבור בעלי הדירות בסך כולל של 5,000,000 ₪ עבור הבעלים יחד, אשר מהווים סך של 62,500 ₪ (שישים ושניים אלף וחמש מאות שקלים) עבור כל דירה קיימת, הכל כמפורט בסעיף 16.1.1 להסכם זה.
- 2.44 "התחייבות לרישום בית משותף" – התחייבות מב"כ היוזם אשר תמסר לב"כ הבעלים במועד סיום ביצוע העבודות, ולפיה, מלוא שכ"ט בגין רישום הבית המשותף שולם לו.
- 2.46 "ערבות מיסים" – ערבות בנקאית שתוצא על-ידי היוזם על שם כל הבעלים יחדיו, צמודת מדד המחירים לצרכן (כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד הנפקתה), להבטחת המצאת אישורי מס השבח בסך בש"ח השווה לסכומי המיסים על פי שומה עצמית שתיערך בהתאם לחוות דעת בכתב של עו"ד מומחה או רו"ח מומחה בתחום מיסוי מקרקעין, ככל שיחולו ושטרם שולמו, בקשר לעסקה נשוא הסכם זה. ערבות המיסים תהיה בתוקף ל-12 חודשים ובמידת הצורך, תוארך מעת לעת עד להמצאת העתקי אישורי מס השבח. אי הארכת הערבות, ככל שיידרש, יהווה הפרה יסודית של ההסכם ע"י היוזם. עלות הוצאת ערבות המיסים תחול על היוזם, ובהתאם למפורט בסעיף 16.1.3 להסכם זה.



2.47 "ערבות בדק"- ערבות בנקאית אוטונומית לצורך הבטחת ביצוע תיקונים בתקופת הבדק, הכל כמפורט בסעיף 16.1.4 להסכם זה.

2.48 "שטחי עבודה נוספים" – מובהר, כי בתקופת העבודות, היזם יהיה רשאי לעשות שימוש בשטחי החניות המצויים במתחם.

### 3. כל אחד מיחידה הדיירים מאשרים, מצהירים ומתחייבים בזאת כדלהלן:

3.1 כי הם הבעלים/ החוכרים הרשומים, בעלי זכות חכירה מהוונת, ו/או הזכאים להירשם כבעלי זכות הבעלות / החכירה בלשכת רישום המקרקעין והמחזיקים הבלעדיים בזכות החזקה של כל הדירות בבית המשותף ושל החלק היחסי ברכוש המשותף ובכלל זה הגג הקיים בבניין ו/או קומת העמודים וכל זכויות הבניה בבניין (למעט שכירויות חופשיות).

מובהר כי ככל שזכויותיהם של מי מיחידה הבעלים טרם הועברו על שמם בלשכת רישום המקרקעין, מתחייבים הבעלים הנ"ל להשלמת הרישום, וזאת לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה (להלן ולצורך סעיף זה: "מועד רישום הבעלות") על חשבונו הבלעדי. היה ויתברר במועד רישום הבעלות כי טרם הושלם הרישום כאמור, תינתן אורכה של 30 יום במידה והבעלים פעלו בשקידה ראויה להשלמת הרישום על שמם, והציגו אסמכתאות מתאימות בגין זאת. אם וככל שיש מניעה ו/או עיכוב שבגינה לא ניתן לבצע את רישום הבעלות ושאינה בשליטת הבעלים, אזי הרישום יבוצע מיד לאחר הסרת המניעה ובכל מקרה לא יאוחר ממועד קבלת החלטת ועדה המאשרת מתן היתר בניה בתנאים. ככל ובמקרה כגון זה ועקב אי השלמת הרישום, יתעכב ביצועו של הליך מסוים על פי הסכם זה, יידחו המועדים להם מחויב היזם בהתאם למועדי העיכוב בהשלמת הרישום.

3.2 כי בכפוף למילוי מלוא התחייבויות היזם עפ"י הסכם זה, הבעלים מתחייב למכור ליזם את מלוא זכויות הבניה.

3.3 כי הוא מתחייב לקבל כתב הסכמה מכל גורם שיידרש לצורך תיקון צו הבית המשותף, לרבות מבעל שעבוד ו/או חוב ו/או עיקול ו/או תביעה ו/או הערה ו/או זכות אחרת לטובת צד ג', ו/או לצורך אחר ככל שיידרש ע"י הבנק המלווה ו/או בהתאם לחקיקה שתהיה קיימת במועד הרלוונטי.

3.4 כי למיטב ידיעתם אין כל מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או אחרת מבחינתם להתקשרות נשוא הסכם זה, לקיום מלוא התחייבויותיהם על פיו ולביצוע הפרויקט, כי היחידות אינן מהוות מלאי עסקי בעבורם, כי ההכנסה ממכירתה אינה מחויבת מכוח סעיף 12(1) לפקודת מס הכנסה, כי זכויותיהם מהוונות, כי לא קיבלו את הזכויות בדירתם במתנה ב- 24 החודשים לפני מועד חתימת הסכם זה, כי לא התחייבו לגורם כלשהו בהתחייבות כלשהי בקשר לזכויות הבניה ו/או גג הבית המשותף ו/או קומת העמודים ו/או חיזוק הבית המשותף ו/או כל התחייבות אחרת בנוגע למימוש זכויות הבניה, מכל סוג שהיא למעט משכנתאות וההערות לטובת צד שלישי כאמור בהסכם וכי זכויותיהם בגג הבית המשותף ובכל זכויות הבניה חופשיות מכל שיעבוד ו/או עיקול ו/או התחייבות לצד ג' כלשהו, למעט משכנתאות שניתנו על ידי בנקים למשכנתאות בישראל לצורך מימון רכישת דירות הדיירים, הכול כמפורט בנסח הרישום המצ"ב וכי לא מכרו את הזכויות בדירתם לצד ג' כלשהו. זאת ועוד כי הבעלים הינם בגירים ואינם תסויים וכשירים משפטית לחתום ולהתקשר בהסכם זה וככל שימצא חסוי בין הבעלים, תוגש על חשבונו הפרטי בקשה מתאימה לבית המשפט לאשר חתימת אפוטרופוס רלבנטי על הסכם זה לא יאוחר מ- 30 יום לאחר חתימת הסכם זה ובאחריותו ועל חשבונו הבלעדי. על אותו דייר להמציא לבי"כ היזם, את אישור בימ"ש מיד לאחר שיקבלו. אם וככל שבקשתו תידחה, מתחייב להגיש ערעור מתאים כנגד ההחלטה והיה ואף ערעורו ידחה לא יהיה תוקף לחתימתו של האפוטרופוס על הסכם זה ובמקרה כזה יחשב הבעלים כדייר סרבן על כל המשתמע מכך והמופיע בהסכם זה ובדין, ובמקרה כזה, ככל שתוגש תביעה נגד הבעלים כדייר סרבן מתחייב היזם שלא לדרוש הוצאות משפט, לרבות שכ"ט עו"ד נגדו.

חתימת יחידה הבעלים מהווה הסכמה שלהם לקבלת החלטה לביצוע העבודות כאמור בהסכם זה, ולרבות בהתאם לדרישות סעיף 7 לחוק חיזוק מבנים.

3.5 אם וככל שתקום מניעה לרבות שעבוד ו/או עיקול ו/או צו למינוי כונס נכסים ו/או הערה כלשהי

לטובת צד שלישי כלשהו (להלן: "ההערה") התלויה בהם להתקשרותם והתחייבויותיהם בהסכם, יידעו את היזם בכתב ויעשו את כל הנדרש להסרתה על חשבונם תוך 30 ימים מיום שהערה זו נודעה להם, ככל ולא ניתן יהיה להסיר את ההערה בשל עיכוב הנובע מסיבות שאינן תלויות בבעלים כגון: פנייה לערכאות שיפוטיות, שביתה ו/או השבתה של רשות רלוונטית יידחה מועד התחייבות הבעלים עד לסיום ההליך השיפוטי ו/או מועד סיום ההשבתה ו/או סיום הנסיבות המונעות הסרת המניעה, ומועד התחייבויות היזם יידחה בתקופה מקבילה בתוספת 30 ימי התארגנות מבלי שהדבר יחשב כהפרה מצד היזם ומבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לזכות היזם ולדיירים אין ולא תהא כל טענה ו/או דרישה כנגד היזם בגין כך. ככל שההערה תגרום לסיכול ההסכם, יהיה רשאי היזם לבטל הסכם זה, וזאת מבלי לוותר על כל זכות ו/או סעד כנגד הבעלים הרלוונטי.

3.6 כי לא ביצעו בעצמם כל בנייה ללא היתר כדן ו/או חריגת בניה בדירה ו/או ברכוש המשותף הצמוד לה (ככל וצמוד כזה לדירה), למעט שינויים פנימיים שביצועם אינו דורש קבלת היתר לבניה. מובהר, כי כל עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקט שייגרם בשל מניעה ו/או סיבה הקשורה לחריגות בניה ו/או בנייה שבוצעה שלא כדן, בין בדירה ובין בבניין, לרבות ברכוש המשותף - יגרור אחריו בהתאמה דחייה בלוחות הזמנים/במועדים להקמתו וסיומו של הפרויקט, בפרק זמן מקביל למשך העיכוב כאמור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לזכות היזם כלפי אותו גורם מעכב, ולמי מהבעלים אין ולא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד היזם בגין כך. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם רשאי להחליט בתוך 60 ימים ממועד היוודע לו על בניה שלא כדן ו/או חריגת בניה, בדירה ו/או בבניין, לרבות ברכוש המשותף, באם לקיים את ההסכם ולהכשיר כדן את החריגה בעצמו, על חשבונו (ובכלל זה לשלם תשלום כל מס, אגרה, היטל, הוצאה ותשלום בקשר לכך, לרבות קנסות בגין אותה חריגת בניה) ובין אם לבטל את ההסכם, וזאת מבלי שלבעלים תהיה טענה בקשר לכך.

3.7 הדיירים מסכימים ומאשרים בזאת את בניית השטחים והתוספות ע"פ ההסכם וכן יש לראות בחתימתם על ההסכם כהסכמה להרחבת דירות היזם בהתאם לסעיף 71 לחוק המקרקעין.

3.8 היזם, יפנה בשם הדיירים ובשיתוף פעולה עם הדיירים ככל שיידרש, לשם קבלת הסכמת בעלי השעבודים כמפורט בסעיף 3.2 לעיל לצורך ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות לשם, תיקון צו הבית המשותף, רישום זכויות בממכר על שם היזם ו/או צדדי ג' שירכשו הדירות מהיזם והכל כמפורט בהסכם זה.

3.9 מוסכם כי אי קבלת הסכמת בעלי השעבודים במועד אשר יידרש על ידי היזם כאמור לעיל, תביא לעצירת התחייבויות היזם הרלוונטיות בהתאמה, מבלי שתהא לדיירים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפיו.

במידה והבנק ו/או המוסד הפיננסי ידרוש זאת – יחתום בעל הדירה על כל מסמך שיידרש, עפ"י המקובל, ע"י הבנק ו/או המוסד הפיננסי כתנאי למתן אישורו וקבלת מכתב הבנק, ובלבד כי זכויות בעל הדירה לא תיפגענה עקב חתימתו על מסמך כאמור ונוסח המסמך לא יסתור את הוראות חוזה זה לעיל ולהלן.

במקרה של סירוב הבנק או הגורם המעקל ליתן הסכמתו כאמור ו/או עיכוב במתן הסכמתו מעבר ל-60 ימים – יסמך בעל הדירה הנוגע לעניין את היזם ו/או ב"כ היזם לפנות לבנק או למוסד הפיננסי או לגורם המעקל בשמו לצורך דרישה לקבלת הסכמת הבנק, ובמידת הצורך אף לפעול בהליכים משפטיים לצורך האמור, פעולה בהליכים משפטיים שעניינם הסרת שעבוד ו/או מניעה הקשורה בבעלים, תהיה על חשבונו של יחיד הבעלים הרלוונטי.

3.10 הדיירים מאשרים כי במסגרת הפרויקט ובנוסף לחיזוק הבית ושיפור מצבו הפיזי והקוסמטי של המבנה כאמור בנספח ב, יוספו לכל אחת מהדירות ממ"ד בשטח של לפחות 12 מ"ר (שלא יפחת מ-9 מ"ר נטו), ומרפסת שמש בשטח של לפחות 12 מ"ר וכן תיבנה מעלית (להלן "התוספות").

3.11 הדיירים מאשרים כי התמורה הניתנת להם בעבודות הבניה, כאמור בהסכם זה, הינה תמורה הוגנת, סבירה ולשביעות רצונם המלאה, וכי לא תועלה על ידם שום טענה משום מין וסוג שהוא בגין ו/או בקשר עם התמורה וכן כי מלבד האמור בהסכם זה, לא קיבלו ולא הובטח להם מהיזם לקבל כל טובת הנאה נוספת על התמורה הנקובה בהסכם. יובהר, כי היזם לא יהיה מחויב בתשלום כל תשלומי איזון ו/או פיצוי על ירידת ערך או הפסד שכר דירה למי מבעלי הדירות בבניין בכלל ולא לאשר לא יחתמו על ההסכם בפרט במהלך ביצוע הפרויקט ובכפוף לכך שעמד בהתחייבויותיו כאמור בהסכם זה.

- 3.12 כי ידוע להם שחיזוק הבית המשותף ושיפור מצבו הפיזי של המבנה מעניק לזים בין היתר את הזכות לבנות עד 104 יחידות דיור על הגג עם חדר יציאה ו/או בקומה המפולשת אותן יהיה רשאי הזים למכור למרבה במחיר ולשימוש מגורים בלבד ולא תהיה לבעלי הדירות כל טענה כלפי הזים בגין כך.
- 3.13 לעשות כל פעולה נדרשת לשם קיום הוראות הסכם זה, לרבות לאפשר לזים גישה רציפה וסבירה לגג הבית המשותף הן מחדר המדרגות והן מפניגומים שיותקנו מסביב וכן לבצע את עבודות הבניה השונות בבית המשותף, הן לשיפור מצבו הפיזי של הבית המשותף והן לשם בניית הדירות החדשות ואין ולא תהיה לבעלי הדירות כל טענה כנגד הזים בגין כך.
- 3.14 לאפשר לזים לעשות שימוש בחשמל ובמים המשותפים לבניין ובלבד שהזים ישא בכל העלויות הקשורות בפרויקט, במשך כל תקופת השימוש על ידו בפועל. וישלם את החשבונות במועדם.
- 3.15 כי הובהר להם וידוע להם כי הסידור הקיים של הבית המשותף, לרבות מיקומם של המגרשים, החצרות, פחי האשפה, השטחים הציבוריים, קולטי השמש והדוודים ומתקני העזר האחרים, עשוי להשתנות במהלך התכנון ו/או ביצוע עבודות הבניה, עקב דרישות הרשויות המוסמכות ולבעלי הדירות לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי וכןגד הזים בעניין זה, לרבות בגין שינויים שיתבצעו בתכנון עבודות הבניה ו/או בהיתר הבניה ו/או במפרט עקב כך ובתנאי שלא יהיה שינוי מהותי מהתוכניות ומהמפרט הטכני, כלומר במידה ולא תהיה הקטנה בגודלם ו/או שינוי בכיוונם של הממ"דים ו/או המרפסות ו/או המעלית מעל לסטייה המותרת על פי חוק המכר דירות ואז תידרש הסכמת הדיירים (להלן: "שינוי מהותי"). הזים יידע את בעלי הדירות בדבר דרישות רשויות התכנון לעניין השינויים הנדרשים. והכל בכפוף לכתוב בסעיף 2.41 להסכם.
- 3.16 כי הובהר להם וידוע להם כי ייתכן ובמהלך ביצוע הבניה רכיבים מסוימים של תוספות הבניה, דוגמת מעלית, יחייבו מבחינה הנדסית-ביצועית-תכנונית בניה בתוך שטח הדירות הקיימות, וזאת בכפוף להתחייבות הזים להחזרת המצב לקדמותו בחדר בו בוצעו העבודות והתחייבותו כי המ"ר שיגרעו מהדירה יתווספו לשטח התוספת לדירה (ולא למרפסת) לפי הוראות הסכם זה. במצב כזה, יוצג לדייר הרלבנטי התכנון עובר להתחלת ביצוע העבודות וכן יתואם עמו מועד ואופן ביצוע העבודות בדירה מראש. ככל שבאזור בו יבוצעו עבודות בדירה יהיו חדרי שירותים או מטבח מובהר כי הזים מתחייב להחליף בחדש כל פריט שיינוק או שלא ניתן יהיה להרכיבו מחדש לאחר פירוקו. כמו כן, ככל שבזמן ביצוע העבודות לא יתאפשרו מגורים סבירים בדירה (לדוגמא ככל ומטבח הדירה יושבת) אזי הזים יממן מגורים חלופיים לדיירים הרלבנטיים למשך תקופת ביצוע העבודות הנ"ל.
- 3.17 כמו כן, מתחייבים הדיירים לשיתוף פעולה עם הזים ובכלל זה לחתום על כל מסמך שידרשו לשם קיום הוראות הסכם זה, עד לא יאוחר מ-10 ימי עסקים מיום שנדרשו לכך בכתב, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל: חתימה על בקשות לקבלת כל ההיתרים הנדרשים לפי ההסכם, חתימה על כל המסמכים לצורך תיקון מסמכי הבית המשותף ורישום דירות הזים, חתימה על כל המסמכים והבקשות אשר יידרשו מהבנק המלווה, חתימה על ייפוי הכוח המצורף כנספח ד להסכם, המאפשר שינויים בצו הבית המשותף ככל שיידרש על מנת לאפשר את רישום הדירות החדשות כיחידות נפרדות בבית המשותף, לרבות כל הצמדה של חנייה, לאפשר תיקון שטח הדירות הקיימות בתוספת המרפסת והממ"ד ושינוי ו/או תיקון החלקים המשותפים והשטחים הציבוריים בצו הבית המשותף, לרבות הוספה ו/או הוצאה של חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות החדשות, וכן על כל מסמך אחר הדרוש לצורך ביצוע הסכם זה, הכל כמפורט ובהתאם להוראות הסכם זה. ככל שמי מהבעלים לא יחתום במועד המצויין בסעיף זה, יהא רשאי ב"כ הזים לעשות שימוש בייפוי הכוח אשר נמסרו לו מאותו דייר לשם חתימה על המסמך האמור ובתנאי ובכפוף לכך שהמסמכים אינם סותרים את הוראות הסכם זה.
- 3.18 כי ידוע להם שבניית 104 הדירות החדשות, יכלול מתקנים ותשתיות, לרבות מחסנים וחניות וזאת בהתאם לדרישות החוק וכי בעלי הדירות לא יהיו זכאים למנוע ו/או להפריע בכל דרך את השימוש בהם ו/או המעבר והגישה אליהם.
- 3.19 כי ידוע לו, שלצורך ביצוע הפרויקט וביצוע תוספות הבניה ייתכן הזים יקבל אשראי מבנק מלווה, ולצורך כך מתחייב הבעלים לחתום על כל המסמכים שידרשו על ידי הבנק המלווה לצורך קבלת אשראי מהבנק המלווה והכל בתנאי שרישום שעבוד ו/או משכון ו/או רישום הע"א לטובת הבנק המלווה יבוצע ביחידה הרישומית החדשה בלבד כנגד קבלת ערבויות בנקאיות המפורטות בהסכם זה ו/או התחייבות למסירת ערבות ובכפוף לכך שמסמכי הבנק לא יטילו על הבעלים התחייבויות החורגות מהתחייבויותיהם כאמור בהסכם זה ולא יפגעו בזכויותיהם המפורטות בהסכם זה ובכפוף לתיקונים מקובלים וסבירים שבי"כ הבעלים יתקן למסמכי הבנק ושיאושרו ע"י הבנק.
- 3.20 כי ידוע להם ומוסכם עליהם, שיכול והזים יחבור לזים משנה בהתאם להגדרתו בסעיף \_\_\_\_\_ לעיל

- לשם שיתוף פעולה והוצאת הפרויקט לפועל. למען הסר ספק, ככל שהיזם יתקשר בהסכם עם יזם משנה, הנ"ל יקראו ביחד ולחוד לצורך הסכם זה: "היזם".
- 3.21 בעלי הדירות מתחייבים לשותף פעולה עם היזם ועם נציגיו, לרבות קבלנים, ספקים ונותני שירות אחרים, לשם קיום הוראות הסכם זה ולא לעשות כל פעולה מכל סוג ומין שהוא, שיהיה בה כדי לפגוע ו/או לעכב ו/או למנוע מהיזם ו/או מי מטעמו את ביצוע ו/או קיום חיוביו ע"פ הסכם זה.
- 3.22 כי הוא ישלם את כל חובותיו השוטפים לכל רשות שלטונית בגין ו/או בקשר עם הדירה, באופן שוטף ובמועדים שנקבעו לכך – לרבות מיסים, ארנונות, היטלים וכל תשלום אחר שידרש על ידי כל רשות רלבנטית אחרת אשר תשלום אינו מוטל על היזם בהתאם להוראות הסכם זה, וכי במועד חתימת הצדדים על הסכם זה, לא קיים חוב כלשהו שאינו שוטף ו/או כל חבות כספית אחרת בגין ו/או בקשר עם הדירה. היה ויתברר כי נותר חוב כלשהו לרשות כלשהי ואשר בגינו יתעכב ביצוען של איזה מהפעולות ו/או ההתחייבויות שלפי הסכם זה, לרבות – רישום זכויות היזם ברכוש המשותף ו/או תיקון צו הבית המשותף ו/או רישום לטובת הבנק המלווה ו/או הוצאת היתרי בניה, מתחייב הבעלים הרלבנטי לשלמו עד ולא יאוחר מחלוף 21 ימי עסקים מיום שנתגלה קיומו, אלא אם כן תשלומו ידרש קודם לכן, לצורך עמידה בהתחייבות שבהסכם זה.
- 3.23 כי החל ממועד חתימת הסכם זה וכל עוד הסכם זה בתוקף, לא תהיה לדיירים הזכות להתקשר עם צד שלישי כלשהו בהסכם העומד בסתירה להסכם זה, ובכלל, מתחייבים הדיירים, כי החל ממועד חתימת הסכם זה וכל עוד ההסכם בתוקף, לא יזמו ו/או יפעלו, בין במישרין ובין בעקיפין, לשינוי המצב המשפטי ו/או התכנוני של הדירה ו/או הבניין, ובכלל זה לא יהיו צד להגשת כל תוכנית בינוי הנוגעת לדירה ו/או לבניין ו/או לרכוש המשותף, אלא לאחר קבלת הסכמתו מראש ובכתב של היזם.
- 3.24 בעלי הדירות מתחייבים לתת ליזם גישה לחלק החדש שייבנה, וכן, מתחייבים לאפשר ליזם להיכנס לדירתם ו/או לבצע מדירתם כל עבודה שתידרש לצורך קיום העבודות ו/או תוספות הבניה ו/או תיקונים ובלבד שהדבר עימו יעשה בהודעה מראש בפרק זמן סביר. ההתחייבות לפי סעיף זה תהא תקפה גם במקרה שהדירה תהיה מושכרת לצד ג'.
- 3.25 כי החל ממועד חתימת הסכם זה - לא יתנגד, במישרין או בעקיפין, להוצאת היתר הבניה שייזום היזם כמפורט בהסכם זה, ובכלל זה לא יתנגד להכללת הוראות בהיתר הבניה בדבר הקצאת שטחים לרשויות ולצדדים שלישיים (כגון: זיקות הנאה, זכויות מעבר, שטחים ציבוריים פתוחים וכיוצא ב), ולא יגרום לעיכוב באישור היתר הבניה ו/או שינוי להיתר הבניה ו/או בקשה להקלה ו/או סטייה, ולא יגיש תביעה לקבלת פיצוי (בין על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ובין על פי עילה אחרת) בגין היתר הבניה ו/או שינויים ביחס אליו, והכל בכפוף לכך שלא תיגרענה ו/או תיפגענה זכויותיו בדירתו ולא תפגענה זכויותיו בפרויקט, כמפורט בהסכם זה לעיל ולהלן.
- 3.26 כי ידוע לו כי כל התוכניות שהוצגו בפניו, ככל שהוצגו כאלה, בקשר לעבודות ו/או לתוספות הבנייה הנן תכניות ראשוניות בלבד והן כפופות לשינויים, לרבות שינויים במסגרת הליך קבלת היתר הבניה, לרבות מכוח דרישות רשויות התכנון ו/או הוראות הדין ו/או אילוצים תכנוניים אחרים, אך מובהר כי שינויים מהותיים כהגדרתם בהסכם זה ידרשו אישור הבעלים.
- 3.27 כי דירות היזם וכן שטחי חניות היזם, וכן כל זכויות הבניה (כהגדרתן לעיל) יהיו שייכות ליזם בלבד, והיזם יהיה רשאי לנצלן לפי שיקול דעתו הבלעדי לטובת פרויקט זה בלבד, ובכלל זה למכורם לרוכשי דירות היזם בלבד ו/או להצמידם לדירות היזם בכפוף לקיום התחייבויות היזם כאמור בהסכם זה.
- 3.28 כי במידה ולשם קידום הפרויקט ורישום הערות ו/או משכנתאות לטובת הבנק המלווה, ככל שיהיה, ו/או לטובת היזם, יידרש תיקון צו הבית המשותף באופן אשר מחסן ו/או חדר עגלות ו/או הגג ו/או כל חדר אחר בבניין שהוא חלק מהרכוש המשותף, יירשם בלשכת רישום המקרקעין כיתידה הרישומית החדשה וכל זכויות הבנייה החדשות יוצמדו אליו – הבעלים יחתום על כל מסמך אשר יידרש לשם תיקון צו הבית המשותף כאמור, מיד עם דרישת היזם ולא יאוחר מ- 14 ימים מדרישה זו וככל שלא יתייצב יחתום ב"כ הבעלים או היזם בשמו ובלבד שלא יהא תחול על הבעלים כל הוצאה בגין כך. היה והסכם זה בוטל כדין, יפעל היזם למחיקת היחידה הרישומית החדשה וכל ההערות ו/או העסקאות ו/או הזכויות ו/או ההגבלות שקשורות בה.
- 3.29 כי מיום חתימת הסכם זה ואילך לא ישעבדו ו/או ימשכנו ו/או יבצעו כל דיספוזיציה או הגבלה חוזית אחרת בזכויותיהם בדירתם באופן שיפגע בצורה כלשהי בזכויות היזם על פי הסכם זה. למען הסר ספק יובהר כי הדיירים או מי מהם יוכלו למכור ו/או לשעבד ו/או לבצע כל דיספוזיציה בזכויותיהם בדירתם לצד שלישי כלשהו, בכפוף לכך שרוכש הזכויות יחתום אצל היזם על כל המסמכים במקומו של הבעלים היוצא, לרבות מסמך זה וכן על כתב המחאת חובות וזכויות לפיו

נוטל הוא על עצמו את כל החובות והזכויות של הבעלים היוצא כלפי הזים וכלפי צדדים שלישיים רלבנטיים על פי הסכם זה ו/או ע"פ הוראות כל דין. קבלת אישור הזים כי הרוכש חתם על כל המסמכים הנ"ל מהווה תנאי להעברת הזכויות בדירה של הבעלים המעביר לידי הרוכש.

3.30 הדיירים מצהירים כי ידוע להם וכי לקחו בחשבון כי צפויים להם אי נוחות ומטרד במשך כל תקופת הבניה וכי הם לא יהיו זכאים לכל פיצוי ו/או תשלום בגין כך. בכלל האמור מצהירים הבעלים כי ידוע להם שייתכן וחדר המדרגות או קטעים ממנו יהיו סגורים למשך פרקי הזמן הנדרשים לשם התאמתם לתוכניות הבניה. הכל בכפוף לכך שגישה לדירות יחיד הבעלים לא תמנע במהלך כל תקופת העבודות למשך תקופה העולה על 7 שעות ברציפות, ככל הניתן. עם זאת, הזים יפעל, במידה ויתאפשר לצמצם את אי הנוחות והמטרד ולאפשר לבעלים דרכי גישה סבירים ובטוחים לדירותיהם.

3.31 הדיירים ממנים באופן בלתי חוזר את: \_\_\_\_\_ (כ"א לחוד) כנציגות הבניין מטעמם, בכל הקשור במימוש הסכם זה. הנציגות תהיה מוסמכת לחייב את יתר בעלי הדירות בכל הנוגע למימוש הסכם זה, לרבות בכל הנוגע למפרט הטכני ו/או לשינויים שאינם מהותיים ו/או בנוגע ללוחות הזמנים לביצוע הפרויקט וכל התיאומים הנדרשים לביצוע העבודות, והם מאשרים בזאת באופן בלתי חוזר כי כל הסכמה בכתב, בין הזים לנציגות הבעלים תחייב אותם באופן אישי והם לא יוכלו להתנגד לה ובתנאי שאינה נוגעת לדירתם הפרטית ואינה גורעת מזכויותיהם באופן מהותי כאמור בהסכם זה, בכפוף למנגנון כדלהלן:

חברי הנציגות יפרסמו על לוח מודעות הבניין ויעבירו העתק לדיירים שאינם מתגוררים בבניין, בדבר כל שינוי ו/או מסמך עליו יתבקשו לחתום והעדר תגובה מצד הדיירים ו/או מי מהם תוך 5 ימים ממועד ההודעה/הפרסום, תחשב הסכמתם לחתימה המתבקשת, אלא אם הייתה מניעה מוצדקת התלויה בדיירים שלא הגיבו.

הבעלים רשאים להחליף בכל עת את זהותו של חבר הנציגות בהחלטה של רוב רגיל של בעלי הדירות בבניין. עדכון בגין החלטה זו תשלח לזים בכתב, לב"כ הבעלים, ליתר חברי הנציגות ויהא לה תוקף רק ממועד קבלתה. ב"כ הבעלים יודיע לזים בכתב על מינוי/החלפת נציג.

כל אחד מהצדדים להסכם זה ו/או מי מטעמו מוחל ומוותר בזה מראש על כל טענה, דרישה ותביעה בנושא כלשהו הקשור להסכם זה ו/או הנובע ממנו, כנגד הנציגות או מי מחבריה, מתחייב שלא להעלות כל טענה ו/או תביעה שכזו, ומצהיר כי ידוע לו שהסכמת חברי נציגות הבעלים, לשמש בתפקידם מתבססת על התחייבות זו. כל האמור לעיל לא יחול על פעולה של חבר הנציגות שהוכח כי נעשתה בזדון.

3.32 הוסבר לבעלי הדירות כי עורכי הדין המייצגים אותם במו"מ לכריתת חוזה זה אינם עוסקים בחלק הביטוחי בהסכם ו/או במפרט הטכני ו/או בתוכניות ו/או בביקוח הבנייה ו/או בכל הנוגע לביצוע מדידות ו/או לביצוע הבנייה ו/או בכל הקשור למיסוי מקרקעין בקשר לפרויקט ובקשר לכל אחת מדירות הבעלים והדירות החדשות והוסבר לדיירים כי הינם רשאים לקחת מהנדס ו/או מפקח ו/או מודד ו/או אדריכל מטעמם ו/או יועץ ביטוחי ו/או מומחה למיסוי מקרקעין ו/או איש מקצוע אחר לצורך ביצוע הבדיקות הנ"ל.

3.33 כי לא בוצעו על ידם ו/או ע"י מי מהם כל חריגות בניה בדירותיהם, ו/או כל תוספת לדירה אשר בגינה עלולה העירייה ו/או הועדה המקומית לדרוש תשלום היטל השבחה אשר טרם שולם ובכל מקרה ככל שתחול חובת תשלום היטל השבחה בגין חריגות בניה בדירות הבעלים, ישלם כל בעל דירה את ההיטל החל בגין כך.

3.34 באם יש צורך בפינוי תחולת המחסנים הקיימים, בעלי דירות מתחייבים לפנותם. הזים יאפשר לדיירים הקיימים בלבד ולא לאף אחד אחר, גם לא לזים ו/או מי מטעמו, לאחסן את חפציהם ו/או ציוד במקלט או בשטח אחר שיוקצה לכך בקומת הקרקע הקיים עד לשלב שבו יקבלו בעלי הדירות את המחסנים החדשים שיבנו על ידי הזים. הזים לא יהיה אחראי לחפצי הדיירים המאוחסנים במקלט או לשלמותם. הדיירים מתחייבים לפנות את חפציהם מהמקלט לא יאוחר מ- 5 ימים מיום עם קבלת דרישה לכך מהזים.

3.35 כי ידוע לו כי כל התוכניות ו/או הבקשות להיתר ו/או היתרי הבנייה שיוכנו ו/או יוצאו במסגרת הפעולות להוצאתו אל הפועל של הסכם זה הינם קניינו הבלעדי של הזים. אך מובהר ומוסכם, כי במקרה שיבוטל הסכם זה (למעט אם בוטל בשל הפרת התחייבויות מי מהבעלים), כל התוכניות, התשריטים, השרטוטים והעבודות שבוצעו בקשר עם הסכם זה, יהיו, בכפוף לשמירת זכויות היוצרים של אדריכל הפרויקט ו/או היועצים, ובכפוף לתשלום הוצאות כנגד חשבונות בגינם - שייכים לדיירים. על אף האמור מוסכם כי במקרה של ביטול הסכם זה עקב הפרתו היסודית על ידי הזים - הזים לא יהא זכאי לתשלום כלשהו עבורם. מוסכם כי במקרה בו יבוטל ההסכם כאמור לעיל והבעלים יתקשרו עם יזם אחר לביצוע הפרויקט, הבעלים מתחייבים כי בהסכם

ההתקשרות עם היזם האחר יובהר ליזם האחר, כי עליו להשיב ליזם היטלים ו/או אגרות אשר שולמו על ידי היזם בהתאם להוראות הסכם זה, ובלבד שהתקיימו גם התנאים הבאים (במצטבר): א. ההיטלים ו/או האגרות לא הושבו ליזם על ידי הרשות הרלוונטית. ב. ההיטלים ו/או האגרות ששולמו על ידי היזם שימשו לצורך קבלת היתר על ידי היזם האחר. ג. היזם לא הפר את ההסכם הפרה יסודית שבגינה בוטל הסכם זה. מובהר בזאת מפורשות, כי אין באמור בסעיף זה בכדי להטיל על הבעלים כל חובה לשלם ו/או להחזיר ליזם היטלים ו/או אגרות בשום מקרה וכי התחייבותם כלפי היזם תמוצה בהבהרת האמור לעיל כלפי היזם האחר.

- 3.36 מובהר, כי לבעלים לא תעמוד כל טענה כלפי היזם מכוח טענות ו/או דרישות של השוכרים כלפי הבעלים, ככל שתהיינה ובתנאי שהיזם עמד בהתחייבויותיו כלפי הבעלים כאמור בהסכם זה.
- 3.37 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקט שייגרם בשל סיבה הקשורה במי מהבעלים, יגרור אחריו בהתאמה דחייה בלוחות הזמנים / במועדים להקמתו וסיומו של הפרויקט, בפרק זמן מקביל למשך העיכוב כאמור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לזכות היזם.
- 3.38 כי לאחר שבדק וקיבל את כל המידע בקשר לעסקה נשוא הסכם זה וקיבל את ההסברים הנדרשים בגינה, הוא מצא את העסקה נשוא הסכם זה מתאימה לחלוטין לצרכיו, למטרותיו ולשביעות רצונו המלאה, והוא מעוניין להתקשר עם היזם בהסכם זה הוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה בקשר לעסקה, אופייה ומהותה.
- 3.39 כי ידוע להם, שב"כ היזם מייצגים אך ורק את היזם, ואין להם אחריות כלשהי כלפי הבעלים, למעט ביצוע המוטל עליהם על פי תנאי הסכם זה.
- 3.40 הבעלים מתחייבים בזה שלא להעסיק, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, את פועלי היזם ו/או הקבלן שיבצע את הפרויקט, בעבודות פרטיות שלהם, בין בתוך דירותיהם ובין מחוצה להן, אלא בהסכמת היזם מראש ובכתב.

#### 4. הצהרות היזם

היזם מצהיר ומתחייב בזאת כדלהלן:

- 4.1 כי הינו חברה פרטית ממשלתית-עירונית מאוגדת כדין וכי לצורך ביצוע העבודות מי מטעמו שיועסק בבניה יהיה קבלן רשום כדין בפנקס הקבלנים בסיווג המאפשר את ביצוע עבודות הבניה וכי רישיונו של היזם ו/או רישיון מי שפועל מטעמו כקבלן מבצע יעמוד בתוקף במשך תקופת ביצוע העבודות.
- 4.2 כי יש לו ו/או מי מטעמו שיועסק בבניה יהיה מי שיש לו הידע המקצועי, הניסיון, המומחיות והכישורים הדרושים לביצוע העבודה נשוא הסכם זה, והוא מתחייב להעסיק בעבודת הבניה אך ורק בעלי מלאכה ופועלים בעלי מקצוע מורשים שיעמדו בתנאים הרשומים לעיל.
- 4.3 כי יש לו ו/או מי מטעמו שיועסק בבניה יהיה מי אשר יש לו היכולת והאמצעים, וכן כי עומדים לרשותו ו/או לרשות מי מטעמו שיועסק בבניה יהיה בעל הציוד וכוח האדם הדרושים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 4.4 כי ראה ובדק את החלקה, את הבית המשותף ואת הבניין, את רישומם, את תכנונם, מצבם המשפטי ומצבם, הפיסי והטופוגרפי, את טיב הקרקע והפרטים הטכניים בקשר לקרקע, ומצא אותה לשביעות רצונו.
- כי ביצע או יבצע בדיקות הנדסיות באמצעות מהנדס קונסטרוקציה, אשר הוסמך על פי כל דין לקבוע את עמידות המבנה הקיים בפני רעידות אדמה ואת החיזוק הנדרש של הבית המשותף וזאת לשם בחינת אופן ביצוע החיזוקים של הבית המשותף, כך שיעמדו בתקן הישראלי המחייב. כי קיבל את כל הפרטים וההסברים הדרושים לו והמתייחסים לממכר וכי הוא ביקר בבניין, מודע למצבו של הבניין, לדרכי הגישה לבניין, לתנאי האחסנה, הפינני, העמדת המכונות והציוד שיהיה זקוק להם לביצוע העבודות ובדק את כל התנאים והנסיבות הקשורות בביצוע העבודות ומצא אותם ראויים ומתאימים לשביעות רצונו המלאה, לצרכיו, מטרותיו ודרישותיו, וכי הוא חפץ להתקשר בהסכם זה בקשר לממכר כמו שהוא (AS-IS).
- וכי הוא מתקשר בהסכם זה על סמך בדיקותיו ועל סמך הידוע לו בכל הנוגע והקשור לממכר מכל הבחינות.
- לפיכך, בכפוף לאמור לעיל, ובכפוף להצהרות כל אחד מהבעלים כאמור בסעיף 3 לעיל ולהתקיימות מלוא התנאים המתלים, לא תהיינה ליזם כל טענה ו/או תביעה כנגד בעלי הדירות

באשר, לבנין ו/או למצב התכנוני ו/או הפיזי ו/או לתמורה ו/או בגין אי התאמה מכל סוג שהוא, והוא מוותר על כל ברירה שיש לו, לרבות ברירה מחמת טעות ו/או הטעיה ו/או כפיה ו/או מום ו/או אי התאמה ו/או ליקוי ו/או פגם כלשהו.

4.5 כי אין מניעה משפטית ו/או כלכלית ו/או אחרת הידועה לו להתקשרותו בהסכם זה ו/או למילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה בכפוף לאמור בסעיף 5 להלן וכי למיטב ידיעתו לא קיימת מניעה משפטית ו/או כלכלית ו/או אחרת התלויה בו להתקשרותו בהסכם זה ו/או למילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה. כי למיטב ידיעתו, לא עומדים ותלויים נגד היזם תיקי הוצאה לפועל ו/או הליכי פירוק ו/או כינוס נכסים ו/או ולא הוגשו בקשות לפירוק ו/או כינוס נכסים ולא התקבלו התראות לכך ולא ידוע על כל סיבה מהותית העשויה לגרום לכך אשר תשפיע על התקשרות היזם בהסכם זה, וההחלטה על התקשרות היזם בחוזה זה נעשתה כדין.

4.6 כי, הוא מתחייב ככל שהדבר תלוי בו ו/או נדרש לנקוט בכל הפעולות הדרושות לשם אישור התכנית החדשה וכן אישור וקבלת כל ההיתרים והרישיונות לביצוע העבודות על-ידי הגופים המוסמכים, והכול עפ"י תכניות בניה מאושרות, ובכלל זה, למעט אם נקבע אחרת מפורשות בהסכם זה, לשלם את כל האגרות, ההיטלים והתשלומים שידרשו לשם כך, לרבות העסקת כל היועצים (מהנדסים, אדריכלים, עו"ד וכו', כמפורט להלן) הנדרשים לשם כך על חשבונו וכן לספק על חשבונו, את כל החומרים, האביזרים, הכלים והמתקנים מכל מין וסוג שהוא הנדרשים לצורך ביצוע הבניה בהתאם לדין, וכן, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

4.7 כי לאור כל האמור לעיל ובכפוף לכתוב בהסכם זה, להצהרות הבעלים כאמור בסעיף 3 לעיל ולביצוע התחייבויות הדיירים כלפיו על פי הסכם זה הנו מוותר מראש על כל טענה בדבר ברירה ו/או אי התאמה ויהא מנוע מלהעלותן.

4.8 היזם מתחייב לבצע את החיזוקים הנדרשים זאת בהתאם לתוכניות הבנייה שיוגשו ויאושרו ע"י הרשות המקומית, זאת על מנת שהבית המשותף יעמוד בתקן הישראלי הנדרש.

4.9 היזם מתחייב לחזק את הבית המשותף באיכות ובמימנות טובים, הן מבחינת החומרים והמתקנים והן מבחינת טיב העבודות והגימור, והכל בהתאם להוראות כל תקן ו/או סטנדרט מחייב בהתאם להיתרי הבנייה, בהתאם למפרט הטכני ובהתאם להוראות כל דין.

4.10 כל התשלומים הכרוכים בטיפול ואישור התכנית החדשה ובקבלת היתרי הבניה לרבות שכרו של המתכנן (בשיעורים ובמועדים שישוכמו בין היזם לבין המתכנן), אגרות בניה, היטלי בניה, תכניות הגשה, שכר יועצים, מהנדסים, שמאים ובעלי מקצוע אחרים שיסייעו בהכנת תכניות וקבלת היתרי הבניה לצורך הפרויקט, יחולו על היזם וישולמו על ידו.

4.11 למען הסר ספק מובהר, כי היזם לא יישא בחובות ו/או עיקולים ו/או מיסים שאינם קשורים להסכם זה או הפרויקט ו/או כל הוצאה אחרת החלה ו/או אשר הוטלה על הבעלים ו/או על יחידי הבעלים, שלא בקשר עם ביצוע הסכם זה ושאינה מוטלת מפורשות על היזם במסגרת הסכם זה.

4.12 היזם יישא בכל הוצאות חיבור תוספת הבניה על פי התוכנית לכל תשתית הנדרשת באשר היא בקשר לפרויקט, לרבות חיבור לרשת החשמל, המים, הגז וכד'.

4.13 כי לא ילין את עובדיו ו/או עובדי קבלנים אחרים בבנין.

4.14 היזם מצהיר כי לא נתן לאף אחד מהבעלים תמורה מלבד האמור והמפורט בהסכם זה ללא תשלום, וכל תמורה או הטבה או שדרוג שיינתן על ידי היזם למי מיחידי הבעלים ללא תשלום - יהא הדבר לאחר שיידע את נציגות הבעלים ו/או ב"כ הבעלים וקיבל את הסכמתם לכך. הפרת סעיף זה תחייב את היזם להעניק ליתר הבעלים כל הטבה שניתנה למי מהבעלים בניגוד להוראות הסכם זה.

## 5. מהות ההתקשרות

5.1 חיזוק הבית המשותף בהתאם להוראות החוק ובכפוף לתקן הישראלי הנדרש וכן ביצוע השינויים והשיפוצים הנוספים בבנין בהתאם לנספח ב' והכל בכפוף לשינויים, לסטיות ולהתאמות אשר יכול ויחולו על פי הוראות רשויות התכנון.

5.2 בכפוף לחיזוק הבית המשותף, כך שיעמוד בדרישות התקן הישראלי וכן שיפור מצבו הפיזי של הבנין ובניית התוספות לדירות הקיימות באופן שהתוספת תכלול ממ"ד בשטח של לפחות 12

מ"ר, מרפסת שמש בשטח של לפחות 12 מ"ר, הכל ע"פ נספח ב', ותיקון צו הבית המשותף הכל ככתוב בהסכם ובנספחיו מתחייבים בעלי הדירות בבית המשותף:

- א. להעביר ליזם את זכויותיהם לבניית עד 104 דירות מגורים ב- 4 קומות על הגג עם חדר יציאה ו/או בקרקע.
- ב. לאפשר ליזם לרשום את הדירות החדשות על הצמדותיהן על שמו או על שם צד ג' כלשהו במסגרת תיקון צו רישום הבית המשותף, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

## 6. תנאים מתלים

תוקפו של הסכם זה מותנה ומותלה בהתקיימם במצטבר של כל התנאים המתלים שלהלן:

### 6.1 התנאי המתלה הראשון (חתימת ההסכם ע"י הבעלים):

כי לא יאוחר מ- 12 (שנים עשר) חודשים מיום חתימת הסכם זה על ידי ראשון הבעלים, ייחתם הסכם זה כדין על ידי כל הבעלים בכל בניין.

חתימה לצרכי כל האמור בהסכם זה הינה לרבות קבלת צווי ירושה ו/או אישורי אפוטרופוס ו/או הסכמות בית משפט ו/או ייפוי כוח נוטריוני חתום בנוסח שיימסר לבי"כ הבעלים מבי"כ היזם, מצדדים שלישיים אשר לטובתם רשומה הערה על זכויות הבעלים בדירות הנוכחיות, וכן הסרת עיקולים ו/או שעבודים לטובת צד ג' או קבלת הסכמה מטעם צד ג' (למעט ביחס למשכנתאות לטובת בנקים למשכנתאות).

ככל ולא יחתמו כל הבעלים על הסכם זה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ראשון הבעלים, אולם הסכם זה ייחתם על ידי הרוב המינימאלי הדרוש (כהגדרתו בהסכם זה) בכל בניין, מתחייב היזם, בתוך 30 יום ממועד חתימת הרוב המינימאלי הדרוש, לחתום על הסכם זה.

עם זאת, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שנחתם הסכם זה, על ידי 40% מהבעלים, יוארך המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון ב- 6 (שישה) חודשים נוספים. נחתם הסכם זה ע"י 60% מהבעלים, יוארך המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון ב- 5 (חמישה) חודשים נוספים מעבר למועדים הקבועים לעיל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי ככל שעד המועד אשר נקבע בסעיף זה לעיל לא יתקיימו התנאים הדרושים במסגרת התנאי המתלה הראשון כאמור לעיל, יהיה היזם רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להאריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון בפרק זמן של עד 12 חודשים נוספים (להלן: "המועד המוארך"), באמצעות הודעה בכתב של היזם לבי"כ הבעלים, וזאת מבלי לגרוע מהחובה החלה על הבעלים לפעול בהתאם לאמור לעיל ובכפוף לאמור להלן בסעיף 6.6 להלן.

חתימת היזם על הסכם זה, תהווה "המועד הקובע".

### 6.2 התנאי המתלה השני

תאשר תוך 24 חודשים מהתקיימות התנאי המתלה הראשון, תבי"ע חדשה (שהינה "תכנית" - כמשמעה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965) על החלקה המאפשרת את הקמת הפרויקט.

מובהר, כי ככל שלא תתקבל התבי"ע החדשה במועד, היזם יהיה רשאי אך לא חייב, להאריך בהתאם לשיקול דעתו, את המועד לכך, ב- 10 חודשים נוספים.

### 6.3 התנאי המתלה השלישי

יתקבל היתר בניה לבניית תוספת הבנייה בבניינים כוללים עד סה"כ 104 דירות כולל התוספות לדירות הבעלים המורחבות וזאת תוך 24 חודשים ממועד פרסום התבי"ע החדשה למתן תוקף. היה והיזם לא הצליח לקבל היתר בניה בתוך הזמן הנקוב לעיל ובתנאי שפעל בשקידה ראויה,



אשר אסמכתאות לכך יומצאו לב"כ הבעלים, תוארך התקופה להוצאת היתר הבניה ב- 6 חודשים נוספים (להלן: "המועד המוארך להוצאת היתר הבניה").

למען הסר ספק, מובהר כי היזם יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי לקבל היתר בניה המותנה בתנאים כנהוג, ולא לשלם את אגרות הבניה עד להתמלא כל יתר התנאים המתלים לפי הסכם זה.

בנוסף, במקרה בו החלטת הועדה למתן היתר בניה בתנאים תכלול היקף זכויות בניה באופן מופחת מהבקשה להיתר בניה שהגיש היזם, אזי היזם יהיה רשאי תוך 90 ימים מקבלת החלטת הועדה לקבלת היתר להודיע לב"כ הבעלים ולנציגות הבעלים כי ברצונו לבטל חוזה זה, ובמקרה כזה, יראו זאת כאילו לא התקיים התנאי המתלה האמור בסעיף זה, ולאף אחד מן הצדדים לא תהיינה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה האחד כלפי השני. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי ליזם ולו בלבד נתון שיקול הדעת האם לבצע הפרויקט במידה ויתקבל היתר בניה חלקי כאמור.

הודעה על החלטת היזם שלא לבצע את הפרויקט כאמור, תפורסם בלוח המודעות של הבניין ותשלח גם לנציגות הבעלים וכן לבא כוחם.

#### 6.4 התנאי המתלה הרביעי

ככל ולאחר חתימת הסכם זה ע"י היזם כאמור בסעיף 6.1 לעיל (או במקרה והיזם החליט לוותר על קיומו של התנאי המתלה ה-1 כאמור לעיל, יסרבו חלק מהבעלים (אחד או יותר) לחתום על ההסכם ו/או לשתף פעולה עם יתר הבעלים ו/או היזם בכל הקשור והכרוך בביצוע הסכם זה (להלן: "הסרבנים") - מתחייב היזם להגיש תביעה למפקח על רישום מקרקעין בהתאם להוראות חוק חזוקת חזוקות בתיים כנגד הסרבנים וזאת בתוך 90 ימים מהמועד שבו ניתן לעשות כן בהתאם להוראות החוק (מועד החלטת ועדה למתן היתר בניה בתנאים). יובהר, כי במקרה שלא יהיו סרבנים לא תהא תחולה לתנאי מתלה רביעי זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי במידה ויחול עיכוב באילו המועדים כאמור בהסכם זה עקב קיומם של סרבנים, אזי בנסיבות כאמור ידחו המועדים הנ"ל בהתאמה עד לקבלת הסכמת הסרבנים או עד לסיום הליך משפטי (לרבות באמצעות פנייה למפקח על רישום המקרקעין כאמור) לפי המוקדם מבין שניהם.

כמו כן, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל ויהיו בעלים שלא יחתמו על הסכם זה לאחר חתימת היזם על ההסכם, אזי ינהל היזם על חשבונו הבלעדי כל הליך שיידרש מול הסרבנים וזאת במטרה להביא לקיום העסקה בין הצדדים. במידה ותיפסקנה הוצאות לחובת היזם ו/או הבעלים ישא בהם היזם לבדו. במקרה ותיפסקנה הוצאות לטובת היזם ו/או הבעלים - אלו יהיו לזכות היזם.

במקרה בו למרות הפעולות שנקטו כנגד הסרבנים, לא ניתן לממש את הפרויקט במתכונת המוסכמת ע"י הצדדים, יהיה היזם רשאי להודיע על ביטול ההסכם וכי לצדדים להסכם זה לא יהיה טענות, אחד כלפי משנהו.

#### 6.5 התנאי המתלה החמישי – כדאיות כלכלית

עד 120 יום מקבלת חשבון אגרות והיטלים לבקשה להיתר בניה לפרויקט, יבדוק היזם את כדאיותו הכלכלית של הפרויקט. ככל והפרויקט לא יציג לפחות 17% רווח בדו"ח אפס שיכין שמאי מקרקעין עם התמחות בתחום ההתחדשות העירונית, יראו זאת כאילו לא התקיים התנאי המתלה האמור בסעיף זה והיזם יודיע בכתב לב"כ הבעלים על ביטול הסכם זה, ולצדדים לא תהיינה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה האחד כלפי השני. בחר היזם להודיע על ביטול ההסכם כאמור בתנאי זה, יצרף היזם להודעתו דו"ח שמאי מטעמו המציג כי הרווחיות בפרויקט נמוכה מ- 17%.

למען הסר ספק, תנאי מתלה זה הינו לשיקול דעתו הבלעדי של היזם.

- 6.6 לא יתקיים במועדו איזה מן התנאים המתלים המפורטים לעיל, יהיה רשאי כל אחד מן הצדדים להודיע למשנהו על ביטול חוזה זה, בהודעה בכתב וזאת מבלי שתהיה למי מהצדדים טענה ו/או תביעה כלפי משנהו.
- 6.7 היום ימסור לבעלים ולבאי כוחם, כל מידע הקיים או שיגיע לרשותו ביחס להתקיימות או אי התקיימות איזה מהתנאים המתלים, ככל הניתן בסמוך למועד קבלת המידע האמור בדין ולא יאוחר מחלוף 21 ימי עסקים ממועד זה.
- 6.8 על אף האמור לעיל, מוסכם כי לנציגות הבעלים הזכות להאריך את המועד להתקיימות תנאי מתלה כלשהו מהנקובים לעיל לתקופה של עד 6 חודשים, על פי שיקול דעתם הבלעדי ומבלי שתהא עליהם חובה לעשות כן.
- מוסכם, כי היה ואיזה מן התנאים שלעיל לא יתקיים עד למועד הנקוב בתנאי הרלבנטי להתקיימותו יהיה רשאי היזם, מבלי שהדבר יתפרש כהטלת חובה עליו לעשות כן, להאריך את המועדים להתקיימות אותו התנאי ו/או התנאים שלעיל בתקופה נוספת בת 6 חודשים. כן יהיה רשאי היזם לוותר על התקיימות של אחד או יותר מהתנאים המתלים עד למועד פקיעתו של אותו תנאי מתלה
- 6.9 במקרה שמי מהצדדים הודיע על ביטול ההסכם / אי כניסתו לתוקפו בשל אי התקיימות התנאים המתלים, כולם או חלקם, יפעלו הצדדים במשותף ויחתמו על כל מסמך שיידרש לשם הסדרת רישום בטלותו של הסכם זה, לרבות דיווח על הביטול לרשות המסים ו/או לכל רשות אחרת, ובאי כח הצדדים יהיו רשאים לעשות לשם כך שימוש בייפוי הכח המצ"ב להסכם זה הכוללים הוראות לעניין ביטול ההסכם וחתימת מסמכי ביטול.
- 6.10 באם בוטל הסכם זה כדין בשל אי התקיימות התנאים המתלים, הבעלים ממחים ליום את הזכות לקבלת החזר של כל תשלום ו/או הוצאה ו/או אגרה ששולמו לרשות כלשהי על ידו בקשר ו/או עבור הבעלים בקשר עם הפרויקט, ככל שניתן לקבל החזר כאמור ובכל מקרה לא יבוא בדרישה כלשהי מהבעלים. כמו כן, במקרה שבוטל הסכם זה כדין, היום מתחייב לשלם כל תשלום ו/או מס בקשר להשבת המצב לקדמותו וכל הוצאה בקשר לכך תחול עליו, ככל שכספים אלו חלו על היזם ע"פ הוראות הסכם זה. מובהר, כי סעיף זה כפוף להוראות סעיף 3.35 לעיל.
- 6.11 על אף האמור לעיל ולהלן, מוסכם כי אם לא יתקיימו כל התנאים המתלים במועדים הקבועים לעיל בגין סיבות אשר אינן נעוצות ביזם והינן תלויות בגורמי התכנון השונים ו/או רשויות המדינה ו/או עקב הליך משפטי הכולל עיכוב ביצוע כגון: עררים, עתירות מנהליות וכו', יידחו המועדים להתקיימות התנאים המתלים למשך תקופה מקבילה של העיכוב כאמור, בתוספת 30 ימי התארגנות, והכל בכפוף לכך כי היזם עשה כל שביכולתו בכדי להסיר ו/או לטפל ביעילות בכל הליך כאמור ובכל מקרה לא יותר מ- 18 חודשים, אלא אם ניתנה הסכמת נציגות להארכת המועדים כאמור מעבר לתקופה זו.
- 6.12 מוסכם על הצדדים כי הטיפול בהגשת הדיווחים, והשגת האישורים וההסכמות הנדרשים לצורך קיומם של תנאים מתלים אלו יבוצע על ידי היזם ועל חשבונו המלא. היזם יפעל להשגת האישורים המפורטים בסעיף 6 זה בהקדם וכמיטב יכולתו, ויפעל לקידום השגת האישורים האמורים מול כל שלטונות המס, הוועדה המקומית, הרשות המקומית וכל גוף ו/או רשות אחרים, לפי הצורך והעניין. למען הסר ספק, ככל שיחיד בעלים יידרש לשתף פעולה לצורך ביצוע הפרויקט, ולצורך כך יידרש לחתום על מסמך ו/או להמציא מסמך ליזם, הוא יעשה זאת בהקדם, ולא יאוחר מ- 15 ימים ממועד הדרישה הראשונה.
- 6.13 מוסכם, כי במקרה שההסכם יבוטל כאמור לעיל, הבעלים לא יוכלו לעשות שימוש כלשהו לכל מטרה שהיא בתוכניות ו/או בבדיקות שביצע היזם ו/או מי מטעמו, לרבות במסמכים ומסמכי הבקשה להיתר הבניה, אלא בכפוף להוראות סעיף 3.35 לעיל.
- 6.14 עם קיום כל התנאים המתלים כאמור לעיל, יכנס הסכם זה לתוקפו, באופן שהצדדים יהיו מחויבים בעסקה על פי הסכם זה, ללא כל צורך באישור נוסף של הצדדים.

- 7.1 בסמוך לאחר מועד חתימת הסכם זה יחל היזם לפעול לצורך אישור התב"ע החדשה וקבלת האישורים התכנוניים לפרויקט במועדים הקבועים באבני הדרך שבסעיפים 6.2 ו- 6.3 לעיל ובכלל זה היתר בניה לפרויקט ע"י הרשויות המוסמכות וכל הטיפול בכך ייעשה ע"י היזם, על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.
- 7.2 מסמכי התב"ע החדשה יימסרו לעיונם של נציגות הבעלים, המפקח ועוה"ד של הבעלים.
- 7.3 היזם מתחייב לפעול בשקידה ראויה על מנת לגרום לאישורה הסופי של התב"ע החדשה במועדים הקבועים בחוזה זה.
- 7.4 במקרה שיידרש ע"י הועדה המקומית כתב שיפוי בקשר עם תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה הנוגעות לתב"ע החדשה, או כתבי התחייבות אחרים יחתום היזם על כתב שיפוי זה ועל המסמכים האמורים והבעלים לא ידרשו לתת כל התחייבות בעניין זה, למעט, אם חתימתם תידרש על ידי רשויות התכנון. במקרה זה, יחתמו הבעלים, כנגד קבלת כתב שיפוי מתאים מהיזם.
- 7.5 היזם יכין על חשבונו את כל התכניות והמסמכים הדרושים לקבלת היתר הבניה לבניית הפרויקט (להלן: "תכניות ההגשה") ואדריכל הפרויקט יציג אותן בפני נציגות הבעלים, ועוה"ד של הבעלים, לכל המאוחר, תוך 6 חודשים מאישור התב"ע. הערות בקשר לתכניות יועברו תוך 21 יום בכתב ליזם על ידי ב"כ הבעלים והיזם יתקן את תכניות ההגשה ככל שיידרש לצורך התאמתן לאמור בחוזה זה על נספחיו, וככל שהדבר עולה בקנה אחד עם הנחיות רשויות התכנון. לאחר התיקון יוצגו התוכניות בפני נציגות הבעלים שוב. לא הוגשו הערות כאמור על ידי ב"כ הבעלים תוך 21 יום בכתב ליזם, יראו זאת כדי הסכמת הנציגות לבקשה להגשת תכניות ההגשה, והיא אשר תוגש לרשויות התכנון.
- 7.6 היה והיזם לא יצליח להציג את הבקשה להיתר בניה לנציגות הבעלים בתוך הזמן הנקוב לעיל, תוארך התקופה להגשת תכניות ההגשה בחודשיים נוספים (לעיל ולהלן: "המועד המוארך להגשת תכניות ההגשה"), ובלבד שהיזם הציג לב"כ הבעלים ולנציגות הבעלים, בהתאם לדרישתם, מסמכים המעידים כי היזם פעל בשקידה ובחריצות ונקט בכל האמצעים הסבירים הנדרשים על מנת להגיש את תכניות ההגשה במועד הגשת תכניות ההגשה, כהגדרתו לעיל.
- 7.7 במידה ולנציגות לא תהיינה הערות ובכפוף לכך שלא יהיו שינויים מהותיים בתכנון כהגדרתם לעיל, היא מתחייבת לאשר את תכניות ההגשה תוך 14 יום ממועד הצגתן וזאת באמצעות מכתב שיפונה ליזם או באמצעות חתימתם על תכניות ההגשה (להלן: "אישור הנציגות").
- 7.8 היזם יגיש לרשויות המוסמכות את תכניות ההגשה תוך 30 יום מיום שבא כוח הבעלים חתם על כל הבקשות להיתרים ותכניות ההגשה מכוח ייפוי הכוח עליו חותמים הבעלים במעמד חתימת חוזה זה, ובמידה ולשם קבלת היתר הבנייה יידרש היזם על ידי מי מהרשויות המוסמכות לבצע שינוי כלשהו בתוכניות ההגשה, יהיה היזם רשאי לבצע שינוי כנדרש, ככל שהוא עולה בקנה אחד עם הוראות הסכם זה ובתנאי שאינו מהווה שינוי מהותי כהגדרתו לעיל. שינוי מהותי יחייב קבלת הסכמת נציגות הבעלים. הסכמת הנציגות כאמור, תועבר ליזם תוך 14 ימים מעת דרישתו.
- 7.9 בכל שלב יהא היזם רשאי, בכפוף לקבלת אישור הנציגות והמפקח, להכניס שינויים שאינם שינויים מהותיים בבקשה להיתר בניה ו/או בהיתר הבניה, ליזום ולבקש תוספות בניה או הקלות בבינוי ובביצוע של הפרויקט, ובלבד שלא יחרוג מהמוסכם בהסכם זה, ובלבד שלא יבוצע שינוי בעבודות בפרויקט, ובעלי הדירות מתחייבים שלא להתנגד לבקשות ו/או לפעולות האמורות בכפוף לאמור לעיל. להבטחת זכויות היזם, במעמד חתימת הסכם זה, יחתמו הבעלים על יפויי כוח תכנוני בלתי חוזר - נספח ד' להסכם זה. יפויי הכוח התכנוניים יוחזקו אצל ב"כ הבעלים ויועברו לב"כ היזם במועד אישור תכניות הבקשה כאמור בסעיף 7.7 והוא יהיה רשאי לעשות בהם שימוש לפי הקבוע בהסכם זה.
- 7.10 אין באמור לעיל ו/או בחתימת הבעלים על ייפוי הכוח, בכדי לגרוע מחובתם של הבעלים לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי היזם לשם קבלת היתר הבניה ו/או אישור אחר שיידרש לצורך ביצוע הפרויקט. עיכוב כלשהו מצד הבעלים, יאריך את המועדים בהם מחויב היזם בהסכם זה בתקופה מקבילה למשך העיכוב שיגרם, מבלי שהדבר יחשב

- כהפרה מצידו של היזם, ולבעלים אין ולא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד היזם בגין כך.
- 7.11 היזם מתחייב לפעול בשקיפה ראויה ובאופן רצוף ויעיל להשלמת הליכי התכנון והוצאות היתר הבניה לביצוע הפרויקט במועדים הקבועים בהסכם זה.
- 7.12 כל התשלומים וההוצאות הכרוכים בפעולות התכנון הנדרשות ובטיפול בקבלת היתר בניה, אגרות בניה, היטלי בניה לרבות ביוב כבישים, מדרכות, תכניות הגשה, שכר יועצים, מהנדסים, שמאים ובעלי מקצוע אחרים שיסייעו להכנת תוכניות וקבלת היתר בניה, וכל הוצאה ללא יוצא מן הכלל שתידרש לצורך הוצאת היתר הבניה ולצורך הוצאתו לפועל של הפרויקט נשוא הסכם זה, יחולו על היזם בלבד.
- 7.13 היזם יהיה האחראי הבלעדי בנושא התכנון ותתימת הבעלים על מסמכי התכנית ו/או על הבקשה להיתר הבניה, ככל שיהיה בה צורך, כקבוע בסעיף זה לעיל, לא תטיל עליהם כל אחריות בנושא, והיזם ישפה את הבעלים על כל נזק שיגרם להם כתוצאה מהנ"ל לאחר קבלת דרישתם הראשונה לכך בכתב, בכפוף למסירת הודעה בכתב ליזם בגין קיומו של נזק בהקדם האפשרי.
- 7.14 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.13 לעיל, מוסכם, כי חתימת הבעלים ו/או נציגות הבעלים ו/או ב"כ הבעלים על תכניות ההגשה ו/או על תכנית אחרת, תהווה את אישורם והסכמתם להגשת תכנית זו, כפי שהוגשה.
- 7.15 במידה ויוגשו ע"י צדדי ג' כלשהם התנגדויות למתן היתר הבניה, במידת הצורך ידאג היזם על חשבונו לייצוג משפטי של בעלי הדירות ושל עצמו בדיונים בהתנגדויות אלה, אך לא ייצוג משפטי נפרד, לרבות בעררים בפני הוועדה המחוזית לעררים. במידת הנדרש יחתמו בעלי הדירות על ייפוי כח מתאים לשם ייצוגם כאמור, ולבקשת היזם או בא-כוחו יופיעו בפני ועדת הערר לשם מתן הסברים. מובהר כי ייצוג היזם והדיירים בהליכים אלו, יתבצע רק במידת הצורך ועל ידי ב"כ היזם.
- 7.16 כל האחריות והעלויות הכרוכות בהכנת התכניות למיניהן, והוצאת ההיתרים הדרושים לביצוע העבודה, לרבות היתרי הריסה וחפירה, ושינויים בבניין ובחלקה הנדרשים על ידי רשויות התכנון יחולו על היזם בלבד. יובהר כי ככל שהיזם יחויב על ידי הרשויות בביצוע עבודות סביבתיות מחוץ לבניין ולחלקה כתנאי למתן היתר הבניה, אזי תעמוד ליזם הזכות להודיע על ביטול הסכם זה מבלי הדבר יהווה הפרת ההסכם מצד היזם. כן יובהר כי בכל מקרה ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם לעיל ולהלן, לא ישאו הדיירים בעלות עבודות סביבתיות. מובהר כי בעלי הדירות לא ישלמו דבר בקשר לביצוע הפרויקט, והיזם הוא שישא בכל העלויות, התשלומים וההוצאות בקשר לפרויקט (למעט תשלומים והוצאות אשר נקבע לגביהם אחרת במפורש בחוזה זה).
- 7.17 הדיירים מתחייבים לאפשר, מיד בסמוך לכשיידרשו לכך, ליזם ו/או מי מטעמו להיכנס לחלקה, לבניין ולדירות (בכפוף לתאום מראש) על מנת לבצע בה מדידות הנדרשות להכנת התכניות להגשה, והכל באחריותו הבלעדית של היזם ועל חשבונו.
- 7.18 יובהר כי במקרה של עיכוב מצד הדיירים מעבר ל-5 ימים בביצוע מדידות ו/או בדיקה אחרת מטעם היזם, לא יבוא משך העיכוב במניין הימים העומדים ליזם לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 7.19 ניתוק המים והחשמל יעשה בתיאום לפי הודעה מראש לכל הדיירים ולזמן קצוב ידוע מראש. היזם אף ידאג לספק לדיירים, מים וחשמל באמצעות חיבורים זמניים ככל שהניתוק יעלה על 5 שעות.
- 7.20 היזם מתחייב למסור עדכון לדיירים שיפנו אליו בנוגע להתפתחויות הליכי התכנון והרישוי, וזאת בהתאם לדרישה שתופנה אליו, ובהתאם למידע המצוי ברשותו באותה העת.
- 7.21 היזם יודיע לנציגות בדבר קבלת היתר הבניה לא יאוחר מ-21 ימים מיום קבלת ההיתר וימציא העתק לב"כ הבעלים.

- 7.22 היזם יהיה אחראי לתשלום כל קנסות, היטלים ו/או תוספות לאגרות הבניה שיוטלו עליו או על בעלי הדירות בגין בניה בחריגה מהיתר ויישא בכל אחריות שהיא בגין עבירות או חריגות כאמור, למעט, חריגות בניה של הבניין הקיים ו/או הדירות הקיימות הקשורות בבעלים עצמם.
- 7.23 מובהר ומוסכם כי היזם אינו רשאי לגרוע שטח מדירות הקיימות, ללא הסכמת הדיירים בכתב, פרט לסטיות קבילות המותרות בצו המכר (דירות) טופס של מפרט, תשל"ד-1974 ופרט לסטיות המותרות בהתאם להסכם זה. הפרה של סעיף זה תהווה הפרה יסודית.
- 7.24 מוסכם בזאת, כי במידה ותהיה מחלוקת בין נציגות הבעלים לבין היזם, בכל הנוגע לאישור הבקשה להיתר בניה ו/או הבקשה עצמה, יפסוק בכל מחלוקת כאמור הבורר.
- 7.25 כל יחיד בעלים מאשר כי ידוע לו כי ביצוע הפרויקט דורש אישור תכנית בניין עיר חדשה, היתר בניה וכן היתרים נוספים מאת ועדות התכנון והבנייה / הרשות המקומית.

## **8. העמדת הבית המשותף לרשות היזם לצורך הבניה**

- 8.1 הדיירים מתחייבים להעמיד את הבית המשותף לרשותו של היזם לצורך ביצוע עבודות הבניה ע"פ הסכם זה ולמסור ליזם את החזקה בחלקה, בכפוף למילוי התנאים המתלים המפורטים בסעיף 6 לעיל בכל הנוגע להגשת ואישור התבי"ע וקבלת היתרי הבניה, וזאת תוך 7 ימים מיום קבלת היתר הבניה, וזאת בכפוף להמשך מגורי הדיירים ו/או מי מטעמם בדירותיהם.
- 8.2 העמדת החלקה לרשות היזם מותנית בהמצאת פוליסות הביטוח והערבות כאמור בסעיפים 14 ו-16.1.1 להסכם זה, לידי ב"כ הדיירים. זהו תנאי יסודי בהסכם.
- 8.3 מובהר כי אין בהעמדת החלקה לרשות היזם כאמור משום קניינית זכות קניינית בחלקה. הבעלות בה תישאר בידי בעלי הדירות עד להשלמת העבודות כאמור בהסכם זה.
- 8.4 הדיירים מצהירים כי ידוע להם והם מסכימים שבמהלך הבנייה תחול הפרעה לאיכות חייהם, הן בדירותיהם והן ברכוש המשותף, לרבות בשל רעש, לכלוך, עבודות בתוך דירותיהם ההכרחיות לשם ביצוע העבודות נשוא הסכם זה וכיוצא באלו והדיירים מתחייבים לשתף פעולה ולאפשר ביצוע העבודות ככל הנדרש ומוותרים על כל טענה שלהם או של השוכרים בדירות הבעלים בגין האמור בסעיף זה בכפוף לביצוע התחייבויות היזם כלפיהם על פי הסכם זה.

## **9. עבודות חיזוק ושיפור מצבו הפיזי של הבית המשותף:**

- 9.1 עם אישור התבי"ע החדשה וקבלת היתרי בנייה, היזם מתחייב לחזק את הבית המשותף ושיפור מצבו הפיזי באיכות ובמימנות טובים, הן מבחינת החומרים והמתקנים והן מבחינת טיב העבודה והגימור, ובעלי תו תקן ישראלי ככל שקיים הכל בהתאם להוראות כל תקן ו/או סטנדרט מחייב ובהתאם לתנאי היתר הבנייה ולתכניות הבנייה שיאושרו ע"י הרשויות התכנון המוסמכות הכל עפ"י כל דין ובהתאם למפרט הטכני המצורף להסכם זה והמפרט הסופי.
- 9.2 היזם מתחייב ראשית לבצע את העבודות לחיזוק יסודות הבניין בהתאם להוראות החוק ולתקן הישראלי המחייב ובניית שלד הממ"דים והמרפסות של הדירות הקיימות, ורק לאחר מכן יוכל להתחיל בבניית שלד לדירות החדשות בגג.
- 9.3 היזם ו/או מי מטעמו מתחייב לתבטיח קיומם של תנאי הבטיחות במהלך ביצוע העבודות, לרבות גידור מתאים, אספקת ציוד מגן וציוד בטיחותי, הכל בהתאם להוראות כל דין והיזם מקבל על עצמו את כל האחריות לכל תביעה שתוגש נגדו או נגד בעלי הדירות עקב הפרת תנאי הבטיחות ככל שהפרה זו נובעת ממעשה ו/או מתדל של היזם ו/או מי מטעמו.
- 9.4 עם תום כלל העבודה והשלמת הפרויקט ידאג היזם לפינוי כל הכלים מכשירים ומכונות שבעזרתם בוצעה העבודה, פינוי פסולת ופינוי שארי בנייה וימסור את הבניין, לרבות שטחי הרכוש המשותף, כשהוא וסביבתו נקיים ומתאימים לשימוש למגורים ובהתאם

להיתר הבניה ולהסכם זה. מובהר כי ככל שיוטלו קנסות ו/או תשלומים אחרים בגין אי פינוי הפסולת במועד, יישא בהן היזם באופן בלעדי אלא אם מדובר בפסולת, בניין ו/או אחרת, אשר נצטברה באתר כתוצאה מעבודות שאינן קשורות לפעילותו של היזם בבניין עפ"י חוזה זה.

- 9.5 היזם מתחייב להעסיק, בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו רק עובדים בעלי המלאכה וקבלני המשנה חוקיים, מקצועיים, מנוסים, ובעלי הרישיונות הדרושים לעבוד בענף הבניה עפ"י כל דין, במספר וברמה מקצועית שיבטיחו את ביצוע העבודות עפ"י הסכם זה, וכן להיות נוכח בעצמו, או להיות מיוצג ע"י מנהל עבודה מוסמך מטעמו במקום ביצוע העבודות. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי כל העובדים, בעלי המלאכה וקבלני המשנה (על עובדיהם), שיועסקו ע"י היזם בביצוע העבודה, לא ייחשבו כעובדי בעלי הדירות, ולא תחול על בעלי הדירות אחריות כלשהי כלפי העובדים או בעלי המלאכה או קבלני המשנה או כלפי ספקי ציוד ותומרים של היזם או כלפי צד שלישי כלשהו.
- 9.6 היזם יהיה רשאי להעסיק קבלני משנה ו/או בעלי מלאכה אחרים שאינם עובדי, בביצוע העבודות. מסירת עבודות שונות על ידי היזם לקבלני משנה כאמור, לא תגרע מאחריותו המלאה של היזם לביצוע העבודה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, ולא תשחרר את היזם מהתחייבות כלשהי על פי הסכם זה. היזם או מנהל עבודה מוסמך מטעמו יפקחו על עבודת קבלני המשנה ועל אופן ביצועה והתקדמותה. היזם או מנהל עבודה מוסמך מטעמו יישארו הכתובת לפניות הבעלים והמפקח מטעם הבעלים ביחס לכל חלק מעבודות הבניה שיבוצעו באמצעות קבלן מבצע ו/או קבלני משנה ו/או עובדים ובעלי מקצוע אחרים מטעם היזם.
- 9.7 בעלי הדירות מצהירים ומאשרים, כי הובהר להם, שעל פי הדין, סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה ו/או הבית משותף המופיעות בתוכנית ובין מידותיהם למעשה וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין כמויות ומידות האביזרים, המופיעים במפרט לבין הכמויות והמידות בפועל, לא ייחשבו כסטייה מהמתואר בתוכנית ו/או במפרט ולא יהיו אי התאמה ו/או הפרה כלשהי של תנאי ההסכם מצד היזם, מעבר לכך ייחשב כסטייה ושינוי מהותי בתוכנית.
- 9.8 היזם יהיה רשאי, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או באמצעות רשות מוסמכת כלשהי, להעביר בכל חלק מהדירות, מהרכוש המשותף, לרבות בתחום הבית המשותף, קווי תשתיות שונים, קבועים ו/או זמניים, ו/או כבלים ו/או צנרת ו/או מתקנים לסוגיהם, וכן לבצע עבודות התקנה ו/או חיבור ו/או החלפה ו/או תיקון בכל אלה- ובלבד שפעולות אלו יבוצעו מבלי שתהיה בהן פגיעה באפשרות השימוש של בעלי הדירות או ככל ודרוש פגיעה סבירה זמנית בלבד והאחרונים מתחייבים שלא להפריע ו/או למנוע ביצוען של פעולות כאמור. כמו כן, מתחייב היזם לתקן ו/או להשיב את הדירות ו/או הרכוש המשותף לקדמותם מיד ככל הניתן לאחר העברת קווי התשתיות ו/או הכבלים ו/או הצנרת ו/או המתקנים לסוגיהם.
- 9.9 היזם אחראי שכל נזק שייגרם לאחת מדירות הבית המשותף על ידו ו/או על ידי מי מטעמו לרבות, חשמל, טלפון, ביוב, גז וכיוצ"ב תוך כדי ביצוע העבודות ובגין, בין שהנזק והקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע חיזוק הבית המשותף יתוקנו על חשבונו באופן מלא, ויעיל בהקדם האפשרי.
- 9.10 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, היזם בלבד יהיה אחראי בגין כל עבירות ו/או חריגות במהלך הבניה אשר נעשו על ידו ו/או על ידי מי מטעמו. זאת, בכפוף לכך שככל שתהיה דרישה ו/או תביעה בנושא זה, היא תימסר לידי היזם עם קבלתה על מנת שהוא יוכל להתגונן כראוי.
- 9.11 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לשם ביצוע עבודות יהיה היזם רשאי:
- א. להיכנס ולהשתמש בכל חלק של הבניין ו/או הקרקע ו/או קירות הבניין החיצוני ו/או ברכוש המשותף (קיים או עתידי) ו/או שטחים משותפים אחרים בבנין. ככל וידרש לשם ביצוע עבודות הבניה להיכנס לדירות יחידי הבעלים, כניסה זו תעשה בתיאום מוקדם עם דיירי הדירות, תוך ביצוע העבודה במהירות האפשרית והחזרת המצב לקדמותו ככל הניתן (למעט השינויים המתחייבים) עם סיום העבודה בשטח הדירה. הדיירים ישתפו פעולה עם היזם ככל שנדרש לצורך ביצוע העבודות כאמור.

- ב. להקים עמודים לחיזוק הבית ו/או גג הבית המשותף, לרבות עמודים חיצוניים או כאלה החורגים מקו הבית משותף (יובהר כי במידה ויהיה צורך להקים עמודים טלסקופיים בתוך דירה מדירות הבעלים, יוגבל הזמן לכך ל- 14 ימים). להקים פיגומים בחלק או כל הבית משותף לשם ביצוע העבודות וכן להתקין מתקני הרמה.
- ג. לחסום באופן זמני פתחים ו/או אזורים, לשם ביצוע העבודות, כל זאת תוך חסימת הפתחים לזמנים קצרים ככל הניתן ומניעת פגיעה אפשרית ככל הניתן בבעלים בזכות השימוש שלהם וברכושם בפרטי.
- ד. למען הסר ספק, יובהר, כי תחילת העבודה על הגג תבצע רק לאחר שהבית המשותף יחוזק עפ"י הדרישות.
- ה. לבצע הפירות לשם ביסוס ו/או התקנת ו/או העתקת צנרת ומתקנים מכל סוג, ולרבות חשמל מים, ביוב, גז, כבלים ותקשורת, בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות.
- ו. להזיז ו/או להעתיק צנרת ו/או תשתית, בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, ובלבד שתאפשר לבעלי הדירות שימוש סביר בתשתיות כאמור במשך כל תקופת הבניה (מלבד קולטי שמש, אך יוותר השימוש בדודי החשמל) ואם וככל שיתחייב ניתוק של איזה מהתשתיות הדבר ייעשה לפרק זמן קצר ככל הניתן בכפוף ליתר הוראות הסכם זה.
- ז. יובהר כי במידה והיום יידרש על ידי כל רשות מוסמכת להתקין ו/או להחליף ו/או להטמין צנרת מכל סוג ומין שהוא, כחלק מביצוע הפרויקט, בשטח הציבורי וכן בשטח הפרויקט יהא הדבר על אחריותו וחשבונו בלבד.
- ז. לאחסן ציוד וחומרים הדרושים לשם ביצוע העבודות ואלו יפונו מן החצר בתום הבניה ובמשך כל זמן היותם שם יהיו באחריות היזם ויוצבו באופן שלא יפגע מהשימוש הסביר של הדיירים בדירותיהם.
- ח. לעשות כל פעולה הדרושה לשם ביצוע העבודות ובלבד שהיזם מתחייב למזער את אי הנוחות לבעלי הדירות, ככל האפשר.
- 9.12 למען הסר ספק מובהר כי העבודות אינן כוללות כל עבודה ו/או שיפוץ ו/או תיקון בתוך דירות הבעלים פרט למוסכם במפורש כאמור בהתאם להוראות המפרט הטכני. היזם מתחייב לתת לדיירים התראה מראש טרם ביצוע עבודות בפנים דירותיהם.
- 9.13 בסמוך לאחר חתימת הצדדים על הסכם זה, יהא היזם רשאי להתקין שלטים בגודל סביר, בתחומי המקרקעין, המפרסמים את הפרויקט והמציעים את הדירות החדשות למכירה בלבד ותוך שמירת זכות הבעלים להסיר את השלט במקרה של הפרת החוזה ע"י היזם, הפרה יסודית לאחר מתן התראה מראש ובכתב ליזם בעניין בטרם יוסר השלט ומבלי שתחול על הבעלים אחריות בדבר תקינות השלט ו/או שמירת השלט. בכפוף לכך ששלטי הפרסומת לא יפגעו באפשרות השימוש הסבירה בדירות ו/או בדרכי הגישה אליהן. היזם הוא שיישא בהוצאות אגרות על השלטים בהתאם לדין, ככל שיחולו. בוטל החוזה כדין, מכל סיבה שהיא, יסיר היזם את השילוט על חשבונו תוך 30 ימים מיום ביטול החוזה כדין ובכפוף ליתר הוראות הסכם זה.
- 9.14 בטרם כניסת היזם לביצוע העבודות יאפשרו בעלי הדירות ליזם לתעד בצילום את כל דירות הבית המשותף. מוסכם, כי בעל דירה שלא אפשר ליזם לתעד את מצב דירתו טרם תחילת הפרויקט לא יהיה רשאי לבוא בכל טענה שהיא כלפי היזם בגין פגיעה בדירתו. היזם ימסור לבי"כ בעלי הדירות הקיימות העתקים של צילומים אלה.
- 9.15 מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי היזם ו/או כל בעל מקצוע אחר שיועסק מטעם היזם הינם עצמאיים לכל דבר ועניין ואין בהסכם זה כדי ליצור בין מי מהם לבין הדיירים יחסים של עובד ומעביד ו/או שלוח ושולח ו/או של שותפים על פי פקודת השותפות, לא במישרין ולא בעקיפין. כן מוסכם ומוצהר כי כל המועסקים מטעם היזם לשם ביצוע העבודות בחלקה לא יהיו ולא ייחשבו, בשום מקרה, עובדים ו/או קבלני משנה של הדיירים ולדיירים לא תקום כל חבות ישירה ו/או עקיפה כלפי מי מהם. היזם מתחייב לשאת בכל התשלומים המוטלים על מעסיק/מעביד על פי דין, ככל שיחולו על עובדיו בלבד.
- 9.16 היזם מתחייב לשפות את הדיירים בגין כל תביעה אשר תופנה נגדם בגין הפרויקט נשוא הסכם זה העל ידי עובדי היזם, קבלניו ו/או ספקיו בגין חובות היזם בלבד על פי הסכם ובתנאי שצורך לכל תביעה שכזו וניתנה לו האפשרות להתגונן מפניה, ובלבד שיחיד בעלים

שקבל תביעה כאמור, יעבירה לזום באופן מידי. הזום ישפה את הדיירים רק לאחר קבלת פסק דין חלוט כנגדם. הזום מתחייב במקרה כזה לספק לדיירים על חשבונו את ההגנה המשפטית (ההגנה של הזום והדיירים תנוהל על ידי עורכי דינו של הזום ביחד). יובהר כי הזום לא ישפה את הדיירים בגין מעשה או מחדל שלהם ו/או של מי מטעמם במסגרת עבודות שהוזמנו על ידם ו/או על ידי מי מטעמם ישירות מול עובדי הזום ו/או קבלניו ו/או ספקיו.

9.17 הזום מתחייב לבצע את העבודה תוך ציות לכל דין ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות, צווים וחוקי עזר שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת, וכן לבצע כל הוראה חוקית שיצאה ו/או שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לביצוע עבודות הבניה וכל הכרוך בהן, להזמין על חשבונו את כל הביקורות הנדרשות על ידי הרשויות המוסמכות ולמלא אחר הוראות כל דין בדבר מתן הודעות, קבלת רישיונות ותשלום מסים, אגרות היטלים וכל תשלום אחר החל בגין האמור לעיל והקבוע בהסכם זה.

9.18 היות והדיירים או מי מטעמם ימשיכו להתגורר בדירותיהם במהלך ביצוע עבודות הבניה, מתחייב הזום לבצע את עבודות הבניה תוך התחשבות מרבית בדיירים ותוך פגיעה מועטה ככל האפשר בנסיבות העניין באפשרות השימוש הסבירה שלהם בדירותיהם. כן מתחייב הזום להודיע מראש לדיירים, ככל שהדבר ידוע לו, על כל היעדר נגישות צפויה ובלתי סבירה לדירות ו/או הפסקה צפויה באספקת חשמל ו/או מים הנדרשת לביצוע עבודות הבניה אשר ככל הניתן לא תימשך מעבר ל- 5 שעות ביום נתון. כן מתחייב הזום לדאוג להמשך שימוש תקין ושוטף של הדיירים בדודי השמש במידת האפשר (אם כי הדיירים מודעים לכך שיתכן ותהא תקופה שלא יוכלו לעשות שימוש בקולטי השמש אך יוכלו להמשיך להשתמש בדודי החשמל). הדיירים מודעים לכך שיתכן מצב של הפסקת שימוש אף בדוד החשמל לפרק זמן שלא יעלה על 10 שעות, ככל הניתן (ולא יותר מסוף יום העבודה הרלוונטי) והזום יפעל כמיטב יכולתו לקיצור תקופה זו). המזגנים וכל מתקנים אחרים המותקנים על גג הבניין אשר יועתקו על ידי הזום, במידת הצורך, למקום אחר בחלקה במסגרת ביצוע עבודות הבניה. המזגנים יורכבו על ידי ועל חשבונו של הזום ו/או מי מטעמו מחדש, בגמר הבניה, במסתורי הכביסה או במיקום אחר בהתאם לדרישות הועדה או הנחיות האדריכל ואילו דודי השמש יורכבו במקום שיוקצה לכך על גג הבניין החדש או למיקום אחר בהתאם להוראות הועדה המקומית לתו"ב או הנחיות האדריכל. הזום ידאג כי הדיירים יוכלו לעשות שימוש במזגנים הקיימים, בכפוף להפסקות בשימוש המתחייבות מאופי הבניה.

9.19 ידוע לדיירים, והדיירים מסכימים לכך שכל המתקנים המצויים בגג יועתקו על ידי הזום ולפי החלטת הזום למקום אחר שיקבע הזום ובמועד שיקבע הזום, ולדיירים ו/או מי מטעמם לא תהא כל טענה ו/או תביעה בגין כך.

9.20 הזום מתחייב לשאת בכל עלויות העתקת המזגנים ודודי השמש כמפורט לעיל, ולהחזיר את כל התשתיות המנותקות למצב המקורי ככל הניתן ו/או למקום חדש שיקבע. ככל וייגרם נזק למתקנים הנ"ל כתוצאה מההעברה כאמור, יתוקנו על ידי הזום ו/או מי מטעמו. בעלי הדירות מתחייבים לסמן ולצלם הדוד/קולט שמש כדי למנוע ויכוח עתידי על מצב הדוד/קולט. כמו כן, בעלי הדירות רשאים לצלם את דירתם ותכולת חפציהם טרם תחילת ביצוע העבודות בחלקה.

9.21 עם תחילת עבודות הבניה הזום מתחייב להציב שירותים כימים לנוחיות עובדיו בשטח הבניין במשך כל בניית הפרויקט וכן לתחזקם ולשמור על היגיינה סבירה בשירותים באופן קבוע. מובהר ומוסכם כי כל מי שיעבוד מטעם הזום ו/או הזום לא ילוננו בשטח הפרויקט.

9.22 הזום מתחייב להקפיד על אי עבודה בשעות הלילה, שבתות וחגים כהגדרתם בחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951. מוסכם על שעות עבודה בימים א' – ה' בין השעות 8:00 ל- 17:00 או 7:00-16:00 בלבד ובימי שישי ובערבי חג בין השעות 8:00 ל-14:00 או 7:00 עד 13:00 בלבד, למעט במקרים חריגים כגון יציקה ו/או הכרח הנדסאי/מקצועי שאז תתאפשר עבודה בשעות החורגות מהאמור לעיל.

9.23 הזום או מי מטעמו מתחייב לתת הודעה מוקדמת בכתב, לכל הבעלים על עבודות שמועד תחילתן או סיומן יהיה קודם או מאוחר לשעות העבודה כמפורט לעיל בהסכם זה, עבודות שיבוצעו מתוך דירות הבעלים (בתיאום מראש), עבודות שלצורך ביצוען יימנע מהבעלים להיכנס לדירותיהם ועבודות אשר לצורך ביצוען יהיה צורך לנתק את דירות הבעלים (או



חלקן) מתשתיות כגון מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב למשך יותר מ- 5 שעות. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הבעלים בהסכם זה.

9.24 במקרה של גרימת נזק קונסטרוקטיבי לבניין כתוצאה מביצוע עבודות הבניה, אשר על פי חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה מוסמך, שימומן על ידי היזם, לא יאפשר המשך מגורי הדיירים בדירה ו/או בבניין ו/או חלקו, מתחייב היזם לשאת בהוצאות הדיירים הרלבנטיים (אשר לדירתם נגרם הנזק הקונסטרוקטיבי בלבד) בגין דיוור חלופי בסטנדרט דומה ככל הניתן לדירותיהם ובסביבת הבניין ככל האפשר לרבות הוצאה סבירה של הובלת רכוש נלווה למעבר, באופן מיידי עם היווצר הנזק האמור בהצגת חשבונית מס מטעם חברת ההובלה ולמלאו התקופה עד שיתוקן הנזק הקונסטרוקטיבי לדירותיהם ומהנדס קונסטרוקציה מוסמך יאשר זאת.

9.25 היה ויידרש, היזם יסדיר מעבר סביר המוביל מהכניסה לבנין לרחוב למשך כל תקופת העבודות.

9.26 בכפוף להתחייבויות היזם, כל יחיד בעלים מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לשינוי מראהו החיצוני של הבניין וחיווקו, עקב ביצוע העבודות, לרבות עבודות החיזוק והשיפוץ.

9.27 בעלי הדירות מתחייבים בזאת כי במהלך כל תקופת ביצוע העבודות ועד למסירתן הם לא יבצעו כל שינוי, בניה, תיקון ושיפוץ בדירותיהם, אלא באמצעות היזם ו/או הקבלן המבצע כהגדרתו לעיל ובהתאם להוראות הסכם זה, ובפרט להוראות סעיף 3.40 לעיל. יותר לבעלים לבצע עבודות באמצעות קבלן אחר רק בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מהמפקח מטעם היזם.

9.28 הדיירים מתחייבים שלא לעלות על הפיגומים ועל גג הבניין, אלא בתיאום מראש עם הקבלן בלבד. כל נזק לגוף או לרכוש שייגרם לדיירים כתוצאה מהפרת התחייבות זו הינו באחריותם הבלעדית, לרבות בהקשר של כיסוי ביטוחי ותשלום השתתפות עצמית במקרה של תביעת ביטוח. התחייבות ואחריות הדיירים ע"פ סעיף זה תהיה בתוקף גם כלפי אורחיהם ובני משפחתם וכל מי שמגיע לבניין איתם או מטעמם.

## **10. שינויים ו/או תוספות בעבודות בדירות הדיירים**

10.1 יחיד הדיירים יהיו זכאים לבקש מהיזם לבצע בדירותיהם עבודות פרטיות אשר אינן כלולות בעבודות החיזוק והשיפוץ ובלבד שמדובר בעבודות פנימיות בתוך הדירות ובתנאי שהשינויים ו/או התוספות המבוקשים לא יפגעו במבנה הקונסטרוקטיבי של הבניין ו/או במערכות המשותפות של הבניין ו/או בתזות החיצונית של הבניין, ולא יצריכו הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לתיקון היתר בניה, והן נתבקשו עד 30 יום לפני תחילת ביצוע העבודות על פי הסכם זה ולא יעכבו את ביצוע העבודות על פי הסכם זה. היקף העבודות ומחירן יסוכמו מראש ובכתב בין יחיד הדיירים המזמינים לבין היזם (ללא כל קשר לעו"ד המייצגת בהסכם) כשהבסיס למחירן יהיה מחירון "דקל" שיפוצים ועבודות קטנות בהנחה של 10%. ככל שהעבודות המבוקשות על פי סעיף זה יהיו כרוכות בעיכוב השלמת העבודות נשוא חוזה זה, תנאי להסכמת היזם ו/או היזם לביצוען תהיה הסכמת כל יחיד בעלי הדירות לעיכוב שייגרם והמועדים הקבועים על פי הסכם זה ידחו בהתאמה. יובהר, כי ככל ששינוי ו/או תוספת אשר יאושרו על ידי כל הבעלים, יובילו לעיכוב בפרויקט, עיכוב זה לא יבוא במניין הימים להתחייבויות היזם.

10.2 למען הסר ספק מוסכם כי אין היזם חייב להיענות לבקשה כלשהי של מי מהדיירים, והדבר נתון לשיקול דעתו הבלעדי.

10.3 בנוסף מובהר כי ככל שבכוונת בעלי הדירות לבצע עבודת שיפוץ בדירתם, אשר איננה מצריכה היתר בניה וככל שעבודה זו תבוצע על ידי קבלן שאיננו החברה, העבודה תבוצע או לפני התחלת הבניה מכוח הסכם זה או לאחריה באישור היזם בכתב בלבד (על מנת שלא תפגע בביצוע העבודות נשוא הסכם זה). למעט עבודות כגון צביעה ו- תיקון ליקויים דחופים כגון פיצוץ צנרת, תקלה במערכות החשמל ו/או כל עבודה המחייבת תיקון לצורך המשך מגורים סבירים ובטוחים בדירה שבעלי הדירות יוכלו לבצע גם במשך ביצוע

עבודות הבניה על פי ההסכם ובלבד שלא יהיה בביצוע העבודות כאמור כדי לפגוע ברצף העבודות ובטיבן על פי חוזה זה.

### 11. לוח זמנים ומועד מסירת החזקה

- 11.1 היזם מתחייב להתחיל בביצוע עבודות הבניה בחלקה תוך 90 יום מיום מתן היתר בניה ולבצע את העבודה בהתמדה וברציפות.
- 11.2 היזם מתחייב לסיים ולהשלים על חשבונו ואחריותו את ביצוע עבודות החיזוק והשיפוץ ועבודות בדירות הדיירים ולמסור החזקה בהן לדיירים לא יאוחר מאשר עד תום 36 חודשים ממועד תחילת ביצוע עבודות הבניה הקבוע בסעיף 10.1 לעיל, כשהן מושלמות בהתאם להיתר הבניה, לתוכניות, למפרט הטכני, לשינויים ו/או לתוספות שנתבקשו על ידי הדיירים, ואושרו בכתב ע"י היזם ובהתאם לחוזה זה מוסכם כי התקנת המעלית תבצע עד מועד זה, אך תופעל עד 30 יום לאחר טופס 4 (היזם מתחייב לבצע את התלוי בו על מנת לקבל טופס 4 תוך 6 חודשים לאחר סיום העבודות) היות והפעלתה תלויה בחתימת הדיירים ובעלי הדירות החדשות על הסכם לאחזקת המעלית מול חברת המעליות. היזם יסיים את עבודות הפיתוח והגינון תוך 160 יום מיום גמר ביצוע עבודות החיזוק והשיפוץ. עד מועד מסירת החזקה בעבודות החיזוק והשיפוץ מתחייב היזם להשלים ביצוע מלא ומוחלט של בניית דירות היזם, למעט עבודות גמר בדירות היזם (למען הסר ספק יובהר כי כ- "עבודות גמר" ייחשבו בין היתר: שינויי מתיצות פנים וטיח פנים, ריצוף, התקנת כלים סניטאריים, התקנת אביזרי חשמל, צביעה, התקנת ארונות ודלתות פנימיות, חיפוי קרמיקה).
- איחור של עד 60 ימים בלוח הזמנים המפורט בסעיפים 11.1 ו- 11.2 לעיל לא יהווה הפרת החוזה מצד היזם ולא יזכה את הדיירים בכל פיצוי. איחור של למעלה מ- 60 ימים בלוח הזמנים הנ"ל- שנגרם עקב מעשה ו/או מחדל של היזם ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה על ידי היזם.
- למרות האמור לעיל מוסכם במפורש כי עיכוב שיגרם עקב דרישה בלתי צפויה של גוף ו/או רשות ו/או עקב צו שיפוטי ו/או מנהלי כלשהו המשפיע ישירות על הפרויקט אשר אינו קשור למעשה או מחדל של היזם ו/או שיגרם ע"י אחד הדיירים ו/או מי מטעמם ו/או מעשה ו/או מחדל של אחד הדיירים ו/או אחדים מהם ו/או מי מטעמם לא יחשב כעיכוב בלוח הזמנים המפורט לעיל, וכמות הימים שנמשך העיכוב, תתווסף ללוח הזמנים ובלבד שהיזם, מצידו, פעל לצמצם ככל האפשר את העיכובים דלעיל.
- 11.3 איחור במועד מסירת החזקה בגין עיכוב ו/או הפסקה בביצוע עבודות החיזוק והשיפוץ אשר ייגרמו בגין דרישות לשינויים ו/או תוספות כאמור בסעיף 10.1, יזכה את היזם באיחור כמניין ימי העיכוב.
- 11.4 היזם מתחייב ליידע את הדיירים על איחורים צפויים הידועים לו כאמור בהקדם האפשרי ככל הניתן עם היווצרותם ו/או מהמועד בו ידוע לו על איחורים עתידיים ואת הסיבה לאיחור וכן, יודיע היזם לבעלים בכתב על מועד המסירה החדש המשוער, ככל שהדבר יתאפשר וככל שהדבר ידוע.
- 11.5 מוסכם במפורש כי עבודות הבניה ככל שהן מתייחסות לעבודות החיזוק והשיפוץ כמוגדר בהסכם זה תחשבנה כגמורות לכל עניין ודבר מיד עם השלמת ביצוען וקבלת טופס 4 או אישור איכלוס.
- 11.6 מובהר, כי על אף האמור בסעיפים 11.1 - 11.2, מוסכם בין הצדדים, כי היזם יהא רשאי לדחות את מועד סיום ביצוע העבודות ותוספות הבניה בקרות כל אחד מן המקרים שיפורטו להלן ובלבד שהיזם נקט באמצעים סבירים ומקובלים כדי להתגבר על מקרים אלו:
- 11.6.1 מבלי לגרוע מן האמור לעיל מוסכם בין הצדדים כי באם לא יהיה ניתן להשלים את ביצוע עבודות הבניה במועדן מסיבה של הפסקת העבודה הנובעת משביתה כללית ו/או השבתה כללית בענף הבנייה ו/או מלחמה ו/או גיוס מילואים כללי (צו 8) ו/או מגיפה ו/או מצב מלחמה ו/או מתסור ארצי בחומרי בניה בשוק ו/או

מחסור ארצי בפועלי בניין ו/או מפאת כל גורם אחר שאין באפשרות היזם למונעו ו/או מסיבה כלשהי אשר ליזם אין שליטה עליה ו/או מפאת עיכובים אחרים המהווים כח עליון, עפ"י כל דין, יידחה המועד הקובע כאמור לעיל, למשך התקופה בה הופסקה העבודה או נגרם עיכוב מן הטעמים דלעיל בתוספת 30 ימים להתארגנות. איתור בלוח הזמנים בנסיבות אלה לא יהווה הפרה של התחייבויות היזם ע"פ הסכם זה ולא יזכה את הדיירים בסעד כלשהו.

11.6.2 בשל עיכוב הנובע בין במישרין ובין בעקיפין, כתוצאה מהפרה של מי מיחיד הבעלים את הוראות הסכם זה, לרבות במקרה שלא ניתנה ליזם האפשרות להיכנס לדירה כלשהי לאחר שזה תיאם את הכניסה מראש ובשעות העבודה המקובלות לצורך ביצוע העבודות, ככל שהכניסה לדירה דרושה לצורך כך. עיכוב זה לא יבוא במניין הימים להתחייבויות היזם, ומניין הימים יידחה בהתאמה.

11.6.3 במקרה בו פנו הצדדים אל המתכנן ו/או הבורר לשם קבלת הכרעתו וזה קבע כי יש לעצור את העבודות עד לקבלת הכרעתו.

## 12. אחריות היזם לטיב העבודות

12.1 היזם יהיה אחראי כלפי הדיירים לתקופת בדק ותקופת אחריות הקבועות בחוק המכר דירות ביחס לכל העבודות שבוצעו על ידו עבור הבעלים ובכלל, הפגמים ו/או אי ההתאמות אשר יתהוו ו/או יתגלו בשל ביצוע עבודות הבנייה בדירות הדיירים, בהצמדות המיוחדות וברכוש המשותף בתקופות הנ"ל ואשר נובעות מתכנון לקוי ו/או שימוש בחומרי בניה גרועים מהסטנדרט המקובל ו/או מביצוע עבודה לקויה ו/או בגין כל מעשה או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו ואשר עליהם יודיעו הדיירים בכתב ליזם בתוך התקופה הקבועה בחוק הנ"ל.

מובהר ומוסכם כי לאור העובדה שחלק ניכר מהעבודות יבוצעו על גבי הבנייה הישנה ואין בידי היזם כדי להביא את מצב הבנייה הישנה לכדי מצב בנייה חדשה, לא תחול כל אחריות מצד היזם לגבי ליקויים אשר נובעים מהבנייה הישנה. כן מוסכם כי היזם לא יהיה אחראי לתיקון ליקויים בתוך דירות הבעלים, אלא אם הליקויים נבעו ישירות ו/או עקב ו/או בקשר ו/או כתוצאה מעבודות שבוצעו על ידי היזם.

12.2 כמו כן, לא תחול על היזם החובה לתקן ליקויים שנגרמו כתוצאה ממעשה או מחדל של מי מדיירי הבניין, לרבות כתוצאה מהזנחה ו/או מטיפול רשלני ו/או בניגוד להוראות יצרן ולרבות ליקוי שנגרם כתוצאה מפעולות או עבודות שבוצעו על ידי דיירי הבניין או ליקויים שדיירי הבניין ניסו לתקנם בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם בלא שניתנה ליזם הזדמנות סבירה לתקנו בהתאם להוראות הסכם זה ו/או להוראת דין ו/או עקב סירוב שלא כדין מטעם דיירי הבניין לאפשר ליזם את ביצוע התיקון.

12.3 ידוע לבעלים, כי היזם רשאי לבצע את העבודות נשוא הסכם זה באמצעות קבלני משנה ו/או ספקים. כמו כן, יובהר, כי היזם יהיה רשאי להסב ולהמחות לבעלי הדירות ו/או לנציגות הבעלים התחייבויות לתיקוני תקופת הבדק שנתקבלו מספקים כגון את תעודות האחריות של ספקי מתקנים ומערכות, שלגביהם מקובל ליתן תעודות אחריות, כגון דודי חשמל ו/או שמש, משאבות מים לסוגיהן, דלתות כניסה וכיו"ב, ובמקרים כאלה יהיו חייבים בעלי הדירות לפנות לספקים הנ"ל במקרה של פגם ו/או אי התאמה ו/או תקלה, ובמידה ואלו לא תוקנו על ידי הספקים תוך זמן סביר, יהיו זכאים בעלי הדירות לפנות ליזם לביצוע התיקונים.

12.4 במועד מסירת החזקה בעבודות החיזוק והשיפוץ, יערכו הדיירים ו/או מי מטעמם והיזם פרוטוקול מסירה ובו יצוינו, בין השאר, ליקויים בעבודות החיזוק והשיפוץ אותם מתחייב היזם לתקן, אם הם מונעים שימוש סביר בדירות הדיירים, לאלתר, וליקויים אחרים בתוך זמן סביר. חתימת הנציגות על הפרטיכל הראשון תהווה אישור כי בדקו את הפרויקט היטב וכי למעט המצוין מפורשות אין כל פגם ו/או ליקוי ו/או אי התאמה בפרויקט למעט פגם או אי התאמה נסתרים שלא ניתן היה לגלות בבדיקה סבירה של אדם שאינו מומחה בעת מועד מסירת החזקה.

12.5 עותק מפרוטוקול המסירה יימסר לבעלי הדירות. אין באמור כדי לגרוע מחובת היזם לתקן פגמים ו/או ליקויים נסתרים אשר לא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה בעיני אדם

- 12.1 סביר שאינו מומחה או שהתהוו לאחר מסירת הדירות למוכרים בכפוף לאמור בסעיף 12.1.
- מובהר כי הערבות כאמור בסעיף 16.1.1 תוחזר ליזם בהתאם לטבלה המצוינת בסעיף. מסירת הערבות תהווה אישור סופי ומוחלט של הנציגות על קבלת הפרויקט כשהוא גמור ותקין בהתאם להוראות ההסכם. הנציגות ו/או הדיירים יהיו מנועים מלבוא בטענות, דרישות ו/או תביעות כלשהן נגד היזם בגין כל פגם ו/או ליקוי אשר לא צוין במפורש בפרטיכל המסירה, למעט ביחס לפגם נסתר ו/או אי התאמה שלא ניתן להתנות עליה על פי חוק, ובכפוף לזכות הקונה לבדק בהתאם לדין.
- 12.6 מבלי לגרוע באמור לעיל, היזם יהיה זכאי לבצע במרוכז, במועד שיקבע, בסמוך לשנה ממועד סיום העבודה, את כל התיקונים של ליקויים בבית המשותף, עליהם הודע לו, ולבעלים לא תהא כל טענה ו/או דרישה בנוגע לכך.
- 12.7 על אף האמור לעיל, תיקון ליקויים דחופים, שאינם מאפשרים שימוש סביר ורגיל ו/או הנדרשים בדחיפות עפ"י מהותם, יבוצע בסמוך ככל שניתן למועד קבלת הודעת בעלי הדירות בכתב על הליקוי ולא יאוחר מ- 3 ימי עסקים ממסירת הודעה בכתב ליזם. בוצעו ע"י היזם תיקונים של ליקויים, כמתחייב עפ"י דין ועפ"י הסכם זה לעיל, לא תהיה עוד לבעלי הדירות טענה אל היזם בקשר לליקויים אלה ולא יהיו זכאים עוד בעלי הדירות לכל פיצוי בגין התקופה בה בוצעו התיקונים ובקשר אליהם.
- 12.8 ככל שהדבר יידרש, כל אחד מבעלי הדירות מתחייב לאפשר ליזם או לקבלן לבצע את התיקונים האמורים, גם מדירות המגורים, אף אם התיקונים נוגעים לדירות אחרות ו/או לרכוש המשותף. תיקון הליקויים בדירות המגורים של הבעלים יעשה תוך תיאום מראש וכמו כן, היזם יעשה מאמצים סבירים לתיקון הליקויים, תוך שיינקטו אמצעים סבירים למנוע הפרעה ו/או אי נוחות מתמשכים לבעלי הדירות. בהתאם לכך, הבעלים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מפאת הפרעות בנוחיותם, ובלבד, שהיזם ו/או מי מטעמו עשה ככל שניתן כדי לצמצם את אי הנוחות ובכל מקרה השיב המצב לקדמותו ככל הניתן בדירה ממנה בוצע התיקון.
- 12.9 היזם לא יהיה אחראי, לתיקון פגמים ו/או ליקויים, שיתגלו בבית המשותף ו/או בדירות ו/או ברכוש המשותף ו/או במתקן ממתקניהם, אם נגרמו עקב ו/או בקשר ו/או כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים של בעלי הדירות ו/או מי מטעמם.
- 12.10 בעלי הדירות מתחייבים למסור ליזם הודעה בכתב על כל ליקוי ו/או פגם בתוך זמן סביר מגילוי בכפוף לקבוע בסעיף 12.1 לעיל, תוך שתינתן ליזם הזדמנות מלאה לבדוק את מהות הליקוי ו/או הפגם ע"י בעלי מקצוע מטעמו ולעשות כל שידרש ע"פ שיקול דעתו המוחלט, לשם ביצוע התיקון.
- 12.11 לא יבוצעו התיקונים על ידי היזם כאמור לעיל, למרות שנמסרה הודעה על כך ליזם מראש וניתנה לו השהות המתאימה לעשות כן, במיוחד לאור אופי הליקוי, בהתאם לאמור לעיל, יהיו הבעלים ו/או הנציגות ו/או ועד הבית המשותף רשאים לבצע התיקונים בעצמם בחלוף 45 ימים מיום מסירת ההודעה ליזם והיזם התעלם מפנייתם כליל ובמקרה כזה, היזם ישיב להם עלות סבירה של ביצוע התיקונים בהתאם לשווי שוק סביר ובהתאם להצגת חשבונית בגין ביצוע התיקונים על ידי איש מקצוע מטעמם. יובהר כי לעניין ליקוי דחוף אשר מונע שימוש סביר בדירה למגורים אשר לא יתוקן תוך זמן סביר בהתאם לאופי הליקוי על ידי היזם, יהיו הבעלים ו/או הנציגות ו/או ועד הבית המשותף רשאים לבצע התיקונים בעצמם והיזם ישיב להם את העלות הסבירה של ביצוע התיקונים בהתאם לשווי שוק סביר ובהתאם להצגת חשבונית בגין ביצוע התיקונים על ידי איש מקצוע מטעמם.
- 12.12 ביצעו בעלי הדירות את התיקון בעצמם, בלא שניתנה ליזם אפשרות מלאה וסבירה לבדוק ולתקן את הליקוי, לרבות אי מתן אפשרות סבירה ליזם ו/או מי מטעמו להיכנס לדירת יחיד בעלים רלוונטית לצורך ביצוע התיקון האמור לאחר שזה ניסה לתאם מראש את הביקור, יהא היזם פטור מביצוע התיקון ו/או מאחריות לכל פגם ו/או ליקוי שיגרמו כתוצאה מהתיקון, ולא יהיה היזם חייב עוד לבצע את תיקון הליקויים שנתגלו, ויראו את הבעלים כמי שוויתרו על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד היזם ו/או מי מטעמו בנושא הליקוי ו/או אי ההתאמה הנטענים, והיזם ו/או מי מטעמו ישוחררו מכל חובה ו/או

אחריות בקשר לתיקון הליקויים, ובעלי הדירות לא יהיו זכאים לקבל מן היזם החוזר של הוצאותיהם לביצוע התיקון ו/או כל תשלום או פיצוי אחרים בגין הליקוי ו/או תיקונו.

12.13 הדיירים מתחייבים שלא להפריע בשום מקרה ובשום פנים ואופן לביצוע כל עבודות הבניה ולשתף פעולה באופן שוטף וסדיר עם היזם. הפרת הכתוב בסעיף זה יהווה הפרת יסודית של חוזה זה ע"י הדיירים ויחולו הוראות סעיף 20 להלן.

לדיירים שמורה הזכות לסרב לקבל החזקה בעבודות הדיירים בכל מקרה בו נתגלו בהן ליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמות הפוגמים באופן מהותי בשימוש הסביר בדירות וכן במקרה בו העבודות שיידרשו לתיקון פגם ו/או ליקוי כלשהו שנתגלו בדירה/ות יחייבו פגיעה מהותית בשימוש הסביר בדירה/ות.

### 13. בורות

13.1 כל מחלוקת בין הצדדים שתתגלע בכל עניין הכרוך בחוזה זה, במהלך הבניה, טיב הבניה, מצבן של עבודות החיזוק והשיפוץ ו/או הצמדותיהן ו/או הרכוש המשותף במועד מסירת החזקה וכד', ימסרו לבוררות מהנדס בניין ו/או אדריכל ו/או בעל מקצוע אחר, לפי העניין, אשר ימונה על ידי הצדדים, בהסכמה, תוך 15 יום מיום דרישת צד אחד ממשנהו, או בהיעדר הסכמה, אשר ימונה על ידי יו"ר ועד מחוז חיפה של לשכת עורכי הדין בישראל ו/או ידי יו"ר ארגון המהנדסים והארכיטקטים בישראל ובהתאם לאופי הסכסוך (להלן "הבורר").

בהיעדר הסכמה בין הצדדים אם מחלוקת מסוימת היא בתחום סמכותו של הבורר המכריע, מוסכם כי הצדדים יעבירו להכרעת הבורר המכריע עצמו את השאלה אם המחלוקת היא בתחום סמכותו, והכרעתו זו תחייב את הצדדים כאמור להלן.

13.2 חתימת הצדדים על הסכם זה מהווה הסכם בוררות בכל עניין מהעניינים המפורטים לעיל, והבורר יהיה פטור מלדון לפי דיני הפרוצדורה ו/או דיני הראיות ופסיקתו תהיה מחייבת. הבורר יהיה חייב לתת פסקו המנומק בתוך 21 יום מיום שהגיעה לידי פניית מי מהצדדים לקיים הבוררות. הבורר יהא רשאי ליתן צווי ביניים וסעדים זמניים אחרים.

על הבוררות יחולו הוראות חוק הבוררות, התשכ"ח-1968, התקנות שהותקנו מכוחו וכללי המוסד לבוררות של לשכת עורכי הדין בישראל.

פסק הבוררות יהיה ניתן לערעור בפני בורר על פי הוראות סעיף 21א לחוק הבוררות, התשכ"ח-1968, והתוספות לחוק ובלבד שבמקרה של ערעור לפני בורר תוסכם זהותו בין הצדדים. מובהר, כי הבורר יהיה חייב לנמק את פסק דינו.

עיכוב בהמשך ביצוע העבודות הנובע מצפייה להחלטת הבורר במקרה והדיירים פתחו בהליך יזכה את היזם בארכה כמניין ימי העיכוב.

13.3 מוסכם במפורש כי במסגרת סכסוכים הנוגעים לענייני תכנון ובנייה ימונה כבורר אך ורק אדריכל ו/או מהנדס (להלן: "בורר הנדסי"), אשר יהא רשאי להתייעץ בבעלי מקצוע אחרים. בורר כאמור יהא בעל ניסיון בתכנון ו/או בניית בניינים בפועל וככל האפשר בעל ניסיון בהתחדשות עירונית.

למען הסר ספק יובהר כי הוראות סעיף זה לא יחולו על מחלוקות משפטיות אשר ידונו בפני עו"ד שימונה ע"י ועד מחוז חיפה של לשכת עורכי הדין בישראל, וככל שהובאה בפני בורר הנדסי מחלוקת משפטית כי אז ייעזר ביועץ משפטי.

13.4 מוסכם במפורש כי הליך בוררות כלשהו יתקיים רק לאחר תום כל עבודות הבניה ובשום מקרה לא תהווה פניה לבורר ו/או לגוף שיפוטי עילה להפסקת העבודות ו/או עילה לאי קיומן של הוראות הסכם זה כלשונן, אלא אם מדובר במקרה הדורש התערבות מיידית.

13.5 מוסכם ומובהר כי מרגע הגשת הבקשה למינוי בורר או הסכמה למינוי בורר, לא יעשה אף אחד מהצדדים כל פעולה אשר תגרום לשינוי ו/או קיבוע המצב באופן שפסק דינו של הבורר יהא חסר משמעות ולא ניתן ליישום.

13.6 הצדדים יישאו בשכר טרחת הבורר בשלב הדיון בבוררות בחלקים שווים, עד לפסיקה אחרת מטעם הבורר. יחד עם זאת, בהחלטתו, יכריע הבורר בעניין הוצאות ההליך, וצד שחוייב בהוצאות הנ"ל ישלמן לצד הנגדי בהתאם לפסק בורר חלוט. הדיירים יישאו בשכ"ט עורך דינם בהליכים אשר יתנהלו בפני בורר.

#### 14. אחריות בנזיקין וביטוח

14.1 היזם יהיה אחראי לכך (בין בעצמו בין באמצעות הבאים מטעמו) שבמהלך ביצוע עבודות הבניה יקוימו באתר הבניה סידורי בטיחות נאותים בהתאם לדין למניעת נזקים לעבודות ו/או לגוף ו/או לרכוש והוא יהיה אף אחראי כי סידורים אלה יקוימו אצל קבלני משנה שיעסקו בביצוע העבודות.

14.2 ככל שהעבודות יבוצעו על ידי קבלן מטעם היזם, מתחייב היזם לכלול את הוראות נספח זה בהסכם שיערך מול הקבלן, ובהתאם יערוך הקבלן את הביטוחים המפורטים בנספח ביטוח זה (לרבות באישור עריכת הביטוח), אשר יהיו בתוקף במהלך כל תקופת הפרויקט.

14.3 לעניין זה, יובהר כי כל התנאים המפורטים בסעיף ביטוח זה לעיל יחולו על היזם או הקבלן בהתאמה. היזם מתחייב, במהלך כל תקופת הבניה, יישמרו ויקוימו הוראות כל דין החל בקשר לבניה לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, הוראות חוק התכנון והבניה ופקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תשי"ל - 1970 והתקנות שהותקנו על פיהם ולרבות הצבת שלטי אזהרה והתקנת גידור כנדרש על פי כל דין.

14.4 מיום העמדת החלקה לרשות היזם וכל עוד לא נסתיימו עבודות הבניה בה ונמסרה החזקה בעבודות החיזוק והשיפוץ לדיירים ובדירות היזם לרוכשיהן יהיה היזם אחראי כלפי בעלי הדירות- בכל הנוגע לביצוע עבודות הבניה על פי הסכם זה - לכל נזק שייגרם בחלקה לחלקה ו/או לכל הבנוי עליה, לגופו או לרכושו של כל אדם שהוא, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לדיירים ו/או לרכושם ו/או למי מטעמם ולכל עובד ו/או קבלן עצמאי. כן יהיה אחראי לכל נזק רכוש ו/או גוף שייגרם בחלקה ובסביבת החלקה לרבות הרכוש המשותף והפרטי תוך כדי ביצוע העבודות ובגין. היזם ינקוט ככל האפשר בכל האמצעים הדרושים למניעת כל נזק כאמור ויישא בתשלום כל פיצוי ו/או שיפוי בגינם. הכל, ככל שהדבר נוגע לבטיחות הפרויקט ובכפוף לכך שהנזק לא נגרם עקב מעשה ו/או מחדל של הבעלים ו/או מי מטעמם.

היזם יפצה ו/או ישפה את הדיירים בגין כל נזק ו/או אבדן ו/או הפסד שייגרמו להם כתוצאה מכל תביעה בגין נזק או אבדן שעניינה בטיחות הפרויקט כאמור (למעט מקרה בו הנזק האמור נגרם כתוצאה ממעשה ו/או מחדל שמקורו בבעלים ו/או מי מטעמם), ובלבד שהדיירים יודיעו מיד ליזם בכתב על כל תביעה ו/או דרישה שנמסרה להם מצד כל ניזוק שהוא ויאפשרו לו להתגונן בפניה.

14.5 היזם מתחייב לערוך פוליסות "ביטוח אחריות קבלנים" ו"אחריות מעבידים" שיוצאו על חשבונו/או על חשבון מי מטעמו, וכל ביטוח נוסף המקובל על פי כל דין לעבודות נשוא הסכם זה, לביטוח עבודות הבניה במלוא ערכן, ביטוח כל אדם אשר יעסוק בביצוע עבודות הבניה, ביטוח כנגד כל סיכוני צד ג' ו/או סיכונים אחרים כלשהם על פי דרישות כל דין, הכל בגין עבודות הבניה בלבד - הביטוחים הנ"ל יהיו ביטוחי רכוש וגוף כמקובל.

14.6 הפוליסות תהיינה בתוקף עד להשלמתן הסופית של עבודות הבניה בחלקה ועד למועד קבלת טופס 4 ותוארכנה או תחודשנה לפי הצורך. היזם מתחייב להמציא העתק מהפוליסות לדיירים 7 ימים לפני שיעלה לקרקע. תנאי זה הנו תנאי יסודי בהסכם זה.

14.7 כמו כן, היזם מתחייב טרם עלייתו לשטח להמציא לדיירים עותקים של קבלות המעידות על סילוק פרמיות הביטוח שיש לשלמן ושהיזם שילם על חשבונו לצורך כניסתן לתוקף. בנוסף ימציא היזם לנציגות כתנאי לתחילת עבודות הבניה מסמך מטעם יועץ ביטוח שיאשר כי הוא פועל עבור שני הצדדים בנאמנות. כי סוג הביטוח, היקף הכיסוי והפוליסות מכסים את הסיכונים הפוטנציאליים הנדרשים להיקף העבודות שיבוצעו בבניין בהתחשב בכך כי מבוצעת בנייה על בניין קיים.

- 14.8 הפוליסות תהיינה בסכומי ביטוח הולמים ומקובלים בענף ותהיינה בתוקף עד להשלמתן הסופית של עבודות הבניה בחלקה ומסירת עבודות בעלי הדירות והכל על פי האמור בהסכם זה ונספחיו. הפוליסות יכללו סעיף "השבת סכום הביטוח לקדמותו" לאחר כל תביעה/תשלום.
- 14.9 היזם מתחייב כי המוטבים על פי פוליסות הביטוח יהיו היזם ובעלי הדירות וייכלל בהם סעיף אחריות צולבת וסעיף המונע מחברת הביטוח לחזור אל בעלי הדירות בתביעה כלשהי ולרבות ויתור על זכות תחלוף ו/או תביעת שיפוי.
- 14.10 כל תשלום שיתקבל על ידי היזם ו/או בעלי הדירות מאת חברת הביטוח בגין כל נזק למבנים ו/או לחומרים ו/או לצידוד המשמש בבניה ישמש ראשית לשיקום וכינון הנזק.
- 14.11 היזם מתחייב לשלם את כל תשלומי הפרמיות של הפוליסות ולוודא שהפוליסות תחולנה לכל התקופה עד להשלמתן של עבודות הבניה בחלקה ועד למועד קבלת טופס 4 ולרבות מסירת עבודות בעלי הדירות לבעלי הדירות ולרוכשי הדירות החדשות.
- 14.12 ככל שבמהלך ביצוע העבודות יפוג תוקפן של הפוליסות כולן או חלקן, אחריותו של היזם תיוותר על כנה והיזם מתחייב לדאוג לרכישת פוליסות ביטוח חדשות כתנאי להמשך ביצוע העבודות.
- 14.13 פוליסות הביטוח תכלולנה סעיף השולל ביטול ו/או שינוי הפוליסה ו/או צמצום היקפה במשך תקופת ביצוע העבודות ללא הסכמתם של הדיירים מראש ובכתב, עד תום תקופתן.
- 14.14 היזם מתחייב לדאוג כי בפוליסות יהיה כלול סעיף בו תתחייב חברת הביטוח להודיע בכתב לבעלי הדירות 20 ימים מראש אודות כוונה לבטלה מחמת כל סיבה שהיא ולרבות פיגור בתשלומים.
- 14.15 הבעלים יהיו רשאים, אך לא חייבים, לשלם במקום היזם פרמיות שלא שולמו על ידו ובמצב זה יהיה על היזם להשיב לבעלים את פרמיות הבטוח ששולמו על ידם לאלתר.
- 14.16 סעיף זה על כל תתי סעיפיו הינו תנאי יסודי ואי קיומו על ידי היזם יהווה הפרה יסודית של ההסכם מצד היזם על כל המשתמע מכך.
- 14.17 למען הסר ספק, מוסכם בזאת, כי אין בעריכת הביטוחים הנ"ל כדי לפטור את היזם מאחריותו, חביותיו ומהתחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 14.18 מובהר בזאת כי כל עיכוב שייגרם בביצוע העבודות בשל אי קיומה של פוליסת ביטוח כלשהי בת תוקף יהא באחריות היזם ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה לעניין עיכובים בביצוע עבודות הבניה.

### **15. תשלומי מסים והוצאות**

- 15.1 היזם מתחייב כי כפוף להוראות הסכם זה ישלם את כל התשלומים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או המיסים ו/או ההוצאות שיחולו בגין ועקב עבודות הבניה ובגין העברת הבעלות לדיירים ו/או העברת הבעלות בדירות היזם, עד וכולל תיקון רישום הבית המשותף.
- למען הסר ספק יודגש כי הדיירים לא ישאו בתשלום כלשהו, לרבות תשלומים ו/או מיסים ו/או היטלים שמטבעם אמור לחול עליהם כמוכרי זכויות במקרקעין, בכפוף לסעיפים 15.2.1 ו-15.2.3.
- 15.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב היזם כי ישולמו, באופן מלא ובלעדי – ללא השתתפות כלשהי של הדיירים (בכפוף לנכונות הצהרותיהם של הבעלים, הרלבנטיות לעניין התשלומים) – התשלומים המפורטים להלן:
- 15.2.1. אגרות בניה וכל תשלום, היטל ומס מכל מין וסוג שיחולו בגין הסכם זה הכרוכים בביצוע הבניה ו/או במילוי כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה, מיום חתימת הסכם

זה ואילך, ולרבות שיידרש בגין מתן היתרי הבניה לביצוע עבודות הבניה. יובהר כי ככל שקבלת היתר הבניה תותנה בסילוק חובות ארנונה שוטפים ו/או חובות עבר כלשהם כמפורט להלן יפעלו הדיירים לסילוק החובות הנ"ל, בהתאם לחלקיהם, תוך 14 יום ממועד קבלת דרישות החוב בכפוף להליכי השגה וערר כדין.

15.2.2 מוסכם כי כל היטל השבחה ככל שיחול בגין התביעה החדשה ו/או הוצאת היתרי הבנייה ו/או ניצול אחוזי בנייה נוספים על ידי היזם ו/או בגין הבניה, לרבות בניית הדירות החדשות ו/או בגין הקלות הדרושות לצורך הבניה יחול על היזם.

15.2.3 למרות הכתוב בכל מקום אחר בהסכם, מוסכם כי כל חוב ו/או אגרה ו/או מס ו/או היטל מכל מין וסוג שהוא שאינם קשורות לביצוע הפרויקט ו/או למימוש זכויות הבניה בפרויקט, אשר הוטלו על החלקה ו/או על הדירות יחולו וישולמו ע"י הדיירים.

15.2.3.1 הדיירים ימשיכו וישלמו ארנונה על דירותיהם, דמי וועד בית משותף, חשמל, ומים במשך כל תקופת העבודות.

15.2.3.2 הדיירים מתחייבים להשתמש בכל פטור ממס שבח המוקנה להם על פי חוק על מנת שלא תחול חובת תשלום מס שבח בגין הממכר נשוא חוזה זה. מס שבח, אם יחול – לגבי הממכר ככל שהוא נובע מביצוע הפרויקט, ובמקרה זה בלבד, יחול על היזם אך, מס שבח ו/או מס הכנסה שיחול בשל העובדה כי הדירה מהווה מלאי עסקי עבור מי מבעלי הדירות ו/או בשל מכירת דירת הבעלים לצד שלישי, ככל שיחול, יחול וישולם על ידי הדייר הרלוונטי בכפוף להליכי השגה וערר כדין

15.2.3.3 כל יחיד בעלים מצהיר ומתחייב בזאת, כי כל זכות ו/או יתרה ו/או פטור אשר יעמדו לרשותו בגין עסקת תמ"א 38 (למעט פטורים אישיים לפי פרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, ו/או הוראות שעה הנוגעות לקבלת פטור אישי במכירת דירה ו/או פטורים אישיים בהיטל השבחה ו/או כל פטור אישי שיבוא במקום) מאת וכלפי כל רשות בכל הנוגע לאגרות והיטלים אשר חובה לשלםם כתנאי להוצאת היתרי הבניה וביצוע העבודות ותוספות הבניה, ושם יזקוף אותם לטובת היזם, יוכל הוא להביא לחסכון בעלויות היזם, הוא מתחייב לשתף פעולה עם היזם על מנת להמחות את זכותו לקיזוז או לפטור מהתשלומים באופן שייזקפו תשלומיו או זכויותיו לטובת היזם, והוא מתחייב לעמוד בכל התחייבות החלה עליו מכוח כל דין ו/או הסכם זה על מנת שהיזם יוכל לנצל את הפטור כאמור. למען הסר ספק ועל-אף האמור לעיל, הבעלים מתחייבים להשתמש בפטור מהיטל השבחה ו/או לזקוף אותו לזכות היזם, על מימוש הזכויות הניתנות לצורך חיזוק הבניין במסגרת תוכנית תמ"א 38 כקבוע בהסכם זה אך מובהר כי הבעלים לא ידרשו להתגורר בדירות כדי לקבל פטור מהיטל השבחה.

15.2.3.4 הצדדים ישתפו פעולה לשם דיווח העסקה לרשויות המס באמצעות עוה"ד. ב"כ היזם יגיש את הדיווח בפועל. הבעלים מתחייבים לחתום על כך מסמך ו/או הצהרה לצורך כך תוך 10 ימים מיום שנדרשו לעשות כן, ובמידה ולא יחתמו בעצמם, ב"כ הדיירים יעשה שימוש בייפוי הכח לצורך כך

15.2.3.5 מס רכישה בגין הסכם זה יחול על היזם בלבד וישולם על ידו במועדו בכפוף להליכי השגה וערר כדין.

15.2.4 כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים, במישרין ו/או בעקיפין בביצוע התחייבויותיו ובכלל עבודות הבנייה כהגדרתם בחוזה זה, לרבות האגרות והתשלומים, שכר העבודה, עלות החומרים, ציוד והמערכות השונות, שכר היועצים וקבלני משנה, כל מי שהיזם ישכור את שירותיהם, הוצאות הביטוח, הוצאות ניקוי וסילוק הפסולת במהלך הבניה ובסיומה, חיבור הבניין לתשתיות ולרשתות השונות ישולמו ע"י היזם.

15.2.5 מע"מ החל בגין מתן שירותי ביצוע עבודות החיזוק והשיפוץ יחול על היזם. כל חוב במע"מ בגין הסכם זה יחול על היזם.



- 15.2.6. הוצאות תיקון רישום צו הבית המשותף, לרבות אגרות, מדידות והכנת תשריטים, כמו כן, כל ההוצאות הכרוכות ברישום הערות אזהרה לטובת היזם ו/או רוכשים מטעמו, וכן הוצאות רישום זכויותיהם בדירות יחולו על היזם.
- 15.2.7. כל מס ו/או הוצאה אחרת הכרוכה בהסכמים של היזם עם רוכשים מטעמו, יחולו על היזם.
- 15.2.8. כל המיסים ו/או ההוצאות ו/או התשלומים השוטפים הנוגעים לדירות היזם, יחולו על היזם.
- 15.2.9. ממועד סיום בניית דירות היזם וקבלת טופס 4 בגינן - כל התשלומים הנוגעים לאחזקת הרכוש המשותף ואחזקת הבניין לפי חלקם היחסי של דירות היזם ברכוש המשותף, יחולו על היזם או על רוכשי דירות היזם בהתאמה.
- 15.2.10. כל הוצאות הפיתוח של החלקה, ככל ויחולו, יחולו על היזם וישולמו על ידו.
- 15.2.11. היזם יישא בעלות הגשת תביעה למפקח על רישום מקרקעין כנגד דיירים סרבנים או בעלות הליכים משפטיים בפני ועדת ערר בקשר להיתר הבניה, ככל שיהיו ויהא זכאי לכל תשלום שיפסק כנגד דיירים סרבנים כאמור.
- 15.2.12. היזם יישא בשכ"ט ב"כ הבעלים בהתאם להסכם שכ"ט שנחתם בין נציגות הבעלים לבא כוחם.
- 15.3. היזם מתחייב כי ישולמו מלוא התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה במועד הקבוע לכך בכל דין ו/או בחוזה זה. לא שילם היזם תשלומיו במועד, הדיירים יהיו רשאים, אך לא חייבים, לשלוח התראה ליזם, ולאפשר לו לשלם בתוך 30 ימים נוספים, ולאחר מכן לשלם את חובו בעצמם וזאת מבלי לפגוע בזכויות הבעלים על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין לרבות מימוש הערבויות המופקדות בידי הנאמנות של ב"כ הבעלים. מוסכם, סעיף זה כפוף להוראות סעיף 16.3 להלן.
- שילמו הדיירים סכום כלשהו החל על פי הסכם זה על היזם, יהיו הדיירים זכאים להשבתו עד 10 ימים לאחר ביצוע התשלום ולאחר שליחת הודעה בכתב ליזם בגין ביצוע התשלום, כשהתשלום נושא ריבית בשיעור הריבית התריגה הנהוגה בחשבונות חח"ד בבלי"ל, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל. לא יהא בביצוע תשלום כאמור כדי להוות ויתור כלשהו על זכויות של הצד המשלם.
- 15.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי במידה ולא שילם היזם תשלום החל עליו על פי הסכם זה, ללא סיבה סבירה אשר תפורט בכתב, חרף מתן ההתראה על ידי הדיירים כאמור בסעיף זה, ייחשב הדבר הפרה יסודית של ההסכם על ידי היזם והדיירים יהיו זכאים להודיע ליזם על ביטול ההסכם ובמקרה זה יחול האמור בסעיף 20 להלן, אך ורק אם כתוצאה מאי ביצוע התשלום נגרם נזק מהותי לדיירים. היזם מתחייב לשלוח לב"כ הדיירים העתקים מכל דרישות תשלום ו/או אישורי תשלום ו/או הליכים ו/או שומות ו/או מסמכים הנוגעים ליחיד בעלי הדירות, ככל שהוא התבקש לעשות כן ע"י ב"כ הבעלים.
- 15.5. שילם היזם אגרות, מיסים, היטלים ותשלומים כיו"ב לרשות כלשהי, זכאי היזם לכל יתרת זכות שתהיה בגין תשלומים אלו, ובמידה ויבוטל הסכם זה כדין לא בשל הפרה יסודית מצד היזם, זכאי היזם לדמי החזר או השבה מאותה הרשות, וככל שאותה הרשות אכן תשיב לו סכומים אלו, כולם או חלקם. סעיף זה מהווה המחאה מלאה וגמורה של הזכות להשבת התשלומים ששילם היזם.
- 15.6. היזם יהא זכאי ליהנות מכל פטור ו/או הנחה ו/או הקלה שיתקבלו ו/או יאושרו לאחר חתימת הסכם זה בנוגע לחבות במסים / אגרות / היטלים / ומע"מ, ולדיירים לא תעמוד כל טענה בעניין זה כלפי היזם, ובלבד שאין באמור כדי לנצל ו/או להשפיע על פטור ו/או זכאות לפטור לפי פרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963 ובכפוף לאמור בפרק זה.

## 16. בטוחה מטעם היזם והערות אזהרה

16.1 בטוחה :

מוסכם כי היזם יעניק לבעלים את הבטוחות כדלקמן:

16.1.1 להבטחת ביצוע כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה וכתנאי להעמדת המקרקעין לרשות היזם לשם תחילת העבודות, יפקיד היזם בידי ב"כ הדיירים משרד עורכי דין רולוף - יונאי ושות' כנאמנים, בטרם התחלת עבודות הבניה ע"פ היתר הבניה שיתקבל, ערבות בנקאית אוטונומית שהדיירים הם המוטבים בה להבטחת ביצוע העבודות עבור בעלי הדירות בסך 5,000,000 ₪ (חמישה מיליון שקלים חדשים) (להלן: "ערבות הביצוע") עבור כל דירה קיימת. הערבות תופקד בנאמנות בידי ב"כ הדיירים ותוחזר ליזם מיד עם התקיימות שלב ג' בטבלה כמפורט להלן.

נוסח הערבות יהא בהתאם לנוסח הערבות המצ"ב להסכם זה ו/או כל נוסח אחר הנהוג בבנק, והיא תופחת בהתאם להתקדמות ביצוע העבודות באופן הבא:

יתרה	סכום ההפחטה	התקדמות ביצוע העבודות	
₪ 3,500,000	₪ 1,500,000	השלמת שלד מרפסות וממ"דים עד גובה דירות הבעלים	א.
₪ 1,500,000	₪ 2,000,000	גמר בניית שלד דירות חדשות	ב.
---	₪ 1,500,000	מסירת ממ"דים, מרפסות ומחסנים לדיירים כשהם מושלמים (ללא טופס 4)	ג.

16.1.2 לתבטחת תיקון צו רישום הבתים המשותפים ורישום דירות הבעלים המורחבות, עם השלמת הפרויקט, בלשכת רישום המקרקעין ימציא ב"כ היזם לבעלים, בד בבד עם מסירת התוספות לדיירים וכתנאי להשבת ערבות הביצוע, התחייבות לרישום בית משותף, לפיה, במועד זה ב"כ היזם קיבל את מלוא שכ"ט בגין רישום הבית המשותף, וכן, את תשלום ההוצאות הנדרש מהיזם לצורך כך, והוא פועל לעשות כן בהתאם למועדים הנקובים בד"ן.

16.1.3 עד מועד מסירת התוספות לדיירים יציג היזם לב"כ הבעלים אישור על תשלום מס השבח החל על הבעלים בהתאם להוראות ההסכם, בהתאם לשומות שיתקבלו ממנהל מס שבח, או אישור בדבר פטור מתשלום מס השבח כאמור. ככל שלא יוצגו אישורים כאמור בשל כך שטרם התקבלו שומות סופיות ו/או ישנן שומות מוקפאות ו/או שהיזם נקט בהליך השגה או ערר, יציג היזם בפני ב"כ הבעלים, במועד כאמור, אישור כי שילם את מס השבח בהתאם לשומות העצמיות שהוגשו על ידו בשם הבעלים, ויפקיד בידי ב"כ הבעלים ערבות בנקאית אוטונומית עבור כל יחיד בעלים בגינו מתנהלת השגה כאמור תקפה ל- 12 חודשים וצמודה למדד המחירים לצרכן הידוע ביום המצאתה, כפי שיקבע בתחשיב חשיפת מס ריאלית שיערך על ידי יועצי המס של היזם או יועץ מס אחר שיהיה מקובל על ב"כ הבעלים, בהפחתת סכומים ששולמו בפועל בהתאם לשומות העצמיות (להלן: "ערבות המסים").

ב"כ הבעלים יהיה רשאי לממש את ערבות המיסים ו/או להעביר את ערבות המיסים לידי מי מהבעלים במידה והיזם לא מילא אחר התחייבותו שבסעיף זה לעיל ולא שילם את החבות במס השבח החלה עליו בהסכם זה, במועד שנקבע לכך בחוק בגין שומה סופית אשר גביית המס בגינה לא הוקפאה ואשר אין בגינה הליכי ערר ו/או השגה ובכל מקרה של נקיטת הליכי גבייה על ידי רשויות המיסים כנגד מי מהבעלים בגין דרישות המס האמורות, לאחר מתן התראה בת 14 יום ובכתב ליזם לסילוק החוב.

- 16.1.4 ערבות להבטחת תיקוני שנת הבדק- להבטחת התחייבויות היזם לתיקון ליקויים בתוספות לדירות הבעלים המורחבות, ימסור היזם לידי ב"כ הבעלים, עם מסירת החזקה בתוספות לדירות הבעלים המורחבות, וכתנאי להשבת ערבות הביצוע, ערבות בנקאית (בדק), בסך השווה ל 5,000 ₪ חמשת אלפים שקלים חדשים) לכל דירת בעלים חדשה כמו כן הערבות תוכל להינתן לדירה או קבוצת דירות. היזם יעמיד ערבות זו לרשות בא כח הדיירים, בין אם תהיה ערבות שהוא ינפיק ובין ערבות מוסבת של היזם המבצע ואשר תוקפה יהיה ל- 12 חודשים (להלן: "ערבות בדק").
- תוקף ערבות הבדק יהיה למשך 12 חודשים, מעת מסירת כל אחת מהתוספות לדירות הבעלים המורחבות וככל ונמסרה ערבות אחת בסכום כולל עבור כלל הבעלים, תצומצם ערבות הבדק בסכום השווה חלקה היחסי של כל דירת בעלים מורחבות בחלוף 12 חודשים ממועד מסירתה. ככל ובמועד פקיעת תוקף הערבות, הודיע יחיד הבעלים כי טרם הושלמו תיקוני הבדק בדירתו או ככל שמתנהלים בינו ובין היזם הליכים ביחס לתיקונים, אזי היזם יהא מחויב להאריך את ערבות הבדק של אותו יחיד בעלים (וככל ונמסרה ערבות אחת לכלל הבעלים, חלק יחסי של ערבות הבדק), עד לסיום ההליכים/ביצוע התיקון, לפי העניין. למען הסר ספק, אין במסירת הערבות כדי לגרוע מאחריות היזם לתיקון ליקויים לפי הסכם זה ו/או כל דין.
- 16.2 היה ויפר היזם את החוזה הפרה יסודית, יהיו הדיירים ו/או ב"כ הבעלים זכאים להשתמש ו/או לחלט את הערבויות המופקדות בידי בא כוחם, וזאת רק לאחר 45 ימים מהמועד בו נשלחה ליזם התראה בכתב והיזם לא תיקן את ההפרה תוך פרק זמן זה.
- 16.3 כמו כן יהיו הדיירים זכאים לעשות שימוש בערבויות לצורך תשלום חוב שהיזם חב בו על פי הסכם זה, אשר היזם קיבל דרישת תשלום בגינו ולא שילמו בתוך 21 יום, לאחר מתן התראה בת 45 יום כאמור.
- 16.4 מוסכם בזאת כי עם התקיימות שלב ג' כאמור בטבלה שלעיל יהיה על ב"כ הדיירים להחזיר ליזם את ערבות הביצוע, שקיבל ממנו וזאת לאחר שהחתים את נציגות הבית המשותף על מסמך לפיו אין להם ולא יהיה להם כל דרישות ו/או טענות ו/או תביעות בכל הקשור לערבות הביצוע, הן כלפי היזם והן כלפי הבנק שהוציא את הערבות הביצוע ובכפוף לקבלת הערבויות האמורות בסעיפים 16.1.2-16.1.4.
- 16.5 מוסכם בזאת כי היזם לבדו יישא בכל ההוצאות, עמלות והאגרות, מכל מין וסוג שהם בגין הוצאת ו/או ביטול ו/או הקשור בערבויות. עם זאת, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שיחיד בעלים יאבד את הערבות שהנפיק היזם ו/או הבנק, אזי, שעלות הוצאת ערבות נוספת תוטל על יחיד הבעלים הרלבנטי, לפי העניין.
- 16.6 רישום הערות אזהרה:**
- 16.6.1 מוסכם כי לאחר חתימת הסכם זה, יהא היזם רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה, על הרכוש המשותף (ולערה זו יהיה אזכור והפניה הנוגעת לרכוש המשותף בלבד בכל דירות הבעלים) אשר תימחק בד בבד עם יצירת היחידה הרישומית החדשה שתיווצר על ידי ב"כ היזם, שאז תירשם הערת אזהרה על היחידה שתוצא מהרכוש המשותף, בהתאם לאמור להלן.
- 16.6.2 מוסכם כי לאחר חתימת הסכם זה, יהא היזם רשאי לפעול לשם הוצאת יחידה מהרכוש המשותף, רישומה כיחידה נפרדת והצמדת זכויות הבניה אליה, הכל עפ"י שיקוליו המקצועיים של משרד עוה"ד ובהתחשב במגבלות ו/או אפשרויות המשפטיות שיהיו באותה עת (לעיל ולהלן היחידה הרישומית החדשה). במקרה של הוצאת יחידה מהרכוש המשותף, תוחזר היחידה לרכוש המשותף עם ביצוע תיקון צו הבית המשותף הסופי.
- 16.6.3 מוסכם כי היזם יהיה זכאי לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם בהתאם לשלבויות הביצוע כדלקמן:

א. עם השלמת שלד ממ"דים עד לקומה 1 כולל יהיה היזם רשאי לרשום 10 הערות אזהרה לטובת רוכשי 10 מהדירות החדשות בפרויקט ו/או בנקים למשכנתאות מטעמם.

ב. עם השלמת שלד ממ"דים עד לקומה 3 כולל יהיה היזם רשאי לרשום 30 הערות אזהרה לטובת רוכשי 40 מהדירות החדשות בפרויקט ו/או בנקים למשכנתאות מטעמם.

ג. עם השלמת ביצוע שלד הבנין החדש כולו, הדירות החדשות, לרבות שלד פיר המעלית יהיה היזם רשאי לרשום 20 הערות אזהרה לטובת רוכשי 60 מהדירות החדשות בפרויקט ו/או בנקים למשכנתאות מטעמם.

ד. עם מסירת הממ"דים והמרפסות לבעלי הדירות כשהם גמורים ומושלמים יהיה היזם רשאי לרשום 15 הערות אזהרה לטובת רוכשי 75 מהדירות החדשות בפרויקט ו/או בנקים למשכנתאות מטעמם.

ה. עם התקנת מעלית יהיה היזם רשאי לרשום 6 הערות אזהרה לטובת רוכשי יתר הדירות החדשות בפרויקט ו/או בנקים למשכנתאות מטעמם.

הערות האזהרה ירשמו על היחידה הרישומית החדשה בלבד וזאת עד לתיקון מסמכי רישום הבית המשותף באופן שהדירות החדשות רשומות כיחידות עצמאיות בבית המשותף ואז ייוחדו הערות האזהרה לדירות החדשות בלבד.

16.6.4 מוסכם כי הערת האזהרה לטובת היזם תבוטל במקרים הבאים (לא במצטבר), בכפוף להוראות הסכם זה:

5.2.1 במקרה של הפרה יסודית של ההסכם על ידי היזם.

5.2.2 במקרה של בטלות חוזה זה בנסיבות המתוארות בחוזה זה.

5.2.3 הסכם זה בוטל על ידי היזם עקב אי מילוי תנאי איזה מן התנאים המתלים ו/או קיום איזה מהתנאים המפסיקים הקבועים לעיל.

וזאת בכפוף למתן הודעה מטעם הדיירים בכתב 45 ימים מראש, בדבר הכוונה למחוק את הערת האזהרה וההפרה לא תוקנה בתוך מועד זה. לצורך כך, יופקד בידי ב"כ הדיירים במועד חתימת הסכם זה יפ"כ היזם למחיקת הערת האזהרה ובקשה למחיקת הערת אזהרה חתומה ומאומתת כדין וכן על פרוטוקול המאשר את התקשרותו בהסכם זה ואת חתימתו על ייפוי הכוח הבלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה ועל הבקשה למחיקת הערת האזהרה כאמור. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי ביטול ההסכם מכל סיבה שהיא מצד הבעלים ו/או היזם כאמור ילווה בהודעה הנדרשת לרשויות המס אשר יעשה על ידי הצד המבטל.

16.6.5 מובהר בזאת כי היזם יהא מנוע מלרשום הערות אזהרה כלשהן / משכון לטובתו או לטובת צד ג' כלשהו על דירות הדיירים ו/או ההצמדות לדירות אלו מלבד אותו רכוש משותף ו/או היחידה הרישומית החדשה כאמור לעיל. עם זאת, ככל שההסכם ייחתם על ידי הרוב המינימאלי כהגדרתו בהסכם זה, ולא יהיה ניתן לרשום ה"א ברכוש המשותף, יוכל היזם לרשום ה"א על דירות הבעלים שחתמו על הסכם זה.

16.6.6 למען הסר ספק, לאחר חתימת כל הבעלים הן באופן אישי על ההסכם או באמצעות הנחיות של המפקח/ת על הבתים המשותפים, תוסר הערת האזהרה מדירות הבעלים לטובת היזם, ותירשם על הרכוש המשותף ו/או ביחידה הרישומית החדשה. מובהר ומוסכם כי זכויות הבנייה אשר יוצמדו ליחידה הרישומית החדשה יהיו אך ורק זכויות הבנייה הניתנות ליזם במסגרת הפרויקט ולשם הקמת 4 קומות ובנייה בקומת העמודים כמפורט בהסכם זה ובנספחיו וללא כל זכויות נוספות.

16.6.7 מובהר ומוצהר בזה כי זכויות בנייה עתידיות שיהיו במקרקעין יהיו רכוש משותף שיהיה בבעלות משותפת לכלל הדיירים, לרבות הדיירים החדשים לפי חלקם ברכוש המשותף, והדבר יעוגן בתקנון המתוקן. בכל מקרה, לא תשארנה זכויות בנייה בידי היזם לאחר סיום הבנייה.

- 16.6.8 מובהר ומוסכם כי היחידה הרישומית החדשה תתקיים כל זמן שלא תוקן צו הבית המשותף ונרשמו היחידות החדשות שנבנו. עם רישום היחידות במסגרת התיקון הסופי של צו הבית המשותף, מתחייב היזם להחזיר את היחידה הרישומית החדשה לרכוש המשותף.
- 16.6.9 מובהר ומוסכם כי ככל שיבוטל ההסכם, כי אז מתחייב היזם לבצע תיקון סופי של צו רישום הבית המשותף, במסגרתו תוחזר היחידה הרישומית החדשה לרכוש המשותף ולהשיב המצב הרישומי לקדמותו.
- 16.6.10 מובהר ומוסכם כי במסגרת התיקון הסופי של צו הבית המשותף לא יירשמו לטובת היזם ו/או מי מטעמו ו/או מי מהדיירים החדשים כל זכויות בנייה נוספות ו/או הצמדות מלבד אלו הקבועות בהסכם זה ובנספחיו.
- 16.6.11 בכפוף לאמור בסעיף 16.6.3 מוסכם כי היזם יהא רשאי לרשום התחייבויות לרישום משכנתא ו/או משכנתאות לטובת בנקים שיתנו הלוואות לרוכשי דירות שיקנו את הדירות החדשות ו/או בנק מלווה או גורם פיננסי נוסף שיעניקו הלוואות ליזם כאמור בסעיף 17.5-17.7 בלבד, וזאת באמצעות רישום הערות אזהרה על היחידה הרישומית החדשה.
- 16.6.12 מוסכם בין הצדדים, כי רישום ההערות המפורטות בסעיף יהיה מותנה בכפוף לכך שהן לא תמנענה מבחינת הדין מבעלי הדירות בבית המשותף אפשרות למכור את דירותיהם ו/או לבצע דיספוזיציה בדירותיהם בכל שלב, בטרם קבלת היתר הבנייה, לאחר קבלת היתר הבנייה ולרבות בשלבי הבנייה, בכפוף להוראות סעיף 17 - **Error! Reference source not found.** להלן. היזם מצהיר כי לא ישעבד את היחידה הרישומית לטובת גורם שאינו בנק מוכר בישראל ו/או גוף פיננסי מוכר ו/או גוף ביטוחי המוכר והידוע בישראל בכפוף לסעיפים 17.5-17.7 להלן.
- 16.6.13 כתנאי לרישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות חדשות, מתחייב היזם להחתים כל רוכש דירה חדשה על הנספח לדוגמא המצוייב כנספח ז' לחוזה זה. הנספח ז' יומצא לבי"כ הדיירים בסמוך לאחר חתימתו על ידי כל רוכש דירה.
- 16.6.14 לרוכשי דירות היזם לא תהא כל יריבות כלפי הבעלים ולבעלים לא תהא כל יריבות ו/או חבות כלשהי כלפי רוכשי הדירה מהיזם. היזם מתחייב כי מלבד רישום הערת אזהרה לטובת רוכשי הדירות ממנו, לא ירשום את זכויותיהם הקנייניות בלשכת רישום המקרקעין עד למועד תיקון צו הבית המשותף ומילוי כל התחייבויותיו כאמור בהסכם זה.
- 16.6.15 היזם יכלול בהסכמי המכר עליהם יחתמו רוכשי הדירות החדשות, התחייבות בלתי חוזרת מצד הרוכשים, לפיה במקרה שבו יבוטל ההסכם שבין הבעלים לבין היזם כדין בגין הפרת הסכם זה הפרה יסודית על ידי היזם, הם ישתפו פעולה עם הדיירים לשם התקשרות עם יזם/ קבלן אחר לשם השלמת הפרויקט ו/או יפעלו לביטול הסכם הרכישה של דירת היזם הרלבנטית. המצאת התחייבות זו ידי בי"כ הבעלים מהווה תנאי לרישום כל הערת אזהרה לטובת הרוכשים.
- 16.6.16 בעלי הדירות מתחייבים לתת הסכמתם (הסכמת בעלים) לרישום הערות אזהרה לטובת בנקים למשכנתאות שיעמידו הלוואות לרוכשי הדירות החדשות בפרויקט וכן, כל הסכמה אחרת אשר תידרש לשם כך על ידי לשכת רישום המקרקעין. לצורך כך באי כח היזם ו/או בי"כ הבעלים יעשו שימוש ביופיי הכח המופקד בידם- נספח ד'. בעלי הדירות לא ידרשו להתחייב במסגרת כתבי התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנקים למשכנתאות שיעמידו הלוואות לרוכשי דירות חדשות בפרויקט, אך כן יחתמו על הסכמת בעלים לבנקים למשכנתאות ככל שיידרשו לעשות כן.

#### 17. העברה ו/או שעבוד זכויות הצדדים

- 17.1 היזם מתחייב כי לא יעביר ו/או ימחה ו/או יסב איזו מזכויותיו ו/או חובותיו על פי הסכם זה לצד שלישי, אולם אין באמור למנוע מהיזם להעסיק קבלן ראשי או קבלני משנה ו/או עובדים מטעמו ו/או יועצים וכיוצא באלה ו/או לשעבד זכויותיו לבנק המלווה כהגדרתו בהסכם זה, מבלי

שתידרש הסכמה כלשהי מהבעלים, והכל בתנאי שהיזם ימשיך להיות אחראי לביצוע התחייבויותיו כלפי הדיירים.

17.2 על אף האמור בסעיף 17.1, תהיה לזים האפשרות להעביר את מלוא זכויותיה בפרויקט, ובלבד, שהיא תוותר אחראית כלפי בעלי הדירות בכל הנוגע לניהול וארגון הפרויקט לרבות עריכת מכרז קבלנים, ליווי הליך הרישוי, מקור לפניות הבעלים לשאלות בנוגע להתקדמות ומימוש ההסכם והתחייבותה לשמש חברת הניהול לאחר סיום הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם.

17.3 העברה בהתאם לסעיף 17.2 כפופה לכך כי החברה הנעברת תהיה חברת בניה ו/או יזמות בעלת ניסיון, ידע, מוניטין, יכולת לביצוע פרויקטים מסוג הפרויקט נשוא ההסכם ואיתנות פיננסית המתאימה לביצוע הפרויקט, שלא תפחת מהניסיון והאיתנות של החברה, אשר תקבל על עצמה את כל התחייבות היזם כאמור בהסכם זה.

17.4 הדיירים יהיו זכאים להעביר ו/או למכור את דירתם בכפוף להוראות סעיף 3.19 ו/או לרשום כל דיספוזיציה בדירתם (שכירות, ירושה, משכנתא וכו'), לאחר קבלת אישורו בכתב של היזם במכתב בנוסח המצורף להסכם תוך 14 ימי עסקים לאחר בקשתם, לפיו אין לו כל התנגדות לביצוע כל עסקה בדירה, ובלבד שזכויותיו של היזם ע"פ הסכם זה לא תפגענה וכן בכפוף למגנון הבא:

17.4.1 כל העברת זכויות כאמור תהיה כפופה להוראות ההסכם זה ונספחיו.

17.4.2 כל אחד מהבעלים מתחייב כלפי היזם כי בכל מקרה שיידרש רישום זכות צד שלישי על הדירה – הוא ימסור לזים בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ- 7 ימים, הודעה בדבר העברת הזכויות בדירת הבעלים, ויצרף להודעה את כל המסמכים הרלבנטיים.

17.4.3 בנוסף, מתחייב בעל הדירה הרלבנטי להתייצב עם מקבלי הזכויות, ככל שנדרש, אצל היזם לשם החתמתם על ההסכם זה ועל נספחיו, לרבות על ייפוי הכוח על פי ההסכם זה.

17.4.4 למען הסר ספק, סעיף זה יחול גם על העברת זכויות מכוח צוואה ו/או ירושה ובמקרה שזוהי תבוצע העברת הזכויות אך ורק לאחר החתמת היורשים על כל המסמכים הנדרשים.

העבירו הדיירים זכויות כאמור בהתאם לקבוע בהסכם זה - יהיה היזם אחראי כלפי הנעבר/ים מטעם הדיירים בכל התחייבויותיו כלפי הדיירים על פי ההסכם זה ועל פי כל דין, ואילו הנעבר/ים ייכנסו ונעליהם של הבעלים, לרבות כל זכויותיהם וחובותיהם בהתאם לקבוע בהסכם זה.

### מימון בנקאי

17.5 היזם יהיה רשאי, אך לא חייב, לקבל מימון לביצוע העבודות לפי ההסכם זה ו/או להבטחת ערבויות לרוכשי דירות היזם ו/או לכל חלק מהפרויקט מבנק מסחרי ו/או מגוף פיננסי מוכר בתחום פרויקטים מסוג זה ו/או ביטוחי בישראל (להלן: "הבנק המלווה"). במקרה והיזם ייבחר במימון פיננסי, מתחייבים הבעלים לאפשר לזים, עם קבלת החלטת ועדה מקומית לאישור בקשת היתר הבניה בתנאים, לרשום הערת אזהרה ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא, על חלקת המשנה החדשה שתיווצר בלבד ובשום מקרה לא על דירות הבעלים ובתנאי כי היזם יקבל כספים מתוך חשבון ליווי סגור בהתאם לקצב התקדמות הבניה ובאישור שמאי/ מפקח המקובל על הבנק.

ככל שהיזם יקבל מימון כאמור מהבנק המלווה, אזי להבטחת התחייבות היזם לבנות ולמסור לבעלים את עבודות החיזוק והשיפוץ, ימציא היזם לבעלים ערבות בשווי מלוא עבודות החיזוק והשיפוץ (להלן "ערבות הבנק").

סכום ערבות הבנק יהיה בסך שייקבע ע"י שמאי הבנק במסגרת דו"ח 0. ערבות הבנק תהיה צמודה למדד תשומות הבניה הידוע במועד הוצאתה, ולא תפחת (גם אם ירד המדד מתחת למחיר הבסיס) מסכום קרן הערבות.

ערבות הבנק תונפק בסמוך ככל הניתן ובהתאם לנהלי הבנק המלווה, לאחר רישום השיעבוד לטובת הבנק המלווה על היחידה הרישומית החדשה (הבנק ימציא לב"כ הבעלים התחייבות להנפקת ערבויות תוך 10 ימי עסקים מרישום השיעבוד) ותועבר לב"כ הבעלים אשר יחזיקה בנאמנות עד למסירת עבודות החיזוק והשיפוץ כאמור בהסכם זה ובעניין זה יחולו הוראות סעיף 16.1 לעיל. הכל, בכפוף לאישור הבנק המלווה.

- 17.6 מובהר, כי היזם יהיה רשאי ליטול אשראי ו/או משלים הון עצמי הדרוש לצורך ביצוע הפרויקט (להלן: "גורם מימון משלים"), ובלבד, שיהא גוף מוכר ומקובל בענף מימון פרויקטים בהתחדשות עירונית, שיאושר ע"י הבנק המלווה, ויהא כפוף להוראות הסכם זה ולהוראות הבנק המלווה ובכפוף לקבלת ערבות הבנק כאמור לעיל ואשר ימציא לבעלים מכתב החרגה בלתי מותנה מגורם המימון המשלים כתנאי לרישום שיעבוד לטובתו על היחידה הרישומית, לאחר קבלת דרישת ב"כ הבעלים.
- 17.7 במקרה של ליווי פיננסי כאמור, ייקבעו הפרטים של ההסדר עם הבנק המלווה, אשר אינם קבועים דלעיל ולהלן, לפי עקרונות משפטיים ופיננסיים מקובלים, ובהתאם למפורט להלן:
- 17.7.1 בעלי הדירות מתחייבים בזאת, כל אחד לחוד, לחתום באופן אישי (וללא שימוש ביפוי כוח) על כל מסמך שיידרש מטעם הבנק שאין בו התחייבות כספית כלפי הבנק המלווה, לצורך מישכון היחידה החדשה לטובת הבנק המלווה, ועל כל מסמך אחר שיידרש, עפ"י המקובל, על מנת לאפשר לזים לקבל את הליווי הבנקאי כאמור, ובכלל זה גם מסמכים לרישום הע"א לטובת הבנק המלווה על היחידה הרישומית החדשה (או כל פתרון משפטי ו/או רישומי אפשרי אחר שיהיה מקובל על הבנק המלווה ועל לשכת רישום המקרקעין ושאינו פוגע בזכויותיהם ו/או מגביל את זכויותיהם ו/או גורם למגבלה ו/או לרישום מגבלה על זכויותיהם ו/או על דירותיהם) וזאת בתוך 14 ימים ממועד המצאת המסמכים לב"כ הבעלים בכפוף לזכותם להעיר שינויים סבירים ומקובלים במסמכי הבנק באמצעות באי כוחם, אשר יהיו כפופים לאישור הבנק המלווה. הפרת סעיף זה, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 17.7.2 ככל ומי מהבעלים לא יחתום על מסמכי הליווי הפיננסי כאמור בסעיף 17 לעיל, אזי ב"כ הבעלים יחתום מכח יפוי כח על המסמכים הנדרשים, וזאת תוך 7 ימים מהמועד בו נדרשו הבעלים לעשות כן. במקרה בו ב"כ הבעלים לא חתם כנדרש גם לאחר 30 ימי איחור מהמועד בו היה צריך לחתום על המסמכים לעיל, ולא תתקן ההפרה, יהיה רשאי היזם, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לבטל הסכם זה, מבלי שלדיירים תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם, ומבלי שוויתר היזם על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כלפי הבעלים/ים המפרים.
- 17.7.3 חתימת הבעלים על הסכם זה מהווה הסכמה לביצוע רישומים כאמור בסעיף 17.7.1 לעיל וכן הסכמה כי ב"כ היזם ו/או ב"כ הבעלים יעשו שימוש בייפוי הכוח שהופקדו בידם. להסרת ספק, אין במתן ייפוי הכוח הנ"ל ו/או בשימוש ע"י מיופי הכוח כדי לגרוע מחובתם של הבעלים לחתום באופן אישי, תוך הזמן הנקוב לעשות כן, על כל המסמכים שידרשו לשם קבלת הליווי הבנקאי.
- 17.7.4 מוסכם ומודגש כי המשכון ו/או השעבוד ו/או המשכנתא לטובת הבנק המלווה יחולו בכל מקרה אך ורק על זכויות הבנייה הנמכרות לזים על פי הסכם זה ובכל מקרה לא על דירות הבעלים.
- 17.7.5 מסמכי הבנק המלווה יבטיחו, כי סכומי ההלוואה שיינתנו לזים יהיו בהיקף הנדרש להשלמת הפרויקט בלבד וישמשו אך ורק לצורך ביצוע הפרויקט על פי הסכם זה בלבד.
- 17.7.6 מובהר כי רישום כל הערה ו/או משכנתא לטובת הבנק המלווה יבוצע אך ורק בחלקת המשנה החדשה שתירשם על ידי היזם, ובכל מקרה לא יבוצע רישום כלשהו לטובת הבנק המלווה בתתי החלקות של הבעלים.
- 17.7.7 בכל מקרה שבו יהיה לפרויקט ליווי בנקאי סגור כאמור, יהיה זכאי היזם למכור את הדירות החדשות כנגד המצאת ערבויות חוק מכר על פי חוק המכר.
- 17.7.8 הסכמת בעלי הדירות למישכון היחידה החדשה כפופה לקבלת אישור מפורש של הבנק המלווה, כי האשראי שיועמד לטובת היזם כנגד המשכון ישמש אך ורק לצורך ביצוע הפרויקט נשוא הסכם זה וכי בעלי הדירות לא יהיו אחראיים בשום אופן לאיזה מחובותיו של היזם לבנק המלווה.
- 17.7.9 במסמכי המישכון ייקבע כי הסעד היחיד של הבנק המלווה כלפי בעלי הדירות יהיה במימוש המשכנתא, ויצוין במפורש כי המשכנתא לא תחול בשום מקרה על דירות בעלי הדירות.
- 17.7.10 כל ההוצאות הקשורות בקבלת הליווי הבנקאי – יחולו על היזם.
- 17.7.11 מובהר, כי על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, במקרה בו ירשם שעבוד לטובת הבנק המלווה בהתאם לתנאי סעיף זה ובכפוף להנפקת ערבות הבנק, לא יהיו רשאים הבעלים לבטל הסכם זה ו/או לסלק את ידו של היזם ו/או מי מטעמו מן המקרקעין מבלי לקבל את הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב.

17.7.12 מוסכם, כי על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, במקרה בו ירשם שעבוד לטובת הבנק המלווה בהתאם לתנאי סעיף זה, יהיה רשאי היזם לשעבד את פוליסת הביטוח לטובת הבנק המלווה אך מבלי לגרוע מזכויותיהם של בעלי הדירות כמפורט בסעיף הביטוח בהסכם זה.

17.7.13 מובהר כי על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, במקרה בו ירשם שעבוד לטובת הבנק בהתאם לתנאי סעיף זה, לא תהיה ליזם כל מגבלה ו/או הגבלה בקצב מכירת דירות היזם ו/או רישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם ו/או בנקים שיעמידו להם מימון לרכישת דירות היזם.

## 18. העברת הממכר על שם היזם ורישום בית משותף

18.1 בעלי הדירות מצהירים ומאשרים, כי ידוע להם שאין במועד חתימת הסכם זה אפשרות חוקית ומעשית לרישום צו תיקון בית משותף ולרישום הדירות החדשות שיתווספו על הגג בלשכת רישום המקרקעין, לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, וכי אין באפשרותו של היזם לקבוע תאריך מראש לביצוע רישום כזה, ובהתאם לכך אין באפשרותו לקבוע תאריך כלשהו לרישום זכויות הקונים של הדירות החדשות בלשכת רישום המקרקעין. לפיכך מסכימים בעלי הדירות, והיזם מתחייב, שהרישום הנ"ל יתבצע, באם ניתן יהיה לבצעו, במועד ובהתאם לאפשרות המשפטית והמעשית לבצעו ולא יאוחר מ-24 חודשים לאחר קבלת טופס 4 ועל חשבוננו, בכפוף לעיכובים בלתי צפויים ו/או עקב כח עליון לרבות שביתה, השבתה, עיצומים ונסיבות הקשורות בבעלים עצמם ו/או מי מטעמם, ו/או נסיבות אשר אינן תלויות ביזם ו/או בקבלן ובלבד שאינן נובעות ממעשה ו/או ממחדל של היזם. הדיירים יוזמנו לעיין במסמכי הבית המשותף בטרם הגשתם ואלו יועברו במקביל לב"כ הדיירים אשר תוכל להעיר הערותיה לניסוח המסמכים בהתאם לצורך, אשר יהיו כפופות לאישור היזם.

18.2 היזם מתחייב כי העברת הבעלות כאמור לעיל, תבוצע כשהדירות החדשות חופשיות מכל שעבוד, עיקול, משכנתא ו/או זכויות צד ג' כלשהן, למעט אלה הקשורים בבעלים עצמם, ו/או ביזם עצמו וכן למעט המשכון ו/או הערת אזהרה לטובת רוכשי הדירות החדשות ו/או בגין הבטחת השקעותיהם של רוכשי הדירות החדשות ו/או בגין משכנתא להבטחת הלוואות רוכשי הדירות החדשות.

18.3 היזם מתחייב לעשות את כל הדרוש לשם תיקון והתאמת רישום הבית המשותף למצב העדכני לאחר הוספת הדירות החדשות, לרבות ביטול חלקת המשנה החדשה, הוספת ההצמדות הן של הדירות הקיימות והן של הדירות החדשות, ולשם כך יהא היזם רשאי להגיש ולחתום על כל הבקשות והמסמכים הדרושים. עורכי הדין של היזם יעשו שימוש ביפוי הכח לשם תיקון צו הבית המשותף, לרבות תיקון התקנון. הטיפול כולו בתיקון צו רישום הבית המשותף יהיה באחריות ועל חשבון הבלעדי של היזם, בכפוף לשיתוף פעולה מהדיירים, ככל שיידרש על ידי היזם.

18.4 מוסכם בין הצדדים, כי תבעלות בדירות החדשות, החניות הצמודות להן וההצמדות הנוספות ככל שיהיו, והחלקים ברכוש המשותף הצמודים להן, יירשמו בשלמות על שם היזם או על שם רוכשים מטעמו.

18.5 מוסכם בזאת, כי עם תיקון צו הבית המשותף יערוך היזם תיקון רישום של כל הדירות בבנין, לרבות דירות הדיירים. לאמור, שטחן של הדירות יעודכן, בהתאם לשטחן בפועל וכן תרשם כל הצמדה העומדת לדירות אלה כולל שטחי החניות.

18.6 היזם יכלול בהסכם מכר של דירות היזם הוראות התקנון מוסכם לבית המשותף שירשם בעת רישום תיקון צו הבית המשותף לאחר גמר כל עבודות הבניה, שיכלול את ההוראות להלן:

18.6.1. כל הוצאות אחזקת הבית המשותף יתחלקו בין כל בעלי הדירות בבנין באופן יחסי. "יחסי" פירושו "יחסי שבין שטח דירה לא כולל מרפסת ללא מחסן וחניות יחולק בשטח הבנוי כולו בבנין ללא מחסנים ללא חניות וללא מרתף ובהתאם לכך תחולק בין כלל הדירות שיכללו בבנין כתוצאה מתיקון צו רישום הבית המשותף, יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ככל שתהיינה ו/או זכויות בניה שתתווספנה בכל מועד מאוחר יותר.

18.6.2 לכל דירה בבנין, ובכלל זאת לדירות היזם יוצמדו ממ"ד, מרפסת, ומחסן במסגרת תיקון צו רישום הבית המשותף וחלק יחסי ברכוש המשותף לפי חלקו היחסי של כל בעל דירה ביחס לכלל שטח הדירות בבנין. לדירות החדשות והקיימות יוצמדו חניות כאמור בהסכם זה.



- 18.6.3. הגג החדש שייווצר יהיה שייך לכל הדיירים במשותף, עם פתח גישה, כפי שקיים היום. הגג החדש ישמש להתקנת קולטי שמש ו/או מערכת סולארית ו/או אנטנה מרכזית ו/או מתקנים אחרים, המיועדים לשימוש כל הדיירים ו/או הבית המשותף ושטחים אלה יהוו חלק מן הרכוש המשותף של הבית משותף ולא יוצמדו לדירה כלשהיא. השטחים שיוותרו בגג העליון החדש, ואשר יהיו ניתנים להצמדה לדירות הפנטהאוז ו/או המיני פנטהאוז בלבד, יוצמדו לדירות אלו, ויוצאו מהרכוש המשותף, בהתאם לקבוע בסעיף 2.9.
- 18.6.4 הנציגות הקיימת כיום תמשיך לשמש כנציגות עד להחלפתה בהתאם להוראות חוק המקרקעין.
- 18.6.5. הוראות התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין שלא סותרות את הוראות התקנון המוסכם.
- 18.7 בעלי הדירות מתחייבים לחתום על כל מסמך שחתימתם עליו תידרש ו/או להופיע בפני כל גוף, לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות לשם תיקון צו בתים משותפים, תוך 10 ימים מהמועד שנדרשו לכך.
- 18.8 בעלי הדירות מתחייבים, להמציא לידי היוזם ו/או עוה"ד בתוך 10 ימים מדרישתם, כל אישור ומסמך שיידרשו, לצורך רישום הזכויות בתיודות הדיור החדשות על שם הקונים ו/או תיקון צו בתים משותפים, באם ומתי שיירשמו כאמור. אם וככל שלא ניתן מסיבה מוצדקת, יקבע מועד חדש 14 ימים לאחר המועד המקורי. ככל שגם לאתר מועד זה, הבעלים לא יעשו כן, אי המצאת המסמכים הנדרשים תחשב להפרת חוזה יסודית ע"י הבעלים.
- 18.9 מוסכם, כי לשם ביצוע הפעולות והרישומים כאמור בסעיף זה לעיל, יהיו עוה"ד של היוזם ושל הבעלים רשאים לחתום בשם בעלי הדירות ובמקומם על כל הבקשות ו/או המסמכים ו/או הסכמות ו/או השטרות ו/או על כל מסמך אחר, הכל כפי שיידרש לשם ביצוע האמור לעיל.
- 18.10 במעמד הגשת הבקשה לצו תיקון בית משותף תוגש בקשה למחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובת היוזם על הרכוש המשותף.
- 18.11 למען הסר ספק יובהר כי, היוזם לא יהיה זכאי למסור את החזקה בדירות היוזם לרוכשים מטעמו ו/או לרשום הממכר על שמו ו/או לפקודתו ו/או לפקודת רוכשיו בטרם נמסרו עבודות בעלי הדירות לבעלי הדירות והתקבל טופס 4 (התנאים הינם מצטברים).

## 19. ייפוי כח

- 19.1 במעמד החתימה על הסכם זה, יחתמו בעלי הדירות על ייפוי כח המייפה את כוחם של עוה"ד, לפעול בשם בעלי הדירות בכל הנוגע למימוש הוראות הסכם זה לרבות חתימה בשמם על כל הבקשות והתוכניות לשם קבלת היתרי בנייה וכן לחתום בשמם ובמקומם על כל הבקשות, המסמכים, הסכמות לרישום משכנתאות, שעבודים בהתאם להוראות הסכם זה, הערות אזהרה, משכון, העברת הבעלות בדירות היוזם ותיקון צו בית משותף וכן כל פעולה ו/או חתימה שיידרשו לשם ביצוע התחייבויות בעלי הדירות עפ"י הסכם זה (הכל עפ"י נוסח של ייפוי הכוח המצ"ב כנספח ד). היוזם יעדכן את ב"כ הדיירים בטרם הגשתו לתיקון את צו הבית המשותף וימציא את המסמכים לב"כ הדיירים בטרם הגשתם.
- 19.2 בעלי הדירות מצהירים כי הובהר להם במפורש, שזכויותיו של היוזם ו/או רוכשי הדירות החדשות ו/או בנקים ו/או צדדים שלישיים אחרים, תלויות באפשרות לבצע את ההוראות, הניתנות ביפויי כוח הבלתי חוזר ואשר על כן יהיו הוראותיהם של בעלי הדירות ביפויי כוח, הוראות בלתי חוזרות.
- 19.3 מוסכם כי עוה"ד יפעלו בתוקף ייפוי כח האמור לעיל, בהתאם ובכפוף להוראות תנאי הסכם זה.
- 19.4 מובהר בזאת, כי במידה וסירוב הבעלים ו/או הנציגות לחתום על מסמכי הבקשה למתן היתר בנייה הינו סירוב סביר בשל אי התאמה מהותית לבקשה לתוכניות ולמפרט המצ"ב להסכם זה, בכפוף להוראות הסכם זה, וסירוב זה כלל נימוק מתאים בכתב אשר הועבר ליוזם תוך 7 ימים ממועד דרישת היוזם לאישור הבקשה למתן היתר הבנייה, אזי לא יוכל ב"כ היוזם לעשות שימוש ביפוי הכח כאמור. מובהר, כי ככל שמסמכי הבקשה למתן היתר בנייה עולים בקנה אחד עם הוראות הסכם זה, הבעלים יחתמו על המסמכים תוך 14 יום ממועד קבלתם.
- 19.5 במעמד חתימת הסכם זה יחתום היוזם על ייפוי כח, בין היתר, לצורך מחיקת הערות האזהרה בנוסח המצ"ב כנספח ו'. עותקים מיפוי כח זה יופקדו הן בידי עורכי הדין של הבעלים והן בידי

עורכי הדין של היזם. בא כח הבעלים לא יעשה שימוש בייפוי כח זה למחיקת הערות האזהרה, אלא, במקרה שהתנאים המתלים לא התקיימו ו/או במקרה שההסכם בוטל כדין ו/או של הפרה יסודית של הסכם זה על ידי היזם ולאחר שנתן ליזם ולבא כוחו התראה בכתב בת 30 ימים לתיקון ההפרה והיזם לא תיקן ההפרה תוך 30 ימים מיום שהומצאה לו ההתראה. במעמד וכנגד מסירת הדירות החדשות לידי הבעלים ימסור ב"כ הבעלים את יפוי הכח הנ"ל לידי היזם.

19.6 אין במסירת יפוי הכוח הנ"ל, כדי לגרוע וכדי לשנות בצורה כלשהי מהתחייבותיו של כל צד לחתום על כל מסמך שהוא חייב בחתימתו לפי חוזה זה ומכוחו, מיד לכשיידרש לכך. באי כוח היזם והבעלים יעשו שימוש בייפוי הכוח אך ורק בהתאם להוראות חוזה זה ו/או הוראה בכתב ממייפה הכח.

19.7 מובהר בזאת, שלא תהא בחתימתם של הבעלים ו/או הנציגות ו/או בחתימתו של היזם באמצעות יפוי הכח לתכנון הנ"ל כדי להשית על הבעלים ו/או הנציגות תשלום ו/או הוצאה כלשהי ו/או כדי להטיל עליהם חבות ו/או אחריות כלשהם בקשר עם הקמת הפרויקט וביצוע העבודות, ככל שזו לא נקבעה מפורשות בהסכם זה.

## 20. הפרות וסעדים

20.1 הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970 יחולו על הסכם זה.

20.2 למרות האמור בסעיף 20.1 לעיל, ומבלי לפגוע בכל הוראה מפורשת אחרת בהסכם זה מוסכם בזאת על הצדדים כי כל אחד מהמקרים הבאים ייחשב כהפרה יסודית על ידי היזם, אשר יזכה את הדיירים בביטול הסכם זה, פיצוי מוסכם ומחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובת היזם, חילוט ערבות הביצוע וסילוק ידו של היזם מהמקרקעין, מאתר הבניה ומהבניין לאחר התראה בת 45 יום במהלכה לא תוקנה ההפרה ומבלי לגרוע מזכות בעלי הדירות לכל סעד אחר בהתאם להוראות כל דין ו/או הסכם זה:

20.2.1 חריגה בלוח הזמנים המפורט בסעיף 11 להסכם זה מעל 90 יום, בכפוף לסעיפים 11.3, 11.4, ו- 11.6.1.

20.2.2 במקרה שהיזם הוכרז כפושט רגל או שניתן נגדו צו פירוק או צו כינוס נכסים (זמני או קבוע) או הקפאת הליכים או במקרה שמונה כונס נכסים זמני או קבוע לרכושו או באם מונה מפרק או מפרק זמני על היזם או אם היזם הגיש הצעה להסדר עם נושיו והכל במקרה שמינוי או צו כאמור לא בוטל בתוך 60 יום ממתן צו בית המשפט.

20.2.3 במקרה שהוטל עיקול על רכוש היזם הנמצא באתר הבניה או על חלקו המונע בעד המשך תקין של העבודה ו/או אם בוצעה פעולה כלשהי מטעם לשכת ההוצאה לפועל לגבי רכוש היזם באופן העשוי לגרום לסיכול השלמת ביצוע הבניה במלואה והעיקול לא הוסר בתוך 60 יום מיום הטלת העיקול.

20.2.4 העברת זכויות ו/או חובות היזם לצד שלישי, שלא בהתאם לקבוע בהסכם זה במפורש, ובפרט לקבוע בסעיפים 17.1 - **Error! Reference source not found.**, למען הסר ספק ליזם מותר להעסיק קבלני משנה.

20.2.5 מסירת החזקה בדירות היזם לפני מסירת החזקה בעבודות החיזוק והשיפוץ, למעט במקרה בו ידרשו הדיירים שינויים ותוספות שידרשו דחיית מועד מסירת החזקה.

20.2.6 אי תשלום איזה מהתשלומים החלים על היזם על פי הסכם זה בכלל וסעיף 15 לעיל בפרט.

20.2.7 במקרה והיזם ו/או קבלן שיבצע את עבודות הבניה מטעמו הפסיק את עבודות הבניה מעל ל- 60 יום רצופים ללא הצדקה סבירה ולמעט כח עליון.

20.3 מניעת גישת היזם לחלקה או לבית המשותף ו/או הפרעה ו/או שיבוש ביצוע עבודות הבניה ו/או סירוב מי מיחידי הדיירים לאפשר כניסת היזם ו/או מי מטעמו לדירתו לצורך ביצוע העבודות, לתקופה שעולה על 5 יום ובהעדר סיבה מצדקת, וכן שעבוד ו/או כל הגבלה על זכויותיו הקנייניות של מי מיחידי הדיירים, ללא מתן הודעה מראש ליזם ובניגוד לכתוב בסעיף 3.30, לרבות העברת זכויותיו לצד ג' כלשהו אשר יש בה כדי לפגוע באפשרות הדיירים לעמוד במלוא התחייבויותיהם כלפי היזם על פי הסכם זה ואשר לא הוסרה תוך 30 ימים, תחשב הפרה יסודית של ההסכם מצד אותו בעל הדירה ולא מצד יתר בעלי הדירות ועל אותו בעל דירה המפר תחול החבות בגין תשלום

- הפיצוי המוסכם. מובהר, כי ככל שיחיד בעלים ימנע את עבודות היזם כאמור לעיל, משך תקופת המניעה לא תבוא במניין הימים של התחייבויות היזם לפי הסכם זה.
- 20.4 הפר איזה מבעלי הדירות בנפרד ו/או הדיירים כולם ו/או היזם איזו מהתחייבויותיו כלפי משנהו בהפרה יסודית אשר לא תוקנה ע"י המפר תוך 45 יום מקבלת התראה בכתב מהצד האחר – יחויב המפר לשלם לצד המקיים בגין ההפרה ללא צורך בהוכחת הנזק, פיצוי מוסכם בסך של 200,000 ₪ אשר ישולמו על ידי הצד המפר למקיים (להלן: "הפיצוי המוסכם"), וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת הקיימת לצד המקיים כלפי המפר על פי הסכם זה ועל פי כל דין. מובהר כי אין ערבות הדדית של הדיירים (למעט דיירים אשר זכויותיהם רשומות בלשכת רישום המקרקעין באותה הדירה) והדייר שיפר תווה זה ישא בתשלום הפיצוי. כמו כן, מובהר כי ככל שהיזם יהיה הצד המפר כאמור אזי הדיירים כולם ביחד יחשבו "כצד המקיים" כאמור וסכום הפיצוי הנ"ל ישולם לדיירים ביחד ולא לכל אחד מהם.
- 20.5 צד המבקש לבטל ההסכם בשל הפרה יסודית של הצד השני יחויב בהודעה בכתב של 45 יום מראש לצד המפר, והודעת הביטול תכנס לתוקפה באם הצד המפר לא תיקן ההפרה בתוך הזמן האמור.
- 20.6 איחר היזם במסירת החזקה בעבודות החיזוק והשיפוץ מעבר ל- 60 ימים (למעט מקרה של כח עליון כמפורט בסעיף 11.6 בהסכם זה) וללא הצדקה כמפורט בהסכם זה, יהיו זכאים הדיירים, בנוסף לכל זכות אחרת הנתונה להם על פי הסכם זה, לפיצוי בסך של 2,000 ₪ בגין כל חודש איחור או חלק יחסי מסכום זה עבור איחור של חלק מתודש. יובהר כי הפיצוי הנ"ל הנו לכל דייר לכל חודש איחור או חלק ממנו. סכום הפיצוי הנ"ל ישולם תוך 14 ימים מתום כל חודש של איחור בגין החודש החולף עבור כל דייר ודייר, החל מהיום ה-61 לאיחור ועד מסירת החזקה בפועל. מובהר בזאת כי תשלום הפיצוי הינו בגדר התחייבות יסודית אשר הפרתה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 20.7 בוטל ההסכם עקב הפרתו היסודית מצד בעלי הדירות, תהא לזם זכות לעשות כל שנדרש לשם ביטול הערבות, שהעמיד לזכות בעלי הדירות, זאת לאחר מתן הודעה בכתב של 45 יום לבעלי הדירות ובלבד שבפרק זמן זה לא תיקנו בעלי הדירות את ההפרה. לשם כך רשאי היזם לעשות שימוש בייפוי-כח הבלתי-חוזר, שנחתם ע"י בעלי הדירות עפ"י האמור בהסכם.
- 20.8 קודם לנקיטת צעדים ע"י צד מצדדים להסכם זה כנגד משנהו, עקב הפרה יסודית של ההסכם, יהא חייב הצד המקיים להתריע בכתב בפני הצד המפר לתקן את ההפרה, ובמידה וזו לא תוקנה בתוך 45 ימים, יהא זכאי הצד המקיים לכל הסעדים העומדים לרשותו על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי דין וכן יהיה רשאי הצד המקיים לנקוט בכל האמצעים, העומדים לרשותו עפ"י ההסכם. הפר היזם את הוראות הסכם זה הפרה יסודית (לאחר ההתראה של 45 יום) יחולט סכום הפיצוי המוסכם מערבות הביצוע המופקדת בידי ב"כ הבעלים.
- 20.9 בוטל ההסכם כדין על ידי בעלי הדירות משום הפרתו היסודית על ידי היזם, והיה ואין ליווי בנקאי כהגדרתו לעיל, במקרים המנויים בסעיף 20.2 לעיל ולאחר שהחלו עבודות הבניה ונרשמו הערות אזהרה לטובת רוכש דירה/ות מדירות היזם:
- 20.10.1 יפעלו הצדדים כדלקמן:
- 20.10.2 באי כוח היזם והבעלים יתמנו לנאמנים של הצדדים לשם השלמת הפרויקט (להלן: "הנאמנים").
- 20.10.3 כל אחד מהנאמנים יהיה רשאי לפנות לבית המשפט על מנת שבית המשפט יסמיך את הנאמנים לפעול ככונסי נכסים לשם השלמת הפרויקט, על פי סמכויות שיינתנו לנאמנים ע"י בית המשפט ובפיקוח בית המשפט.
- 20.10.4 לאחר קבלת צו מינוי מבית המשפט, יזמינו הנאמנים חוות דעת הנדסית באשר לכל העבודות הנדרשות לשם השלמת הפרויקט, כולל אומדן עלויות.
- 20.10.5 לאחר קבלת חוות הדעת, יפרסמו הנאמנים הזמנה לקבלת הצעות לביצוע העבודות הנדרשות לשם השלמת הפרויקט ע"י קבלן רשום כדין בפנקס רשם הקבלנים.
- 20.10.6 הנאמנים יחתמו עם היזם אשר הצעתו תהיה הטובה ביותר על הסכם להזמנת ביצוע עבודות, לאחר שיקבלו לכך את אישור בית המשפט.
- 20.10.7 מוסכם במפורש כי הנאמנים יממנו את עלות העבודות הנדרשות לשם השלמת הפרויקט מהתמורה שיקבלו ממכירת דירות או דירת היזם שטרם נמכרה ומיתרת התמורה המגיעה ממכירת דירות או דירת היזם שטרם שולמה.

20.10.8 לאחר השלמת הפרויקט וככל שתיוותר יתרה בקופת הנאמנים (סכום התמורות שתתקבלנה ממכירת דירות היזם, בניכוי עלות השלמת הפרויקט ובניכוי הוצאות הנאמנים ושכרם ובניכוי כל הנזקים שנגרמו לבעלים עקב אי קיום התחייבויות היזם לרבות הפיצוי המוסכם כהגדרתו להלן) - תשולם לידי היזם.

20.10.9 להסרת ספק, מינוי הנאמנים במתווה לעיל, לא יכריע בסוגיה האם הפר היזם את ההסכם הפרה יסודית המקנה לבעלים זכות לביטול ההסכם. ככל שהיזם יחלוק על הודעת הבעלים לפיה הפר את ההסכם הפרה יסודית, תוכרע מחלוקת זו בבית המשפט ואולם לא יהיה בהגשת התביעה על ידי היזם להכרעה בסוגיה זו כדי למנוע את השלמת הפרויקט ע"י הנאמנים במתווה המפורט בסעיף זה.

על אף האמור בסעיף 20.10 זה לעיל, מובהר כי במקרה ובו הפרויקט יבוצע תחת ליווי בנקאי, לא יהיו רשאים הבעלים לבטל הסכם זה מבלי לקבל את הסכמת הבנק מראש ובכתב.

20.10 ככל שהפר היזם הסכם זה בהתאם לאמור בסעיף 20.2 לעיל טרם רישום משכנתא לטובת הבנק המלווה ו/או טרם רישום הערת אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם ו/או טרם רישום משכנתא לגורם מממן מטעם רוכשי דירות היזם, תהיה החלקה על כל הבנוי עליה בבעלות בעלי הדירות בלבד, בעלי הדירות יהיו רשאים למחוק את הערות האזהרה שנרשמו לטובת היזם בכפוף להוראות הסכם זה, והיזם מורה בזאת, באורח בלתי חוזר לעוה"ד לעשות שימוש בייפוי הכוח שהפקיד בידיהם לשם כך, ובלבד שהודיעו לו על הכוונה לעשות כן 45 יום מראש ולא תיקן ההפרה בתוך התקופה האמורה.

20.11 בוטל ההסכם כדין על ידי בעלי הדירות בנסיבות המפורטות בסעיף 20.2 לעיל (והפרויקט מבוצע ללא ליווי בנקאי), יהיו בעלי הדירות רשאים לפעול כראות עיניהם בחלקה לאחר ביטול ההסכם כדין בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות מכירת דירות היזם לצדדים שלישיים, ככל שאלו לא נמכרו על ידי היזם ולא נרשמה הערת אזהרה בגינם, השלמת העבודות בחלקה, כולן או מקצתן, בעצמם ו/או על ידי אחרים.

20.12 למען הסר ספק, היה והיזם בחר לבטל את ההסכם בתוקף זכות הביטול ו/או מתוקף אי התקיימות התנאים המתלים ו/או התקיימות התנאים המפסיקים יהיה חייב היזם ליתן הודעה בכתב באמצעות באת כוחם לבעלי הדירות לפיה הוא החליט לבטל את ההסכם והחל מרגע זה הם (בעלי הדירות) רשאים לחתום על הסכם עם קבלן/יזם חלופי ולא יהיו למי מהצדדים כל טענות ו/או דרישות כנגד משנהו לרבות בגין חתימת בעלי הדירות על הסכם עם קבלן/יזם חלופי.

20.13 במקרה של ביטול ההסכם עקב אי התקיימות התנאים המתלים או חלק מהם בהתאם להוראות ההסכם על ידי היזם, חוזה זה לא יכנס לתוקף ויבוטל מעיקרו. לאף אחד מהצדדים לא תהינה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעות כנגד הצד השני. יובהר ויודגש, כי במידה והיזם בחר לבטל את ההסכם שלא בגין הפרת מי מיחידי הבעלים, הרי שהיזם לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי בעד פעולותיו עד לבטלות ההסכם ולא יהיה זכאי להשבת סכומים אשר שולמו על ידו בגין הסכם זה מוסכם, כי האמור בסעיף זה כפוף להוראות סעיף 3.35.

20.14 על אף כל הוראה אחרת בהסכם זה, מוסכם במפורש כי הפרת הסכם זה על ידי מי מיחידי הבעלים תקנה ליזם גם את הזכויות המפורטות להלן:

20.15.1 לעבד את קיום התחייבויותיו גם כלפי יחידי הבעלים המקיימים את התחייבויותיהם לתקופת העיכוב ו/או עד לתיקון ההפרה כאמור, בתוספת 14 ימים להתארגנות, מבלי שהאמור יהווה הסכמה כלשהי לעיכוב ו/או לקיום ההפרה כאמור על ידי יחיד הבעלים המפר.

20.15.2 לגבות פיצוי מהבעלים המפר בגין כל יום של איחור בהמצאת מסמכים נדרשים ו/או חתימה נדרשת על מסמכים בקשר לרישום בית משותף בפרויקט, בסך של 500 עבור כל יום של עיכוב, מהמועד האחרון בו נדרש הבעלים לעשות כן בהתאם להוראות הסכם זה.

20.15.3 מוסכם במפורש כי עיכוב בקיום התחייבויות היזם ו/או ביטול ההסכם על ידי היזם בהתאם לאמור בסעיף 20.14 זה לא יהווה הפרה כלשהי של ההסכם על ידי היזם כלפי יחידי הבעלים המקיימים, וליחידי הבעלים המקיימים לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי היזם בגין העיכוב ו/או הביטול כאמור, והכל גם אם כל יתר הבעלים קיים את כל התחייבויותיו בהתאם להסכם.

20.16 ככל שחווה זה יבוטל כאמור, היזם מתחייב כי כל שינוי שבוצע על ידו בצו הבית המשותף או בתקנון יושב לקדמותו, והוא יישא בכל העלויות הדרושות לשם כך וישיב את המצב לקדמותו עובר לתיקון הרישום.

20.17 במקרה של בטלות ההסכם – יחתמו הצדדים על הצהרה המופנית למשרד מיסוי המקרקעין בחיפה לצורך ביטול שומות מס, אם הוצאו, וסגירת התיק וכן מתחייבים הצדדים לפעול בשיתוף פעולה מלא ולחתום על כל מסמך שיידרש לביטול הסכם זה ודיווח הביטול לכל רשות רלוונטית ולמחיקת הערת האזהרה של היזם. מובהר, כי היזם יישא כל הוצאות הדרושות לביטול העסקה ובאחריות היזם לדווח לרשויות המס על ביטול הסכם זה כדין לפעול לביצוע כל פעולות הביטול ולהחזרת המצב לקדמותו. מבלי לגרוע מחובתם של הבעלים לחתום על המסמכים הנדרשים לביטול ההסכם, עוה"ד יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח לצורך החתימה על כל המסמכים הדרושים לביטול העסקה כאמור לעיל.

20.18 המועדים הקבועים בהסכם זה בסעיף 11 (בכפוף להוראותיו) וכן הסעיפים העוסקים בהצהרות הבעלים, בהצהרות היזם והתחייבויות הכספיות של היזם כאמור בסעיף 15, תיקון צו הבית המשותף כאמור בסעיף 18.1, אחריות בנוזיקין, והמצאת פוליסת הביטוח כאמור בסעיף 14, אחריות היזם לטיב העבודות כאמור בסעיף 12, תשלומי מיסים והוצאות החלים על היזם הדיירים, הינם תנאים יסודיים להסכם זה.

## 21 הנציגות:

- 21.1 חוזה זה יהווה אף חוזה שיתוף בין הצדדים ובין כלל הבעלים בינם לבין עצמם.
- 21.2 בחתימתם על הסכם זה מאשרים ומתחייבים הבעלים, באופן בלתי חוזר, להסמכת נציגות הבעלים לפעול לקבל החלטות בהתאם להוראות הסכם זה, לכל דבר ועניין הקשור ו/או הכרוך ו/או הנדרש לשם הוצאתו אל הפועל, וכי החלטות אלה תחייבנה את הבעלים לכל דבר ועניין. מוסכם ומובהר כי על אף האמור בהסכם זה והיותו והוצאתו אל הפועל של הפרויקט תלויה בכך, זכות ביטול ההסכם מצד הבעלים מוקנית לנציגות הבעלים בלבד ו/או לשיעור של 66% מכלל הבעלים בלבד.
- 21.3 מובהר כי חברי הנציגות מבצעים את תפקידם בהתנדבות לטובת הפרויקט בכללותו וכי זמינותם לטיפול בענייני הפרויקט מוגבלת וכפופה למחויבויות אחרות שלהם. כל אחד מחברי הנציגות רשאי לפרוש מכהונתו כחבר נציגות בכל שלב מכל סיבה שהיא, וזאת ע"י מתן הודעה בכתב ליזם ולב"כ הבעלים וללא צורך בקבלת אישור מגורם כלשהו (לעיל ולהלן: "החבר הפורש"), ובמקרה שכזה, תמשיך הנציגות לכהן בהרכב שיוותר או שימונה לנציגות חבר חלופי, וזאת בהתאם להחלטת הנציגות.
- 21.4 הבעלים יהיו רשאים להחליף את חברי הנציגות בהחלטה שתתקבל ברוב של 51% מהבעלים, כולם או חלקם בכל שלב, וזאת ע"י מתן הודעה בכתב ליזם, הנציגות תהא רשאית לקבל את החלטותיה בהינתן השתתפותם של לפחות 7 חברי נציגות בדיון נשוא העניין.
- 21.5 הבעלים מצהירים ומאשרים כי כל הסכמה בכל דבר ועניין הקשור לביצועו של הסכם זה שתעשה בכתב ובחתימתה של הנציגות ובאישור ב"כ הבעלים תחייב את כלל יחיד הבעלים ובלבד שהיא נעשית בהתאם להוראות הסכם זה.
- 21.6 יובהר, כי אין במינוי הנציגות כדי להטיל עליה ו/או על מי מחברי הנציגות אחריות חוזית ו/או נזיקית ו/או אחרת לרבות בקשר עם הפרויקט בכללותו, בקשר עם טיב ורמת ביצוע העבודות, עמידת היזם ו/או מי מטעמו בלוחות הזמנים ושאר העניינים הקשורים להסכם זה, וכי כל הבעלים ו/או היזם מוותרים בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי חברי הנציגות ו/או מי מהם בנוגע לפעילותם במסגרת הנציגות.
- 21.7 היה ותוגש טענה/ ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד חברי הנציגות או מי מהם בשל חברותם ופעילותם בנציגות בקשר לפרויקט, מתחייב היזם לממן את הוצאות ההליך במלואן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם מתחייב לשפות את חברי הנציגות או מי מהם, בגין כל סכום שהם יידרשו לשלם עפ"י פס"ד או החלטה בקשר לפרויקט, ככל שהחלטת הנציגות לא התקבלה בזדון או ברשלנות. חברי הנציגות או מי מהם מתחייבים להודיע ליזם אודות הטענה ו/או התביעה ו/או הדרישה מיד ויאפשרו לו להתגונן כנגדה כראוי.
- 21.8 הנציגות תהא מוסמכת לייצג את הבעלים בכל הנוגע ו/או הקשור לביצוע הפרויקט אל מול כל גורם שהוא, לרבות היזם והרשויות. הבעלים מסכימים כי הנציגות תקבל החלטותיה באישור של רוב מתוך חבריה המשתתפים בדיון בהחלטה מסוימת (ובכפוף למניין המינימלי כאמור לעיל) וכי

חתימתם של רוב מתוך חבריה המשתתפים בדיון כאמור תחשב כחתימה מאושרת ותקפה של הנציגות. הנציגות רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי לקבל החלטות ללא התכנסות פיזית (לרבות באמצעות הטלפון או דואר אלקטרוני), וקבלת החלטה באופן האמור תיחשב כהחלטה שנתקבלה עם חתימה מאושרת ותקפה של הנציגות. במידה וקולות הנציגות יהיו שקולים לגבי החלטה מסוימת, יכריע בנושא ב"כ הבעלים. לשם קבלת החלטות הנציגות תהא רשאית זו - אך לא חייבת - הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקיים אסיפה כללית של הבעלים בהתראה של 3 ימי עסקים ו/או משאל טלפוני ו/או משאל מדלת לדלת ו/או בדואר אלקטרוני. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם הנציגות ולהיות זמינים לנציגות באורח רציף באחד מאמצעי הקשר הנ"ל - בין בעצמם ובין באמצעות נציג מטעמם. החלטות אלו יתקבלו ברוב רגיל מקרב הבעלים שישתתפו בהצבעה. הנציגות תפעל בהתנדבות וללא כל תמורה מהיום ו/או הבעלים.

21.9 מוסכם, כי על-אף כל האמור לעיל אין לנציגות סמכות לאשר בשם הבעלים שינויים מהותיים בהתקשרות שבין הצדדים כאמור בסעיף הגדרת הנציגות שלעיל. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מובהר כי הנציגות תהיה רשאית לדרוש מן היום להציג בפניה כל אישור או מסמך שהיום התחייב להציג לבעלים ו/או מי מהם לפי הסכם זה ו/או שהבעלים רשאים לדרוש אותו לפי הסכם זה ו/או הדין. כל יחיד בעלים מאשר בחתימתו ליום להעביר כל מסמך כאמור לידי הנציגות. היום והנציגות מתחייבים לשתף פעולה, ולמסור האחד לשני כל מידע סביר שיידרש לצורך קיום הסכם זה, ובלבד שאין במסירת המידע כאמור כדי להטיל התחייבות ו/או הוצאה כלשהי על מי מהצדדים שלא נתחייב בה במפורש בהסכם זה. מובהר בזאת, כי אין במינוי הנציגות כדי לגרוע מאיזו מהתחייבויות הצדדים על פי חוזה זה.

21.10 מובהר בזאת, כי יחיד הבעלים יהיו מנועים מלפעול בנושא קיומו וביצועו של הסכם זה באופן נפרד ויעשו כן אך ורק באמצעות הנציגות, למעט בנוגע לדירות הבעלים אשר לגביהן יהיו זכאים יחיד הבעלים לפעול באופן נפרד כל אחד לגבי הדירה לה הוא זכאי בעניינים כגון מכירת הדירה וכדומה.

21.11 בחתימתו על הסכם זה, הבעלים מאשר ומתחייב, כי אין לו ולא תהיה לו תביעה ו/או כל טענה ו/או דרישה מכל סוג שהוא כנגד ועד הפעולה של הבעלים, המורכב מנציגים מתנדבים של הבעלים ("ועד הפעולה" או "הנציגות" לצורכי הסכם זה משמעו כל מי מבין בעלי הזכויות בבניינים הקיימים אשר פעל, ככל שפעל, בכל דרך שהיא, לקידום כל הליך שהוא ביחס לפרויקט ובכלל זה הליכי בחירת היועצים, הליך בחירת היום, ניסוח ההסכם וכו'). מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הבעלים מאשרר בזאת כל פעולה שנעשתה ע"י הנציגות ומאשרר את סמכותה של הנציגות לפעול כפי שפעלה ובלבד שלא אושרו ע"י הנציגות תכנון ו/או פעולות מטעם היום אשר עומדות בסתירה להתחייבויות היום עפ"י הסכם זה. סעיף זה הינו התחייבות תקפה ובלתי חוזרת לטובת צד שלישי, שהתקבלה על ידי הצד השלישי ושאינה ניתנת לביטול גם אם יבוטל ו/או לא ישתכלל הסכם זה.

21.12 כל הצדדים להסכם זה ובכלל זה כל הבעלים, מוחלים ומוותרים בזה מראש על כל טענה, דרישה ו/או תביעה בנושא כלשהו הקשור להסכם זה ו/או הנובע ממנו, כנגד הנציגות ו/או מי מחבריה ומצהיר כי ידוע לו שהסכמת חברי הנציגות לשמש בתפקידים מתבססת על התחייבות זו. האמור לעיל לא יחול על פעולות של חבר או חברי נציגות שנעשו בזדון.

## **22. מכירת דירות היום:**

22.1 היום יהיה רשאי עפ"י שיקול דעתו הבלעדי למכור את הדירות החדשות הנבנות על ידו על גג הבניין, לצדדים שלישיים, וזאת בלא שתהיה לבעלי הדירות כל זכות בכל הקשור לכספי התמורה שיקבל היום ומבלי שתהיה לבעלים זכות להתנגד לכל מכירה כאמור.

22.2 על אף כל הוראה סותרת בהסכם זה היום מתחייב בזאת כי לא ימכור ו/או ישכיר ו/או יתיר לעשות שימוש בכל דרך אחרת (בין בתמורה ובין שלא בתמורה) בדירות שייבנה, שלא לצורך מגורים. לאמור, היום מתחייב בזאת שלא למכור ו/או להשכיר ו/או להתיר לעשות שימוש (בין בתמורה ובין שלא בתמורה), בדירות ו/או בגג לצורך התקנת אנטנות סלולאריות ו/או קיום בית עסק מסוג כלשהו, לרבות קליניקות לסוגן.

22.3 לקצב מכירת הדירות החדשות אין משום התניה כלשהי לתקפותו או חלותו של חוזה זה, היום מתחייב לעמוד בכל הוראות ההסכם בלי קשר להאם וכמה דירות חדשות מכר בכפוף לתנאים המתלים דלעיל ובכפוף להוראות ההסכם.

22.4 היזם מתחייב לכלול בכל הסכם שייערך בינו ובין הרוכש דירה מדירות היזם נספח שיהיה ערוך בדף נפרד שיהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם בין היזם לבין הרוכש, ובו מאשר הרוכש לבעלי הדירות כדלקמן:

22.4.1 שאין בינו ו/או הבנק ו/או הגוף הפיננסי ו/או הגוף הביטוחי שהעמיד לטובתו הלוואה, ככל שיהיה, לבין בעלי הדירות יחסים משפטיים כלשהם ובפרט לא חוזיים.

22.4.2 שאין לבעלי הדירות כל אחריות בקשר לדירה שרכש בבניין ו/או התחייבות כלשהי להשלמת בנייתה, מעבר להתחייבויותיהם ולהצהרותיהם הקבועות בהסכם זה במפורש.

22.4.3 שבמקרה והיזם מכל סיבה שהיא לא ישלים את בניית דירות היזם ו/או הדירה שרכש מהיזם לא יתבע הרוכש את בעלי הדירות ו/או ימנע מהם בכל צורה שהיא לעשות עסקאות בדירותיהם של בעלי הדירות ככל שאי השלמת הבנייה לא נובעת מהפרה של הבעלים ו/או מי מטעמם.

22.4.4 כי ידוע לו שהיזם אינו שלוחם של בעלי הדירות.

22.4.5 שלא ידרוש ו/או יתבע מבעלי הדירות להשלים ו/או למסור לו את הדירה בבניין שרכש מהיזם.

22.4.6 כי ידוע לו שעל פי ההסכם בין בעלי הדירות ליזם, אין ולא תהיינה ליזם זכות קניינית כלשהי בדירה שהתחייב למכור לו (למעט זכותו לרשום הערות אזהרה לטובתו ולטובת רוכשים מטעמו ו/או בנקים למשכנתאות מטעמו ו/או מטעם הרוכשים כאמור לעיל) כל עוד לא הושלמו עבודות בעלי הדירות ונמסרה החזקה בהן לבעלי הדירות.

22.4.7 כי הינו מנוע מלתבוע את בעלי הדירות או מי מהם בכל נושא הקשור בליקויים בדירה שאותה רכש מהיזם.

22.4.8 כי היזם הציג בפניו את הסכם זה ונספחיו והרוכש עיין בו בעיון.

22.4.9 כי ידוע לו כי לא יהיה זכאי לקבל החזקה בדירה שרכש מהיזם ו/או לרשום הממכר על שמו או לפקודתו, בטרם נמסרו עבודות בעלי הדירות לבעלים.

22.4.10 כי ככל שלא ינוצלו על ידי היזם כל זכויות הבניה במסגרת עבודות הבניה נשוא הסכם זה, הן יהיו חלק מהרכוש המשותף של כל הבעלים בבניין החדש.

22.5 היזם מתחייב כי קבלת כספי הקונים של הדירות החדשות תעשה אך ורק בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על תשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975.

### 23. מפקח מטעם היזם ומטעם הדיירים

23.1 במשך כל תקופת ביצוע העבודות יעסיק היזם על חשבונו מנהל עבודה/מפקח מטעמו, מיומן ומנוסה, שיהיה נוכח בבניין במהלך ביצוע העבודות ויפקח על ביצוען. להסרת ספק מובהר בזאת, כי אין בביצוע העבודות על ידי היזם המבצע ו/או במינוי המפקח מטעם הבעלים בכדי לגרוע מאחריותו המלאה של היזם כלפי הבעלים בהתאם לדין לביצוע מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם זה. היזם יודיע לנציגות על זהות המפקח.

23.2 בעלי הדירות יהיו זכאים, אך לא חייבים, למנות על חשבון היזם, מהנדס או אדריכל או נציג אחר מטעמם שיפקח על ביצוע הפרויקט ובכלל על עבודות בעלי הדירות כהגדרתן בהסכם זה ועל יישומו, (להלן: "המפקח מטעם הבעלים"). היזם מתחייב לאפשר למפקח מטעם הבעלים גישה בכל עת, אך בכפוף לתיאום מראש ובשעות העבודה המקובלות, ולספק למפקח מטעם הדיירים על פי דרישתו את כל התוכניות, עבודות הבניה, העתקי יומני העבודה, והחומרים שהיזם ייעשה בהם שימוש לצורך הבנייה. תפקיד המפקח מטעם הבעלים כאמור יהיה, בין היתר, לוודא שהיזם מבצע את העבודה וממלא אחר כל יתר התחייבויותיו בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו, והיזם מתחייב לשתף פעולה עם המפקח באופן סביר.

23.3 מובהר, כי המפקח מטעם הבעלים יבצע את עבודתו תוך הימנעות מוחלטת מהפרעה לעבודת היזם ו/או הקבלן במקרקעין, ולא יהא בסמכותו להורות ו/או לדרוש מהיזם ו/או הקבלן ו/או ממי מטעמם במקרקעין לפעול באופן כלשהו.

23.4 המפקח מטעם הבעלים לא יהיה רשאי להתערב בבניה באופן כלשהו לרבות מתן הוראות ו/או הנחיות לביצוע הבניה, אלא יהיה רשאי להעיר ליזם בכתב הערות

המתייחסות לביצוע עבודות הבנייה, איכויות בניה, בניה ע"פ תקנים, והערות אלו יהיו כפופות לאישור היזם, והיזם מתחייב להתייחס להערותיו.

23.5 המפקח מטעם הבעלים או הנציגות בהעדרו, יהיה רשאי, בכל עת שימצא לנכון ובלבד שתאם מראש עם היזם ו/או הקבלן בשעות העבודה המקובלות, לבדוק את אופן ביצוע העבודות, קצב התקדמותן ומידת התאמתן לתכניות, ללוח זמנים, למפרט הטכני ולחווה, תוך הימנעות מוחלטת מהפרעה לעבודת היזם ו/או הקבלן במקרקעין (להלן: "ההתאמה").

23.6 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין במינוי המפקח מטעם הבעלים ו/או באי-מינויו, כדי לגרוע מאיזו התחייבויות היזם ו/או היזם מטעמו ו/או כל עובד אחד מטעם היזם שיש על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין ו/או אין במינוי המפקח כדי להטיל על הבעלים איזושהי אחריות חוזית, נזיקית ו/או אחריות כלשהי ו/או אחריות לטיב ורמת הביצוע של העבודות ו/או איכות הבניה ו/או כל אחריות אחרת בקשר לבניה ו/או בכל עניין אחר.

23.7 היזם יאפשר למפקח מטעם הבעלים, נגישות מלאה, מוחלטת ומענה סביר לבקשותיו, ואפשרות לבחון ולבדוק את טיב החומרים, התאמתם למפרט וכן את ביצוע העבודה וטיבה בהתאם להסכם, למפרט ולתכניות. בנוסף יספק למפקח מטעם הבעלים, ככל שיידרש, כל מידע, נתון, תוצאות בדיקה בכלל זה בדיקות של מכון התקנים הנדרשות לו לצורך מילוי תפקידו ובתנאי שקיימות אצל היזם (היזם בכל מקרה לא חייב לבצע בדיקה נוספת אשר לא ביצע) והמפקח יבצע את עבודתו, בלי לעכב את ביצוע העבודות באין סיבה מוצדקת.

23.8 מבלי לגרוע מכל סמכות שהוקנתה למפקח בהסכם זה יהיה המפקח מוסמך לבקש מהיזם:

22.8.1 החלפת חומרים/ ציוד למתאים.

22.8.2 תיקון אי ההתאמה/ליקוי/פגם על ידי ביצוע תיקונים, שינויים, הריסה, בניה מחדש וכיוצ"ב של כל חלק של הבניה שאינם בהתאם להסכם ונספחיו.

22.8.3 שינויים ותיקונים בתוכניות מפורטות של הבניה שלא צורפו כנספח להסכם זה, ובלבד שאם מדובר בדרישה לתיקונים לאחר שהוצא היתר הבניה, יהיו אלה שינויים ותיקונים סבירים שאינם מצריכים הוצאת היתר בניה מתוקן, אשר אינם מחייבים שינויים בעבודות הבניה אשר כבר בוצעו וכן שהם אינם מחייבים את היזם בתוספת עלות כספית ובעיכוב הפרויקט. היזם יעביר למפקח מטעם הדיירים כל תוכנית קיימת ברשות היזם בהתאם לדרישתו.

22.8.4 בקשה שתופנה ליזם ע"י המפקח תישקל בכובד ראש, בהתאם לאופי הבקשה וינתן למפקח מענה מתאים ומנומק על ידי היזם. ככל שיוותרו חילוקי דעות בין היזם למפקח, יכריעו בעניין, בהתאם לאופי הדרישה: אדריכל הפרויקט ו/או מהנדס הקונסטרוקציה של הפרויקט ו/או המפקח מטעם היזם. ככל ולאחר מכן עדיין יוותרו חילוקי דעות בין הצדדים, לדיירים תהא הזכות לפנות לבורר.

23.9 למפקח מטעם הדיירים אין כל סמכות או זכות לגרוע מזכות הבעלים להשתמש באותה סמכות או זכות בעצמה, ובכל סתירה, במידה ותהיה, בין הבעלים למפקח, תגבר ידם של הבעלים.

## 24. קרן תחזוקה

24.1 היזם מתחייב לשמש כחברת הניהול והתחזוקה במתחם למשך 3 שנים, החל ממועד קבלת אישור אכלוס לכל בניין (להלן: "חברת הניהול").

24.2 הבעלים מתחייבים בזאת כי יישאו בתשלום עבור חברת הניהול בסך כולל של ₪ 50 לחודש והיזם יישא בתשלום היתרה (להלן: "דמי הניהול").

24.3 למען הסר ספק יובהר כי דמי הניהול יכללו את עלות התחזוקה השוטפת של המעלית.



## 25. הוראות כלליות

- 25.1 סתירה בין התוכניות והמפרט, ככל שהעניין נוגע לעבודות החיזוק והשיפוץ ולהצמדותיהן, יחייב האמור במפרט, בכפוף לדרישות רשויות התכנון.
- 25.2 חוזה זה ממצה המוסכם בין הצדדים ולא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או תוספת לחוזה זה ו/או ליותר על זכות על פיו אלא אם נעשו בכתב בחתימת הצדדים או מי מהם, לפי העניין.
- 25.3 סמכות השיפוט בכל עניין שלא נמסר להכרעת בורר תהא אך ורק לבית המשפט המוסמך בחיפה.
- 25.4 כתובת הצדדים להסכם זה הן כאמור במבוא להסכם זה וכל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו לכתובת דלעיל, בדואר רשום, תירשם כמי שנתקבלה על ידי הצד השני בתוך 72 שעות ממועד משלוח ההודעה.
- 25.5 כל הודעה לבעלים לביצוע העבודות ו/או התכנוניות תימסר באמצעות הודעה לחברי הנציגות במייל ו/או בהודעת טקסט וקבלת אישורים בחוזר כי קיבלו את הודעת היזם.
- 25.6 מוסכם כי אם דייר ו/או חלק מהדיירים יסרבו לחתום על הסכם זה יפנה ב"כ היזם בשם יתר הדיירים, בשיתוף פעולה עם הדיירים ככל שהדבר נדרש, ועל חשבון היזם לכל ערכאה מוסמכת הנדרשת כדי להביא לכך שכל האמור בחוזה זה ובנספחים לו ובכלל זאת ביפוי הכת יחייב את כל הדיירים ויצא אל הפועל. חתימת הדיירים על הסכם זה מהווה חתימה על יפוי להגשת כל תביעה רלבנטית נגד דייר סרבן או נגד יתר הדיירים בבית המשותף המורכב.
- 25.7 למען הסר ספק מוסכם במפורש כי מרוץ הזמנים המפורט בחוזה זה כפוף לכך שכל הדיירים ללא יוצא מהכלל חתמו על הסכם זה וכל נספחיו, ולמען הסר כל ספק היזם לא יגיש בקשה להיתר בניה ולא יוציא הוצאה כספית כלשהי עד אשר כל הדיירים ללא יוצא מהכלל חתמו על הסכם זה וכל נספחיו.
- 25.8 הצדדים מתחייבים הדדית להופיע על פי דרישה בפני עוה"ד המייצגים ו/או בפני כל רשות, לחתום על כל מסמך שיידרש לכך ולהמציא כל מסמך או אישור תשלום ככל שיידרש לצורך ביצועו של ההסכם ו/או התחייבות מהתחייבויותיו.
- 25.9 מובהר ומוצהר בזאת מפורשות כי למעט במקרה שנאמר מפורשות אחרת בהסכם זה (במיוחד בנוגע לכניסת הסכם זה לתוקף והשתכללותו), התחייבויותיהם של כל אחד מבין הבעלים נעשית באופן נפרד וכי הבעלים אינם חייבים ביחד ולחוד בכל הנוגע להסכם זה ו/או קיומו ו/או הוראותיו.
- 25.10 לאחר קבלת מתן תוקף לתב"ע החדשה היזם יהיה רשאי לתלות שלט לפרסום הפרויקט בשטח הרכוש המשותף במתחם, בתיאום עם האדריכל ונציגות הבעלים, וזאת בכפוף לכך שיעמוד בדרישות כל דין להצבתו וישא בכל עלויות הפקתו, התקנתו והעלויות השוטפות שיהיו, ככל שיהיו, לרבות אך לא להמעטי אגרות, חשמל וכיו"ב.
- 25.11 הצדדים מתחייבים, לגרום לכך שבכל הסכמי המכר שייחתמו עם רוכשים עתידיים בקשר עם יחידות הפרויקט תשולב הוראה לפיה במקרה של מכירת יחידה לרוכש העתידי ובכל מכירה נוספת של יחידה בטרם רישום הבניין בו נמצאת היחידה כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, ייעשה הטיפול המשפטי בהסבת הזכויות בקשר עם מכירת היחידה במרשם שינהל היזם עד לרישום הבית כבית משותף "כחברה משכנת", ע"י עורכי-הדין של היזם בהתאם ובכפוף לצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999. הטיפול כחברה משכנת יכלול גם מתן הסכמה לרישום הערת אזהרה לזכות רוכש היחידה בתנאי שהרוכש ימסור קודם לכן ייפוי כח בלתי חוזר לעוה"ד של היזם לייחוד הערת האזהרה ליחידתו וכל מסמך שיידרש על ידי היזם.
- 25.12 כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר, כל סכום שתשלמו חל במפורש על - פי חוזה זה על הצד האחר, וזאת לאחר שהתרה בצד האחר בהודעה בכתב לשלמו, והצד האחר לא שילמו, תוך עשרה (10) ימים מהמועד שנדרש לעשות כן. שילם צד סכום כלשהו החל על-פי חוזה זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהצד האחר או לקזזו מכל סכום שהוא חייב לאותו צד. הצד המשלם יהיה זכאי לקיזוז הסכום או להחזר הסכום, מיד עם דרישתו הראשונה, כשסכום זה ישא ריבית בשיעור הריבית החריגה הנהוגה לגבי חת"ד בבל"ל בע"מ, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל והפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, וזאת בלא לגרוע מכל סעד אחר השמור לצד המשלם.

25.13 ב"כ היזם ימסור לב"כ הבעלים, לאחר דרישתם, העתקים מהמסמכים שיקבל מהרשויות בקשר להסכם זה, לרבות ההיתר והאסמכתאות בנוגע לתשלומי מיסים אשר שולמו על ידי היזם בנוגע לפרויקט.

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

**26. ייצוג משפטי**

24.1 היזם יישא בשכר טרחת עורכי הדין של הבעלים ממשדד רולוף יונאי וזאת בהתאם לסיכום המצורף להסכם זה **בנספח ז'**. ידוע ליזם שעוה"ד של הבעלים חבים חובת נאמנות לבעלים / דיירים על אף ששכ"ט משולם ע"י היזם.

24.2 עורכי הדין ממשדד ש. פרידמן ושות' מיציגים את היזם והוא ישא בשכר טרחתם. עורכי הדין של היזם יטפלו במכר דירות היזם וברישום צו הבית המשותף המתוקן לאחר סיום הבניה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום**

היזם

הדיירים

■	■	■	■
■	■	■	■
■	■	■	■
■	■	■	■
■	■	■	■
■	■		■
■	■	■	■
■	■	■	■
■	■	■	■
■	■		■
■	■	■	■
■	■	■	■

			■
			■
			■
			■
			■
			■
			■
			■
			■
			■
			■
			■
			■
			■

### אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד הילה סלומון מאשרת כי ביום \_\_\_\_\_ ה"ה חתמו בפניי על הסכם זה, לאחר שאימתתי את זהותם באמצעות ת.ז. והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם. אני מאמתת את החתימות על הסכם זה לפי הוראות תקנה 14(ב) / 16(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל 1969.

\_\_\_\_\_  
הילה סלומון, עו"ד

### אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד \_\_\_\_\_ מאשרת כי ביום \_\_\_\_\_ נציג החברה המורשה, מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ התייצב בפני וחתם על הסכם זה, לאחר שאימתתי את זהותו באמצעות ת.ז. ומסמכי החברה הנדרשים כחוק. והסברתי לו את מהות העסקה שהוא עומד לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו כראוי, חתם לפני מרצונו. אני מאמתת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(ב) / 16(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל 1969.

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

## תוכן עניינים

עמ'	שם הנספח	סימון
3	נספח א1 נסח לשכת רישום המקרקעין	1א
33	נספח א2 מסמכי הבית המשותף תקנון	2א
41	נספח ב- מפרט טכני	ב
47	נספח ב2- מסמכי התבע החדשה , תקנון הוראות	2ב
65	נספח ב2 - מסמכי התבע החדשה תשריט	2ב
67	נספח ג- בקשה לרישום הערת אזהרה	ג
70	נספח ד- יפוי כוח בלתי חוזר מבעלי הדירות ליזם	ד
74	נספח ד1- יפוי כוח בלתי חוזר תכנוני מהבעלים לבאי כח הצדדים	1ד
77	נספח ה- יפוי כוח בלתי חוזר יזם	ה
80	נספח ו - יפוי כח למחיקת הערת אזהרה	ו
82	נספח ו - פרוטוקול דירקטוריון היזם למחיקת הערת אזהרה	ו
84	נספח ו- בקשה למחיקת הערת אזהרה	ו
87	נספח ז- הצהרת והתחייבות קוני דירות חדשות כלפי הדיירים	ז
89	נספח ח - פרוטוקול דירקטוריון היזם	ח
91	נספח ט ביטוחים	ט
93	נספח י- כתב הסמכת נציגות וייפוי כוח	י
96	נספח יא - נוסח ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית	יא
98	נספח יב- יפוי כוח לצורכי מס.	יב
101	נספח יג- שאלון מיסוי	יג
106	נספח יד - תצהיר בן זוג ותצהיר בעלים יחיד	יד

# נספח א1

נספח א1 נסח לשכת רישום  
המקרקעין

1 א 30/12/2021  
 כ"ו טבת תשכ"א -  
 שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
 LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
 سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
 وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
**העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים**  
 נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
 גוש: 10444 חלקה: 2436

הכנס נוצר ע"י שטר:	25468/2010	מיום:	26/05/2010	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

**הרכוש המשותף**

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר
עיריית חיפה, עיריית קריית ים	5,616.00	81	מוסכם	25468/2010
הערות:	"נכס זה הוכרז כשיכון ציבורי" בתשריט רישום הבית המשותף יש לראות את מבנה 5 כאילו סומן כמבנה 4 ואת מבנה 4 כאילו סומן בתור מבנה 5			
כתובת:	אריה ליון 18, 16, 14, 14, קריית ים			

**זיקות הנאה**

זיקת הנאה	כפופה	זכות מעבר ברגל בכל שעות היממה בקטע קרקע המסומן בתשריט A בצבע כתום בשטח 95 מ"ר. קטע קרקע המסומן בתשריט B בצבע לילך בשטח 194 מ"ר בהתאם לתנאים המיוחדים המצורפים לשטר
לטובת	עיריית חיפה	25468/2010/1000

**תת חלקה 1**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
77.90	ראשונה	1	8/363

**בעלויות**

מכר	אסולין יעקב	ת.ז.	028551729	בשלמות	1937/2018/25
-----	-------------	------	-----------	--------	--------------

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	1937/2018/26
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

**תת חלקה 2**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
37.90	ראשונה	1	4/363

**בעלויות**

מכר	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	חברה	520024209	בשלמות	37242/2017/5
-----	---	------	-----------	--------	--------------

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	37242/2017/6
-----------------------	-------------	--------------

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
**העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים**  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

**תת חלקה 3**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
37.90	ראשונה	1	4/363

**בעלויות**

מכר	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	חברה	520024209	בשלמות	1937/2018/27
-----	---	------	-----------	--------	--------------

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	1937/2018/28
-----------------------	-------------	---	--------------

**תת חלקה 4**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
38.30	שניה	1	4/363

**בעלויות**

מכר	קזן דוד	ת.ז.	033432089	1 / 2	1937/2018/29
מכר	קזן דבורה	ת.ז.	040348302	1 / 2	1937/2018/29

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	1937/2018/30
-----------------------	-------------	---	--------------

**תת חלקה 5**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
37.90	שניה	1	4/363

**בעלויות**

מכר	אולגה קורנפלד	ת.ז.	305847014	1 / 8	43094/2017/7
מכר	קורנפלד אולגה	ת.ז.	305847014	3 / 4	43094/2017/7
מכר	קורנפלד אולגה	ת.ז.	305847014	1 / 8	43094/2017/7

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	43094/2017/8
-----------------------	-------------	--------------

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
**העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים**  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
--------	--

**תת חלקה 6**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
37.90	שניה	1	4/363

**בעלויות**

מכר	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	חברה	520024209	בשלמות	1937/2018/31
-----	---	------	-----------	--------	--------------

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:
1937/2018/32			

**תת חלקה 7**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
38.30	שניה	1	4/363

**בעלויות**

מכר	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	חברה	520024209	בשלמות	43094/2017/9
-----	---	------	-----------	--------	--------------

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:
43094/2017/10			

**תת חלקה 8**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
40.20	שלישית	1	4/363

**בעלויות**

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	25468/2010
-----------------	------------------	--------	------------

**תת חלקה 9**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.90	שלישית	1	4/363



30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

בעלויות

25468/2010	בשלמות			קרן קיימת לישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	------------------	-----------------

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.90	שלישית	1	4/363

בעלויות

1937/2018/33	בשלמות	33926125	ת.ז.	גרינביץ ולנטינה	מכר
--------------	--------	----------	------	-----------------	-----

משכנתאות

7022/2016/2	בשלמות			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

1937/2018/34				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
40.20	שלישית	1	4/363

בעלויות

1937/2018/35	בשלמות	520024209	חברה	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	מכר
--------------	--------	-----------	------	--	-----

הערות

1937/2018/36				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
40.20	רביעית	1	4/363

בעלויות

40774/2018/1	בשלמות	022418560	ת.ז.	שושן חנה	מכר
--------------	--------	-----------	------	----------	-----

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

משכנתאות

משכנתה	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	בשלמות	40774/2018/2
דרגה: ראשונה			

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	1937/2018/38
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.90	רביעית	1	4/363

בעלויות

מכר	הלר מרדכי אהרון	ת.ז.	311520852	1 / 2	97627/2021/1
מכר	הלר רחל	ת.ז.	312265150	1 / 2	97627/2021/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות	97627/2021/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	1937/2018/40
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.90	רביעית	1	4/363

בעלויות

מכר	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	חברה	520024209	בשלמות	1936/2018/1
-----	---	------	-----------	--------	-------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	1936/2018/2
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
40.20	רביעית	1	4/363

בעלויות

מכר	סולמונוב יוסף	ת.ז.	301951190	1 / 3	1936/2018/3
מכר	מירוב זויה	ת.ז.	301954202	1 / 3	1936/2018/3
מכר	סולמונוב יוסף	ת.ז.	301951190	1 / 3	1936/2018/3

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	1936/2018/4
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
38.30	ראשונה	2	4/363

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	25468/2010
-----------------	------------------	--------	------------

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
37.90	ראשונה	2	4/363

בעלויות

מכר	מקלר אידה	ת.ז.	011116548	1 / 2	1936/2018/5
מכר <th>מקלר אידה</th> <th>ת.ז.</th> <th>011116548</th> <th>1 / 2</th> <th>1936/2018/5</th>	מקלר אידה	ת.ז.	011116548	1 / 2	1936/2018/5

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	1936/2018/6
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
37.90	ראשונה	2	4/363

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

בעלויות

מכר	נסים אנגל	ת.ז.	025737685	בשלמות	1936/2018/7
-----	-----------	------	-----------	--------	-------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	61109/2015/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				1936/2018/8
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
38.30	ראשונה	2	4/363

בעלויות

מכר	ביטון רבקה	ת.ז.	023024979	1 / 2	6122/2018/1
מכר	ביטון מאיר	ת.ז.	029335494	1 / 2	6122/2018/1

משכנתאות

משכנתה בדרגה שווה	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון			בשלמות	6122/2018/2
דרגה: ראשונה					

משכנתה בדרגה שווה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	6122/2018/3
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				43094/2017/12
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
38.30	שניה	2	4/363

בעלויות

מכר	ישראל שלמה	ת.ז.	58214123	1 / 2	1936/2018/9
-----	------------	------	----------	-------	-------------

תאריך  
30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעי  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נכח מס' 453544

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

**העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים**

נכח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 10444 חלקה: 2436

מכר	ישראל גל פרידה	ת.ז.	22196372	1 / 2	1936/2018/9
-----	----------------	------	----------	-------	-------------

**משכנתאות**

משכנתה	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות	14106/2013/2
דרגה: ראשונה					

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	1936/2018/10			
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

**תת חלקה 21**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
37.90	שניה	2	4/363

**בעלויות**

מכר	קרופיצקי מיכלב לאה	ת.ז.	305979957	1 / 2	1936/2018/11
מכר	קרופיצקי מיכלב לאה	ת.ז.	305979957	1 / 2	1936/2018/11

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	1936/2018/12			
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

**תת חלקה 22**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
37.90	שניה	2	4/363

**בעלויות**

מכר	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	חברה	520024209	בשלמות	43094/2017/13
-----	---	------	-----------	--------	---------------

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	43094/2017/14			
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

**תת חלקה 23**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	------	-------------------

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
**העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים**  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

4/363	2			שניה	38.30
-------	---	--	--	------	-------

**בעלויות**

43094/2017/15	בשלמות	520024209	חברה	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	מכר
---------------	--------	-----------	------	---	-----

**הערות**

43094/2017/16				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

**תת חלקה 24**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
40.20	שלישית	2	4/363

**בעלויות**

25468/2010	בשלמות			קרן קיימת לישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	------------------	-----------------

**חכירות**

59654/2016/2	בשלמות	303791198	ת.ז.	אורמן אלכס	העברת שכירות בצוואה
	בשלמות	חלק בכנס:	נרשמה חכירה מהוונת	תאריך סיום: 14/12/2059	רמה: ראשית

**תת חלקה 25**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.90	שלישית	2	4/363

**בעלויות**

1936/2018/13	1 / 2	014836605	ת.ז.	אפריונידזה רעיסה	מכר
1936/2018/13	1 / 2	014836597	ת.ז.	אפריונידזה לאון	מכר

**הערות**

1936/2018/14				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

28741/2018/1				מס הכנסה חיפה	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)
הערות: תיק 014836597, מיום 16.05.18					
					סכום: 75,888 ₪

48562/2021/1	1 / 2			מס הכנסה חיפה	הערה לפי סעיף 11(2) לפקודת המסים (גביה)
--------------	-------	--	--	---------------	---

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

סכום: 165,172 ₪	הערות: תיק 014836597 מתאריך 07/07/2021
-----------------	--

תת חלקה 26

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.90	שלישית	2	4/363

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	25468/2010
-----------------	------------------	--------	------------

חכירות

שכירות	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	חברה	520024209	בשלמות	16004/2012/5
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2028	נרשמה חכירה מהונת	חלק בכס: בשלמות

תת חלקה 27

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
40.20	שלישית	2	4/363

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	25468/2010
-----------------	------------------	--------	------------

תת חלקה 28

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
40.20	רביעית	2	4/363

בעלויות

מכר	אייגר עקיבא מנחם	ת.ז.	318505674	1 / 2	1936/2018/15
מכר	אייגר יהודית ברכה	ת.ז.	208618223	1 / 2	1936/2018/15

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	28685/2017/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	1936/2018/16
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

תת חלקה 29

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.90	רביעית	2	4/363

בעלויות

מכר	איווקין אנדריי	ת.ז.	319485108	1 / 2	1936/2018/17
מכר	איווקין ילנה <th>ת.ז.</th> <th>319485116</th> <th>1 / 2</th> <th>1936/2018/17</th>	ת.ז.	319485116	1 / 2	1936/2018/17

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	15791/2013/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	1936/2018/18
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 30

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.90	רביעית	2	4/363

בעלויות

מכר ללא תמורה	גוטין יבגני	ת.ז.	303475545	בשלמות	10111/2018/1
---------------	-------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	1936/2018/20
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 31

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
40.20	רביעית	2	4/363

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	25468/2010
-----------------	------------------	--------	------------

תת חלקה 32

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	------	-------------------



30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
**העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים**  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

4/363	3			ראשונה	38.30
-------	---	--	--	--------	-------

בעלויות

1936/2018/21	בשלמות	520024209	חברה	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	מכר
--------------	--------	-----------	------	---	-----

הערות

1936/2018/22				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.					

תת חלקה 33

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
37.90	ראשונה	3	4/363

בעלויות

1936/2018/23	בשלמות	520024209	חברה	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	מכר
--------------	--------	-----------	------	---	-----

הערות

1936/2018/24				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.					

תת חלקה 34

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
37.90	ראשונה	3	4/363

בעלויות

1936/2018/25	בשלמות	303862445	ת.ז.	מרטה טראוביץ	מכר
--------------	--------	-----------	------	--------------	-----

הערות

13909/2012/2				שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
הערות: עד לתאריך 19/10/2015					

1936/2018/26				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.					

תת חלקה 35

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
38.30	ראשונה	3	4/363

בעלויות

מכר	זעירא יהושע	ת.ז.	40915589	1 / 2	1936/2018/27
מכר	זעירא עטרה <th>ת.ז.</th> <th>36060887</th> <th>1 / 2</th> <th>1936/2018/27</th>	ת.ז.	36060887	1 / 2	1936/2018/27

משכנתאות

משכנתה	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות	15688/2014/1
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	1936/2018/28
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 36

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
38.30	שניה	3	4/363

בעלויות

מכר	נחשון יהושע	ת.ז.	036161354	בשלמות	43094/2017/17
-----	-------------	------	-----------	--------	---------------

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	108/2016/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	43094/2017/18
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 37

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
37.90	שניה	3	4/363

בעלויות

מכר	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	חברה	520024209	בשלמות	1936/2018/29
-----	---	------	-----------	--------	--------------

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

הערות

1936/2018/30				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 38

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
37.90	שניה	3	4/363

בעלויות

מכר	קרנר בראונר צביה	ת.ז.	053912796	בשלמות	1936/2018/31
-----	------------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל	חברה	520029083	בשלמות	25138/2017/1
דרגה: ראשונה					

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	חזן יואב	ת.ז.	037608023		56680/2015/2
---------------------	----------	------	-----------	--	--------------

הערת אזהרה סעיף 126	בנק הבינלאומי הראשון לישראל	חברה	520029083		57076/2015/1
הלווים: חזן יואב					

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				1936/2018/32
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 39

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
38.30	שניה	3	4/363

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל			בשלמות	25468/2010
-----------------	------------------	--	--	--------	------------

תת חלקה 40

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
40.20	שלישית	3	4/363

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

בעלויות

1936/2018/33	בשלמות	520024209	חברה	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	מכר
--------------	--------	-----------	------	--	-----

הערות

1936/2018/34				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 41

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.90	שלישית	3	4/363

בעלויות

1936/2018/35	1 / 2	329007199	ת.ז.	אינעלם אטירסאו	מכר
1936/2018/35	1 / 2	329007207	ת.ז.	אינעלם סיפראש	מכר

משכנתאות

42748/2013/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

1936/2018/36				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

67559/2020/1				המרכז לגביית קנסות אגרות והוצאות	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) סכום: 267,986 ₪
--------------	--	--	--	-------------------------------------	--

תת חלקה 42

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.90	שלישית	3	4/363

בעלויות

37242/2017/7	בשלמות	067578559	ת.ז.	טרו ויקטור	מכר
--------------	--------	-----------	------	------------	-----

הערות

37242/2017/8				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
--------------	--	--	--	-------------	-----------------------

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
**העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים**  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
--------	--

**תת חלקה 43**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
40.20	שלישית	3	4/363

**בעלויות**

מכר	בס יניב	ת.ז.	300829538	1 / 2	1936/2018/37
מכר	בס שירה	ת.ז.	300844131	1 / 2	1936/2018/37

**משכנתאות**

משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030	בשלמות	31508/2017/2
דרגה: ראשונה					

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

**תת חלקה 44**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
40.20	רביעית	3	4/363

**בעלויות**

מכר	לוי שלמה	ת.ז.	037609310	בשלמות	1936/2018/39
-----	----------	------	-----------	--------	--------------

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

**תת חלקה 45**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.90	רביעית	3	4/363

**בעלויות**

מכר	אלזם מלכה חיה	ת.ז.	5055488	בשלמות	1935/2018/1
-----	---------------	------	---------	--------	-------------

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

הערות

1935/2018/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 46

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.90	רביעית	3	4/363

בעלויות

מכר	רון אבי	ת.ז.	068536879	בשלמות	1935/2018/3
-----	---------	------	-----------	--------	-------------

הערות

1935/2018/4				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 47

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
40.20	רביעית	3	4/363

בעלויות

מכר	סובול אידה	ת.ז.	306870890	1 / 2	1935/2018/5
מכר	סובול אידה	ת.ז.	306870890	1 / 2	1935/2018/5

הערות

1935/2018/6				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 48

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
38.30	ראשונה	4	4/363

בעלויות

מכר	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	חברה	520024209	בשלמות	1935/2018/7
-----	---	------	-----------	--------	-------------

הערות

1935/2018/8				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
-------------	--	--	--	-------------	-----------------------

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

תת חלקה 49

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
37.90	ראשונה	4	4/363

בעלויות

מכר	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	חברה	520024209	בשלמות	1935/2018/9
-----	---	------	-----------	--------	-------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	1935/2018/10
-----------------------	-------------	---	--------------

תת חלקה 50

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
37.90	ראשונה	4	4/363

בעלויות

מכר	ישראל חיים צדוק	ת.ז.	060635398	בשלמות	1935/2018/11
-----	-----------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	1935/2018/12
-----------------------	-------------	---	--------------

תת חלקה 51

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
38.30	ראשונה	4	4/363

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	25468/2010
-----------------	------------------	--------	------------

תת חלקה 52

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
38.30	שניה	4	4/363

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
**העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים**  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

**בעלויות**

מכר	בליקה לזרה	ת.ז.	001515378	בשלמות	1935/2018/13
-----	------------	------	-----------	--------	--------------

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				1935/2018/14
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

**תת חלקה 53**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
37.90	שניה	4	4/363

**בעלויות**

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל			בשלמות	25468/2010
-----------------	------------------	--	--	--------	------------

**תת חלקה 54**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
37.90	שניה	4	4/363

**בעלויות**

מכר	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	חברה	520024209	בשלמות	1935/2018/15
-----	---	------	-----------	--------	--------------

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				1935/2018/16
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

**תת חלקה 55**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
38.30	שניה	4	4/363

**בעלויות**

מכר	נוסקין יצחק	ת.ז.	303811046	1 / 2	1935/2018/17
ירווה	גרבוז טטיאנה	ת.ז.	303811129	1 / 2	40314/2018/1

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				1935/2018/18
-----------------------	-------------	--	--	--	--------------



30/12/2021  
כ"ז טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
**העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים**  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
--------	--

**תת חלקה 56**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
40.20	שלישית	4	4/363

**בעלויות**

מכר ללא תמורה	צינמן גארי	ת.ז.	318884913	בשלמות	32520/2019/1
---------------	------------	------	-----------	--------	--------------

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
37242/2017/10			

**תת חלקה 57**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.90	שלישית	4	4/363

**בעלויות**

מכר	טורובץ לאוניד	ת.ז.	319437174	1 / 2	1935/2018/19
מכר	טורובץ פריידה	ת.ז.	319437208	1 / 2	1935/2018/19

**משכנתאות**

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	17310/2012/2
דרגה: ראשונה					

**הערות**

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
1935/2018/20			

**תת חלקה 58**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.90	שלישית	4	4/363

**בעלויות**

מכר	קיסטרוגה זויה	ת.ז.	327225660	בשלמות	43094/2017/19
-----	---------------	------	-----------	--------	---------------

תאריך  
30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נכח מס' 453544

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
**העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים**  
נכח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

משכנתאות

60810/2016/2	בשלמות		מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	משכנתה
				דרגה: ראשונה

הערות

43094/2017/20			מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
			הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

33662/2020/1			בית משפט לענייני משפחה חיפה	הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130
			הערות: תמ"ש 18-06-24826 מיום: 28/06/2020 בדבר זכות מגורים של מר סמיון פיסמן ת"ז 011114246	

תת חלקה 59

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
40.20	שלישית	4	4/363

בעלויות

25468/2010	בשלמות		קרן קיימת לישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	------------------	-----------------

תת חלקה 60

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
40.20	רביעית	4	4/363

בעלויות

1935/2018/21	בשלמות	520024209	חברה	מכר
			שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	

הערות

1935/2018/22			מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
			הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 61

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
39.90	רביעית	4	4/363

בעלויות

37242/2017/11	1 / 2	032183394	ת.ז.	מכר
			אייגר עזריאל	

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
**העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים**  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

מכר	איגור רבקה שמחה	ת.ז.	033193749	1 / 2	37242/2017/11
-----	-----------------	------	-----------	-------	---------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות	43655/2016/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				37242/2017/12
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 62

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף		
39.90	רביעית	4	4/363		

בעלויות

מכר	קוזיארסקי ברוניסלבה	ת.ז.	314206442	1 / 2	1935/2018/23
מכר	קוזיארסקי ברוניסלבה	ת.ז.	314206442	1 / 2	1935/2018/23

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				1935/2018/24
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 63

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף		
40.20	רביעית	4	4/363		

בעלויות

מכר	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	חברה	520024209	בשלמות	37242/2017/13
-----	---	------	-----------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				37242/2017/14
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 64

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף		
----------	------------	------	-------------------	--	--

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

7/363	5			ראשונה	65.60
-------	---	--	--	--------	-------

בעלויות

1935/2018/25	1 / 2	328730577	ת.ז.	יאלו אנגידאו	מכר
1935/2018/25	1 / 2	328730585	ת.ז.	יאלו אנאטנש	מכר

משכנתאות

13904/2012/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

1935/2018/26				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 65

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
65.60	ראשונה	5	7/363

בעלויות

56376/2021/1	1 / 2	033930066	ת.ז.	אוחיון אבי-חי	מכר
56376/2021/1	1 / 2	039217336	ת.ז.	אוחיון אדזה	מכר

הערות

1935/2018/28				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 66

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
65.60	ראשונה	5	7/363

בעלויות

25468/2010	בשלמות			קרן קיימת לישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	------------------	-----------------

תת חלקה 67

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
65.60	ראשונה	5	7/363

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

בעלויות

3307/2020/1	1 / 2	312613441	ת.ז.	קהימקר עוז	מכר
3307/2020/1	1 / 2	205810096	ת.ז.	קהימקר שירז	מכר

הערות

1935/2018/30				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 68

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
65.60	שניה	5	7/363

בעלויות

20171/2020/1	1 / 2	301154696	ת.ז.	ברוך יעקוב אוראל	מכר
20171/2020/1	1 / 2	302921929	ת.ז.	ברוך חיה מושקא טובה	מכר

משכנתאות

20171/2020/2	בשלמות	520029281	חברה	בנק מרכזית דיסקונט בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

37242/2017/16				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 69

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
65.60	שניה	5	7/363

בעלויות

1935/2018/31	בשלמות	520024209	חברה	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	מכר
--------------	--------	-----------	------	--	-----

הערות

1935/2018/32				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

תת חלקה 70

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
65.60	שניה	5	7/363

בעלויות

מכר	ריקדו רוני אסא	ת.ז.	026777797	1 / 2	1935/2018/33
מכר	טוני אסא	ת.ז.	026777805	1 / 2	1935/2018/33

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	1935/2018/34
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 71

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
65.60	שניה	5	7/363

בעלויות

מכר	איינאו מונטמר	ת.ז.	309609113	1 / 2	1935/2018/35
מכר <th>איינאו אמרה</th> <th>ת.ז.</th> <th>309725000</th> <th>1 / 2</th> <th>1935/2018/35</th>	איינאו אמרה	ת.ז.	309725000	1 / 2	1935/2018/35

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	1935/2018/36
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 72

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.90	שלישית	5	6/363

בעלויות

מכר	מקונן אדנה	ת.ז.	310279831	1 / 2	1935/2018/37
מכר	מקונן ווביט	ת.ז.	309611093	1 / 2	1935/2018/37

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	17651/2013/2
דרגה: ראשונה					

30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

הערות

1935/2018/38				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 73

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.90	שלישית	5	6/363

בעלויות

18403/2021/1	1 / 2	032792871	ת.ז.	אנגלמן ליאור	מכר ללא תמורה
18403/2021/1	1 / 2	306930702	ת.ז.	אנגלמן נטליה	מכר ללא תמורה

משכנתאות

18403/2021/2	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

1935/2018/40				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 74

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
65.60	שלישית	5	7/363

בעלויות

1934/2018/1	בשלמות	520024209	חברה	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	מכר
-------------	--------	-----------	------	---	-----

הערות

1934/2018/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 75

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.90	שלישית	5	6/363

תאריך 30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

נכח מס' 453544

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים  
נכח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

בעלויות

1934/2018/3	1 / 2	328989678	ת.ז.	מינסטנוט אדלו	מכר
1934/2018/3	1 / 2	332464585	ת.ז.	מינסטנוט מריה	מכר

משכנתאות

23902/2015/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

1934/2018/4				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
					הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

תת חלקה 76

החלק ברכוש המשותף	מבנה			תיאור קומה	שטח במ"ר
6/363	5			רביעית	62.90

בעלויות

1934/2018/5	בשלמות	303789572	ת.ז.	פולצוק סבטלאנה	מכר
-------------	--------	-----------	------	----------------	-----

משכנתאות

24988/2015/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

24988/2015/3	בשלמות			"עמיגור" ניהול נכסים בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
					הערות: עד תאריך 27/08/2019

1934/2018/6				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
					הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

תת חלקה 77

החלק ברכוש המשותף	מבנה			תיאור קומה	שטח במ"ר
6/363	5			רביעית	62.90

בעלויות

25468/2010	בשלמות			קרן קיימת לישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	------------------	-----------------



30/12/2021  
כ"ו טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
**העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים**  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

**תת חלקה 78**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.90	רביעית	5	6/363

**בעלויות**

מכר	טורז'מן יעקב	ת.ז.	069738201	1 / 2	1934/2018/7
מכר	טורז'מן ליליאן	ת.ז.	016462939	1 / 2	1934/2018/7

**הערות**

הערת אזהרה סעיף 126	שקמונה חברה ממשלתית	הערות:	עד לתאריך 19/10/2015	7780/2012/2
---------------------	---------------------	--------	----------------------	-------------

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	1934/2018/8
-----------------------	-------------	--------	--	-------------

**תת חלקה 79**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.90	רביעית	5	6/363

**בעלויות**

מכר	אוחיון דניאל	ת.ז.	012207791	1 / 2	1934/2018/9
מכר <th>אוחיון רחל</th> <th>ת.ז.</th> <th>012411492</th> <th>1 / 2</th> <th>1934/2018/9</th>	אוחיון רחל	ת.ז.	012411492	1 / 2	1934/2018/9

**הערות**

הערת אזהרה סעיף 126	שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ	חברה	700000011	13901/2012/2
				הערות: עד לתאריך 21.3.2012

צו עקול	הוצל"פ ת"א	הערות:	תיק 01-44891-02-7 הליך 130313198 מיום 13.10.13	51340/2013/1
---------	------------	--------	--	--------------

צו עקול	לשכת הוצאה לפועל הרצליה	הערות:	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 2612861044, הליך מס' 0000000064, מיום 27/03/2017	16426/2017/1
---------	-------------------------	--------	---	--------------

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	1934/2018/10
-----------------------	-------------	--------	--	--------------

30/12/2021  
כ"ז טבת תשפ"ב  
שעה: 11:21

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



453544 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
**העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים**  
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום  
גוש: 10444 חלקה: 2436

63712/2018/1				לשכת הוצאה לפועל תל אביב	צו עקול
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5188980618, הליך מס' 0000000036, מיום 02/12/2018					
57916/2020/1	1 / 2			מע"מ חיפה	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)
הערות: תיק 012207791 מתאריך 04/11/2020 סכום: 27,606 ₪					
30521/2021/1				לשכת הוצאה לפועל חיפה	צו עקול
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5027620820, הליך מס' 0000000030, מיום 07/05/2021					
92714/2021/1		34983	עו"ד	עו"ד שנקלר שולמית	הערה על מינוי נאמן
הערות: תיק חדל"פ מס' 336523, מיום 14.11.21					

**תת חלקה 80**

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
20.40	קרקע	6	2/363

**בעלויות**

25468/2010	בשלמות			קרן קיימת לישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	------------------	-----------------

**סוף נתונים**

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

## נספח א2

# נספח א2 מסמכי הבית המשותף תקנון



## תקנון מוסכם

בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1969

אני, החתומה מטה, **קרן קיימת לישראל**, על ידי מינהל מקרקעי ישראל, בעלת המקרקעין הידועים כחלקה 2436 בגוש 10444 בשטח של 5,616 מ"ר, קובעת בזאת כלהלן:

1. לעניין תקנון זה: בעל דירה, משמעו: חוכר דירה או מי שזכאי להרשם כחוכר דירה, כל זאת מבלי לפגוע בזכויותיו של הבעלים הרשום על פי דין.

2. חלקים ברכוש המשותף של הבית המשותף - נקבע בזאת בהתאם לסעיף 57 (א) לחוק כדלהלן:

א. שיעור החלקים ברכוש המשותף הצמודים לכל דירה ודירה יהיו כלהלן:

לדירה מסי משנה 2436/1	-	חלקים 8/363
לדירות מסי משנה 2436/2 עד 2436/63	-	חלקים 4/363
לדירות מסי משנה 2436/64 עד 2436/71 ו-2436/74	-	חלקים 7/363
לדירות מסי משנה 2436/72, 2436/73 ו-2436/75 עד 2436/79	-	חלקים 6/363
לדירה מסי משנה 2436/80	-	חלקים 2/363

ב. שינויים ו/או תוספת בניה לדירה כלשהי, לא ישנו, למרות הרחבת שטח רצפתה של הדירה, את שיעור החלקים ברכוש המשותף המוצמדים לאותה דירה.

3. הפרדת הרכוש המשותף למבנים -

הבית מורכב מחמישה מבנים כמפורט להלן:

מבנה I	כולל את הדירות	2436/1 - 2436/15
מבנה II	כולל את הדירות	2436/16 - 2436/31
מבנה III	כולל את הדירות	2436/32 - 2436/47
מבנה IV	כולל את הדירות	2436/48 - 2436/63
מבנה V	כולל את הדירות	2436/64 - 2436/79
מבנה VI	כולל את הדירה	2436/80

נקבע בזאת בהתאם לסעיף 59 לחוק כדלהלן:

א. כל חלקי הרכוש המשותף, למעט הקרקע שבתחום כל מבנה ומבנה יהיו צמודים לדירות שבאותו מבנה בלבד.

ב. למען הסר ספק מובהר בזה, כי הקרקע של הבית הינו רכוש משותף, המשותף לכל הדירות בבית.

ג. הרכוש המשותף שלא נכלל בהגדרת ס"ק א' וכן הרכוש המשותף שבס"ק ב' יכונה רכוש משותף כללי של הבית.

ד. על אף האמור לעיל, כל בעלי הדירות שבקומה רביעית שבכל מבנה ומבנה יתנו זכות לכל בעלי הדירות באותו מבנה בלבד מעבר לגג דרך פתח היציאה לגג המצוי בתחום



קרן

4. נציגויות - בחירה וסמכויות מבנה:

- א. בעלי הדירות שבכל מבנה ומבנה יקיימו אסיפה כללית נפרדת, ויבחרו נציגות נפרדת לאותו מבנה, שתהיה מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקתו התקינה, לניהולו ולשיפוצו של הרכוש המשותף שבתחום אותו מבנה כאמור בסעיף 3 לעיל.
- ב. הנציגות של כל מבנה ומבנה יבחרו בנציג אחד לנציגות הכללית של הבית המשותף אשר תהיה מוסמכת להחליט ולפעול בכל נוגע לשימוש, אחזקתו התקינה, לניהולו התקין, שיפוץ וטיפול ברכוש המשותף של הבית המשותף.

5. חדר שנאים (טרנספורמציה)

א. הגדרות:

- "חדר שנאים" - החדר הרשום בפנקס הבתים המשותפים בתוך יחידה נפרדת - חלקת משנה מסי 2436/80 בגוש 10444 (להלן - "החדר").
- בעלת החדר** - חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "החברה"), כמשמעות בעל דירה עפ"י פרק בתים משותפים בחוק.
- "התרשים" - תרשים מיום 20.12.76 המצ"ב בתור חלק בלתי נפרד מתקנון זה.
- כל האמור בתוספת בלשון יחיד אף הרבים במשמע וכן להיפך.

ב. השימוש בחדר

- (1) בעלת החדר או מי שיבוא במקומה תהיה רשאית להשתמש בחדר, למטרות התקנת ואחזקת תקני שנאים (טרנספורמציה) ומתקני חשמל אחרים, ולבצע כל פעולה שהיא חייבת ו/או רשאית לבצע על פי רשיונה ועל פי כל דין, ולרבות כל יתר המטרות של החברה הנחוצות, כפי שהחברה תמצא לנכון, מזמן לזמן, לצורך ובקשר עם אספקת חשמל לדיירי הבית המשותף ו/או לצרכנים ו/או למזמינים אחרים של החברה באזור.
- א. (2) החברה מתחייבת לבצע כל העבודות ולהקים כל המתקנים בחדר מחומרים מעולים ובטוחים.
- ב. החברה מתחייבת לתחזק החדר והמתקנים שימצאו בו ולדאוג לניקיונו ולחיתויו השוטפים. כן מתחייבת החברה לנעול את החדר והכניסה אליו על מנת למנוע כניסת אנשים בלתי מורשים.
- ג. כל עבודות התחזוקה שתבוצענה על ידי החברה ברכוש המשותף של הבנין תבוצענה לאחר שהחברה הודיעה עליהן מראש לנציגות הבית המשותף או למוכר (לפי המועד הרלבנטי) ו/או דאגה להדביק הודעה על ביצוע העבודות ומועד ביצוען במקום בולט בכניסה לבנין, למעט במקרים דחופים בהם נשקפת סכנה לגוף או לרכוש. החברה מתחייבת להיענות במהירות האפשרית בנסיבות העניין לכל קריאה של נציגות הבית הקשורה לתחזוקתו ואבטחתו של החדר.
- ד. החברה מצהירה כי החדר, המתקנים המצויים בו והעבודות המבוצעות בו ו/או שיבוצעו בו יהיו מבטוחים כנדרש לפי הנסיבות במסגרת הביטוחים הנערכים לרכוש החברה על ידי החברה.



### זכויות מיוחדות של בעלת החדר.

ג.

(1) בעלת החדר רשאית להניח כבלי חשמל ואביזרים בצנרת, הנמצאת מתחת לרצועת הקרקע המסומנת בצבע צהוב בתרשים (להלן: "הצנרת") וכן היא רשאית להחזיק את כבלי החשמל והאביזרים בצנרת, לתחזוק, להוציאם, לשנותם, לתקנם, להחליפם ו/או להוסיף עליהם בכל עת לפי ראות עיניה ו/או לעשות כל עבודות אחרות בצנרת כפי שתמצא לנחוץ (להלן: "הנחת כבלים").

(2) ניתנת בזה לבעלת החדר, לעובדיה, לשליחיה, לקבלניה ולכל בא כוח אחר מטעמה זכות מעבר חופשי וגישה חופשית ברגל או ברכב יום ולילה בכל עת אל החדר ואל הפיר שבתקרתו וכן אל הצנרת, דרך המעבר, המסומן בתרשים בקווים כחולים (להלן: "המעבר והגישה").

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במסגרת שימושה בזכות המעבר והגישה רשאית החברה להעביר טרנספורמטורים (שמשקלם עשוי להגיע ל-5 טון כל אחד (ואף יותר)), וכן לבצע התקנה, החזקה והפעלה של מתקני שנאים (טרנספורמציה) בחדר ועבודות בקשר לכך, שינויים ו/או תיקונים פנימיים בחדר ו/או במתקני השנאים (הטרנספורמציה) שבו, וכן להניח כבלים וזאת בתנאי שבכל מקרה שהחברה תבצע עבודות ו/או תיקונים כאמור לעיל היא תחזיר מיד את מצב רצועת הקרקע לקדמותו על חשבונה ותתקן על חשבונה כל נזק ישיר שיגרם, אם יגרם, בגין העבודות הנ"ל, וכן בתנאי שכל עבודה כאמור אשר תעשה עוד לפני שנמסרה החזקה ברכוש המשותף לדיירים בבנין, תעשה בתיאום עם המוכר, וככל שתעשה לאחר מועד מסירת החזקה ברכוש המשותף לדיירים בבנין ויהיה בה כדי להפריע הפרעה של ממש לשימוש הסביר בבנין, תעשה בתיאום עם נציגות הבית, אם ניתן הדבר בנסיבות הענין.

(3) בעלת החדר מתחייבת לפעול בזהירות ובסבירות בהפעלת הזכויות הניתנות לה בסעיפים (1) ו-2 לעיל וכן היא מתחייבת לתקן תוך זמן סביר כל נזק ישיר שיגרם לבית המשותף עקב ביצוע עבודות על ידה בחדר ו/או בצנרת ולהחזיר, ככל שהדבר ניתן, את המצב לקדמותו.

### התחייבויות בעלי הדירות

ד.

(1) כל אחד מבעלי הדירות בבית המשותף (להלן: "בעלי הדירות") מתחייב בזה לא להניח ולא להרשות למישהו אחר מטעמו להניח חומרים או חפצים כלשהם בקרבת החדר ו/או בקרבת החלונות ו/או הדלתות ו/או התריסים ו/או איזה שהוא פתח אחר בחדר, וכן לא לחסום או להפריע את המעבר והגישה אל חדר.

(2) מבלי לגרוע מהוראות סעיף (1) כל אחד מבעלי הדירות נותן בזה לבעלת החדר את הזכות והרשות לסלק את החומרים או החפצים כנ"ל על חשבוננו של אותו בעל דירה שלא יעמוד בהתחייבותו כאמור, וזאת לאחר מתן התראה מתאימה בנסיבות הענין.

(3) כל אחד מבעלי הדירות מתחייב בזה לא לשנות את השיפוע בחזית החדר ולשמור על פילוס המשטח בחזית חדר הטרנספורמציה.

(4) כל אחד מבעלי הדירות מתחייב בזה שכל עבודת בנין או איזה עבודה אחרת בחצר הבית המשותף או בתוך הבית המשותף, בקרבת חדר או בקרבת הצנרת, שתבצע על ידו או ע"י מי מטעמו - תוצא לפועל באופן המונע כל נזק, הפסד או הפרעה לטרנספורמטורים ו/או לכבלים ו/או למתקן או ציוד כל שהוא של בעלת החדר וכי עבודה כזו לא תפריע למעבר ולגישה ו/או להפעלת מתקני החשמל של החברה.



(5) נוסף ומבלי לפגוע באמור לעיל, מתחייב כל אחד מבעלי הדירות לא לבצע ולא להרשות למישהו אחר מטעמו לבצע - בלי הסכמתה המוקדמת בכתב של בעלת החדר - עבודה כל שהיא, הן של בניה, הריסה, תיקון או חפירת תעלות לשם הנחת צינורות מים, ביוב או חשמל, חפירת בורות או נטיעת עצים - במרחק של פחות מ- 1.5 מטר מחדר השנאים (הטרנספורמציה) ו/או מהצנרת ולא לבצע נטיעת יתדות מתכת ו/או וויס ו/או מסמרים וכיו"ב, ו/או כל עבודה אחרת בקירות חדר הטרנספורמציה.

(6) אם למישהו מבעלי הדירות צורך להעמיד מכונות או מנועים בקרבת חדר השנאים (הטרנספורמציה) עליו לאחוז בכל האמצעים הדרושים על מנת למנוע זעזועים או רעידות העלולים לקלקל את המכשירים שבחדר הטרנספורמציה.

(7) בעלי הדירות מתחייבים לוודא שמי המרזבים ו/או מי צינורות אספקת המים ו/או הביוב לא יחדרו לחדר, ועל בעלי הדירות לנקוט בכל האמצעים המתאימים על מנת שמי המרזבים ו/או צינורות אספקת המים ו/או צינורות הביוב לא יחדרו לתוך החדר, הכל בכפוף לכך שבעלת החדר דאגה מצידה לתחזוקה תקינה של החדר על מנת למנוע פגיעה באיטום החדר למים ולרטיבות.

(8) בנוסף לאמור לעיל, אם מי מבעלי הדירות יפר התחייבות מהתחייבויותיו לעיל בסעיף זה, מתחייב אותו בעל דירה לשפות ולפצות את בעלת החדר בגין כל תביעה ו/או דרישה כלפי בעלת החדר, על כל נזק או הפסד ממין כלשהו (בגוף או רכוש) שייגרמו במשירין או בעקיפין כל אדם. בנוסף לכך, הרשות בידי בעלת החדר לתקן ו/או להחליף את המכשירים והכלים בחדר שניזוקו בתוצאה מכך ולגבות הוצאותיה כאמור מבעל הדירה המפר.

#### ה. ויתור בעלת החדר על זכויות ופטור מהוצאות החזקה וניהול

(1) בעלת החדר מוותרת על זכותה להשתתף ולהצביע באסיפות כלליות של דיירי הבית המשותף בו מצוי החדר, ככל שאין מדובר בהחלטות העשויות לפגוע בזכויות החברה על פי האמור בתוספת זו.

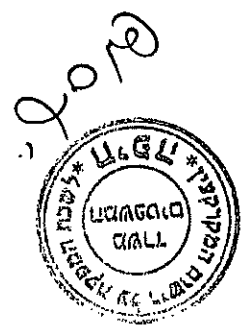
(2) אם לצורכי רישום יוצמד לחדר חלק יחסי ברכוש המשותף, הרי שאין הוא מקנה לחברה זכויות כלשהן הנובעות על פי דין מהצמדה שכזו והחברה מוותרת על זכויות אלה לטובת המוכר ו/או לטובת דיירי הבית המשותף לפי הענין.

(3) בעלת החדר תהיה פטורה מהשתתפות בתשלום הוצאות החזקה והניהול מכל מין וסוג שהוא של הבית המשותף, לרבות הוצאות שוטפות ו/או עתידיות ו/או חד פעמיות.

#### הוראות שונות

(1) במקרה של סתירה בין הוראות סעיף 5 לתקנון לבין גוף התקנון, תחייבנה הוראות סעיף 5 לתקנון.

(2) כל הוראה מהוראות סעיף 5 לתקנון אינה ניתנת לשינוי או לתיקון אלא בכפוף לקבלת הסכמתה המוקדמת לכך בכתב של בעלת החדר.



בהתאם לאמור בסעיף 62 לחוק, אנו קובעים כדלהלן:

א. כל אחד מהחוכרים ו/או הבעלים יהיה זכאי להוסיף תוספת בניה לדירתו, (להלן "הבונה"). הבניה תתבצע עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של הבונה, באופן ובתנאים שימצא לנכון, ללא צורך בקבלת הסכמתם של יתר החוכרים ו/או הבעלים בבית, בכפוף לאמור להלן:

(1) הבונה יקבל בכתב ומראש הסכמת מינהל מקרקעי ישראל לתוספת האמורה.

(2) הבונה יקבל היתר בניה מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה או כל רשות אחרת שתבוא במקומה.

(3) הבונה לא ינצל אחוזי בניה בשיעור העולה על חלקו ברכוש המשותף.

ב. כל תוספת בניה לרבות גג או גגות או קירות חיצוניים שיווצרו כתוצאה מהבניה הנוספת, יוצמדו אף הם לדירת הבונה.

ג. החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה לא ישתנו עקב הבניה הנוספת.

ד. מוסכם, כי הבונה כאמור בסעיף זה יהא רשאי לפנות למפקח על רישום המקרקעין בבקשה לתיקון צו הרישום ותקנון הבית, במטרה ליתן ביטוי משפטי לשינויים הפיזיים שחלו בדירתו עקב הבניה הנוספת. הסכמת חוכרי או בעלי יתר הדירות ניתנת בזה מראש.

ה. החוכר או הבעלים יהיה רשאי בקשר לביצוע הבניה: להשתמש ברכוש המשותף לצורך עבודות הבניה, לחבר את תוספת הבניה לרשתות החשמל, המים והביוב של הרכוש המשותף או כל מתקן אחר של הבית, ובדרך כלל לעשות כל פעולה שתהיה נחוצה כדי שתוספת הבניה תתחבר באופן יעיל לבית המשותף.

ו. עם סיום הבניה, יפנה הבונה כל פסולת וחומרים שנשארו בשטח כתוצאה מהבניה, ויחזיר את המצב לקדמותו, הכל על חשבונו בלבד. כמו כן, יהיה הבונה חייב לתקן על חשבונו כל נזק שיגרם לדירה אחרת ו/או לרכוש המשותף.

7. השתתפות בהוצאות

נקבע בזאת בהתאם לסעיף 59 לחוק כדלהלן:

א. ההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה, לשיפוצו, ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי נוהג של הרכוש המשותף שבתחום כל מבנה ומבנה כאמור בסעיף 3 לעיל, יחולו על בעלי הדירות שבאותו מבנה בלבד, לפי יחס שטח רצפתה של כל דירה באותו מבנה לסך כל שטחי הרצפות של כל הדירות באותו המבנה, למעט חדר שנאים תת חלקה 2436/80.

ב. ההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה, לניהולו התקין, לטיפוחו ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי נוהג של הרכוש המשותף של הבית המשותף שלא הוצמד כאמור בסעיף 3 לעיל (להלן: "הרכוש המשותף הכללי"), יחולו על כל בעלי הדירות בבית המשותף לפי שיעור חלקם ברכוש המשותף, למעט חדר שנאים תת חלקה 2436/80.





8. בהתאם לסעיף 64 לחוק המקרקעין נקבע בזאת, כי בכפיפות לאמור בתקנון מוסכם דה יחלו על הבית המשותף ועל הדירות שבו התקנון המצוי שבתוספת לחוק. בכל מקרה שיתגלה איזה שהוא שינוי או סתירה או אי התאמה בין הוראות התקנון המצוי לבין תקנון מוסכם זה, יכריעו הוראות תקנון מוסכם זה.

9. בהתאם לתקנה 77 לתקנון המקרקעין (ניהול ורישום) תשי"ל - 1969 מבקשים לאשר את התקנון המוסכם הנ"ל ולהורות על רישומו.



קרן קיימת לישראל  
ע"י מינהל מקרקעי ישראל

**אימות חתימה**

אני הח"מ, מואיז פסי, עו"ד, מעיד בזה, כי היום הופיעו לפניי ה"ח אביטל רישום / 2010 בשם מינהל מקרקעי ישראל, המייצג את קרן קיימת לישראל, ואישרו בי החתימות שעל תקנון זה הן שלהם, וכי ערכו את התקנון מרצונם הטוב והחופשי ובהרצונם את חובליו.

מואיז פסי  
מוסמך למשפטים ע"י רשות הרישום  
מ.ר. 2617  
רח' הנציב 22 תל-אביב 7015  
טל: 5611757 פקס: 5680

תאריך 28/4/10

אני מאשרת את התקנון לרישום:

12-05-2010

תאריך

צ. פינגנבולם, עו"ד  
המפקחת על רישום המקרקעין  
ציפורה פינגנבולם, עו"ד  
מפקחת בכירה  
על רישום המקרקעין חיפה



משרד המשפטים

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים ,  
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,  
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.  
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).



## נספח ב

### נספח ב- מפרט טכני

**מפרט טכני**  
**פרויקט תמ"א 38**  
**בבניינים ברחוב**  
**אריה לוי 14-18**  
**קרית שמואל, חיפה**

18.07.22

**לכבוד:**

**דיירי רחוב אריה לוי 14-18**

**ק. שמואל**

**הנדון: מפרט טכני לחיזוק מבנה עפ"י תמ"א 38 בבנייני מגורים ברחוב אריה לוי  
14-18 קרית שמואל**

**הקדמה:**

חברת שקמונה, מציעה לדיירי **אריה לוי 14-18 קרית שמואל** פרויקט שיקום מבנים אשר יכלול הפיכתם של המבנים כיום למבנים בעלי איכויות הנדסיות תקינות עפ"י חוק חיזוק מבנים לרעידות אדמה. בנוסף הפרויקט יכלול:

- שיפוץ המבנה הקיים לחזות חדישה.
- שיקום וחיזוק המבנים עפ"י תקן.
- בניית חדר ביטחון, ממ"ד בהתאם לתכנון אדריכל ובכפוף לאישור רשויות.
- בניית מרפסות בהתאם לנספחים מצורפים לחוזה לדיירי הבניין.
- שדרוג ושיפוץ שטחים ציבוריים בנכס.
- הוספת מעלית הידראולית / חשמלית ל-5 נוסעים לפחות

**בתמורה תקבל החברה את גגות המבנים ויתר זכויות הבניה להוספת דירות.  
ייבנו דירות על גגות הבניינים ובקומות הקרקע בהתאם לזכויות תמ"א 38.**

**1. תיאום מול הדיירים והמפקח מטעם הדיירים - תכנון והגשת היתר בניה.**

- 1.1. החברה תתאם מראש עם הדיירים ותיתן מענה לכל סוגיה ושאלה למתן פתרון ראוי ומקובל על דיירי המבנה.
- 1.2. תיאום ותכנון מבנה פיזי של התוספות וקביעת מפרט טכני מקובל לתכולת התוספת.
- 1.3. הזמנת תכנית מדידה לחלקה( לפי דרישת הועדה).
- 1.4. תכנון אדריכלי בתיאום עם נציגי וועד הבית לתכנון מיקום וצורניות התוספת וכן חזות הבניין.
- 1.5. הכנת תכניות הגשה עבור וועדה מקומית.
- 1.6. טיפול בכל הגופים הנחוצים על מנת להשיג את היתר הבניה, (רשימת תנאים להיתר): עיריית חיפה, מינהל, רשם המקרקעין, פיקוד העורף, כיבוי אש, חברת החשמל, תשתיות, חוזה מול מכון התקנים, הסכם פינני פסולת, חישובים סטטיים, וכו' עפ"י דרישת הועדה.
- 1.7. הכנת תכניות עבודה מפורטות הכוללות: אדריכלות, קונסטרוקציה, חשמל, ניקוז, אינסטלציה, חזות המבנה, פרטים, פיתוח שטח וכו' ע"י האדריכל ומהנדס הקונסטרוקציה.
- 1.8. הכנת לוח זמנים מתואם עם דיירי המבנה להתחלת עבודה ופירוט השלבים.
- 1.9. הזמנת דו"ח יועץ קרקע.
- 1.10. פיקוח צמוד של מנהל הפרויקט מטעם החברה.
- 1.11. פיקוח עליון של האדריכל והמהנדס בכל שלבי הבניה.
- 1.12. פיקוח עליון של מפקח מטעם הדיירים.

**2. התארגנות באתר, עבודות עפר ופיתוח שטח:**

- 2.1. הכנת האתר עבור אחסון והגדרת שטח עבודה עבור קבלן מבצע וזאת על מנת לשמור על אורח חיים תקינים ובטיחותיים עבור דיירי המבנה בזמן ביצוע העבודות.
- 2.2. עבודות פיתוח שטח וחפירה עפ"י תכניות קונסטרוקציה ודו"ח יועץ קרקע.

### 3. חיזוק המבנה:

חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות תמ"א 38 ובהתאם לדרישות התקן הישראלי 413 ובהתאם להנחיות מהנדס קונסטרוקציה מטעם וועדה מקומית

### 4. מעלית:

- 4.1. מעלית הידראולית/ חשמלית ל-5 נוסעים לפחות.
- 4.2. חיבור חשמל ותשתית.
- 4.3. בניית חדר מכוונת במידת הצורך.
- 4.4. דלתות אוטומטיות וכולל שינוי הזנה לתלת פאזי לפחות 25 אמפר בלוח שירותי הבניין.

### 5. שיקום ושיפוץ המבנה הקיים – בהתאם לתוכנית אדריכלית.

### 6. שיפוץ פנימי וחינוך תשתיות:

- 6.1. בניית לובי כניסה חדש כולל התקנת דלת כניסה ותיבות דואר, תכנית מפורטת תוצע לדיירים בהליך התכנון המפורט.
- 6.2. מערכת אינטרקום תותקן בכניסה לכל בניין בקומת הלובי.
- 6.3. שיפוץ חדר המדרגות הכולל החלפת מעקה ומאחזי יד מעוצבים.
- 6.4. החלפת ארונות חשמל לארונות תיקניים עפ"י דרישת איגוד ערים או חברת חשמל.
- 6.5. הסדרת מתקני כבאות אש בלובי וחדר מדרגות עפ"י דרישת איגוד כבאות אש חיפה.
- 6.6. התקנת גופי תאורה בשטחים ציבוריים.
- 6.7. החלפת קו מים ראשי מחיבור הבניין לקו עירוני.
- 6.8. תבוצע הכנה לחשמל תלת פאזי עד לוח חשמל ראשי.
- 6.9. באחריות הדייר להזמין אם ירצה חשמלאי מורשה מוסמך על מנת לבצע התאמות ובדיקת חשמל בדירתו כולל הזמנה של חיבור תלת פאזי מטעם חברת חשמל (לא במימון היוזם).
- 6.10. לבניין תותקן הארנקת יסוד על פי דרישת חברת חשמל.
- 6.11. פיתוח שטח והסדרת חניות כפי שמפורט בחוזה.
- 6.12. סלילת כל משטחי החנייה ודרכי הכניסה באספלט.
- 6.13. גינון בשטחים הציבוריים במתחם.

### 7. חדר אשפה ומערכות:

- 7.1. בניית חדר אשפה.
- 7.2. חיפוי באריחי קרמיקה פנימי(נגד החלקה).
- 7.3. חיפוי באריחי קרמי על הקירות(גובה 1.5 מ').
- 7.4. דלת פח מתכת מחוררת.
- 7.5. עגלות פח עפ"י דרישת מחלקת תברואה של עיריית חיפה.
- 7.6. נקודת מים וברז גן.
- 7.7. מיקום בלוני גז או צובר תת קרקעי יעשה בתיאום עם אדריכל הפרויקט וחברת הגז. (כפוף לאישור מהנדס מטעם חברת הגז).
- 7.8. שעוני מים וחשמל ימוקמו בקומת הכניסה לפי תקני חברת החשמל וכבאות אש. ( בכפוף להנחיותיהם).
- 7.9. הסדרי כבאות אש בכל הקומות לפי דרישת איגוד ערים, כבאות אש.
- 7.10. ספרינקלרים במידה וידרשו יותקנו בכניסה לכל דירה קיימת עפ"י דרישת כיבוי אש.

### 8. מרפסת:

- 8.1. מרפסת קונוולית לכלל דיירי המבנה עפ"י הסקיצות המצורפות לחוזה (פ 12 מ"ר).
- 8.2. ריצוף גרניט פורצלן למרפסת (עפ"י בחירת לקוח - עד 50 ש"ח למטר מתוך 3 דגמים לבחירה).
- 8.3. דייר שיחליט לרכוש עצמאית ריצוף יקבל החזר כספי בהתאם למוסכם כאמור.
- 8.4. חשמל: שקע, 2 נק' מאור ומפסק. (עפ"י תקן).
- 8.5. שיש חברוני לאורך מעקה בנוי. (גובה 30 ס"מ).
- 8.6. מעקה: מעקה מתכת מעוצב.
- 8.7. דלת יציאה מאלומיניום - תריס אלומיניום מוקצף נגלל חשמלי - חלון זכוכית.
- 8.8. פתיחת פתח מדירה קיימת, פירוק חלון קיים ושבירת קיר תחתון, יבוצע באחריות הקבלן, בניית קיר זמני (גבס/דיקט) לפרטיות המשפחה בזמן עבודות הבנייה.
- 8.9. טיח וצביעה כללית.
- 8.10. ניקוז מים, ואיטום כללי.

#### 9. מ"ד:

- 9.1. בניית ממ"ד במיקום ובגודל כמפורט בתכנית המוסכמת.
- 9.2. תכנון עפ"י כל התקנים והחוקים של פיקוד העורף
- 9.3. סט ממ"ד תיקני מאושר ע"י פיקוד העורף:
  - דלת הדף דירתית על פי תקן ישראלי 4422 פח 3 מ"מ ללא סף בולט.
  - חלון הדף רסיסים עובי פלדה 18 מ"מ (נדו כנפי, גרירה).
  - שני צינורות אורור "4 על פי תקן ישראלי 4422.
  - נקודת תקשורת וטלוויזיה עפ"י תקן (הממ"ד יחובר לחשמל ותקשורת מהדירה בנקודת הממשק הקרובה באחריות הקבלן).
- 9.4. נקי חשמל: (שני שקעים סמוכים צמודים, מאור+ מנורת חירום, מפסק). דייר שירצה תוספת נקודות חשמל בתשלום לפי מחירון שיוצג בהמשך לקראת העלייה לקרקע יפנה למנהל העבודה ובאחריותו לוודא שהני"ל מתבצע עפ"י הסיכום מולו, בכפוף להסדרת תשלום מראש מול החברה.
- 9.5. ריצוף אריחי גרניט פורצלן בהדבקה או ע"ג מילוי סומסום לרבות ביצוע העבודה בשלמות כולל שיפולים ועבודות רובה.
- 9.6. טיח ממ"ד (על פי תקן ישראלי - טיח ממ"ד)
- 9.7. מערכת סינון אב"כ דירתית.
- 9.8. צביעה כללית.

#### 10. דירות קבלן:

- 10.1. הסדרת חניות לדירות מוצעות.
- 10.2. חוספת 4-6 קומות טיפוסיות.
- 10.3. תוספת ושינוי לשיקול דעת הזים בעניין תבי"ע נקודתית להגדלת דירות גג עפ"י המתאפשר תכנונית ולשיקולו (הכוונה להקטנת שטח מרפסות דירות הגג והגדלת השטח הבנוי בדירות אלו).

#### 11. מחסנים:

- מחסני הדיירים (הרשומים בטאבו על שמם) אשר יהרסו בזמן העבודות, יבנו מחדש בגודל הקיים (עפ"י דו"ח מודד) בסטייה של 20% משטח המחסן הקיים ויוחזרו לדייר.

#### 12. חניות:

- 12.1. לדיירים הקיימים יוצמדו 39 חניות ו/או תאי שטח, אשר ישמשו את דיירי הדירות הקיימות בלבד ויוצמדו לדירותיהם בצמידות מיוחדת.
- 12.2. כל שאר החניות החדשות שיתווספו לשטח החלקה ישמשו את רוכשי דירות החברה בלבד ויוצמדו לדירותיהם בטאבו.
- 12.3. ככל ויווצרו חניות נוספות כי אז אלו יוצעו למכירה, כאשר לדיירים הקיימים זכות

ראשוניים לרכוש את החניות. יהא מספר הדיירים הקיימים המבקשים לרכוש חניה גדול ממספר החניות הנוספות שיוצרו, ככל ויוצרו, תתקיים הגרלה בין הדיירים. בחלוף שבועיים מהמועד בו נתן היזם הודעה לדיירים הקיימים על האפשרות לממש את זכות הראשוניים שלהם לרכוש חניה, ככל ותיוצר, יוצעו החניות למכירה גם לדיירים החדשים.

### 13. מזגנים ומתקנים אחרים:

- 13.1. המזגנים וכל המתקנים האחרים אשר יועתקו על ידי היזם, במידת הצורך, למקום אחר בחלקה במסגרת ביצוע עבודות הבניה המזגנים יורכבו על ידי ועל חשבונו של היזם ו/או מי מטעמו מחדש בגמר הבניה, בהתאם לדרישות הועדה או הנחיות האדריכל ואילו דודי השמש יורכבו במקום שיוקצה לכך על גג הבניין החדש או למיקום אחר בהתאם להוראות הועדה המקומית לת"ב או הנחיות האדריכל. היזם ידאג כי הדיירים יוכלו לעשות שימוש במזגנים הקיימים, בכפוף להפסקות בשימוש המתחייבות מאופי הבניה.
- 13.2. היזם מתחייב לשאת בכל עלויות העתקת המזגנים ודודי השמש כמפורט לעיל, ולהחזיר את כל התשתיות המנותקות למצב המקורי ככל הניתן ו/או למקום חדש שיקבע. במידה ולא ימצא מקום מספיק לכל הקולטים בגג החדש יסופק פתרון חלופי על ידי היזם.
- 13.3. ככל וייגרס נזק למתקנים הנ"ל כתוצאה מההעברה כאמור, יתקנו על ידי היזם ו/או מי מטעמו. בעלי הדירות מתחייבים לסמן ולצלם הדוד/קולט שמש כדי למנוע ויכוח עתידי על מצב הדוד/קולט. כמו כן, בעלי הדירות רשאים לצלם את דירתם ותכולת חפציהם טרם תחילת ביצוע העבודות בחלקה.

### 14. שונות:

- 14.1. בתמורה לביצוע הפרויקט תקבל החברה את כל זכויות הבנייה על גבי הגג ובקומות הקרקע לבניית דירות מגורים.
- 14.2. החברה תישא בכל ההוצאות כולל אגרות / מיסים / ערבויות / היטלים לעירייה ו/ או רשות מקומית או כל רשות נוספת, הוצאת העתקות, מדידת שטח, יועץ קרקע, הסכם עבור מכון התקנים, הסכם עבור פינוי פסולת וכל תשלומים עבור הועדה לתכנון שלא קשורים לתכולת העבודה של הקבלן המפורטת לעיל.
- 14.3. הפרויקט כולל שכר טרחת אדריכל ומהנדס קונסטרוקציה ופיקוח עליון של השניים.
- 14.4. כל החומרים יהיו בעלי תו תקן ישראלי.
- 14.5. ביטוח האתר יהיה על חשבון החברה ובאחריותה בלבד.
- 14.6. בסיום התכנון, יוזמנו נציגי הדיירים למשרדי היזם ויאשרו את התכנון והנראות.
- 14.7. סורגים - כל הסורגים והמרקיות המותקנים בדירות הדיירים יפורקו על ידי היזם ולאחר פירוקם יימסרו לידי הדייר ולא יהיו באחריות היזם. מובהר כי היזם לא יתקין סורגים בין אם הסורגים שהוסרו ובין אם חדשים שנרכשו במקומם.
- 14.8. מוסכם וידוע לדיירי דירות קומה עליונה כי בעת יציקת רצפת קומת קבלן יהא צורך למשך כשבועיים למקם מספר עמודים טלסקופיים בדירתם לפי הנחיות קונסטרוקטור. העמודים ימוקמו בחדרים שונים עפ"י צורך לטובת שיפור וביטחון תשתית הרצפה החדשה בשלב היציקה.

בברכה,

חברת שקמונה



## נספח ב2

**נספח ב2- מסמכי התבע החדשה ,  
תקנון הוראות**

### הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0740860

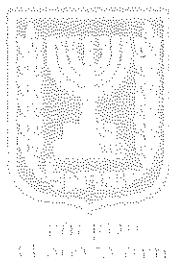
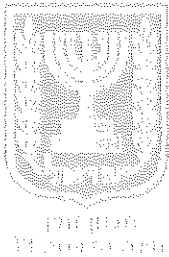
חפ/מק/1335/ו התחדשות עירונית ברח' אריה לוי 14, חיפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

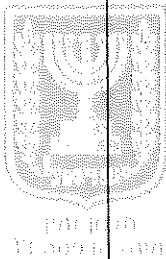


ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

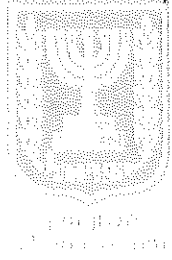
## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברחוב אריה לזין בקריית שמואל, קריית חיים המזרחית. התכנית מציעה התחדשות עירונית בתהליך של עיבוי בינוי לחמישה מבני שיכון קיימים. המבנים הקיימים הוקמו על חלקת מגורים אחת ומכילים כ- 16 יח"ד לכל מבנה. סה"כ 79 יח"ד קיימות בחלקה מתוך 80 מאושרות. כחלק מתכנית זאת הוכן נספח חברתי אשר סקר את המצב הדמוגרפי - כלכלי של השכונה ככלל ושל חלקת התכנית בפרט. הנספח מסכם ומצביע על רצון גדול של התושבים להליך של התחדשות עירונית. התכנית מציעה תוספת של 84 יח"ד למצב המאושר, תוספת בנייה לבניה הקיימת ע"י יצירת 2 טיפוסים עיקריים של מבנים על גבי הבינוי הקיים, כך שלבסוף יוקמו מבנים בני 7-8 או 9-10 קומות כשהקומה האחרונה היא חלק מדירה דו - מפלסית בפנטהאוז - סה"כ מוצעות 164 יחידות דיור במתחם. קומת הקרקע המשותפת במבנים תשרת את כלל הדיירים בחלקה ותציע פונקציות לטובת הדיירים כדוגמת מועדון דיירים ולובי פעיל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



חפ/מק/1335/ו התחדשות עירונית ברח' אריה לזין 14, חיפה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 304-0740860

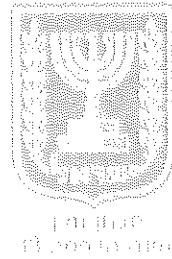
1.2 שטח התכנית 5.614 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

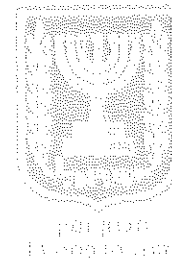
לפי סעיף בחוק 62א (א) (2) (1)



היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

207026 קואורדינאטה X

749575 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אריה לוי פינת רחוב דב פרומר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	א18	הרב לוי אריה	חיפה
	14	הרב לוי אריה	חיפה
	א14	הרב לוי אריה	חיפה
	18	הרב לוי אריה	חיפה
	16	הרב לוי אריה	חיפה

שכונה קריית שמואל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	2436	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594		25/05/2000
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
חפ/ 1335 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1335 / א ממשיכות לחול.	2057	291		07/11/1974
חפ/ 1400 / יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	4402	2831		21/04/1996
חפ/ 1855 / נב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1855 / נב ממשיכות לחול.	3409	1		18/12/1986
חפ/ 229 / י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י. הוראות תכנית חפ/ 229 / י תחולנה על תכנית זו.	3484	2707		17/09/1987
חפ/ 229 / י / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י / 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771		14/03/1994
חפ/ 229 / י / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981		07/03/2012
חפ/ מק/ 1400 / גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ גב	4896	4052		26/06/2000

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		1400/ גב ממשיכות לחול.				
חפ/ מק/ 1400/ תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037		26/06/1997
חפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404		05/03/2019
חפ/ 398	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 398 ממשיכות לחול.	0			16/06/1937
חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1 ממשיכות לחול.	4626			08/03/1998
חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4 ממשיכות לחול.	5293			29/04/2004
חפ/ מק/ 1400/ פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102		28/02/2006
חפ/ מק/ 229/ י/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229/ י/ 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229/ י/ 2 תחולנה על תכנית זו.	5232			27/10/2003

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב קום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		יעקב קום		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:200	1	14/11/2021	סילבי גור	17:52 14/11/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1:200	1	15/11/2021	חנן מלכה	18:00 15/11/2021		לא
תנועה	מנחה	1:250	1	15/11/2021	מרינה פלדמן	17:56 15/11/2021		לא
תשתיות	מנחה	1:250	1	15/11/2021	חודורסקי זיאן	18:03 15/11/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	15/11/2021	יעקב קום	17:50 15/11/2021		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



המחלקה  
לשטח ירושה



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מניש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		שקמונה חברה ממשלתית- עירונית לשקום הדירור בחיפה בע"מ	חיפה	הנמל	48	04-8672504	04-8672701	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב קום	20281163	קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Yaki@archk oum.com
אדריכל	אדריכל	סילבי גור	21439	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	חיפה	הגפן	1	04-8510878	04-8510878	Haim@giora gur.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	יועץ תחבורה	מרינה פלדמן	15352056	פלדמן-הנדסת תנועה כבישים וגישות	סירת כרמל (1)				077-4500860	eng.feldman@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אהרון בוך	373	אהרון בוך שמאות וניהול מקרקעין	תל אביב-	ולנברג ראול	22 א	03-7510022	03-6137755	boutz@netvision.net.il
יועץ חברתי	יועץ	אילן פינק		אילן פינק	חיפה	דרך אלנבי	209	04-8554197		llanfink10@gmail.com
אדריכל נוף	סוקר עצים	חנן מלכה	30933520	חנן בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landscaper@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	חודורסקי ז'אן	91211	אהוד ויסברג מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	ירושלים	10	04-8660677	04-8668457	viki@weisberg.co.il
מודד מוסמך	מודד	פאדי סאפיה	1089	זייד אלדד בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8260444	04-8347499	eldad@e-zaid.co.il

(1) כתובת: יצחק שמיר 11 ד. 43 סירת כרמל, 3907012.



מחלקת תכנון  
מחנה ג' 14, חיפה

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

התחדשות עירונית במסלול עיבוי בניוי הכוללת תוספת יחיד ותוספת קומות מעל מבנים קיימים במתחם אריה לזין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

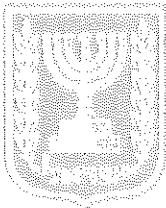
עיבוי בנייני מגורים קיימים במסגרת התחדשות עירונית תוך קביעת הוראות בנייה הקשורות למתחם עיבוי בניוי

לפי סעי' 62 א (א 2) (1):

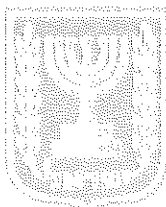
א. תוספת קומות ויחיד מעל מבנים קיימים.

ב. קביעת זכויות והוראות בניה למתחם.

ג. שינוי קו בניין.



מחלקת תכנון ומבן  
תאריך: 17.05.2022



מחלקת תכנון ומבן  
תאריך: 17.05.2022

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	100	בלוק עץ/עצים לכריתה
		בלוק עץ/עצים לשימור
		זיקת הנאה
		זיקת הנאה למעבר רגלי
		מבנה להריסה
		מבנה מוצע

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	5,614	100
סה"כ	5,614	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	5,614.27	100
סה"כ	5,614.27	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותר הקמת מבנה טרנספורמציה בגבולות קו הבניין, המסומן בצבע תכלת, בתשריט מצב מוצע המצורף לתכנית.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. העמדת המבנים כמצוין בנספח הבינוי. המרחק בין האגפים במבנה הקדמי לא יפחת מ-8 מ', המרחק בין הבניינים האחוריים לא יפחת מ-14 מ'.</p> <p>2. תותר בליטה של מרפסות זיזיות לתחום המרווח הדרומי שלא יעלה על 1 מ' מגבול המגרש.</p> <p>3. תותר הקמה של מרפסות סוכה.</p> <p>4. במסגרת היתר הבנייה תיערך בחינה ותיאום לצורך מתן גישה להולכי רגל לאתר האב"צ הגובל.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. בשטח המסומן בתשריט התכנית, כזיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה לציבור, שטח זה יהווה מדרכה ציבורית.</p> <p>ב. בשטח המסומן בתשריט התכנית, כזיקת הנאה בלבד, תירשם זיקת הנאה לטובת דיירי המתחם. שטח זה יהווה שטח פרטי לחניית עבור דיירי המתחם, וירשמו בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר איכלוס בכל תא השטח יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לנושא השטחים עליהם נקבעה זיקת הנאה לציבור ולמעבר רגלי כמפורט בסעיף 4.1.2 ג'.</p> <p>ד. זיקות ההנאה הנ"ל ירשמו בעת רישום הבית המשותף אצל רשם המקרקעין.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
				מתחת לכניסה הקובעת	שרות						
432	11	36		820	3520		14	100	מגורים ג'	מגורים ג'	
432	11	36		900	3535		14א	100	מגורים ג'	מגורים ג'	
336	10	28		500	2446		16	100	מגורים ג'	מגורים ג'	
432	11	36		820	3520		18	100	מגורים ג'	מגורים ג'	
336	10	28		650	3370		18א	100	מגורים ג'	מגורים ג'	
(3) 1968		164	60	(2) 400	3690	16391	5614.3	100	<סך הכל>	מגורים ג'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה בדמות הטבלה:

א. קווי בניין עי"פ המסומן בתשריט מצב מוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לא כולל קומה טכנית.

(2) שטחי שירות לתחזוקה ומתקנים טכניים לכלל המבנים. שטח זה מיועד לכלל המגרש.

(3) השטח המותר למרפסת וזיוות יהיה 12 מ"ר ליחיד בממוצע. ניתן לאפשר עד 14 מ"ר בתנאי ששהיכ השטח לא יעלה על 1968 מ"ר.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	עיצוב אדריכלי, תשתיות ומתקנים על הגג, אופן העברת תשתיות במבנה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות לבנייה למגורים התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה ושאינן סותרות תכנית זו.
<b>6.2</b>	<b>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b>
	לא יותרו זכויות מכוח תמ"א/38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית.
<b>6.3</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. טרם הגשת היתר בניה ראשון בתכנית, תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תוגש על רקע מדידה עדכנית שתערך ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול העמדת מבנים במתחם, חתכים וחזיתות, חתכי רחוב, ריצופים, מעקות, גדרות, מצללות, פרטי פיתוח מוצעים כגון ספספלים, אשפתונים, חיפויים, ארונות ונישות לתשתיות.</p> <p>יוצג פיתוח המוצע במגרש כולל נטיעה חלופית של עצים בגודל 9 בכל שטח המגרש ובמיוחד בחזית כלפי רחוב אריה לזין.</p> <p>יתקבל אישור פקיד היערות לתכנית הבינוי והפיתוח ביחס לנטיעה החלופית כאמור.</p> <p>בתכנית הבינוי והפיתוח יסומנו זיקות המעבר לציבור.</p> <p>2. על בעלי ההיתר או הבאים במקומם לבצע בשטח המגרש את כל עבודות הפיתוח ע"פ תכנית הבנייה והפיתוח המצורפים להיתר.</p>
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
	<p>1. תקן החניה יהיה 0.5-1 ליח"ד.</p> <p>2. במהלך היתר הבניה ייבחן תכנון החניה בהתייחס לעצים 1,2 ו-3 המיועדים לשימור.</p>
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>- תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/</p>

חשמל	6.5
<p>מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים.</p> <p>אין לחפור ולבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>תחנות טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p> <p>תחנת הטרנספורמציה תעמוד בערכי הסף לקרינה בלתי מייננת המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מיקום התחנה יעשה בתיאום עם איגוד ערים אזור מפרץ חיפה - הגנת הסביבה.</p> <p>תאורה:</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי כמופרט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מגרשים לבנייה למגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנויים מעל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</li> <li>ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי נגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע.</li> <li>מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיה נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> <li>התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים פתוחים.</li> </ol> <p>ב. בתכנון השטחים הציבוריים הפתוחים תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	



שמיירה על עצים בוגרים	6.7
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ לעקירה" ו"עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור בתשריט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפייע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפייע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי תיעול ודמי הקמה כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>אספקת מים תהיה באחריות האגודה של קרית שמואל.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בתיאום עם אגודת קרית שמואל.</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגודת קרית שמואל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י אגודת קרית שמואל.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות אגודת קרית שמואל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות.</p> <p>מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגודת קרית שמואל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p>	

<b>6.8</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p style="text-align: right;">ניקוז-תיעול:</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.                  2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.                  3. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פיתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס.</p> <p style="text-align: right;">אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	

<b>6.9</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פתרון אצירת אשפה מול מחלקת תכנון עיר ואגף תשתיות עירוניות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון מכוח תכנית זו, תירשם הערת אזהרה בשטח עם זיקת הנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת התכנית להתייחסות איגוד ערים מפרץ חיפה לצורך מתן תנאים למניעת מטרדי אבק ורעש בשלב הבנייה.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

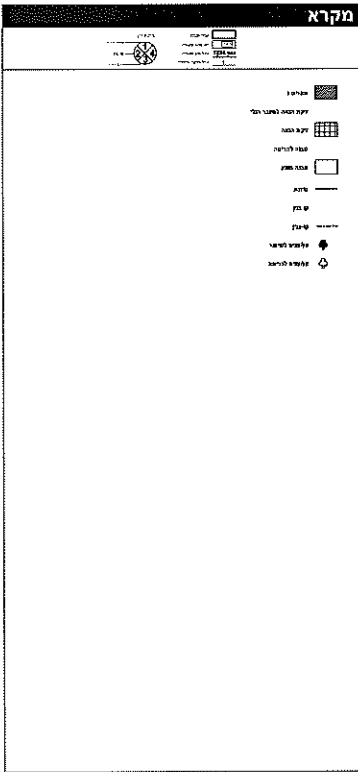
**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

--	--

## נספח ב2

**נספח ב2 - מסמכי התבע החדשה  
תשריט**



פון המכונן והכבייה, התשכ"ה - 1965  
מכנית מתאר מקומית

מס' 304-0740860

**חפ/מק/1335/1/1 המחודשות עירונית ברח' אריה לזן 14, חיפה**

תשריט מלבד תוכנן	כילויין 1 חנון 1
מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חיפה
רשות מקומית	חיפה
ישוב	חיפה

מקומית	מקומית
ללא איחוד נחלקה	איחוד וחלוקה
מכנית שמכונה נכון לתוספת הערים או הרשות	היתרים או הרשות
מועד תדפיס התשריט	17
מועד הפקה	23/05/2022
שטח התכנית	5.614 קנה מידה
שטח	1:500

**אישורים בתכנית מס' 304-0740860**

<b>שמות*</b>	
מגיש התכנית	הגורל/מגיש/מחנן
עורך ראשי	משרד/שם/מספר

**בעלי ענין בקרקע\***

<b>טבלת גושים וחלקות*</b>			
מספר גוש	חלק	מספר חלקות	מספר חלקות
10424	2421	2421	2421

\* כל המידע המוצג בתוכנית זו נשען על המידע שהוצג בפנינו על ידי המגיש/מחנן/מגיש/מחנן. המגיש/מחנן/מגיש/מחנן אחראי על דיוקו של המידע המוצג בתוכנית זו. המגיש/מחנן/מגיש/מחנן יחיד אלו, ברצונו, יוכלו להשיג מידע נוסף על ידי פנייה למשרד/שם/מספר. המגיש/מחנן/מגיש/מחנן יחיד אלו, ברצונו, יוכלו להשיג מידע נוסף על ידי פנייה למשרד/שם/מספר. המגיש/מחנן/מגיש/מחנן יחיד אלו, ברצונו, יוכלו להשיג מידע נוסף על ידי פנייה למשרד/שם/מספר.

## נספח ג

**נספח ג- בקשה לרישום הערת  
אזהרה**

**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין**  
**לשכת רישום המקרקעין ב- חיפה**

לשימוש משרדי

_____
תאריך
_____
מס' השטר

**בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים**  
**לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969**

הישוב <b>חיפה</b>	הגוש / הספר <b>10444</b>	החלקה / הדף <b>2436</b>	כתובת
----------------------	-----------------------------	----------------------------	-------

1. תיאור  
המקרקעין

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לעשיית עסקה וזאת בהתאם למסמך התחייבות מיום \_\_\_\_\_ אשר נחתם בינינו.

2. הפעולה  
המבוקשת

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה
		ת.ז.			בעלות		

3. פרטי בעל  
הזכות ופירוט  
זכותו  
במקרקעין

**במידה וקיימים למעלה משלשה בעלי זכויות, יש לצרף לבקשה את נספח א'**

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי (2)	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה

4. פרטי  
המתחייב  
(אם המתחייב  
אינו בעל הזכות)

**במידה וקיימים למעלה משלשה מתחייבים, יש לצרף לבקשה את נספח ב'**

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זיהוי (2)	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה	חתימה
	שקמונה חברה ממשלתית- עירונית לשקום הדיור בחיפה בע"מ	ח.פ.	520024209			

5. פרטי הזכאי  
שלטובתו  
ניתנה  
ההתחייבות

**במידה וקיימים למעלה משלשה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'**

תיאור הנכס<sup>(4)</sup> \_\_\_\_\_ מגרש מס' \_\_\_\_\_ מבנה מס' \_\_\_\_\_  
 יחידה מס' \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ כיוונים \_\_\_\_\_  
 החלק במקרקעין (רק אם מדובר בקרקע/דירה בחלקים בלתי מסוימים) \_\_\_\_\_

6. פרטי הנכס  
(ימולא כאשר  
טרם נרשם  
בית משותף)<sup>(5)</sup>

עו"ד

7. פרטי המטפל  
ברישום  
הפעולה

כתובת

שם ומספר רישיון

הוסמך על ידינו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

<sup>(3)</sup> המידע ניתן על ידי הצדדים החתומים על הבקשה ועל אחריותם.  
 המידע לא נבדק ולא יאומת על ידי רשויות המרשם (אף לא בהליך רישום בית משותף)  
<sup>(4)</sup> דירה, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר

**אימות חתימה ע"י עו"ד**

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/הזכאים\*\*, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך \_\_\_\_\_ חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת) \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_  
\*\*יש למחוק את המיותר \* יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח

**אימות חתימה ע"י עו"ד**

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/הזכאים\*\*, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך \_\_\_\_\_ חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת) \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_  
\*\*יש למחוק את המיותר \* יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח

**אימות חתימה ע"י עו"ד**

אני מעיד כי היום התייצבו לפני הזכאים, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך \_\_\_\_\_ חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת) \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_  
\*\*יש למחוק את המיותר \* יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח

במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

**אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד**

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: \_\_\_\_\_  
מסי תאגיד: \_\_\_\_\_ הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

תאריך \_\_\_\_\_ חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת) \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

## נספח ד

**נספח ד- יפוי כוח בלתי חוזר מבעלי  
הדירות ליזם**



**ייפוי כוח בלתי חוזר**  
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני/ו הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, (להלן: "הדיירים") ממנים בזה את עוה"ד ד. שופי, ש. מולכו, א. ענבי, ל. דורון, א. כהן-דור, מ. ספרן, ט. עינת-בן אריה, ה. טל, י. מינצר-קול, ג. חגי, ג. דיסני, נ. קורי, י. קליינבלט, א. מיינפלד, א. זיגמונד, מ. גלבו, מ. רוט, ע. ריהן, ק. פישר-גוטרמן, י. פרץ, ת. אלטמן, נ. רוזנברג, א. שוסטר, ע. וינר, מ. יוגב, מ. שלומי, ע. ינון, ר. כהן, א. עירוני, ס. לוי, ל. קורן, ה. מיידמן, ר. הראל, י. ברקוביץ, ע. גמליאל דדון, נ. נישליס, י. פרידמן, א. שרון, א. שולומוביץ, מ. זוכוביץ, ש. מזרחי-וילבך, ג. סספורטס, נ. גליקמן, ר. צירני, י. רצאבי, ה. מעודה, ש. אפטיק, ג. לייכטר, ה. לנקרי אלין, ה. בן ציון, ר. פרי, ש. אביצר, ט. רוד, ע. תימור, ט. מאיר אייל, א. אסולין חייק, מ. ברשדסקי, מ. זול, ס. ירקוני, מ. לאונב, א. לוי, ג. מאינד דונסקוי, מ. פאר, נ. ברדיצבסקי, ד. קלו, ל. פסטרנק, נ. מרדכי, א. אליאשקביץ, ג. בן ארי, ה. תדמור, נ. אטיאס, ג. כץ, צ. ברבי, י. גל, י. דותן, א. פלמה, ש. שאולוב, ק. שקל-ו-ע, ליניאל ממשד, ש. פרידמן ושות', ואת עוה"ד הילה סלומון מוגילבסקי ו/או אלי רולוף ו/או משה יונאי ו/או ליאת תמרי ו/או תמר גינזבורג ו/או אירנה קרבצוב ו/או זיו חלפון ו/או הילה בס (להלן: "מיופי הכח"), להיות בא-כוחנו הנכון והחוקי ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי של כל אחד ממיופה הכוח הנ"ל את כל הפעולות הבאות או חלק מהן, בקשר עם מלוא זכויותנו בנכס הידוע כתת חלקה \_\_\_\_\_ בחלקה 2436 בגוש 10444, כולם או לחלקם (להלן: "הנכס" או "המקרקעין"), על כל הזכויות המוקנות ו/או הנובעות מהנכס, בקשר להסכם שנחתם בינינו לבין שקמונה חברה ממשלתית - עירונית לשקום הדיור בחיפה בע"מ ח.פ. 520024209 (להלן: "ההסכם"):

1. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, הסכם, שטר מכר, שטר ו/או בקשה להעברת זכות שכירות ו/או שטר חכירה ו/או שטר אחר כלשהו או מסמך כלשהו, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רישום ו/או בפני עורך דין כלשהו ו/או בפני כל רשות אחרת, את מלוא או חלק מהזכויות המוקנות לנו בקשר עם הנכס על שם **שקמונה חברה ממשלתית - עירונית לשקום הדיור בחיפה בע"מ ח.פ. 520024209** (להלן: "החברה") ו/או לפקודתה.

2. לקבל כל מידע ו/או מסמך בקשר עם המקרקעין ולשם כך לפנות לכל מוסד או רשות.

3. להעביר, למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר בחכירת משנה את כל או חלק מהזכויות הקיימות לנו בנכס וכן להעביר, למכור, להחכיר, ו/או להחכיר בחכירת משנה חלקים מהנכס ובמקרקעין וכן לרשום הערות אזהרה לטובת החברה ו/או לפקודתה ו/או לטובת צד ג' אשר ירכוש מהחברה את הנכס, כולו או חלקו ובמקרקעין, ו/או לטובת מוסד בנקאי אשר יממן עבור צד ג' את הרכישה כאמור (צד ד').

4. למשכן לטובת החברה ו/או לטובת בנקים ו/או לטובת חברות ביטוח ו/או לטובת מוסד פיננסי ו/או לטובת כל צד ג' אחר כפי שמיופה כוחנו ימצאו לנכון ובכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין התשכ"ט-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 כולן או חלקן, בין שתרשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתרשם 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.

5. לרשום משכנתא על המקרקעין לטובת בנק ו/או בנק למשכנתאות ו/או מוסד פיננסי ו/או כל גוף שהוא לרבות לצורך הבטחת התחייבויות, הלוואות ואשראים של צד שלישי.

6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך שיידרש לשם שעבוד זכויותינו על פי ההסכם וזכויותינו במקרקעין לטובת בנק או צד שלישי, לרבות לחתום על אגרות חוב, מסמכי משכון, התחייבויות ובקשות לרישום הערת אזהרה והסכמות בעל הערת אזהרה, על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ו/או חוק המשכון, התשכ"ז-1967 ו/או על פי כל חוק אחר רלבנטי, הכל בהתאם לתנאים ולהוראות שתמצאו לנכון על פי שיקול דעתכם, לרבות לוותר בשמנו ובמקומנו על כל ההגנות על-פי סעיף 33 של חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 ו/או על-פי סעיפים 38 ו-39 של חוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967 ו/או על פי סעיף 86 של פקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], התש"ם-1980 ו/או ולפי הוראות של כל דין אחר שיבואו במקום אותן הוראות או בנוסף להן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לנו כי במקרה שהנכס שישועבד כאמור יהיה בית מגורינו, הרי על אף כל הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית מגורים, יהיו באי כוחנו מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו מאשרים בחתימתנו על יפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כאשר אנו מבינים היטב את משמעות הוויתור

- שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו, במקרה שהבנק יפעיל את זכויותיו למימוש השעבוד, כי נשאר ללא כל זכויות לגביו.
7. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לחברה ו/או לפקודתה ו/או לצד ג', צד ד' וצדדים נוספים אשר ירכושו מהחברה זכויות במקרקעין ו/או לבנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה את הרכישה ו/או לבנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ג' אשר ירכוש מהחברה את זכויותיו, ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל הערת אזהרה כאמור.
8. 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.
9. לקבל בהעברה, לרכוש, לקנות, לחכור ו/או לחכור בחכירת משנה ולהעביר על שמנו בתמורה וללא תמורה כל או חלק מהנכס והמקרקעין, למשכן את הנכס והמקרקעין או חלק מהם ולפדות משכנתאות.
10. לבצע כל פעולה לשם רישום מלוא או חלק מהזכויות בנכס על שמנו ו/או לשם העברת הזכויות בנכס כולו או חלקו לחברה ו/או לפקודתה.
11. להעביר ו/או לרשום על שם החברה ו/או לפקודתה ו/או מי מטעם החברה 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 רישום הבעלות ו/או החכירה של זכויות היוזם ו/או כל צד שלישי במקרקעין ו/או בכל דרך אחרת שמיופה כוחנו ימצאו לנכון.
12. לבצע כל פעולה לצורך קידום וביצוע של הליכי תכנון ורישוי בניה למקרקעין, להגיש תכניות ובקשות להיתרי בניה על המקרקעין, לרבות תכניות שינויים להיתר בניה ולרבות בקשות להקלות, ולחתום בשמנו על בקשות כאמור. לערוך בירורים בעיריית חיפה ו/או בוועדה המקומית חיפה ו/או בוועדה המחוזית ו/או הארצית לתכנון ובניה בקשר עם בניה בנכס ובמקרקעין. להופיע בשמנו ובמקומנו אצל מהנדס ו/או אדריכל העיר חיפה ו/או במחלקת הנדסה ו/או בכל הועדות לתכנון ובניה ולקבל כל מידע שיידרש בקשר עם בניה במקרקעין. למנות אדריכל, מהנדס, שמאי מקרקעין וכל אדם אחר אשר שירותיו ידרשו במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.
13. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או הממונה על המרשם, המפקחים על רישום המקרקעין, רשמי המקרקעין, פקידי לשכות המחוז, קציני המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריונים ציבוריים, פקידי הוצאה לפועל, המפקחים על מטבע זר, ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפויי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שמיופה הכוח ימצא לנחוץ ולמועיל.
14. לפעול בשמי ובמקומי בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.
15. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות והיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפויי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס ובמקרקעין משמנו לשם החברה ו/או לפקודתה.
16. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס ובמקרקעין משמנו לשם החברה או כל מי שהחברה יורה לכס.
17. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או למקרקעין, לרבות 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.
18. לבקש ולהסכים מדי פעם לתקן ו/או לשנות ו/או לבטל את צו רישום הבית המשותף ו/או את תקנון הבית משותף ו/או תשריט הבית המשותף ורישום זכויותינו בחלק יחסי במקרקעין (מוש"ע) בפנקסי המקרקעין, בהתאם לחלקנו היחסי ברכוש המשותף ו/או כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון, לחתום על כל מסמך הנדרש לצורך ביצוע רישום כאמור לרבות בקשה לרישום תקנון מיוחד, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח, או שטחים או חלקים מהרכוש המשותף, ליחידה או ליחידות אחרות כלשהן של הבית המשותף, ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, ולרבות בכל הנוגע לניהול הבית והגדרת היחסים של דיירי הבית והשימוש של הדיירים בכל הנוגע לרכוש המשותף וכן לתקן את החלקים היחסיים ברכוש המשותף בעקבות הוספת יחידת משנה חדשה נוספת, לחתום על בקשות ליחוד דירות, הסכמנה בדבר מינוי נציגות וכיו"ב מסמכים הנדרשים לביצוע הרישום הנ"ל, וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.
19. מיופה הכוח יהא רשאי לחתום בשמי ובמקומי ולמסור יפוי כח למיניהם כולל יפוי כח בלתי חוזרים לשם העברת זכויותי בנכס ובמקרקעין לחברה או לפקודתה, ו/או לשם שעבוד זכויותי בנכס ובמקרקעין במשכנתא לטובת החברה או לפקודתה או לטובת כל בנק ו/או גוף ו/או צד ג' או צד ד' המממן עבורו את הרכישה.
20. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופה הכוח יוכל לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות בנכס ובמקרקעין משמנו לשם החברה ו/או לפקודתה.
21. מיופה הכוח יהא רשאי להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכיותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש.
22. כל מעשה שיעשה מיופה הכוח או כל מה שייגרם על-ידו בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה.
23. יפויי כח דלעיל מתייחסים למקרקעין המפורטים לעיל, גם אם מספרי החלקה ו/או הגוש ישתנו עקב פעולות תכנוניות כלשהן, ויש לראות יפויי הכח הנ"ל כמתייחסים גם לכל הסימונים החדשים של המקרקעין הנ"ל אם יהיו כאלה.
24. יפוי כח זה הינו חוזר הואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות החברה ו/או רוכשי היחידות מן החברה ו/או בנקים אשר ילוו להם כספים ו/או בנקים אשר יתנו אשראי לחברה קשורות ותלויות בייפוי כח זה בו, ולפיכך יחייב יפוי כוח זה אותנו, וכוחו יהיה יפה גם אחרי מותנו והוא יחייב כל מי שיבוא במקומנו ו/או בנעלינו ו/או מטעמנו ו/או את יורשינו ו/או אפוטרופסינו.
25. כן אני מסכים בזה במפורש כי באי כוחי הנ"ל יהיו רשאים לייצג את צד ג' בהסכם המכר בקשר לנכס פרט להליכים משפטיים ביני ובין צד ג'.
26. ביפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

**ולראיה באנו על החתום:**

היום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ חתימה

**אישור**

אני הח"מ מאשר בזה את חתימת ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_, אשר חתמו בפניי על יפוי כוח זה.

\_\_\_\_\_ עו"ד

## נספח 1ד

**נספח 1ד - יפוי כוח בלתי חוזר תכנוני  
מהבעלים לבאי כח הצדדים**

**ייפוי כח בלתי חוזר לתכנון**

אני/ו הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_, בעלי הזכויות בחלקת משנה \_\_\_\_\_ בחלקה 2436 בגוש 10444 (להלן: "הנכס"), ממנים בזה את עוה"ד ד. שופי, ש. מולכו, א. ענבי, ל. דורון, א. כהן-דור, מ. ספרן, ט. עינת-בן אריה, ה. טל, י. מינצר-קול, ג. חגי, ג. דיסני, נ. קורי, י. קליינבלט, א. מיינפלד, א. זיגמונד, מ. גלבוש, מ. רוט, ע.ריהן, ק. פישר-גוטרמן, י. פרץ, ת.אלטמן, נ. רוזנברג, א. שוסטר, ע.וינר, מ. יוגב, מ. שלומי, ע. ינון, ר. כהן, א. עירוני, ס. לוי, ל. קורן, ה. מיידמן, ר. הראל, י. ברקוביץ, ע. גמליאל דדון, נ. נישליס, י. פרידמן, א. שרון, א. שולומוביץ, מ. זוכוביץ, ש. מזרחי-וילבד, ג. ספורטס, נ.גליקמן, ר. צירני, י. רצאבי, ה. מעודה, ש. אפטיק, ג. לייכטר, ה. לנקרי אלן, ה.בן ציון, ר. פרי, ש. אביצר ט. רוד, ע. תימור, ט. מאיר אייל, א. אסולין חייק, מ. ברשדסקי, מ. זוזל, ס. ירקוני, מ. לאונוב, א. לוי, ג. מאיבך דונסקוי, מ. פאר, נ. ברדיצבסקי, ד. קלו, ל. פסטורנק, נ. מרדכי, א. אליאשקביץ, ג. בן ארי, ה. תדמור, נ. אטיאס, ג. כץ, צ. ברבי, י. גל, י. דותן, א. פלמה, ש. שאולוב, ק. שקל-ו-ע, ליניאל ממשד ש. פרידמן ושות, ואת עוה"ד הילה סלומון מוגילבסקי ו/או אלי רולוף ו/או משה יונאי ו/או ליאת תמרי ו/או תמר גינזבורג ו/או אירנה קרבצוב ו/או זיו חלפון ו/או הילה בס (להלן: "מייפוי הכח"), כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות ב"כ החוקרים שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות או חלק מהן ביחס לנכס וכן ביחס למקרקעין הידועים כחלקה 2436 בגוש 10444, כולם או חלקם (להלן: "המקרקעין"), כמפורט להלן:

1. לקבל כל מידע בקשר עם הנכס בלשכת רישום המקרקעין ו/או בוועדה המקומית/מחוזית לתכנון ולבניה ו/או מידע המוחזק על ידי כל גורם ו/או רשות.
2. לפעול אצל כל גורם ו/או רשות עירונית ו/או ממשלתית, לרבות רשויות מקומיות, מועצות אזוריות, ועדות לתכנון ולבניה מקומיות ומחוזיות, המועצה הארצית, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, משרדי ממשלה ושלוחותיהם, ו/או כל רשות אחרת לצורך ביצוע פעולות תכנון בקשר עם הנכס וקבלת היתר בניה בקשר לנכס ולמקרקעין, ולבצע כל פעולה בהתאם לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, לרבות לפעול להגשת תכניות בנין עיר ובקשות שונות במסגרתן, הגשת בקשות לשינוי תכניות בנין עיר, תכניות איחוד וחלוקה (פרצלציה) בין אם בהסכמת בעלים ובין אם שלא בהסכמת בעלים, כל מסמך ו/או תשריט ו/או תכנית לביצוע הליכי פרצלציה ו/או רה-פרצלציה, לרשות הפקעות לטובת הרשות המקומית ולהעביר חלקים מהמקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת וכן, בקשות להיתרי בניה וכן תכניות הגשה, תכניות בנין, תכניות עיצוב ארכיטקטוני, תכניות פיתוח, תכניות מים, חשמל ותאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב, תכניות חיזוק, תכניות הריסה וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך קבלת היתרים ורישיונות לכל מטרה ולכל יעוד שהוא, להגישן לאישור הרשויות ולהכניס בהן שינויים, כפי שימצאו לנכון ולטפל באישור התוכניות, ההיתרים והרישיונות דלעיל.
3. לקבל כל מידע ו/או לעיין, ולקבל (מקור או העתק) מכל מסמך ו/או אישור מכל סוג שהוא בקשר להיטל השבחה בגין הנכס ובגין המקרקעין ו/או בקשר לאגרות הבניה והפיתוח החלות ו/או שיחולו בגין הנכס ו/או המקרקעין ו/או הבניה בנכס ובמקרקעין ו/או לצורך האמור לעיל, ו/או לפנות בשמנו לכל רשות מוסמכת כדי להשיג מידע כאמור, וכן לפעול בשמנו להקטנת החיובים והתשלומים כלעיל לרבות הגשת השגות ועררים וחתימה על התחייבויות ותצהירים בקשר עם כל הנ"ל (לרבות בקשר עם התחייבותנו להתגורר בדירה שתבנה עבורנו על המקרקעין).
4. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח הנכס והמקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לביצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.
5. לחתום בשמנו ובמקומנו על מסמכים ו/או בקשות ו/או תוכניות ו/או הסכמים (עם הרשויות ו/או עם חברת החשמל 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, הצהרות, תצהירים והתחייבויות לרשות המקומית ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, תכניות איחוד וחלוקה (פרצלציה), תכניות בנין עיר, הפקעות, תכניות הגשה, תכניות הנדסה, מדידות ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים ובאופן כללי ככל שידרש לצורך תכנון ו/או בניה בקשר עם הנכס והמקרקעין (הכל למעט חתימה בשמנו ובמקומנו על כתבי שיפוי).
6. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם הרשויות ו/או עם חברת החשמל ו/או עם בזק ו/או עם חברת הכבלים ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך וכן לחתום על כל מסמך שידרש לצורך כך.

7. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך לרבות עם פקיד היערוות.
8. לפעול ולהופיע בפני פקיד היערוות ו/או כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים במקרקעין והטיפול בהם.
9. לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה עם כל רשות מוסמכת ביחס לאגרות בניה, אגרות פיתוח, היטלים, מסים (לרבות היטל השבחה בגין פעולות שנבצע בהתאם לייפוי כוח זה), תשלומים, זכויות בניה וכיו"ב בקשר עם המקרקעין.
10. לתת ו/או לקבל הסכמות לגבי ביצוע עבודות ציבוריות ו/או העברת זכויות לרשות ו/או כל גורמי התכנון ו/או העירייה ו/או כל גורם הקשור עימם. לשלם במקומנו ועל חשבוננו תשלומי מיסים, היטלים, אגרות, ארנונות ותשלומי חובה אחרים לממשלה או לרשות המקומית או לכל רשות אחרת, והכל כפי שמיפוי הכוח ימצאו לנכון.
11. לבקש ולהשתמש בכל פטור ו/או הקלה ו/או החזר שניתנים לנו על פי דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או אגרות ו/או תשלום שחובת התשלום בגינו חלה על היום על פי הסכם זה לרבות, אך לא רק, פטור ו/או הקלה ו/או הטבה בגין גיל ו/או עולה חדש ו/או נכות ו/או שכול חו"ח.
12. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני, לרבות ועדות בנין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) וועדות ערר כמובנן בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ותקנות שתוקנו מכוחו (להלן: "חוק התכנון והבניה"), להצהיר ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין קבלת הקלות והיתרי בניה), הסכמים, התקשרויות ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק התכנון והבניה והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
13. כל פעולה או מעשה של מיופי הכח בקשר עם יפוי כוח זה יחייבו אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו ואנו מאשרים ומסכימים מראש לכל הפעולות שתעשינה על ידי מיופי הכח ו/או על ידי הפועלים מכוחם בתוקף ייפוי כוח זה.
14. ייפוי כוח זה הינו סופי ובלתי חוזר הואיל וקשורות בו זכויות צד ג' אחר, אנו לא נהיה רשאים לבטל או לשנותו והוא יחייב את כל הבאים מכוחנו, יורשינו או חליפנו.
15. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעסקה זו ולהעביר יפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאתר או לאחרים.
16. במקרה שיפוי כוח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד.

לראיה באתי/נו על החתום היום : \_\_\_\_\_

חתימה	חתימה
אני, עו"ד _____, מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.	
חתימה + חותמת	תאריך

## נספח ה

**נספח ה- יפוי כוח בלתי חוזר יזם**

ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ:

שקמונה חברה ממשלתית – עירונית לשקום הדיור בחיפה בע"מ ח.מ. 520024209

מייפיים בזה את כוחם של עוה"ד ד. שופי, ש. מולכו, א. ענבי, ל. דורון, א. כהן-דור, מ. ספרן, ט. עינת-בן אריה, ה. טל, י. מינצר-קול, ג. חגי, ג. דיסני, נ. קורי, י. קליינבלט, א. מיינפלד, א. זיגמונד, מ. גלבע, מ. רוט, ע. ריהן, ק. פישר-גוטרמן, י. פרץ, ת. אלטמן, נ. רוזנברג, א. שוסטר, ע. וינר, מ. יוגב, מ. שלומי, ע. ינון, ר. כהן, א. עירוני, ס. לוי, ל. קורן, ה. מיידמן, ר. הראל, י. ברקוביץ, ע. גמליאל דדון, נ. נישליס, י. פרידמן, א. שרון, א. שולומוביץ, מ. זוכוביץ, ש. מזרחי-וילבך, ג. ספורטס, נ. גליקמן, ר. צירני, י. רצאבי, ה. מעודה, ש. אפטיק, ג. לייכטר, ה. לנקרי אלון, ה. בן ציון, ר. פרי, ש. אביצר, ט. רוד, ע. תימור, ט. מאיר אייל, א. אסולין חייק, מ. ברשדסקי, מ. זוזל, ס. ירקוני, מ. לאונוב, א. לוי, ג. מאיבך דונסקוי, מ. פאר, נ. ברדיצבסקי, ד. קלו, ל. פסטרנק, נ. מרדכי, א. אליאשקביץ, ג. בן ארי, ה. תדמור, נ. אטיאס, ג. כץ, צ. ברבי, י. גל, י. דותן, א. פלמה, ש. שאולוב, ק. שקל ו-ע, ליניאל ממשד ש. פרידמן ושות, ואת עוה"ד הילה סלומון מוגילבסקי ו/או אלי רולוף ו/או משה יונאי ו/או ליאת תמרי ו/או תמר גינובורג ו/או אירנה קרבצוב ו/או זיו חלפון ו/או הילה בס (להלן: "מייפוי הכח"), להיות מורשינו ומייפוי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומו את כל אחת מהפעולות המפורטות להלן בקשר עם זכויותינו במקרקעין הידועים **כחלקה 2436, בגוש 10444 בקריית שמואל** וכל הבנוי ו/או שייבנה עליהם ו/או כל מגרש ו/או חלקה ו/או גוש ו/או חלקת משנה שיווצרו מהם עקב פעולות רישום ופרצלציה ו/או רישום בית משותף (להלן: "המקרקעין"):

1. לבקש ולהסכים מדי פעם לתקן ו/או לשנות ו/או לבטל את צו רישום הבית המשותף ו/או את תקנון הבית המשותף ו/או תשריט הבית המשותף, לרשום את הבניין/ בניינים שיחזקו, על המקרקעין, כולם ו/או חלקם (להלן: "הפרויקט"), כבית משותף, בין בנפרד ובין כבית משותף ביחד עם בניינים אחרים (כגון: עם בתי מגורים אחרים ו/או מבנים נוספים שיבנו בתחום המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או מקרקעין סמוכים), לרשום תקנון מוסכם, הצמודות למיניהן, ולהסכים בשמי/בשמנו ובמקומי/ במקומו להצמדת כל חלק מהמקרקעין לרבות מהמבנים ו/או הבניינים ו/או המבנים והשטחים האחרים שיבנו בתחום המקרקעין ליחידה כלשהי וכן לביטול ו/או שנוי הצמדה כאמור, לחתום על כל מסמך הנדרש לצורך רישום הבתים המשותפים לרבות בקשות לייחוד דירות, הסכמה בדבר מינוי נציגות ו/או הסכמה לשמש כנציגות של הבית המשותף, בקשות לרישום ו/או ביטול זיקות הנאה וכיו"ב וכן להסכים בשמי/בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
2. לרשום על שמנו, את זכויות הבעלות 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 רישום הבעלות ו/או החכירה של שמנו במקרקעין ו/או בכל דרך אחרת שמיפוי כוחנו ימצאו לנכון.
3. להעביר בדרך של מכר, השכרה או בכל דרך אחרת, בשמנו ובמקומו בעלות ו/או כל זכות או זכויות אחרות (ובכלל זה זכויות שבהנאה) במקרקעין, כולן או חלקן, לרבות באמצעות רישום זכויות במושע ו/או העברת זכויות בנכסים/יחידות הדיור הבנויים ו/או שיבנו במקרקעין ולחתום בשמנו ובמקומו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
4. להופיע בשמי/בשמנו, במקומי/במקומו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או רשם המשכונות ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות.
5. להסכים ולחתום בשמי/בשמנו ובמקומי/במקומו על הצהרות, בקשות, התחייבויות, תוכניות, מפות, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או לשם שינוי של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביטול הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי הכוח וההרשאה הנוכחי והכל בין בשלמות ובין לביצוע חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, עמותה, חברה ו/או תאגיד משפטי אחר שיש להם ענין בפעולה או המעשה הנ"ל, והכל בקשר להסכמי המכר, ו/או ביצועו ו/או מילוי התחייבויותינו על פי הסכמי המכר הנ"ל.



6. כל מעשה שיעשו מורשי/מורשנו הנ"ל בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח והרשאה זה יחייב אותם/אותנו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו/הרינו מסכים/מסכימים מראש לכל המעשים שיעשו בתוקף יפוי כוח והרשאה זה.
7. יפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ולא אהיה/נהיה רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות בו ותלויות בו הזכויות של הרוכשים שיחידותיהם ניבנו ו/או יבנו בתחום המקרקעין, והואיל ויפוי כוח והרשאה זה ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויותינו כלפיהם וכלפי אחרים.
8. בייפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

**ולראיה באנו על החתום:**

היום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

שקמונה חברה ממשלתית –  
עירונית לשקום הדיור בחיפה בע"מ  
ח.פ. 520024209

**אימות עורך דין**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר/ת בזאת את חתימת שקמונה חברה ממשלתית – עירונית לשקום הדיור בחיפה בע"מ ח.פ. 520024209 באמצעות מורשי חתימתה, ה"ח \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_, וכי זיהיתי אותם/ם פנים אל פנים על פי המסמך/כים המזוהה/ים הנ"ל שהוצגו/ בפני, וחתם/מו מרצוננו/ם על יפוי כח בלתי חוזר זה לאחר שהבין/נו את תוכנו. ולראייה אני מאמת/ת את חתימתו/ם בחתימת ידי וחתימתי.

חתימה וחתימת

תאריך

## נספח ו

**נספח ו - יפוי כח למחיקת הערת  
אזהרה**

נספח וי- ייפוי כח למחיקת הערת אזהרה

**ייפוי כוח למחיקת הערת אזהרה**

אנו הח"מ שקמונה חברה ממשלתית – עירונית לשקום הדיור בחיפה בע"מ ח.פ. 520024209 (להלן: "היזם"), ממנים בזה את עוה"ד ד. שופי, ש. מולכו, א. ענבי, ל. דורון, א. כהן-דור, מ. ספרן, ט. עינת-בן אריה, ה. טל, י. מינצר-קול, ג. חגי, ג. דיסני, נ. קורי, י. קליינבלט, א. מיינפלד, א. זיגמונד, מ. גלבע, מ. רוט, ע.ריהן, ק. פישר-גוטרמן, י. פרץ, ת.אלטמן, נ. רוזנברג, א. שוסטר, ע.וינר, מ. יוגב, מ. שלומי, ע. ינון, ר. כהן, א. עירוני, ס. לוי, ל. קורן, ה. מיידמן, ר. הראל, י. ברקוביץ, ע. גמליאל דדון, נ. נישליס, י. פרידמן, א.שרון, א. שולמוביץ, מ. זוכוביץקי, ש. מזרחי-וילבך, ג. סספורטס, נ.גליקמן, ר. צירני, י. רצאבי, ה. מעודה, ש. אפטיק, ג. לייכטר, ה. לנקרי אלן, ת.בן ציון, ר. פרי, ש. אביצר, ט. רוד, ע. תימור, ט. מאיר אייל, א. אסולין חייק, מ. ברשדסקי, מ. זוזל, ס. ירקוני, מ. לאונוב, א. לוי, ג. מאיבך דונסקוי, מ. פאר, נ. ברדיצבסקי, ד. קלו, ל. פסטרנק, נ. מרדכי, א. אליאשקביץ, ג. בן ארי, ה. תדמור, נ. אטיאס, ג. כץ, צ. ברבי, י. גל, י. דותן, א. פלמה, ש. שאולוב, ק. שקל ו-ע, ליניאל ממשרד ש. פרידמן ושות, ואת עוה"ד הילה סלומון מוגילבסקי ו/או אלי רולוף ו/או משה יונאי ו/או ליאת תמרי ו/או תמר גינזבורג ו/או אירנה קרבצוב ו/או זיו חלפון ו/או הילה בס (להלן: "מייפוי הכח"), להיות לבי"כ החוקי שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן בין בבת אחת ובין לשיעורין והכל על פי שיקול דעת מיופה כוח/נו הנ"ל:

1. למחוק ו/או לבטל את הערת האזהרה ו/או משכון ו/או כל רישום אחר שנרשמו ו/או יירשמו לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או ברשם המשכונות ו/או במשרדי מיסוי מקרקעין ו/או בכל מרשם אחר, ביחס לנכס הידוע כחלקה 2436 בגוש 10444, לרבות כל תתי החלקות בנכס הנ"ל, בקרית שמואל, חיפה.
2. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על כל מסמך לשם כך לרבות, בקשה למחיקת/ביטול הערת אזהרה, שטרות, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים ופשרות.
3. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או אחרים ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור ככל הדרוש לשם ביצוע האמור בייפוי כח זה.
4. יפוי כח זה, הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי או לביטול על-ידי, הואיל וזכויות צד ג' תלויות בו והוא יחייב, לפיכך, אף נאמן בפשיטת רגל, כונס נכסים כל מי שיבוא במקומי כדין.
5. בייפוי כוח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

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

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_  
שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

אני, \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ התייצבו לפניי הי"ח \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, מורשי החתימה של שקמונה חברה ממשלתית – עירונית לשקום הדיור בחיפה בע"מ ח.פ. 520024209 514423474, וחתמו לפניי מרצונם על ייפוי הכוח.

עו"ד \_\_\_\_\_

## נספח ו

**נספח ו - פרוטוקול דירקטוריון היזם  
למחיקת הערת אזהרה**

על סדר היום:

1. אישור התקשרות החברה כיום בהסכם דיירים לפרויקט חיזוק ועיבוי (תמ"א 38) על בעלי הזכויות הקיימים במקרקעין הידועים כחלקה 2436 בגוש 10444 ברח' אריה לוי 14-18 קרית שמואל כולם או חלקם (להלן ובהתאמה: "בעלי הזכויות" ו-"המקרקעין"), בהסכם חיזוק ועיבוי, לפיו החברה תחזק את הבניינים הקיימים, כך שיהיו עמידים בפני רעידות אדמה והכל בכפוף לתקן הישראלי המחייב תוך הרחבת הדירות הקיימות, כהגדרת מונחים אלו בהסכם, תוך ניצול זכויות הבניה שיאושרו במסגרת הפרויקט ולצורך הפרויקט, ובתמורה לכך יעבירו הבעלים ליום את הממכר, כהגדרת מונח זה בהסכם הכל על חשבונו המלא של היום ועל אחריותו ובהתאם ובכפוף להוראות ההסכם ובכפוף להצהרת בעלי הדירות, באופן שהיום יהא הבעלים הבלעדי של מלוא הזכויות בכל דירות היום כהגדרתן בהסכם, לרבות חניות היום, ככל שייבנו ו/או חלקים מהשטחים המשותפים, אשר ייבנו על ידי היום ו/או יוקצו על ידי היום עבור אותן דירות היום, כולן או חלקן; (להלן: "ההסכם" ו-"הפרויקט", בהתאמה).
2. אישור בדבר מורשי חתימה המוסמכים לחתום בשם החברה כל ההסכם ו/או על בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או דיווחים מתאימים לרשויות המס ו/או למינהל בקשר עם ההסכם ו/או ייפוי כוח לרבות ייפוי כוח בלתי חוזרים ו/או ייפוי כוח למחיקת הערות אזהרה שנרשמו לטובת החברה וכן על מסמך רלבנטי אחר אשר חתימתו נחוצה על פי ההסכם ו/או ביצוע כל הפעולות לרישום הזכויות במקרקעין הפרויקט על שם החברה ו/או לפקודתה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות ההסכם ("מסמכי העסקה").
3. על פי הוראות ההסכם, לאשר מראש מחיקת הערות ו/או הערות האזהרה אשר נרשמו ו/או יירשמו לטובת החברה ו/או לטובת מי מטעמה על חלקות בגין התקשרות החברה בהסכם, ולמסור לעו"ד בעלי הזכויות הקיימים החלטה של החברה בנוסח להלן.

החלטות:

1. לאשר את התקשרות החברה עם בעלי הזכויות בהסכם (ביחד ולחוד בהתאם למועדי ההסכמים), כהגדרתו לעיל וחתימה על כל מסמכי העסקה.
2. לאשר מראש לבטל ו/או למחוק כל הערה בדבר ביצוע עסקה ו/או כל הערת אזהרה שרשום ו/או שיירשם על שם החברה ו/או על מי מטעמה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל פנקס המתנהל על פי דין, על זכויות הבעלות ו/או זכויות החכירה של בעלי הזכויות הקיימים בפרויקט, על חלקות הפרויקט בגין ההסכם, כולן יחד או בחלקים ("הערות האזהרה").
3. להסמיך את ה"ה \_\_\_\_\_ לחתום בשם החברה על המסמכים, וכן כל מסמך אחר הנדרש בקשר עם המסמכים, באופן שחתימתו, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, על המסמכים תחייב את החברה;

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מרח' \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_, מאשר/ת, כי החברה נתאגדה כדין בישראל, היא קיימת ופועלת ושמה לא שונה. בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה ולדין החל על החברה, רשאית החברה לקבל את החלטה דלעיל, החלטה הנ"ל מחייבת את החברה והיא נתקבלה כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. המשתתפים באספת המנהלים (הדירקטוריון), כמפורט בפרוטוקול דלעיל, הם מנהלי החברה ומוסמכים כיום לפעול את פעולות החברה.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

## נספח ו

# נספח ו- בקשה למחיקת הערת אזהרה

# מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
לשכת רישום המקרקעין ב- חיפה

שטר מס': \_\_\_\_\_ /

## בקשה לביטול הערת אזהרה

לפי סעיף 132 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

אנו הח"מ:

520024209	ח.פ.	שקמונה חברה ממשלתית – עירונית לשקום הדיור בחיפה בע"מ	1.
מסי זיהוי	סוג זיהוי**	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	
מסי זיהוי	סוג זיהוי**	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	2.
מסי זיהוי	סוג זיהוי**	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	3.

מבקשים בזה לבטל את הערת האזהרה שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין

לפי שטר מס' \_\_\_\_\_ מתאריך \_\_\_\_\_ בגוש/ספר \_\_\_\_\_

חלקה/דף \_\_\_\_\_ תת חלקה \_\_\_\_\_ על הזכויות של:

מסי זיהוי	סוג זיהוי**	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	1.
מסי זיהוי	סוג זיהוי**	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	2.
מסי זיהוי	סוג זיהוי**	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	3.

חתימה

חתימה

חתימה

\* ת.ז., דרכון, מסי חברה וכד'

### אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי המבקשים/הני"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות הפעולה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

תאריך \_\_\_\_\_ חותמות (שם וכתובת) \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

### אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד : \_\_\_\_\_  
מס' תאגיד : \_\_\_\_\_ הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-  
2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

חתימה

חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת)

תאריך



## נספח ז

**נספח ז- הצהרת והתחייבות קוני  
דירות חדשות כלפי הדיירים**

## נספח ט- הצהרת והתחייבות קוני דירות חדשות כלפי הדיירים

מבלי לגרוע מהאמור בהסכם, מאשרים ומתחייבים הקונים כלפי הדיירים כדלהלן:

1. אין בין הקונים לבין הדיירים כל התקשרות משפטית מחייבת הנוגעת להתחייבויות המוכרת כלפי הקונים.
2. אין לדיירים כל אחריות בקשר לדירת המוכרת הנרכשת ולהתחייבויות המוכרת כלפי הקונים.
3. ככל שלא ינוצלו על ידי המוכרת כל זכויות הבניה הכלולות בממכר כהגדרתו בהסכם בין המוכרת לדיירים במסגרת עבודות הבניה נשוא הסכם התמ"א, לא יהיו זכאים הקונים לנצל בעתיד את יתרת זכויות הבניה הנ"ל, ככל שקיימות במועד רכישת הדירה מהמוכרת.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות הקונים לנצל זכויות בניה ככל שיווצרו בעתיד ובהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.
- ידוע לקונים כי הוראת סעיף זה תיכלל גם בתקנון המוסכם שיירשם במסגרת תיקון צו רישום הבית המשותף.
4. כתנאי לרישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות חדשות, מתחייב היזם להחתים כל רוכש דירה חדשה על הנספח הנ"ל. מסמך זה יומצא לבי"כ הדיירים בסמוך לאחר חתימתו על ידי כל רוכש דירה.
5. לרוכשי דירות היזם לא תהא כל יריבות כלפי הבעלים ולבעלים לא תהא כל יריבות ו/או חבות כלשהי כלפי רוכשי הדירה מהיזם. היזם מתחייב כי מלבד רישום הערת אזהרה לטובת רוכשי הדירות ממנו, לא ירשום את זכויותיהם הקנייניות בלשכת רישום המקרקעין עד למועד תיקון צו הבית המשותף ומילוי כל התחייבויותיו כאמור בהסכם זה.
6. לרוכשי דירות היזם לא תהא כל יריבות כלפי הבעלים ולבעלים לא תהא כל יריבות ו/או חבות כלשהי כלפי רוכשי הדירה מהיזם. היזם מתחייב כי מלבד רישום הערת אזהרה לטובת רוכשי הדירות ממנו, לא ירשום את זכויותיהם הקנייניות בלשכת רישום המקרקעין עד למועד תיקון צו הבית המשותף ומילוי כל התחייבויותיו כאמור בהסכם זה.
7. בעלי הדירות מתחייבים לתת הסכמתם (הסכמת בעלים) לרישום הערות אזהרה לטובת בנקים למשכנתאות שיעמידו הלוואות לרוכשי הדירות החדשות בפרויקט וכן, כל הסכמה אחרת אשר תידרש לשם כך על ידי לשכת רישום המקרקעין. לצורך כך באי כח היזם ו/או בי"כ הבעלים יעשו שימוש ביפויי הכח המופקד בידם- נספח ד'. בעלי הדירות לא ידרשו להתחייב במסגרת כתבי התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנקים למשכנתאות שיעמידו הלוואות לרוכשי דירות חדשות בפרויקט, אך כן יחתמו על הסכמת בעלים לבנקים למשכנתאות ככל שיידרשו לעשות כן.

## נספח ח

# נספח ח - פרוטוקול דירקטוריון היזם

**פרוטוקול היזם**

**שקמונה חברה ממשלתית - עירונית לשקום הדיור בחיפה בע"מ**  
 ח.פ. 520024209 (להלן: "החברה")

מתוך ישיבת מועצת המנהלים של החברה  
 שנתכנסה כדין במשרדי החברה ביום \_\_\_\_\_

נוכחים: מנין חוקי \_\_\_\_\_

ליו"ר נבחר/ה: \_\_\_\_\_

**על סדר היום:**

1. התקשרות עם בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 2436 בגוש 10444 ברח' אריה לוי 14-18 בקריית שמואל, כולם או חלקם (להלן ובהתאמה: "בעלי הזכויות" ו- "המקרקעין"), בהסכם תמ"א 38 חיזוק, לפיו החברה, תבצע חיזוק של הבניין, במסגרת הוראות פרויקט עיבוי-בינוי, בדרך של ביצוע חיזוק ושיפוץ הבניין וביצוע עבודות הדרושות להבאתו למצב של עמידה בתקן הישראלי המחייב בעניין רעידות אדמה ועבודות בנייה נוספות בדירות וברכוש המשותף;; ותמסור לבעלי הזכויות דירות מחוזקות בעלות ממ"ד ומרפסת בפרויקט (להלן: "ההסכם").
2. הסמכת מורשי חתימה, מטעם החברה, לצורך חתימה על ההסכם.

**החלטות:**

1. להתקשר עם בעלי הזכויות בהסכם, כהגדרתו לעיל.
2. לחתום על ההסכם ונספחיו וכן על כל מסמך נוסף ככל שיידרש בקשר עם ההסכם ו/או לצורך הוצאתו אל הפועל, לרבות על יפויי כח בלתי חוזרים לטובת עוה"ד. שוופי, ש. מולכו, א. ענבי, ל. דורון, א. כהן-דור, מ. ספרן, ט. עינת-בן אריה, ה. טל, י. מינצר-קול, ג. חגי, ג. דיסני, נ. קורי, י. קליינבלט, א. מיינפלד, ע. ריהן, ט. תירוש, ק. פישר גוטמן, א. שקד-שנקמן, י. פרץ, א. זיגמונד, ט. אלמוזלינו-ארנון, מ. גלבוע, מ. רוה, ע. וינר, מ. אפלבוים, א. סיבוני, ה. טלמור, מ. רוט, מ. שלומי, ע. משכית, ע. ינון, ר. כהן, א. עירוני, ס. רנדל-בארי, ס. לוי, מ. קרן, ט. ביסמוט-כץ, ל. קורן, נ. כהן, ר. ספקטור, ק. וידברג, צ. אלון, א. שרון, נ. הופמן, י. פרידמן, א. שרון, א. שולמוביץ, א. שהם, מ. זוכוביצקי, ע. נחמיה, ה. ארבל, ש. מזרחי וילבך, ע. אסרף, ר. הלוי-ברזילי, א. שחר, י. רצאבי, ה. בן-ציון, ג. לייכטר, צ. נמט, ר. רוט, ט. אלישב, ת. לור, ט. הרשקוביץ, ט. סיבוני, ט. רוד, ט. פרייליך, ש. שאולוב ו/או כל עו"ד נוסף ממושרד עוה"ד ש. פרידמן ושות', ואת עוה"ד הילה סלומון מוגילבסקי ו/או אלי רולוף ו/או משה יונאי ו/או ליאת תמרי ו/או תמר גינטבורג ו/או אירנה קרבצוב ו/או זיו חלפון ו/או הילה בס, בקשות לרישום ולמחיקת הערות אזהרה ביחס למקרקעין, דיווחים לרשויות המס, תצהירי ביטול עסקה ביחס להסכם, לחתום על תכניות בניין עיר, בקשה/ות להיתר בניה וכן כל מסמך שיידרש בקשר לכך לרבות מתן התחייבויות לרשויות המוסמכות, וכן לחתום על בקשות, שטרות, תצהירים, וכל כל המסמכים הנדרשים לצורך רישום המבנים שייבנו/נבנו במסגרת הפרויקט כבית משותף, בין בנפרד ובין כבית משותף ביחד עם בניינים אחרים באותו הפרויקט, לרבות, בקשות לביטול/תיקון/רישום בית משותף, תקנון מוסכם, בקשות לייחוד דירות וכל מסמך אחר הנדרש בקשר עם ביצוע ההסכם הנ"ל והעברת זכויות במקרקעין לידי החברה, בספרי רשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, עיריית חיפה ו/או בכל רשות מוסמכת אחרת ורישום זכויות בעלי הזכויות בדירות החדשות שיוקצו להן במסגרת הפרויקט (להלן ביחד: "המסמכים").

3. להסמיך את ה"ה \_\_\_\_\_ לחתום בשם החברה על המסמכים, וכן כל מסמך אחר הנדרש בקשר עם המסמכים, באופן שחתימתם של \_\_\_\_\_ מהני"ל, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, על המסמכים תחייב את החברה;

**תמה הישיבה.**

\_\_\_\_\_  
 יו"ר,

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מרח' \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_, מאשר/ת, כי החברה נתאגדה כדין בישראל, היא קיימת ופועלת ושמה לא שונה. בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה ולדין החל על החברה, רשאית החברה לקבל את ההחלטה דלעיל, ההחלטה הנ"ל מחייבת את החברה והיא נתקבלה כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. המשתתפים באספת המנהלים (הדירקטוריון), כמפורט בפרוטוקול דלעיל, הם מנהלי החברה ומוסמכים כיום לפעול את פעולות החברה. כמו כן הריני לאמת את חתימת יו"ר הדירקטוריון, \_\_\_\_\_ החתום על פרוטוקול זה.

\_\_\_\_\_  
 עו"ד,

## נספח ט

### נספח ט ביטוחים

נספח ט'

נספח ביטוחים ( יצורף לאחר מתן היתר בניה).

## נספח י

**נספח י- כתב הסמכת נציגות וייפוי  
כוח**

**כתב הסמכת נציגות וייפוי כוח**

אנו הח"מ, בעלי הזכויות בדירה ברח' אריה לוי 14-18 בקרית שמואל (להלן: "בעלי המקרקעין"), הבנויים בחלקה 2436 בגוש 10444, וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקת מקרקעין זו וכל חלקות ו/או חלקי חלקות שיווצרו ו/או כל מספר חדש שינתן לה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בה כלולה החלקה הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדיכן ו/או תשנה או תחליף את התוכניות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה (להלן, בהתאמה: "הבעלים" ו-"הבניין") ממנים, מסמיכים ומייפיים בזה את כוחם של (1) חני שושן, ת.ז. 022418560 (2) צינמן גרי, ת.ז. 318884913 (3) חזן יואב, ת.ז. 037608023 (4) מקוון אדנה ת.ז. 310279831 (להלן יחד: "הנציגות") להיות באי כוחנו ומורשינו, לעשות בשמנו ובמקומו את כל הפעולות, להפיע ולייצג אותנו בכל דבר ועניין בקשר להסכם שנערך בינינו כבעלים במשותף של מלוא הזכויות בבניין מצד אחד, לבין שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשקום הדיור בחיפה בע"מ ח.פ. 520024209 (להלן: "היזם") מצד שני, בנוגע לפרויקט פינני בינוי בבניין והכל כמפורט בהסכם (להלן, בהתאמה: "ההסכם" ו-"הפרויקט"). מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ביחס לסמכות הנציגות להוציא לפועל כל פעולה בהתאם להוראות ההסכם ועפ"י הנובע ממנו, אנו מייפיים בזה את כוחה של הנציגות ומסמיכים אותה לפעול, בדרך המתוארת להלן, בשם כל אחד ואחד מאתנו ובשם כולנו יחד לשם קידום ביצוע ההסכם ו/או הפרויקט, לרבות ביצוע כל אחת או יותר מהפעולות הבאות:

1. לבקש ולקבל כל מידע וכל מסמך להיות בקשר רציף ושוטף עם היזם בכל הנוגע להסכם ולפרויקט ולביצועם וכן לייצג אותנו במי"מ בפני ולמול היזם ו/או כל יועץ ו/או מומחה שימונה על ידם מטעמנו ובעבורנו (עו"ד, אדריכל, שמאי, מודד וכיו"ו) וכן כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים, ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין, ו/או רשות מקרקעי ישראל, ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או עיריית חדרה ו/או הועדה המחוזית לתכנון ובניה או כל ועדות בניין ערים למיניהן וכל גוף אחר אשר מידע בידיו מידע רלבנטי ביחס לפרויקט. לחתום ו/או לאשר בשמם של כלל הבעלים כל תכנית בקשר עם ביצוע הפרויקט ו/או כל שינוי שיידרש בתכניות ההגשה ו/או בבקשה להיתר בניה שתוגש לצורך ביצוע הפרויקט, ו/או תכניות מפורטות ככל שיידרש, כל זאת בכפוף לכך שהנציגות תפעל בגאומנות ובשקיפות כלפי כל בעלי הזכויות ובהתאם לאופן קבלת החלטות הקבוע בהסכם. לחתום בשם הבעלים על טופס דיווח לרשויות המס בגין התקשרותנו עם היזם וכן לחתום בשמנו על כל בקשה לפטור, הנהח, השגה, ערר וכיו"ב, לשם קבלת כל הטבה ו/או פטור וניהול הליכי השגה וערר כאמור על ידי היזם בשמם של הבעלים לשם הפחתת חיובי מס, אגרות, היטלים וחיובים אחרים החלבנטיים לפרויקט וזאת בכפוף לכך שהנציגות תיידע את בעלי הזכויות ותפעל בשקיפות מלאה.
2. לאשר ו/או לחתום ו/או להסכים לביצוע פעולות הרישום הנדרשות לצורך תיקון צו רישום הבתים המשותפים ו/או תקנון הבית המשותף ו/או כל פעולות רישום אחרות לצורך הכנסת ו/או הוצאת חלקים מהבית המשותף, איתור יחידת הרישום החדשה המשותפת, יצירת יחידות רישום חדשות בבית המשותף, רישום תוספת יחידות בבית המשותף הקיים בדרך של צו תיקון בית משותף וכיו"ב, והכל כקבוע בהסכם ובכפוף לשיתוף ושקיפות מלאה עם כלל בעלי הזכויות.
3. קבלת הרכוש המשותף וכן כינוס אסיפות בעלי הזכויות וביצוע הגרלות וחלוקת דירות, חניות ומחסני התמורה והרכוש המשותף, הכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם.
4. מבלי לגרוע באמור לעיל, החלטותיה ופעולותיה של הנציגות ייחשבו כאילו נעשו על ידי כלל בעלי הזכויות וכל אחד מהם לחוד ובהסכמתם; הודעות שיימסרו ו/או יתקבלו על ידי הנציגות ייחשבו כאילו נמסרו או נתקבלו על ידי כלל בעלי הזכויות וכל אחד מהם; הסכמות ו/או אישורים ו/או סיכומים שיושגו עם נציגות בעלי הזכויות ייחשבו כאילו נעשו עם כלל בעלי הזכויות וכל אחד מהם.
5. כל מעשה שיעשו חברי הנציגות הנ"ל על פי יפוי כוח וכתב הסמכה זה וכל מה שיגרם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו ואת כל הבאים מכוחנו ואת כל מי שירכוש זכויותנו בבניין, והרינו מאשרים מראש כי מעשיהם של הנציגות הנ"ל נעשו בתוקף כתב הסמכה ויפוי כוח זה. אנו לא נבוא בכל טענה למי מחברי הנציגות בקשר עם פעולותיו לביצוע הפרויקט ואנו משחררים את כל חברי הנציגות מאחריות אישית בגין כל מעשה ו/או מחדל שיעשו על ידי מי מחברי הנציגות בקשר עם הוצאתו של הפרויקט לפועל, כל עוד פעלו בתום לב.
6. ברור לנו ואנו מאשרים ומסכימים כי אין במינוי הנציגות כדי להטיל עליה אחריות איזו שהיא, תוזית, נזיקית או אחרת לרבות בקשר לתכנית שתוגש ו/או תאושר ולרבות עם טיב ורמת הביצוע של העבודות, עמידת היזם ו/או מי מטעמו בלוי"ז וכי כל בעלי הדירות מוותרים באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי חברי הנציגות בנוגע לפעילותם במסגרת נציגות בעלי הדירות.
7. חברי הנציגות מתנדבים למלא את תפקידם והם לא יהיו זכאים לשכר, להטבה או להחזר הוצאות כלשהם. כל צד הנבחר לנציגות מודע ומסכים לכך כי הוא משמש כמיופה כח הצדדים. הרינו מתחייבים בזאת כי בכל מקרה בו יועברו זכויותינו בבניין לאחר, מכל סיבה שהיא, להודיע למקבל הזכויות כי הוא בא במקומו בהתחייבות יפוי כוח והרשאה זה, ולהתנות את העברת הזכויות, בחתימת מקבל הזכויות על כתב הסמכה ויפוי כוח זה והסכמתו לכל האמור בו.
8. הנציגות תקבע את סדרי התכנסותה ואת מועדיהן וככל שלא נקבע אחרת הודעה על כינוס הנציגות תועבר במשלוח מייל ו/או בקבוצת what's app.
9. החלטה של הנציגות תעשה ברוב רגיל של למעלה מ-50% מחברי הנציגות מבין חברי הנציגות שישתתפו בהצבעה כהחלטה המחייבת את הנציגות בהתאם לכתב הסמכה ויפוי כוח זה אלא אם יוחלט אחרת על ידם.
10. הבעלים יהיו רשאים להחליף את מי מבין חברי הנציגות וזאת רק לאחר שהתקבל אישור בכתב של רוב בעלי כל הנכסים בבניין לביצוע החלפה כאמור. במקרה של התפטרות או גרעית כשרות של מי מבין חברי הנציגות יבחר מורשה חדש במקומו ברוב רגיל של הנוכחים באסיפת בעלים שתתכנס לאחר מכן.
11. בייפוי כוח זה, לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי העניין.

**ולראיה באנו על החתום:**

ת"ח	שם	מ"ז	סוג תעודה מזהה	תאריך	חתימה	אימות חתימה





## נספח יא

**נספח יא - נוסח ערבות ביצוע  
בנקאית אוטונומית**

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד:

דיירי רחוב אריה לוי 14-18, קרית שמואל.

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום בערבות מוחלטת וללא תנאי לתשלום כל סכום בין בבת אחת ובין לשיעורין, עד לסכום של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) שקלים חדשים (להלן: "סכום הערבות"), שיגיע לכם מאת \_\_\_\_\_ ח.פ. (להלן: "היזם") בקשר עם בטוחה להשלמת עבודות חיזוק ושיפוץ במסגרת תמ"א 38 ברחוב אריה לוי 14-18 קרית שמואל על המקרקעין הידועים כגוש 10444 חלקה 2436, עפ"י הסכם מיום \_\_\_\_\_ (להלן - "ההסכם")

נשלם לכם מפעם לפעם, תוך 7 ימים לאחר קבלת דרישתכם כל סכום שיצויין בדרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תשאר בתוקפה עד לתאריך \_\_\_\_\_ ועד בכלל, וכל דרישה על פיה, צריכה להגיע בכתב לידי הסניף החתום מטה שמענו הוא: \_\_\_\_\_ עד התאריך האמור ועד בכלל בשעות בהן הסניף הח"מ פתוח לקבלת קהל. דרישה שתגיע לאחר המועד האמור, לא תיענה.

מודגש בזה, כי "דרישה בכתב" כאמור לעיל, אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק באמצעות הפקסימליה, מיברק או כל אמצעי אלקטרוני אחר וזו לא תחשב כ"דרישה בהתאם לכתב הערבות זה.

הותאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, כי אז, כל תשלום על פיה יעשה לכולם יחד. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול על ידינו, וכן היא אינה ניתנת להעברה ו/או לחסבה.

בנק \_\_\_\_\_

\*הנוסח הנ"ל כפוף לשינויים מטעם הבנק המלווה

## נספח יב

**נספח יב- יפוי כוח לצורכי מס.**

**ייפוי כוח בלתי חוזר לפנייה לרשויות המס**

אני/ו הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_, בעלי הזכויות בחלקת משנה \_\_\_\_\_ בחלקה 2436 בגוש 10444 (להלן: "הנכס"), ממנים בזה את עוה"ד ד. שופי, ש. מולכו, א. ענבי, ל. דורון, א. כהן-דור, מ. ספרן, ט. עינת-בן אריה, ה. טל, י. מינצר-קול, ג. חגי, ג. דיסני, נ. קורי, י. קליינבלט, א. מיינפלד, א. זיגמונד, מ. גלבוש, מ. רוט, ע. ריהן, ק. פישר-גוטרמן, י. פרץ, ת.אלטמן, נ. רוזנברג, א. שוסטר, ע.וינר, מ. יוגב, מ. שלומי, ע. ינון, ר. כהן, א. עירוני, ס. לוי, ל. קורן, ה. מיידמן, ר. הראל, י. ברקוביץ, ע. גמליאל דדון, נ. נישליס, י. פרידמן, א. שרון, א. שולומוביץ, מ. זוכוביץ, ש. מזרחי-וילבך, ג. סספורטס, נ.גליקמן, ר. צירני, י. רצאבי, ה. מעודה, ש. אפטיק, ג. לייכטר, ה. לנקרי אלון, ה.בן ציון, ר. פרי, ש. אביצר, ט. רוז, ע. תימור, ט. מאיר אייל, א. אסולין חייק, מ. ברשדסקי, מ. זוזל, ס. ירקוני, מ. לאונוב, א. לוי, ג. מאיבך דונסקוי, מ. פאר, נ. ברדיצבסקי, ד. קלו, ל. פסטרנק, נ. מרדכי, א. אליאשקביץ, ג. בן ארי, ה. תדמור, נ. אטיאס, ג. כץ, צ. ברבי, י. גל, י. דותן, א. פלמה, ש. שאולוב, ק. שקל ו- ע., ליניאל ממשד ש. פרידמן ושות', ואת עוה"ד הילה סלומון מוגילבסקי ואו אלי רולוף ואו משה יונאי ואו ליאת תמרי ואו תמר גינבורג ואו אירנה קרבצוב ואו זיו חלפון ואו הילה בס (להלן: "מיופי הכח"), כולם ביחד ואו את כל אחד מהם לחוד, להיות ב"כ החוקקים שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות או חלק מהן ביחס לנכס וכן ביחס למקרקעין הידועים כחלקה 2436 בגוש 10444, כולם או חלקם (להלן: "המקרקעין"), כמפורט להלן:

1. לפעול בשמי ובמקומי מול רשויות המס כמפורט להלן לצורך ביצוע כל פעולות הנדרשות בקשר הסכם שנחתם ביננו לבין שקמונה חברה ממשלתית – עירונית לשקום הדיור בחיפה בע"מ ח.פ. 520024209 (להלן: "היזם" ו-"ההסכם" בהתאמה).
2. לפנות בשמנו ובמקומנו למשרדי מיסוי מקרקעין ואו מס הכנסה ואו כל רשות מרשויות המס ואו כל רשות שלטונית אחרת ואו גוף אחרים לשם קבלת מידע בנוגע לתבויות המס שיחולו עלינו בקשר עם מכירת זכויותינו ואו חלק מזכויותינו בנכס.
3. להגיש הצהרות ואו דיווחים ואו שומות עצמיות ואו בקשות (לרבות בקשה לדחיית יום המכירה) ואו השגות ואו עררים בקשר עם ההסכם, ולהגיע לשומות מוסכמות ואו הסכמות ואו פשרות בקשר עם העסקה הנ"ל.
4. לחתום על כל מסמך ואו לשלוח בשמנו מסמכים ואו דיווחים ואו בקשות ואו השגות ואו הצהרות ואו התראות ואו עררים ואו מכתבים ואו פניות בקשר עם העניין הנ"ל.
5. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל רשות או ערכאה, בתי המשפט, בתי דין למיניהם ואו מוסדות אחרים הכל עד לדרגה אחרונה.
6. לגבות מרשויות המס את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, כפי שבא כוחי ימצא לנכון.
7. לנקוט בכל הפעולות הנ"ל ולחתום על כל מסמך או כתב לצורך כך בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחנו ימצאו לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
8. כל פעולה או מעשה של מיופי הכח בקשר עם יפוי כח זה יחייבו אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו ואנו מאשרים ומסכימים מראש לכל הפעולות שתעשינה על ידי מיופי הכח ואו על ידי הפועלים מכוחם בתוקף ייפוי כוח זה.

9. ייפוי כוח זה הינו סופי ובלתי חוזר הואיל וקשורות בו זכויות צד ג' אחר, אנו לא נהיה רשאים לבטלו או לשנותו והוא יחייב את כל הבאים מכוחי או חליפי.
10. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעסקה זו ולהעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
11. במקרה שיפוי כח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד.

לראיה באתי/נו על החתום היום \_\_\_\_\_:

\_\_\_\_\_

חתימה

\_\_\_\_\_

חתימה

אני, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

\_\_\_\_\_

חתימה + חותמת

\_\_\_\_\_

תאריך

## נספח יג

### נספח יג- שאלון מיסוי

**שאלון מיסוי מוקדם לבעל הדירה:**

1. האם הדירה משמשת למגורים? כן/לא במידה והתשובה היא לא, נא לסמן X ליד הסעיף.
2. האם הדירה משמשת למגורים כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות? כן /לא ככל והתשובה היא לא, נא לסמן X ליד הסעיף.
3. האם הדירה נרכשה מקרוב? התקבלה במתנה? כן/ לא אם כן, מתי? \_\_\_\_\_; ככל והתשובה היא כן, במהלך 24 החודשים הקודמים לחתימתו- נא לסמן X ליד הסעיף.
4. האם בבעלותך דירה נוספת בפרויקט? כן/לא נא לציין את הדירה: \_\_\_\_\_; ככל והתשובה היא כן- נא לסמן X ליד הסעיף.
5. האם הדירה מהווה מלאי עסקי? כן / לא ככל והתשובה היא כן - נא לסמן X ליד הסעיף.
6. האם חתמת עם צד ג' על מסמך כלשהו בנוגע לדירה (כגון הסכם מכר, הסכם שבירות וכו')? כן / לא, במידה וכן אנא פרט: \_\_\_\_\_;

**שאלון לבעל דירה**

ככל שמדובר על בעלים בדירה שאינם בני זוג ו/או בעלים שאינם חברי תא משפחתי אחד (הורים + ילדים מתחת לגיל 18) יש למלא שאלון נפרד לכל אחד מהבעלים.

\* מטרת השאלון הינה לעניין חישוב החיוב האפשרי במס שבח בעסקת פינוי בינוי ועל כן חשוב כי כל הפרטים ימולאו. אם קיים ספק לגבי שאלה מסוימת או אם השאלה אינה רלבנטית - אנא ציינו זאת במפורש.

1. **נתונים כללים:**

1.1 **שם הבעלים:**

1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_;
2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_;

1.2 **פרטי ילדים מתחת לגיל 18:**

1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_;
2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_;
3. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_;
4. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_;

1.3 **קרבה: (בעל ואישה/אחים/ בעלים יחיד/ אחר- \_\_\_\_\_);**  
**אם בעל ואישה - האם קיים הסכם ממון? - כן/לא;**



- 1.4 פרטים ליצירת קשר:
1. טלפון: \_\_\_\_\_ ;
  2. כתובת דוא"ל: \_\_\_\_\_ ;
  3. כתובת מגורים למשלוח דואר \_\_\_\_\_
- 1.5 פרטי הדירה:
- דירה מס' \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ ברח' \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ בקרית שמואל
- גוש 10444 חלקה 2436 תת חלקה \_\_\_\_\_ ;
- שטח לפי ארנונה: \_\_\_\_\_ ; שטח לפי נסח טאבו \_\_\_\_\_ ;
- מיקום בבניין: חזיתית/עורפית ;
- אם היחידה אינה דירה - האם היחידה הינה חנות/מחסן/משרד/אחר \_\_\_\_\_ (אנא הקף) ;
- האם קיימת מעלית בבניין? - **לא** ;
- האם קיימת חנייה פרטית בבניין? - **כן/לא** ;
- האם הדירה הינה דירה מפוצלת? - **כן/לא** ; במידה וכן - לכמה יחידות הדירה מפוצלת? \_\_\_\_\_ ; האם הפיצול הוא בהיתר? - **כן/לא** ;
- האם הדירה בנויה בהיתר? - **כן/לא** ;
- 1.6 האם הדירה שימשה למגורים ברצף לפחות שנתיים לפני החתימה על ההסכם (לרבות השכרה למגורים)? - **כן/לא** ; אם הדירה משמשת למגורים רק בחלק מהתקופה - נא ציין את התקופה בה שימשה למגורים: מתאריך \_\_\_\_\_ ועד תאריך \_\_\_\_\_ ; אם הדירה לא שימשה למגורים - אנא ציין למה שימשה ולאילו תקופה? \_\_\_\_\_ ;
- 1.7 האם הדירה הושכרה? - **כן/לא** ; אם כן - באילו תקופות? \_\_\_\_\_ ; באיזה מסלול? - פטור/10%/מסלול רגיל ;
- 1.8 האם הינך תושב חוץ? - **כן/לא** ; במידה והינך תושב חוץ: מהי מדינת תושבותך? \_\_\_\_\_ ; האם אתה בעלים של דירה במקום תושבותך? - **כן/לא** ; במידה ולא - האם יש ברשותך אישור משלטונות המס כי אכן אין בבעלותך דירת מגורים במדינת התושבות? - **כן/לא** ;
- 1.9 האם הדירה מהווה בידך מלאי עסקי? - **כן/לא** ;
- 1.10 האם אתה (לרבות בן זוג וילדים עד גיל 18) מחזיק מניות בחברה שמחזיקה בדירת מגורים? - **כן/לא** ;
2. פרטים על הדירה הנוכחית:
- 2.1 באיזה יום רכשת את הדירה? - \_\_\_\_\_ ;

2.2 מה היה מחיר הדירה ששולם על ידיך בעת רכישת הדירה? - \_\_\_\_\_ ;

2.3 ככל שהדירה נרכשה **בארבע השנים האחרונות** - מה היו מקורות המימון של הרכישה?

2.3.1 הון עצמי (לא כולל מתנות או הלוואות מאת ההורים) - \_\_\_\_\_ ;

2.3.2 משכנתא - \_\_\_\_\_ ; (הסכום במונחי ובזמן העסקה)

2.3.3 הלוואה אחרת - \_\_\_\_\_ ;

2.3.4 מתנה - \_\_\_\_\_ ; זהות נותן המתנה: \_\_\_\_\_ ;

**באם הדירה נרכשה – יש לסמן "לא" ביתר הסעיפים הבאים ולחתום**

2.4 **האם קיבלת את הדירה בירושה?** - כן/לא ; אם כן -

2.4.1 מי היה המוריש (אב/סב/דוד/חבר וכו')? - \_\_\_\_\_

2.4.2 המוריש היה תושב חוץ? - כן/לא ;

2.4.3 באיזה תאריך נפטר המוריש? - \_\_\_\_\_

2.4.4 האם בעת פטירתו היה למוריש דירה נוספת מלבד הדירה הנ"ל? - כן/לא ;

2.4.5 האם קבלת הדירה עקב הירושה/צוואה הינה על פי צו הירושה/צוואה או שהיו הסכמי חלוקה עם היורשים? - \_\_\_\_\_

2.4.6 באיזה תאריך רכש המוריש את הדירה ובאיזה סכום? - \_\_\_\_\_ ;

2.5 **האם קיבלת את הדירה במתנה?** - כן/לא ; אם כן -

2.5.1 ממי קיבלת את הדירה במתנה? - \_\_\_\_\_ ;

2.5.2 באיזה תאריך קיבלת הדירה במתנה? - \_\_\_\_\_ ;

2.5.3 האם קבלת הדירה במתנה דווחה למיסוי מקרקעין? - כן/לא ;

2.5.4 מתי רכש נותן המתנה את הדירה ובאיזה שווי? - \_\_\_\_\_ ;

2.5.5 כמה אחוזים מהדירה ניתנו במתנה? \_\_\_\_\_ ;

2.6 **האם הדירה או חלקה התקבלה אגב גירושין?** - כן/לא ;

2.7 **האם הדירה התקבלה אגב פירוק של איגוד?** - כן/לא ;

2.8 האם הדירה הועברה אליך מאת חברה בבעלותך? - כן/לא; ככל שכן - האם הדירה שימשה אותך או קרובך כאשר היית בעל מניות מהותי בחברה? - כן/לא;

2.9 האם אתה נהנה מהטבות בגין הדירה בהתאם לחוק עידוד השקעות הון? - כן/לא;

2.10 האם הדירה התקבלה במסגרת חילוף בהתאם לפרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין? - כן/לא;

ידוע לי כי הצהרותיי כמפורט לעיל ישמשו לצורך עריכת חישובי המס ביחס לעסקת פינוי בינוי שתחתם ביחס לדירה ולפיכך, ככל שהצהרותיי הנ"ל יתבררו כשגויות ו/או בלתי נכונות ו/או בלתי מדויקות, אהיה צפוי לשאת במלוא חבות המס ככל שנובעת בקשר עם העסקה כאמור.

חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

## נספח יד

נספח יד - תצהיר בן זוג ותצהיר  
בעלים יחיד

**נספח יד' – תצהיר בן זוג / תצהיר בעלים יחיד**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

**שקמונה חברה ממשלתית – עירונית לשקום הדיור בחיפה בע"מ**

**הנדון: אישור מכר זכויות לפי הסכם פינוי בינוי על ידי בעלים יחיד בעל הזכויות במקרקעין**

ביחס להסכם פינוי בינוי שנחתם בין \_\_\_\_\_ (להלן: "היזם") לבין \_\_\_\_\_ (להלן: "המוכר" ו"ההסכם", לפי העניין), בנוגע למקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_, ברח' \_\_\_\_\_, ב \_\_\_\_\_ (להלן: "המקרקעין").

יש למחוק המיתר:

אני הח"מ מאשר כי אין לי בן/ בת זוג (לרבות ידועה/ בציבור).   
 אני הח"מ מאשר כי יש לי בן/ בת זוג (לרבות ידועה/ בציבור), להלן מצורפת הסכמתו/ה למכירת הממכר (כהגדרות בהסכם) ליום על פי הוראות ההסכם

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימת הבעלים

### הנדון: אישור בן/בת זוג שאינו רשום כבעל זכויות בדירה

הנני בעלה/אשתו/בן זוג/בת זוג המוכר, בעל הזכויות בדירה מספר \_\_\_\_\_ בבנין שנמצא במקרקעין הידועים גם כתת חלקה \_\_\_\_\_ במקרקעין (להלן: "הדירה"), והנני מודעת כי בן/בת זוגי התקשרה בהסכם לביצוע פרויקט בקשר עם זכויותיה/ו במקרקעין, במסגרתו ייהרס הבנין הקיים הבנוי במקרקעין וייבנה תחתיו בנין חדש, הכל בתנאים וכמפורט בהסכם ומסכים/מה למכירת זכויותיה/ה בממכר על פי ההסכם ולהתחייבויותיה/ה בין הקיימות לבין העתידיות על פי ההסכם.

כל עוד ההסכם בתוקף, הנני מוותרת/ת בזה כלפי היום על כל זכות בדירה ו/או במקרקעין ובקשר אליהם, ככל שקיימת (אם קיימת) או שתהיה קיימת (אם תהיה), לזכותי על פי ובקשר עם כל דין ו/או הסכם ו/או כשותף/פה, לרבות על פי חוק יחסי ממון בין בני זוג, התש"לג - 1973 וכן מוותרת/ת כלפי היום על כל טענה לגבי זכות בעלות בדירה ו/או במקרקעין נוכח הלכת השיתוף בנכסים בין בני זוג.

כל עוד ההסכם בתוקף, הנני מתחייבת/ת בזה כי לא אטען כנגד היום, בכל זמן שהוא, טענות בדבר קיום זכות בדירה ו/או במקרקעין המוקנות לי, לרבות זכות לשימוש בהם ו/או טענות שהן בקשר עם כריתת ההסכם ו/או לגבי רישום המשכנתה לבנק המלווה והנני מתחייבת/ת לא להתנגד ו/או להפריע ליזם במיציא זכויותיו על פי ההסכם.

ככל שהנני מתגוררת/ת בדירה, הנני מתחייבת/ת לפנות את הדירה והמקרקעין לאחר קבלת הודעת הפינוי על פי ההוראות המפורטות בהסכם ולמסור אותם ליזם ו/או למי מטעמו כשהם פנויים מכל אדם וחפץ. כמו כן ידוע לי כי הבעלים התחייב גם הוא לפנות את הדירה והמקרקעין ומסירתם ליזם כאמור בהסכם. ככל שיש לי הגנות לפי הדין המוקנות לי ולבני משפחתי, הנני מוותרת/ת עליהן במקרה שאדרש לפנות את המקרקעין על פי ההסכם.

ככל שאדרש לכך הנני מתחייבת/ת לחתום בתוך 7 ימים על הסכמתי לשעבוד זכויות הבעלים לטובת הבנק המלווה על פי הוראות ההסכם ועל ויתור על כל טענה לזכות בדירה כלפי הבנק, הכל בהתאם להוראות ההסכם ביחס למסמכים אלו.

בכבוד רב,

אישור עו"ד

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד של \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, מאשר בזאת כי מר / גב' \_\_\_\_\_ חתם בפני על מסמך זה, לאחר שהסברתי לו/לה את תוכנו, מהותו ומשמעותותיו המשפטיים והוא/היא אישרה בפניי כי הבין/ה זאת כראוי, וכי הוא/היא מסכים/מה לחתום עליו ולקחת על עצמו/ה את כל ההצהרות וההתחייבויות המפורטות בו.

חתימה

תאריך וחתימת