

תאריך : 26/05/2025  
תיק מס' 10250020

**אומדן שווי דירת מגורים**  
**גוש 7058, חלקה 140, תת חלקה 22**  
**רחוב התותחנים 5, שכונת תל גיבורים, חולון**



## לכבוד

מספרנו: 10250020

כונסי הנכסים עו"ד לינור דגול הרוש ועו"ד צבי פפרברג  
העלייה השנייה 43, אזור, יגאל אלון 55, ת"א.  
א. ג. נ.,

**אומדן שווי דירת מגורים**  
**גוש 7058, חלקה 140, תת חלקה 22**  
**רחוב התותחנים 5, שכונת תל גיבורים, חולון.**

בהתאם לבקשתך, בדקתי את שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון למטרת אומדן שווי הנכס ולהלן חוות דעתי:

**1. מטרת הערכה:** אומדן שווי התמורה הסבירה הצפויה להתקבל במקרה של מכר בין קונה מרצון ומוכר מרצון בהתאם לזמן חשיפה סביר ובתנאי השוק הקיימים כיום וכאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חוב מחזיק ושיעבוד ובהפחתה לצורך מימוש כפוי בהליך כונס נכסים.

**2. התאריך הקובע 6 במאי 2025.**  
שהינו מועד הביקור בנכס נשוא השומה. למהלך הביקור התלוו מר צביקה פפרברג וגב' לינור דגול הרוש שהינם עורכי הדין הממונים מטעם בית המשפט ככונסי הנכסים.  
כפי שעולה מהביקור בנכס, הנכס ריק ופנוי, ובמצב פיזי ירוד שאינו ראוי למגורים.  
הביקור נערך על ידי **ליאור דואני פסו**, שמאית מקרקעין מטעם הח"מ.

<b>3. פרטי הנכס</b>	
גוש	7058
חלקה	140
תת חלקה	22 בשטח רשום של 44.2 מ"ר.
הזכויות	בעלות
בעלי הזכויות	דניאל יוסף ת.ז. 057970972
	אלפסי חנה ת.ז. 059161778
	דניאל סמואל ת.ז. 024159790
	ישר ורד ת.ז. 029661600
<b>כתובת הנכס</b>	רחוב התותחנים 5, שכונת תל גיבורים חולון.

**4. תיאור הסביבה והנכס**

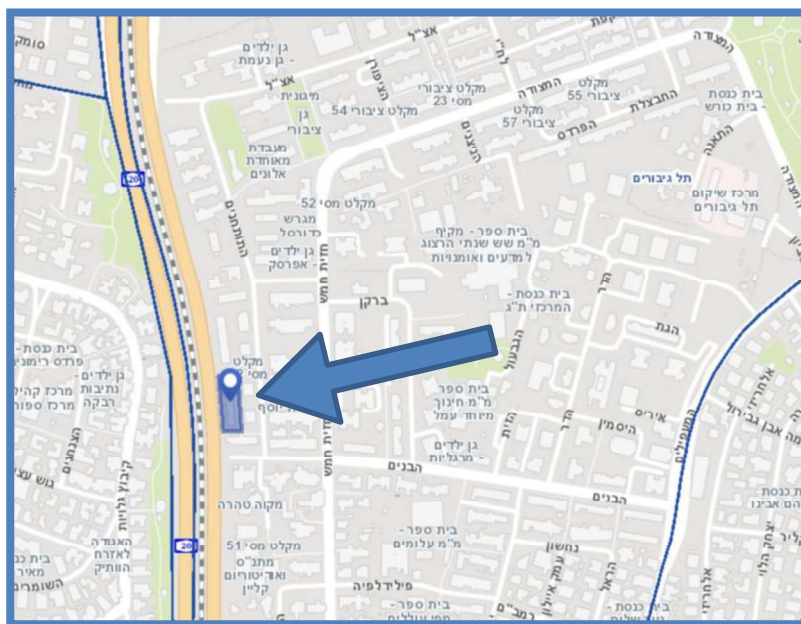
**4.1. תיאור הסביבה:**

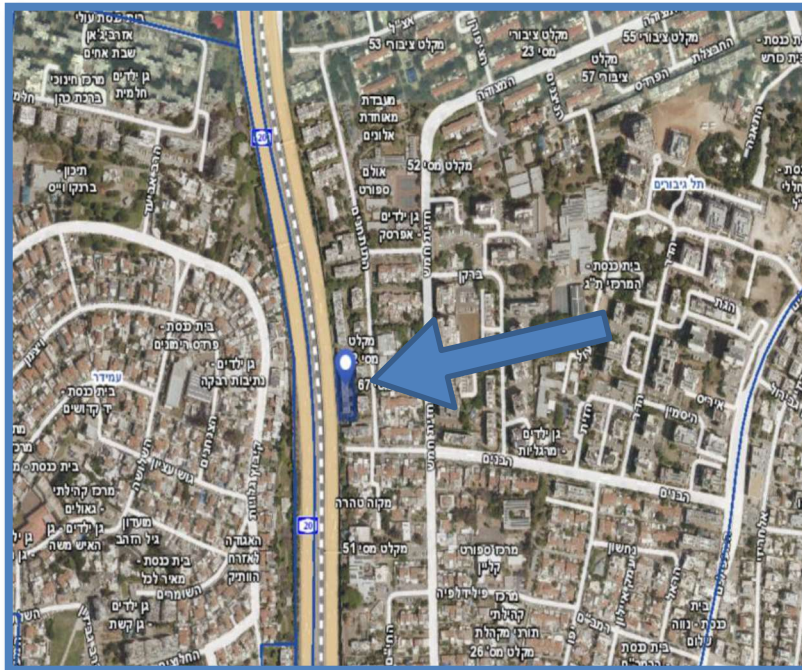
הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם ברחוב התותחנים 5, שכונת תל גיבורים, חולון. חולון היא עיר במחוז תל אביב, העשירית בגודל אוכלוסייתה בישראל. היא ממוקמת מדרום- מזרח לתל אביב, מצפון לראשון לציון, ממזרח לבת ים וממערב לכביש 4. שטח השיפוט שלה הוא 19,200 דונם ואוכלוסייתה מונה כ- 194,273 תושבים נכון לשנת 2018 ע"פ נתוני הלמ"ס. העיר נוסדה בשנת 1940 כאיחוד של חמש שכונות: גרין, מולדת, אגרובנק, קריית עבודה ושכונת עם. חולון הוכרזה כעיר בשנת 1950. העיר חברה בארגון פורום ה-15 והיא העיר השלישית בגודלה במחוז תל אביב. שכונת קריית בן גוריון הוקמה בתחילת שנות ה-80 בחולון. לאחר סיום בנייתה ואכלוסה היא נחשבת לאחת השכונות הצפופות באזור במרכז.

תל גיבורים הינה שכונת מגורים בצפון העיר חולון הגובלת בשכונת נווה עופר (תל כביר) שבדרום תל אביב. הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם במערב השכונה בסמיכות לכביש 20.

הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא וכולל בין היתר: מערכות תשתית של חשמל, מים, כבישים סלולים, תאורת רחוב וכד'.

**להלן מפות ותצלומי סביבת הנכס:**



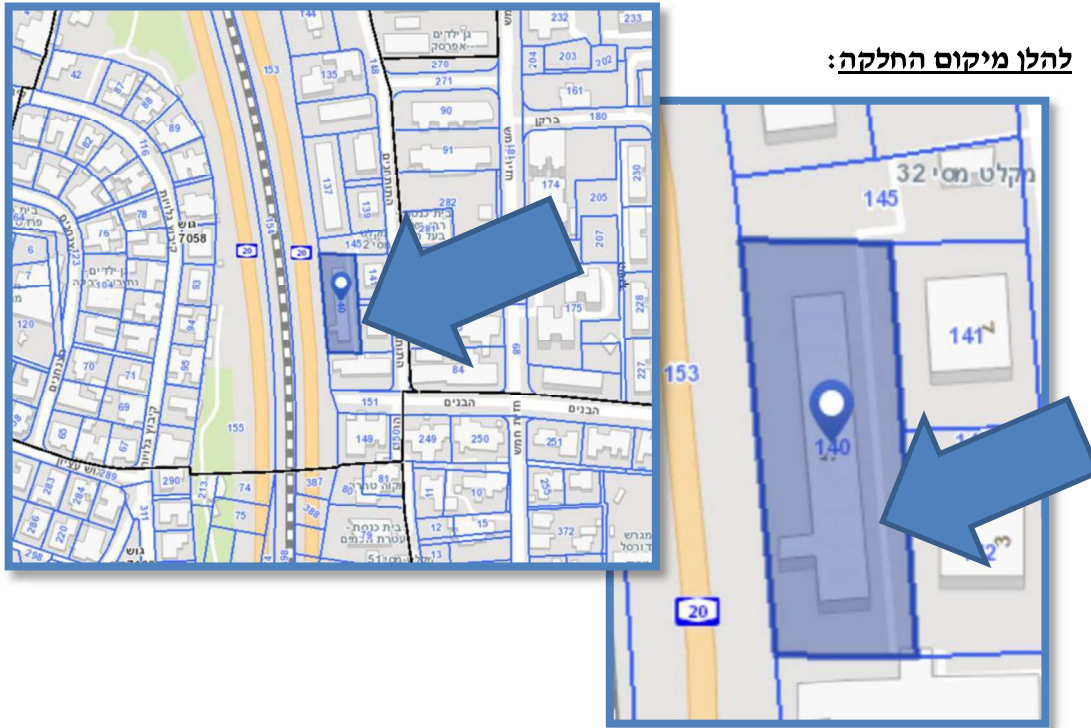


**4.2. תיאור החלקה:**

חלקה **140** בגוש **7058** הינה חלקה בעלת צורה רגולרית, על החלקה בניין רכבת טורי בן שלוש קומות מעל לקומת הקרקע. הכניסה לבניין דרך שביל גישה מרחוב התותחנים.

**להלן גבולות החלקה:**

- |        |                                                                                  |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------|
| צפון : | חלקה 143 המהווה גינה ציבורית ומעברה חלקה 137 עליה מבנה מגורים ותיק בבנייה רוויה. |
| דרום : | חלקה 143 עליה מבנה מגורים ותיק בבנייה רוויה.                                     |
| מזרח : | חלקות 141-142 עליהן מבני מגורים ותיקים בבנייה רוויה- התותחנים 3, התותחנים 7.     |
| מערב : | חלקה 153 המהווה חלק מכביש 20 - נתיבי איילון.                                     |



#### 4.3. תיאור המבנה:

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בקומת הקרקע בכניסה הדרומית מבין ארבע כניסות במבנה בן שלוש קומות מעל לקומת הקרקע. המבנה בנוי בניה קונבנציונאלית ותיקה עם גג בטון שטוח, בחיפוי טיח מושלך. בהתאם לתשריט הבית המשותף הרשום בחלקה, הנכס הנדון ממוקם בקומת הקרקע ומסומן כתת חלקה 22.

#### 4.4. תיאור הנכס נשוא השומה:

הנכס נשוא השומה מהווה את תת חלקה 22. תת חלקה 22 ממוקמת בקומת הקרקע בכניסה הדרומית למבנה ופונה לכיוונים מזרח ומערב. השטח הרשום של הנכס הינו 44.2 מ"ר, החלק ברכוש המשותף מהווה 4/136. **לא אותרה תוכנית היתר מקורית לנכס**, בהתאם לתוכנית היתר 20140514 ניתן תוספת לשטח ממ"ד לנכס הנישום. שטח הנכס המדוד גרפית מתוך תכנית ההגשה הנ"ל (התואם מדידת בקרה בשטח) הינו כ- 156.6 מ"ר השטח כולל חדרי שירות (בהתאם לתקן מסי 9 לתקינה השמאית).

הנכס הנדון הינו דירת מגורים בת שני חדרים ובה חלוקה פונקציונאלית כדלקמן:  
חדר מגורים (סלון), מטבח, חדר רחצה וממ"ד.

#### רמת גמר:

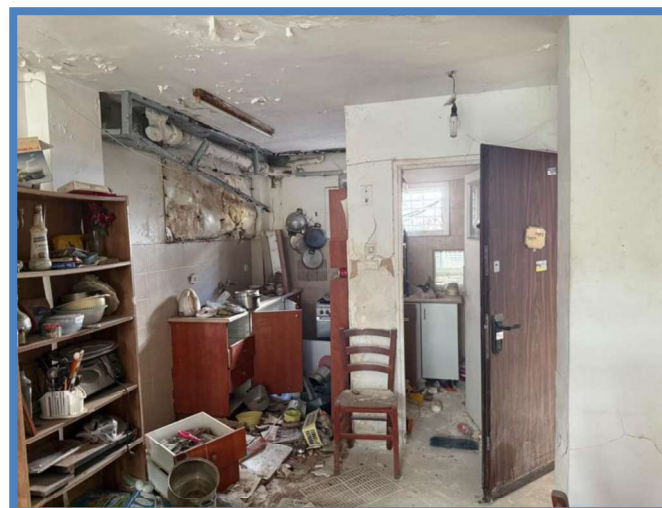
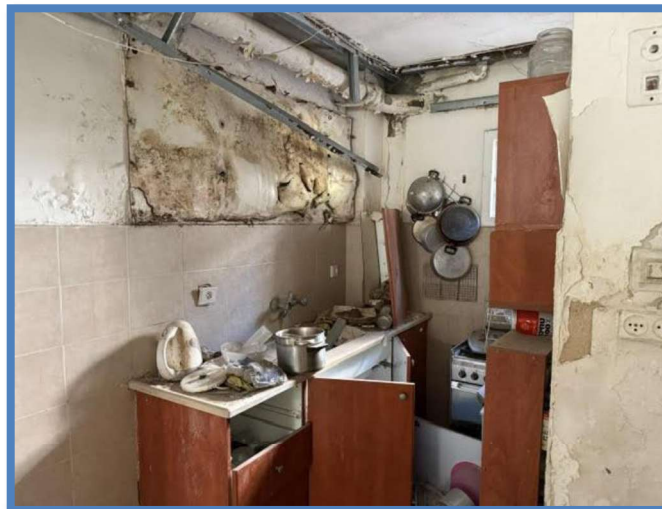
רמת הגמר בנכס הינה **ירודה** הכוללת בין היתר: דלת כניסה "פלדלת", ריצוף הנכס באריחי קרמיקה, ריצוף חדר הרחצה והשירותים באריחי קרמיקה.  
**נדרש שיפוץ מקיף בכל חלקי הנכס כולל מטבח וחדר רחצה על מנת שהדירה תהיה ראויה למגורים.**

בעת הביקור בנכס, אותרו סימני נזילות רבים, ברזלי הזיון בתקרה חשופים, נדרש להתייעץ עם מומחה לאיתור מקור הנזילות וכן להתייעץ עם מהנדס באם ניתן לאכלס את הנכס למגורים עד למועד הריסת המבנה במסגרת תכנית ההריסה והבניה מחדש המקודמת במתחם.

בנוסף, בחדר המגורים (סלון) נפתחה יציאה לא חוקית לחצר משותפת אשר אינה מוצמדת לנכס הנישום.

<sup>1</sup> במדידה גרפית לצרכי בקרה, החי"מ או מי מטעמו אינו מודד מוסמך, המדידה בוצעה לצורך אומדן ובקרה בלבד.

**תמונות הנכס ממועד הביקור (לצורך המחשה):**





**5. המצב התכנוני**

כפי שעולה מעיון באתר האינטרנט של מחלקת ההנדסה חולון ואתר רשות מקרקעי ישראל מיום 6/05/2025, עולה כי על החלקה בה ממוקם נשוא השומה חלות בין היתר תכניות בניין עיר הרלבנטיות הבאות:

**5.1 רשימת התוכניות בתוקף:**

מספר תוכנית	שם תוכנית	סטטוס	תאריך סטטוס
3/40/08	תל גבורים	בתוקף	
3/40/21	שכונת תל-גיבורים	בתוקף	
505-0338459	ח/2040 תכנית מתאר כוללנית חולון 2040	בתכנון	
505-0464347	ח/619 תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	בתוקף	26/12/2022
505-0475756	חולון שכונת תל גיבורים - הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק	בתכנון	06/09/2017
505-1169796	ח/מק/233 - התחדשות עירונית התותחנים 1-7	בתוקף	26/09/2024
505-1421957	ח/מק/1/619	בתכנון	02/04/2025
הנחיות/1	נטיעת עצים	בתוקף	

הנחיות/10	תוספת שטחי שירות לאזור מגורים ג בהתאם לסעיף 13 לתקנות התכנון והבניה[חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות	בתוקף	
הנחיות/13	הנחיות מרחביות לפי סע' 145' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965	בתוקף	

הנחיות/13א	הנחיות מרחביות לעבודות ומבנים הפטורים מהיתר לפי סעיף 145'ד	בתוקף
הנחיות/14	הנחיות מרחביות לפי סעיף 145'ד לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תוספת מרפסות במבנה קיים	בתוקף
הנחיות/14/ב	הנחיות מרחביות לתכנון מרפסות במבני מגורים	בתוקף
הנחיות/14א	הנחיות מרחביות לתכנון מרפסות במבני מגורים	בתוקף
הנחיות/22	הנחיות מרחביות לתמא 38	בתוקף

הנחיות/23	הנחיות מרחביות לעיצוב אדריכלי ופיתוח - בניה רוויה	בתוקף
1/ח	תכנית המתאר חולון	בתוקף 23/04/1958
4/ח/1	תיקון מס' 4 לתכנית המתאר חולון ח/1	בתוקף 24/06/1982
8/ח/1	מרתפים, פרגולות, מעליות, מבני שרותים, מקלטים	בתוקף 30/07/1989
15/ח/1	מרתפים	בתוקף 17/05/1998

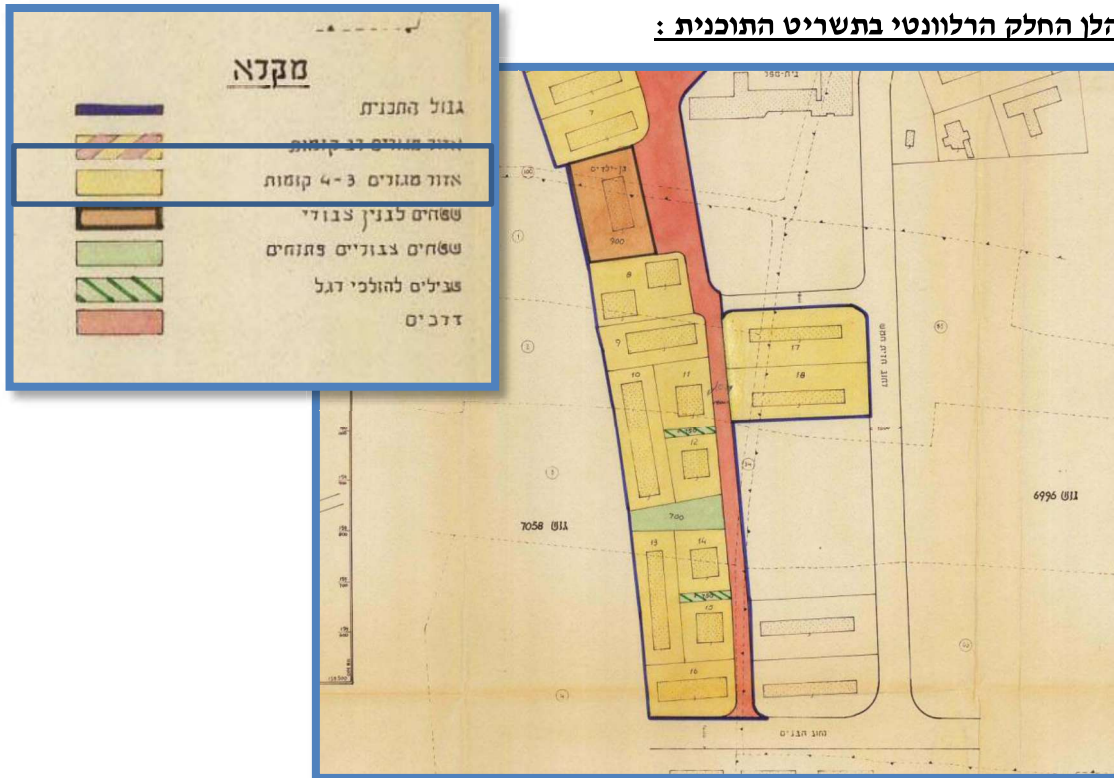
23/ח/1	תוכנית מפלס הגג	בתוקף 26/06/2008
26/ח/1	מבנים ומוסדות ציבור	בתוקף 23/02/2015
394/ח	תל גיבורים	בתוקף 28/02/1991
תמא 40 א/1/1	תמ"א 40 א/1/1 תכנית מתאר ארצית ברמה מפורשת למיגון	בתוקף 12/12/2023
תמא 10/ד/10	תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים	בתוקף 17/01/2011
תמא 36/א	תמא 36/א מתקני שידור קטנים	בתוקף
תתל/102	תת"ל 102 - קו מטרו M2	בתוקף 08/05/2024

**5.2 פירוט תוכניות בניין עיר רלוונטיות**

**5.2.1 3/40/24**

מטרת התוכנית: קביעת תוכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק. הנכס מסווג כאזור מגורים 3-4 קומות.

**להלן החלק הרלוונטי בתשריט התוכנית :**



**5.2.2 תיקון מס' 4 לתוכנית המתאר ח/1**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982. התוכנית מתירה הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג בתנאי ששטחו של המבנה לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ'. כל אחד מהמבנים יהיה מרוחק לפחות 3 מ' מחזית הבניין 3 מ' מאחור ו-1.4 מ' מצידי הבניין. לא תותר פתיחת פתחים פרט לדלת יציאה לגג ולא יותקן במבנה על הגג מתקן סניטרי כלשהו. שטח 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים של כל דיירי הבית. יתרת שטח הגג יחולק במספר היציאות לגג ויוצמד לדירות של הקומה העליונה של הבית. התוכנית מחייבת קומת עמודים מפולשת בכל סוגי המגורים. באזורים א' וא'1 במסכות הוועדה המקומית להתיר בניה בקומת הקרקע. רצפת קומת

העמודים שאינה תכופה למתקנים תשמש אך ורק כגינה לדיירים, מקום משחק לילדים וחניית כלי רכב פרטיים.

#### **5.2.3. תיקון מס' 4 לתוכנית המתאר ח/1**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3358 מיום 15.7.1986.  
מטרת התוכנית הינה קביעת הוראות לבניה על גגות המגורים.  
הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבנית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה. השטח המירבי כולל שטח ההיטל האופקי של חדר המדרגות לא יעלה על 4 מ"ר. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.  
גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ', לא יותקו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת וקוטג'ים בעלי גג שטח, הווה אומר כל אזורי א', 1/א, 2/א, 3/א והמיוחדים.

#### **5.2.4. תיקון מס' 8 לתוכנית המתאר ח/1**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3683 מיום 30.7.1989.  
התוכנית מתירה בניית מרתפים בבתים באזורי מגורים.  
באזור מגורים ג', מותר לבנות במרתף בנוסף למקלט או חנייה תת קרקעית, מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין בגודל עד 6 מ"ר למחסן או מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב-6 מ"ר לדירה לפעילות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד.  
גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' מדוד מתקרתו ועד רצפתו.  
כמו כן, הותרה הקמת פרגולה בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירת גג. שטח הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר בתחום קווי הבניין ומותנה במרחק נדרש של לא פחות מ-1 מ' ממעקה הגג ותנאים נוספים.  
מקלטים- בבניינים בני קומה אחת וקוטג'ים תותר בניית מקלטים עיליים בגבולות קווי הבניין.  
בבנייני מגורים הבנויים עם קומה מפולשת בגבולות הקומה המפולשת ובלבד ששטח הבניה הכולל בקומה המפולשת לא יעלה על 50% משטח הבניה של הקומה הראשונה בבניין. מקלט עילי יוקם בתנאי שלא מוקם בבניין מרתף. אם מוקם מרתף המקלט יכלל בשטח מפלס המרתף.

#### **5.2.5. תיקון מס' 7 לתוכנית המתאר ח/1**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3791 מיום 19.8.1990.  
התוכנית חלה על כל תחום תוכנית המתאר לחולון ח/1.

התוכנית מתירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תוכנית המתאר חולון ח/1 למעט השטחים לגביהם אושרו תוכניות בנין עיר המתירות תוספת אחוזי בניה למרפסות או שנקבעו, במקום אחוזי בניה, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים. תוכנית זו לא תחול על בניינים למגורים להם ניתנו בהיתר הבניה תוספות שטחי בניה למרפסות.

**5.2.6. תוכנית ח/394**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3848 מיום 28.2.1991  
 ייעוד החלקה: אזור מגורים ג'.

הוראות בינוי:

3 קומות, 24 יח"ד, כל קומה 89 מ"ר.

**להלן תשריט התוכנית:**



**5.2.7. תיקון מס' 10 א' לתוכנית המתאר ח/1**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13.10.1994

התוכנית מאפשרת בניית פרגולה בצמוד לחדרי יציאה לגג על גגות מבני מגורים. שטח הפרגולה יהיה 1/4 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר. גובה הפרגולה יהיה עד 2.3 מ'. בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת המרחק ממעקה הבניין לנקודה קיצונית של הפרגולה מ'1.2.

#### 5.2.8. תיקון מס' 15 לתוכנית המתאר ח/1

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.5.1998.  
התוכנית מגדירה הוראות בניה, שטחי בניה, מספר קומות ושימושים המותרים במרתפים בבניינים קיימים וחדשים כדלהלן:  
שימושים: שטחי שירות בלבד. ניתן לבנות בקומות המרתף שטחים לאחסנה בבתים משותפים בכל קומות המרתפים שלא יעלו על 10 מ"ר ליח"ד.  
בבתים צמודי קרקע ניתן יהיה בנוסף לשימוש למטרות שירות לקבוע שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל בתנאי קיום הליך ע"פ סעיף 149 לחוק.  
שטח: 90% מהמגרש.  
בבתים צמודי קרקע שטח קומת המרתף יהיה ע"פ השטח המותר לבניה בקומת הקרקע בתוכנית החלה על המקום.  
מס' קומות: 2, בבתים צמודי קרקע- 1.  
קווי בניין: תותר בניית קומת מרתף עד לגבולות המגרש.  
גובה: גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו וגובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ' הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה. גובה קומת המרתף בבתים צמודי קרקע לא יעלה על 2.4 מ'.

#### 5.2.9. תיקון מס' 23 לתוכנית המתאר ח/1

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26.6.2008.  
בניה על גגות שטוחים: התוכנית מאפשרת הגדלת חדר הגג בתנאי שתכסית הקומה העליונה לא תקטן מ-85% משטח הקומה שמתחתיה. שטח הגג יהיה 40 מ"ר ליח"ד בגגות שטוחים הגובה 2.7 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.  
ניתן לבנות בחלל גג הרעפים ללא הגבלת שטח ובלבד שרום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג יהיה בין 30%-40% ובהתאם לתקן.  
התוכנית התירה בניית פרגולות עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר בדירות עד 120 מ"ר או 40 מ"ר בדירות מעל 120 מ"ר או 20 מ"ר בדירות מדורגות הקטן מבניהם. קווי נסיגה מהחזית הינם 1.2 מ' לכל כיוון. גובה הפרגולות המירבי 2.5 מ' מגובה רצפת הגג.

**5.2.10 תוכנית ח/619**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10999 מתאריך 26.12.2022

התוכנית הינה תוכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בתחום חולון בהתאם להוראות סעיף 64 ב' תיקון 109 לחוק התו"ב. מטרת התוכנית- חידוש המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה.

התוכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64 ב' והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38. בהוראות התוכנית נאמר, בין השאר כי ותמשיך לחול גם לאחר פקיעתה של תמ"א 38/א' (למעט סעיפים 11,12,13,14 שלא יחולו על מבנים בתחום התוכנית).

זכויות הבניה מכוח תוכנית זו אינן בנוסף לזכויות מתמ"א 38 אלא מחליפות אותן.

התוכנית אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכוח תוכניות מאושרות. תמצית התוכנית:

התוכנית קובעת מתחמים כאשר לכל מתחם זכויות בניה והוראות המותאמות למאפייניו: מתחמים להכנת תוכניות מפורטות, מתחמים להתחדשות עירונית ומתחמים עם אפשרות להכנת תוכניות מפורטות ולחילופין התחדשות מגרשית.

התוכנית כוללת מסלולי התחדשות כלהלן:

פינוי בינוי באמצעות הגשת תוכנית מפורטת לפי סעיף 64 (ב) בחוק התכנון והבניה, היתר בניה (הריסה ובניה מחדש/חיזוק מבנים) במסלול הריסה ובניה, קובעת התוכנית זכויות בניה מרביות במגרשי המגורים בתחומה כאשר זכויות אלה כפופות למגבלות הנפחיות שקובעת התוכנית.

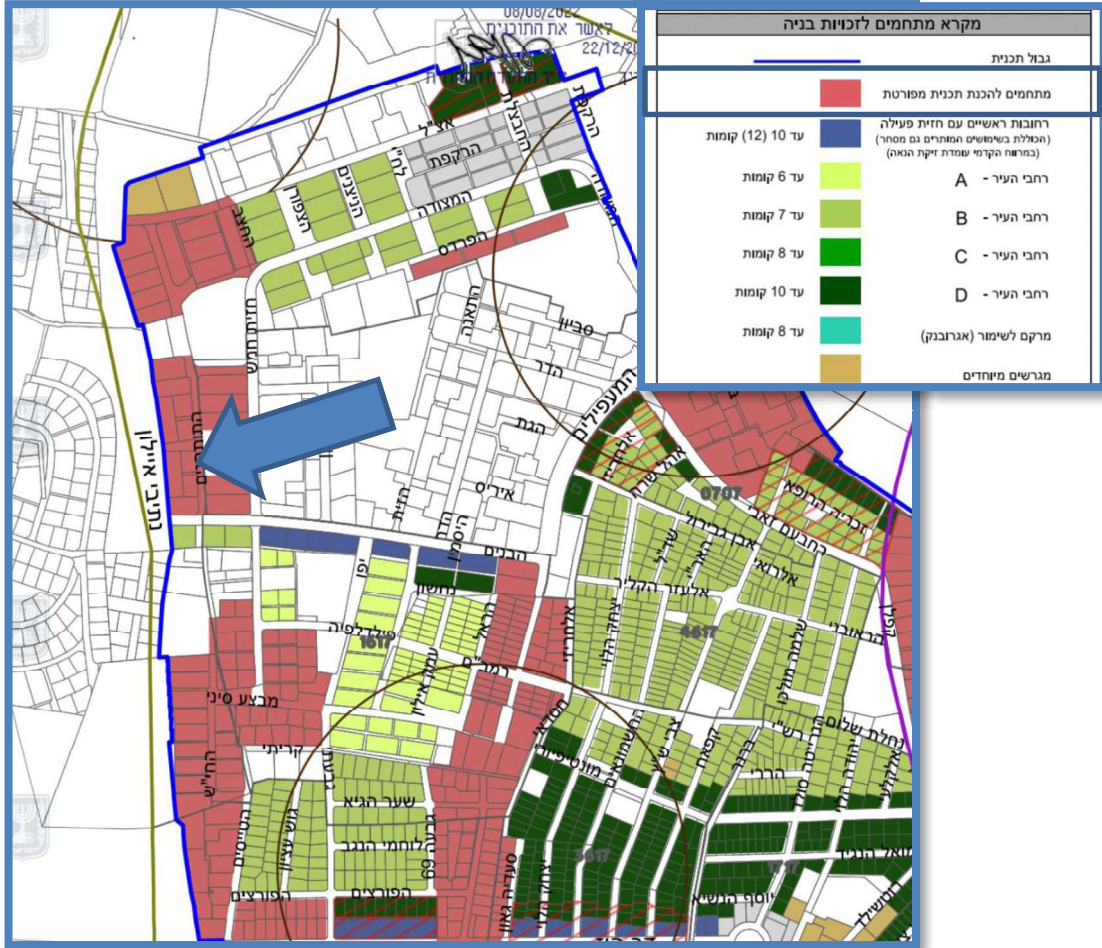
**החלקה מסווגת כמתחם להכנת תוכנית מפורטת.**

להלן תשריט המצב המאושר:

מסחר תעסוקה ומבני ציבור	חניון לרכב כבד
מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	מגרש לבית חניה
דרך מוצעת	תחנת מעבר
אזור מגורים ב	שטח ספורט לבנייני ציבור
אזור מגורים ג	מגורים מיוחד 2
אזור מגורים ד	חינוך גבוה-מכון טכנולוגי
מגורים מיוחד א	מגורים א' מיוחד
מגורים מיוחד ב	רפרצליה
מגורים מיוחד ג	אזור מיוחד
מגורים מיוחד ד	מגורים ד 1 חז.מסחרית



**להלן תשריט נספח מתחמים:**



**5.2.11. תוכנית ח/מק/233**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12778 מתאריך 26.9.2024.

מטרת התוכנית:

תוכנית החדשות עירונית לפינוי בינוי המקודמת בפינת הרחובות התותחנים והבנים בשכונת תל גיבורים.

התוכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה, הקמת שני מגדלים בני עד 40 קומות הכוללים 316 יח"ד, מעל בניה מרקמית.

ביטול דרך והקצאת דרך חדשה המרחיקה את הבינוי והמגורים מנתיבי איילון לשיפור איכות החיים.

כמו כן, התכנון משדרג את התשתיות ומערך השטחים הפתוחים וכולל שצ"פ לינארי ממזרח לבינוי המחזק את מערך השבילים להולכי הרגל ורוכבי האופניים.

עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת ייעודי קרקע ושימושים, ביטול זכות דרך מאושרת, קביעת זכויות בניה, מספר יח"ד, תמהיל, קווי בניין, גובה ומספר קומות מקסימלי מעל ומתחת לקרקע, סימון חזית מסחרית וקביעת הנחיות למסחר, סימון מבנים להריסה, קביעת תנאים בהליך רישוי, קביעת הוראות ניהול מי נגר, הוראות סביבתיות והוראות נוספות, סימון סטטוס עצים, איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב אדריכלי, קביעת הוראות לרישום תלת מימד.

טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע:

תכנית מס' 505-1169796 - שם התכנית: ח/מק/233-החדשות עירונית התותחנים 1-7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע												
יעוד	שימוש	תאי שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		מספר בנות-בנות (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מל	מל	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים ומסודות ציבור	מגורים	3	2670	18919	28485	18000	316	160	5	40	3792	
מגורים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור	3	1800	200	1800							
מגורים ומסודות ציבור	מסחר	3	1500	150	1500							
מגורים ומסודות ציבור	תעסוקה	3	3250	350	3250							

**להלן תשריט התוכנית במצב המוצע:**



**להלן נספח טבלת הקצאה ואיזון:**

מס' חקע		שטח חקע		שטח חקע		שטח חקע		שטח חקע		שטח חקע		שטח חקע		שטח חקע		שטח חקע		שטח חקע		שטח חקע		שטח חקע		
מס' חקע	שטח חקע	מס' חקע	שטח חקע	מס' חקע	שטח חקע	מס' חקע	שטח חקע	מס' חקע	שטח חקע	מס' חקע	שטח חקע	מס' חקע	שטח חקע	מס' חקע	שטח חקע	מס' חקע	שטח חקע	מס' חקע	שטח חקע	מס' חקע	שטח חקע	מס' חקע	שטח חקע	
0.720%	מ 248,775	מ 3,482,342.7	3,599%	מ 200	מגורים ג	50.00%	מפורט בנספח שעבודים	4826999	וקסלר גורד	53.50	20	1,597	140	7058	26									
0.720%	מ 248,775		3,599%		מגורים ג	50.00%	מפורט בנספח שעבודים	4732992	וקסלר יוסיפיה		20	1,597	140	7058	27									
0.720%	מ 248,775		3,599%		מגורים ג	50.00%	מפורט בנספח שעבודים	061068272	כרן אלינו	53.50	21	1,597	140	7058	28									
0.720%	מ 248,775		3,599%		מגורים ג	50.00%	מפורט בנספח שעבודים	300434664			21	1,597	140	7058	29									
0.385%	מ 132,851		3,844%		מגורים ג	25.00%	מפורט בנספח שעבודים	057970972	דניאל יוסף	57.14	22	1,597	140	7058	30									
0.385%	מ 132,851				מגורים ג	25.00%	מפורט בנספח שעבודים	059141778	אלמפי טיה		22	1,597	140	7058	31									
0.385%	מ 132,851				מגורים ג	25.00%	מפורט בנספח שעבודים	024159790	דניאל סמואל		22	1,597	140	7058	32									
0.385%	מ 132,851				מגורים ג	25.00%	מפורט בנספח שעבודים	025641600	יגור רדד		22	1,597	140	7058	33									
0.720%	מ 248,775		3,599%		מגורים ג	50.00%	מפורט בנספח שעבודים	31005517	איילטוב ראובן	53.50	23	1,597	140	7058	34									
0.720%	מ 248,775				מגורים ג	50.00%	מפורט בנספח שעבודים	303887103	איילטוב רות		23	1,597	140	7058	35									
1.441%	מ 497,550		3,599%		מגורים ג	100.00%	מפורט בנספח שעבודים	07721161-3	אבריל אלברט	53.50	24	1,597	140	7058	36									

שטח א' - שטח הקצאה

מזב יוטא	מס' המורה	שטח המוקצה במ"ר	חלקים במגרש באחזים	חלקים במגרש בטבר	ייעוד המגרש המוקצה	שוי מצב יוטא מהקרקע בלבד	שוי מ"ר מחוברים	שוי בעל זכויות לכל מחוברים	שוי קרקע + מחוברים	שוי יחסי מצב יוטא באחזים	תשלומי איוון בעל הזכויות יקבל בעל הזכויות יטלם
	3		0.714%	10,000,000 / 71,369	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,979,003 ₪	4,000 ₪	107,000 ₪	2,086,003 ₪	0.720%	אין תשלומי איוון
	3		0.714%	10,000,000 / 71,369	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,979,003 ₪	4,000 ₪	107,000 ₪	2,086,003 ₪	0.720%	אין תשלומי איוון
	3		0.714%	10,000,000 / 71,369	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,979,003 ₪	4,000 ₪	107,000 ₪	2,086,003 ₪	0.720%	אין תשלומי איוון
	3		0.381%	10,000,000 / 38,112	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,056,825 ₪	4,000 ₪	57,140 ₪	1,113,965 ₪	0.385%	אין תשלומי איוון
	3		0.381%	10,000,000 / 38,112	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,056,825 ₪	4,000 ₪	57,140 ₪	1,113,965 ₪	0.385%	אין תשלומי איוון
	3		0.381%	10,000,000 / 38,112	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,056,825 ₪	4,000 ₪	57,140 ₪	1,113,965 ₪	0.385%	אין תשלומי איוון
	3		0.381%	10,000,000 / 38,112	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,056,825 ₪	4,000 ₪	57,140 ₪	1,113,965 ₪	0.385%	אין תשלומי איוון
	3		0.714%	10,000,000 / 71,369	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,979,003 ₪	4,000 ₪	107,000 ₪	2,086,003 ₪	0.720%	אין תשלומי איוון
	3		1.427%	10,000,000 / 142,737	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3,958,006 ₪	4,000 ₪	214,000 ₪	4,172,006 ₪	1.441%	אין תשלומי איוון
	3		0.714%	10,000,000 / 71,369	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,979,003 ₪	4,000 ₪	107,000 ₪	2,086,003 ₪	0.720%	אין תשלומי איוון

בהתאם לטבלת ההקצאה, שטח הנכס הינו 57.14 מ"ר

**להלן ההערה המפורטת בנספח ההקצאה הרלוונטית לנכס הנישום:**

**חלקה 140:** ניתן היתר מקורי ל-24 יח"ד ובהתאם לנסח רישום ותשריט בית משותף קיימות עוד 4 יח"ד נוספות טיפוסיות (תתי חלקות 22, 15, 18) להן לא נמצא תכנית היתר בניה חתומה.

יוער כי השטחים המפורטים בנסח הרישום גדולים<sup>8</sup> מהשטחים המופיעים בתכניות ההיתר ולכן השטחים בטבלת ההקצאה מבוססים על שטחים בהתאם לשטחים המפורטים בנסחי רישום לרבות הרחבות באם קיימות לתתי החלקות השונות בהתאם לתכניות היתרי הבניה.

<sup>7</sup> לא נמצא העתק מתכנית היתר מקורית, בהתאם לתכנית היתר 20140514 ניתן תוספת שטח לממ"ד לתת חלקה 22 שבקומת הקרקע.

**5.2.12. תוכנית תתל/102**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12366 מיום 8.5.2024.

מטרת התוכנית: התוויה של קו מטרו m2 המבנים והמתקנים המהווים חלק ממנו והמתקנים הנחוצים להקמתו, הפעלתו ותחזוקתו.

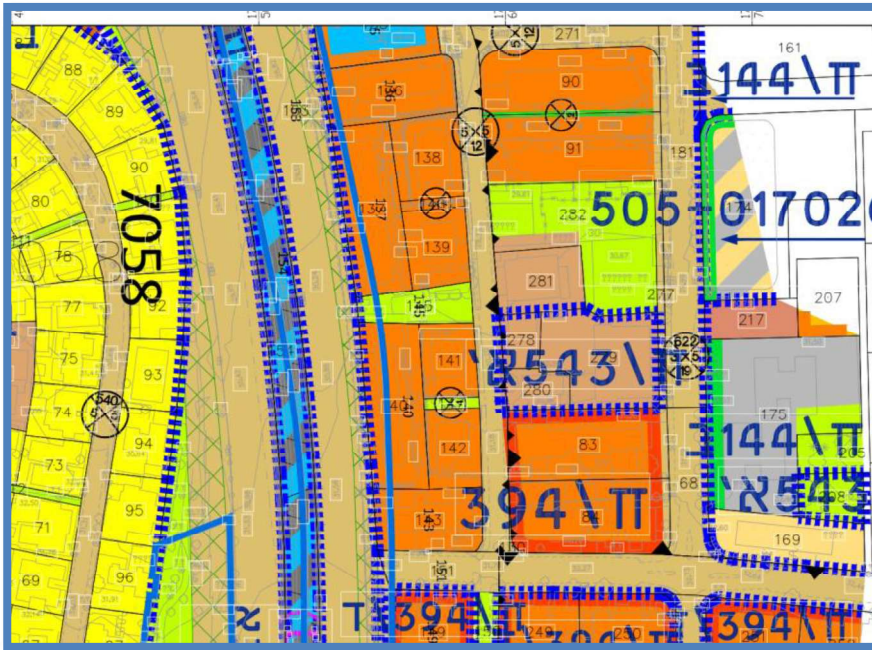
עיקרי הוראות התוכנית:

התוכנית קובעת שטחים המיועדים לרצועת מתע"ן שעיקרה בתת הקרקע בהם ניתן יהיה להקים בין השאר מנהרות ומסילות למטרו, תאנייה, מתקנים ותשתיות הדרושים להפעלת המטרו מעל ומתחת לקרקע ומבנים נוספים הנדרשים לצורך המטרו, הקמתה, הפעלתה ותחזוקתה.

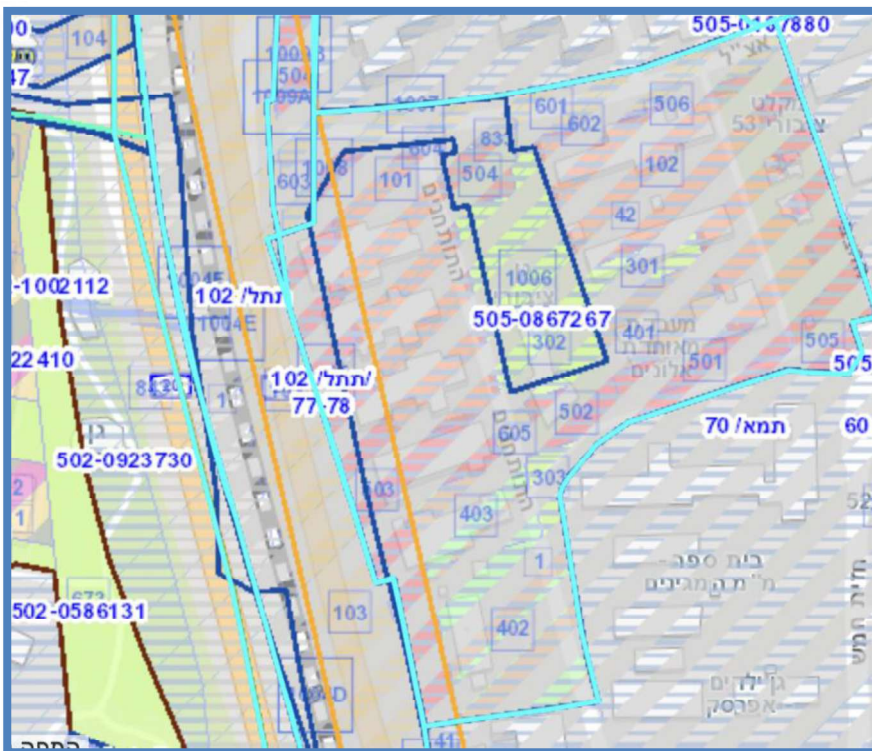
שטחים המיועדים להקמת תחנות לתחבורה ציבורית, שטחים המיועדים למרכז תחזוקה, הוראות ותנאים לבינוי ופיתוח אשר יאפשרו הקמת המטרו והמתקנים הדרושים להקמתה, הוראות לשמירה על הסביבה, הוראות גמישות ביחס למרכיבים שונים של התוכנית ובכללם הסטת מיקומן של תחנות לתחבורה ציבורית והכנסיות אליהן, הוראות לעניין הפקעתן של

קרקעות לצרכי ציבור, הוראות להריסת מבנים, הוראות להקמת חניה  
ציבורית, גשרים ומעברים להולכי רגל.

**להלן תשריט החלק הרלוונטי בתוכנית:**

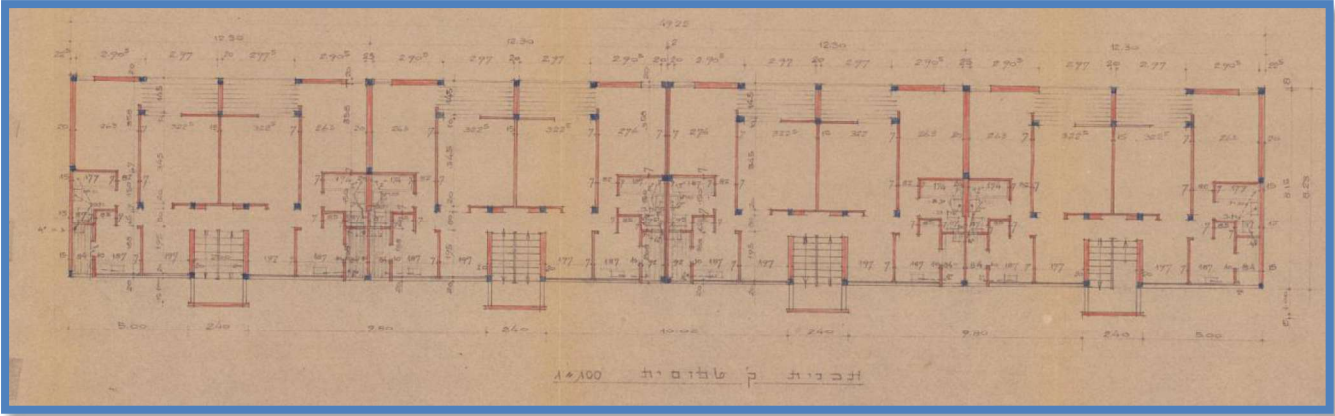


**להלן תשריט מתוכנת קווים כחולים:**



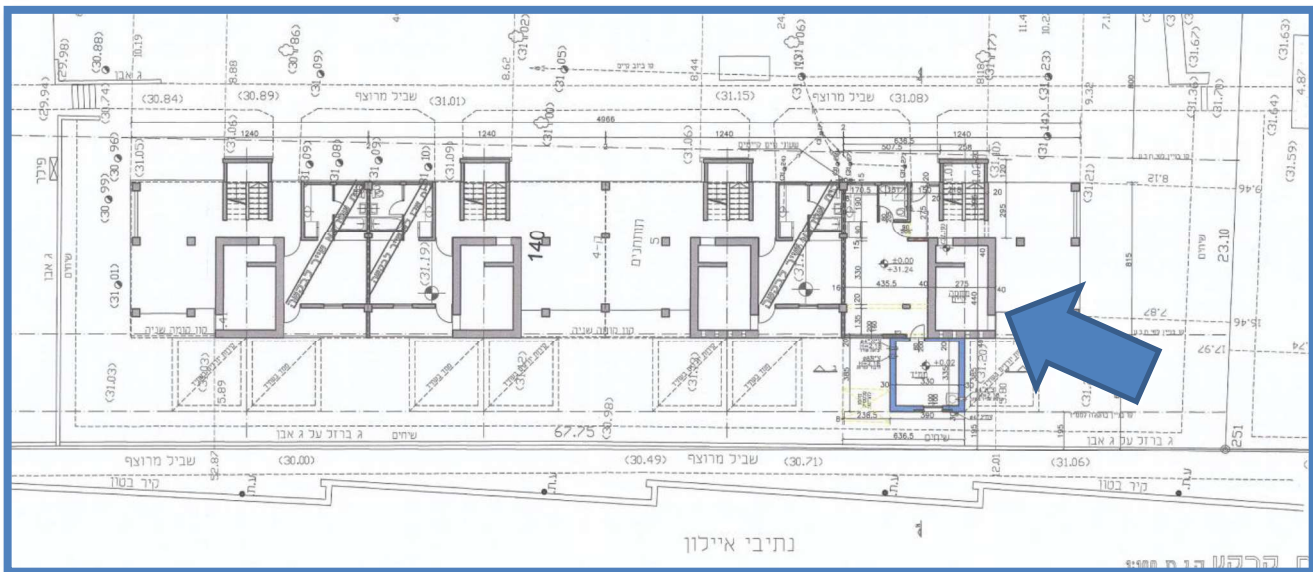


**להלן תשריט קומה טיפוסית:**

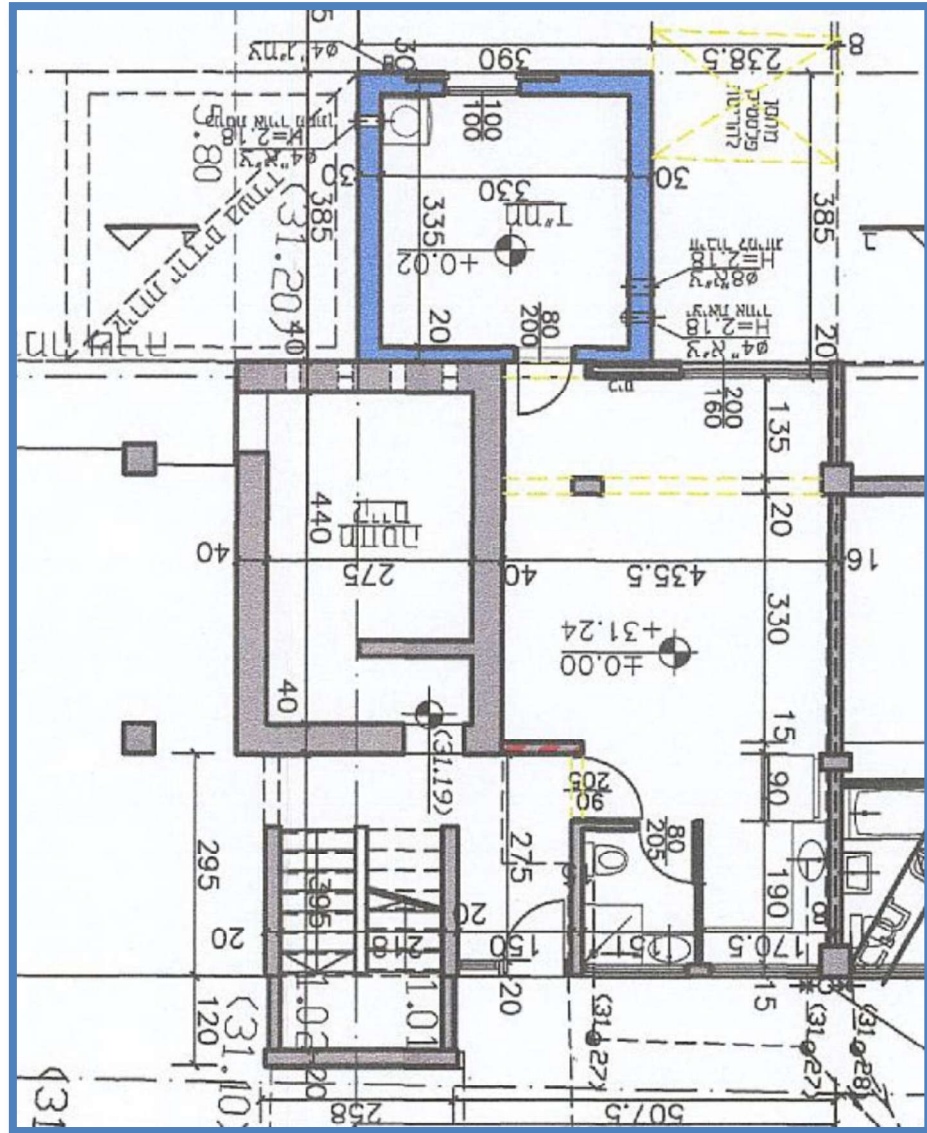


**תשריט היתר מס' 20140514:**

**קומת הקרקע:**



תשריט הדירה הנישומה:



לא אותרה תוכנית היתר מקורית לנכס הנישום. בהתאם למדידה פיזית מהיתר לתוספת הממ"ד היתר מס' 20140514, שטח הדירה הינו כ- 56.6 מ"ר. הנכס תואם מדידה פיזית בשטח. חשוב להדגיש כי הח"מ אינו מודד מוסמך והמדידה לצרכי בקרה ואומדן בלבד.

**7. המצב המשפטי**

**7.1 נסח רישום מקרקעין**

בהתאם לפלט אינטרנטי לנסח רישום מקרקעין מס' 108303 (העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום חולון) מתאריך 23/07/2024<sup>2</sup>, עולים הפרטים כדלהלן:

**גוש** : 7058

**חלקה** : 140

**תת חלקה** : 22

**תיאור** : דירה בקומת הקרקע בשטח של 44.2 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 4/136.

**בעלות** : בהתאם לשטר מס' 7740/2019/1 מתאריך 06/03/2019, הבעלות רשומה ע"ש:

1/4	057970972	ת.ז.	דניאל יוסף
1/4	059161778	ת.ז.	אלפסי חנה
1/4	024159790	ת.ז.	דניאל סמואל
1/4	029661600	ת.ז.	ישר ורד

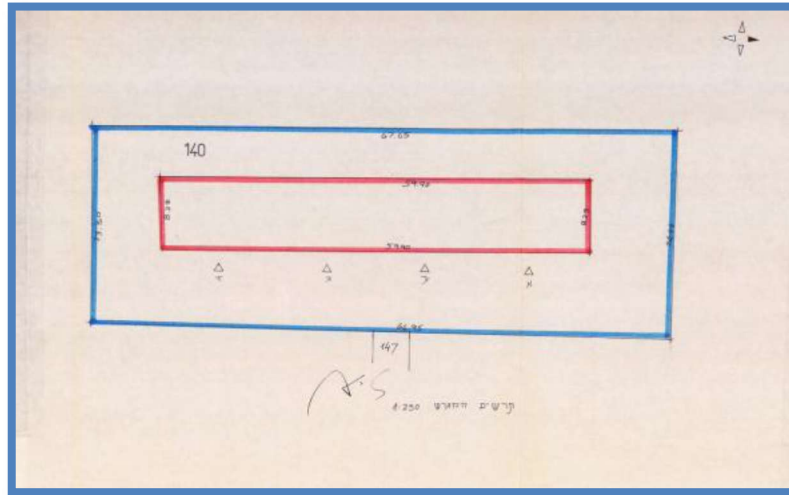
**הרכוש המשותף :**

רשויות : עיריית בת ים.  
שטח במ"ר : 1,597.  
תת חלקות : 29.  
כניסה : ד'.  
כניסות : 4.

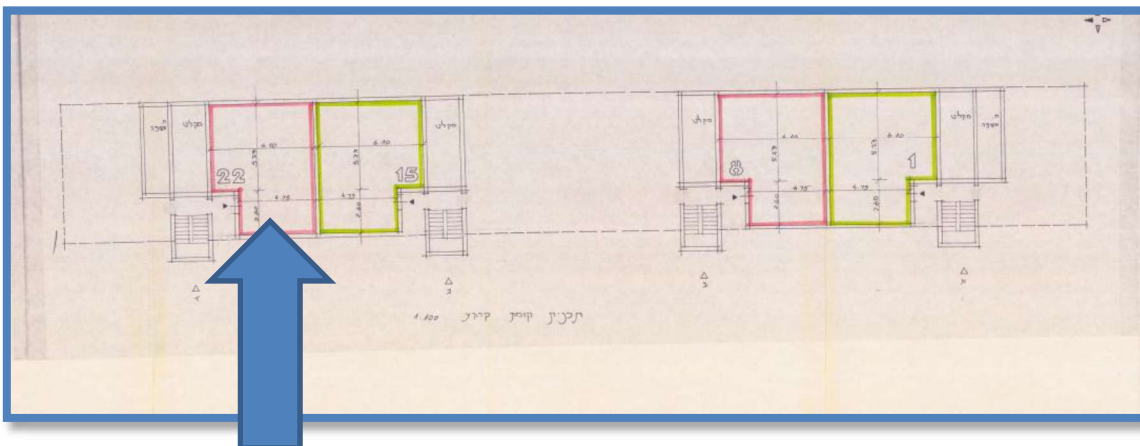
<sup>2</sup> לא ניתן להנפיק נסח עדכני מכיוון שהנכס נמצא בהליכי רישום.

**7.2 תשריט הבית המשותף**

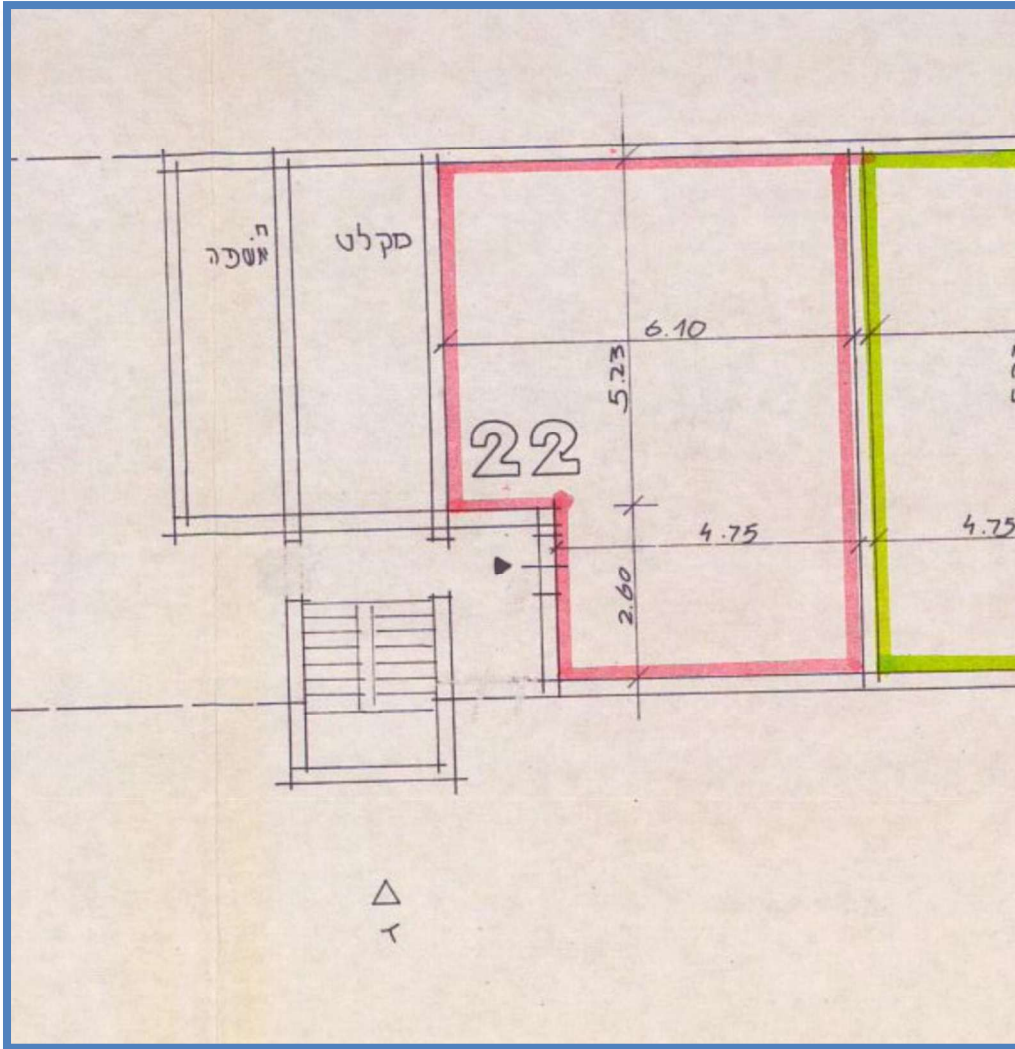
**תשריט החלקה:**



**תשריט הקומה:**



תשריט תת חלקה 22:



הערת הח"מ: בעת הביקור בנכס, בוצעה מדידת בקרה אשר אינה תואמת במלואה לתשריט הבית המשותף (המדידה תואמת להיתר בניה מס' 20140514).  
בנכס תוספת ממ"ד בחלקו המערבי בשטח של כ-11 מ"ר.  
חשוב להדגיש כי הח"מ אינו מודד מוסמך, השטחים המוצגים הינם לצורך בקרה ואומדן בלבד.

7.3. הוצג בפני הסכם פינני בינוי ללא תאריך וללא חתימה על גבי המסמך

בין: התותחנים 1-7 חולון בע"מ (חברה בייסוד) אצל אביב שני התחדשות עירונית בע"מ

ל בין: בעלי הזכויות בבתים המשותפים המצויים ברח' התותחנים 1-7 חולון גוש 7058 חלקות 140,141,142,143

**עיקרי ההסכם:**

הדיירים הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים של כל הזכויות במקרקעין המצויים ברחוב התותחנים 1-7 הידועים כגוש 7058 חלקות 140-143, עליהם בנויים 4 בתים משותפים הכוללים 72 דירות אשר הינו חלק ממתחם הכולל את הבתים המשותפים המצויים ברחוב התותחנים 1-3-5-7.

כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר כי הינו הבעלים הרשום ו/או הזכאי להירשם כבעלים של דירת מגורים בבית המשותף על הצמוד לה וכן מצהיר כל אחד מיחיד הדיירים כי הדירה הנוכחית שבבעלותו חופשיה מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או הערה לטובת צד ג' כלשהו בין רשומה ובין שאינה רשומה, למעט אלו המופיעים בנסח רישום.

החברה הינה חברה רשומה אשר התאגדה כדין ועוסקת בין היתר בבנייה ויזמות ומנוסה בייזום, תכנון וביצוע פרויקטים.

החברה מסכימה לקדם במקרקעין ובמתחם לבקשת הבעלים ולפי מיטב שיקול דעתה תכנון של פרויקט פינני בינוי ע"פ דיני התכנון והבניה. ברצון הצדדים להתקשר בעסקה ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין אשר במסגרתה ברצון היזם לרכוש מהבעלים וברצון הבעלים למכור ליזם את מלוא זכויותיהם במקרקעין לרבות חלקם ברכוש המשותף לצורך בניית הבניין החדש למעט זכויות בניה אשר יידרשו לצורך בניית דירות הדיירים החדשות כפי שייקבע תקן 21 כנגד התחייבות היזם להרוס את הבניין לבנות את הבניין החדש תחתיו כשהוא כולל את דירות הדיירים החדשות ודירות היזם אשר אותן יהיה היזם רשאי למכור לרוכשים מטעמו והכל בכפוף לקיום התנאים המתלים.

להלן תמצית התנאים המתלים:

תנאי ראשון- הסכם זה נחתם בין היזם לבין 80% מבעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם והוסרו ו/או נמחקו כל ההערות הרשומות על היחידות הנוכחיות ו/או זכויות צד ג' ביחס לאותן דירות. הדיירים מתחייבים שככל שמי מיתר בעלי הדירות במתחם ובמקרקעין יסרב להתקשר עם החברה לרבות בכל הקשור לפינני הדירה במועד הפינני אזי הבעלים ישתפו פעולה עם יתר בעלי הדירות והחברה לצורך נקיטה בכל הליך שתבחר החברה.

תנאי שני- המתחם והמקרקעין הוכרו ע"י הממשלה בצו כמתחם להתחדשות עירונית- פינני בינוי.

תנאי שלישי- ניתן פטור מתשלום היטל השבחה בגין בניית הפרויקט לרבות בגין הקלות או שהחבות שתוטל לא תפגע בכדאיות הכלכלית לביצוע הפרויקט לפי שיקול דעת החברה.

תנאי רביעי- התב"ע אושרה כדין ע"י כל מוסדות התכנון ונכנסה לתוקף. תנאי חמישי- התקבלה הסכמת הקרן הקיימת לישראל לפרויקט באמצעות רשות מקרקעי ישראל ככל שהסכמה זו נדרשת וכן הסכמת רשות הפיתוח וכן חברות השיכון הציבורי- עמידר, עמיגור וכיוצ"ב.

הקבלן מתחייב להוציא ולהמציא לדיירים טופס 4 עד למועד סיום ביצוע העבודות 24 חודש או המועד המוארך לפי המאוחר למעט אם יחולו דחיות שאינן בשליטת היזם ושאינן באפשרותו באופן סביר למנוע שאז תוארך התקופה בהתאם. הקבלן מתחייב יחד על מי מטעמו לשאת בכל ההוצאות, האגרות, המיסים, התשלומים וההיטלים והעלויות מכל מין וסוג שהוא הכרוכים בתכנון וביצוע פרויקט זה לרבות אלו המפורטים הסעיף 14<sup>3</sup>. תוך 6 חודשים ממועד חתימת רוב מיוחס מהבעלים במתחם על הסכם זה יכין היזם באמצעות המתכנן תוכנית ראשונית להצגה בפני גורמי התכנון בוועדה המקומית חולון.

**התמורה:**

בכפוף להוראות סעיף 9.6. להסכם, שטח דירת הדייר החדשה תהיה שטח דירת הדייר הקיימת בהתאם למדידה בפועל ע"י מודד מוסמך כאשר בחישוב שטח הדירה הנוכחית יבואו בחשבון רק שטחים שניתן לגביהם היתר כדין (ויכללו בו גם שטחים מקורים שהוצמדו לדירה הצמודים פיזית לדירה וקיימת אליהם כניסה ישירה מהדירה ואין אליהם כניסה מדירות אחרות בתוספת של עד 30 מ"ר. הדירה החדשה תהא בקומה אחת לפחות מעל קומת הדירה הנוכחית ותוצמד לה מרפסת בשטח של כ-12 מ"ר וחניה והכל בכפוף להוראות סעיף 8.5 לעיל.

7.4. הוצג בפני מסמך חתום ע"י הבעלים בדירה דניאל סמואל ודניאל יוסף:

21	דעות הפיקוח כ"ס א"י כ"ס י"ט	061006072 200421588	13.2.20	א"י י"ט
22	דניאל סמואל דניאל יוסף	042000084 024159790 057970972	22/7/2024	א"י י"ט
23	התאחדות אגודת היזמים בארץ אילנה כוזה	308482835 312005517 303887103		א"י י"ט
24	אברגל אלברט	077211613	24/7/2024	א"י י"ט

<sup>3</sup> בסעיף 14.1.2. קיימת הסתייגות להעברת זכויות בין החתימה ועד מימוש בדרך של היתר, לכן בוצע חישוב צפי היטל השבחה.

7.5. **הוצג בפני ייפוי כוח לתכנון חתום ע"י הבעלים מר דניאל סמואל מיום 22.7.24**, בו הח"מ דניאל סמואל ת.ז. 024159790 ממנה ומייפה בזאת את כוחם של עוה"ד יניב שני ו/או אביב עטיה ו/או אביב שני ו/או דניאל גולשה ו/או גלעד אוחיון ו/או שאול ארמה או כל עו"ד אחר מטעמם להיות לבאי כוחו החוקיים לשם עשיה בשמו ובמקומו של כל הפעולות הנובעות מהסכם שנחתם בינו לבין חברת התותחנים 1-7 חולון בע"מ ח.פ. 515960987 בקשר עם המקרקעין המצויים ברח' התותחנים 1-7 חולון הידועים כחלקות 140-143 בגוש 7058.

7.6. **הוצג בפני ייפוי כוח לנקיטה בהליכים משפטיים חתום ע"י הבעלים מר דניאל סמואל מיום 22.7.24**, בו הח"מ דניאל סמואל ת.ז. 024159790 ממנה ומייפה בזאת את כוחם של עוה"ד יניב שני ו/או אביב עטיה ו/או אביב שני ו/או דניאל גולשה ו/או גלעד אוחיון ו/או שאול ארמה או כל עו"ד אחר מטעמם להיות לבאי כוחו החוקיים בכל תביעה שתוגש נגד "בעל דירה מתנגד" בכל הקשור לביצוע פרויקט שנחתם בינו לבין חברת התותחנים 1-7 חולון בע"מ ח.פ. 515960987.

7.7. **הוצג בפני ייפוי כוח למיסוי חתום ע"י הבעלים מר דניאל סמואל מיום 22.7.24**, בו הח"מ דניאל סמואל ת.ז. 024159790 ממנה ומייפה בזאת את כוחם של עוה"ד יניב שני ו/או אביב עטיה ו/או אביב שני ו/או דניאל גולשה ו/או גלעד אוחיון ו/או שאול ארמה או כל עו"ד אחר מטעמם להיות לבאי כוחו החוקיים מול רשויות המס בעניין ההסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי.

7.8. **הוצג בפני מכתב מיום 7.5.24 לחברת התותחנים 1-7 שנכתב ע"י עורך הדין המייצג את הבעלים מר דניאל גולשה ובו נכתב כדלקמן:**

כעוה"ד המייצג חלק מהבעלים בפרויקט פינוי בינוי ברח' התותחנים 1-7 חולון, הריני לאשר כי הובהר לבעלים כי התמורה במסגרת הפרויקט הינה 12 מר לכל דירה ומרפסת שמש בשטח של כ- 10 עד 12 מ"ר+ מחסן+ חניה וכי ניתן אישור הסכמה מצידם כאמור לעיל.

7.9. **הוצג בפני מכתב מיום 6.5.2024 לחברת התותחנים 1-7 שנכתב ע"י עורך הדין שאול ארמה המייצג את הבעלים ובו נכתב כדלקמן:**

כעוה"ד המייצג חלק מהבעלים בפרויקט פינוי בינוי ברח' התותחנים 1-7 חולון, הריני לאשר כי הובהר לבעלים כי התמורה במסגרת הפרויקט הינה 12 מר לכל דירה ומרפסת שמש בשטח של 10 עד 12 מ"ר, מחסן וחניה וכי ניתן אישור הסכמה מצידם לאמור לעיל.

## 8. עקרונות השומה

8.1. שווי השוק של נכס מקרקעין, כדוגמת הנכס נשוא השומה, אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה להתקבל בתאריך הקובע לשומה, ממכירתו של הנכס ע"י מוכר מרצון לקונה מרצון, שאין ביניהם יחסים מיוחדים, בתנאי השוק החופשי, בזמן חשיפה סביר, כאשר הצדדים פועלים ללא לחץ זמן וכאשר יש בידיהם זמן מספיק ומידע מלא הנדרשים לקבלת ההחלטה.

שווי השוק מוערך תוך התייחסות למלוא פוטנציאל הנכס ובהנחה שהנכס יוסיף ליהנות מכל הרישיונות ושיישארו בו כל המתקנים והציוד המחוברים בחיבור של קבע המצויים בנכס במועד השומה.

8.1. השומה נערכה על פי מצבו של שוק הנדל"ן במועד השומה. מודגש לכן, כי על קורא השומה לקבל החלטות מושכלות ולהתייחס לנתונים בזהירות, שכן תנאי שוק עלולים להשתנות.

8.2. לצורך הערכת שווי השוק של נכס, קיימות שלוש גישות עיקריות:

(א) **גישת ההשוואה** (או **גישת השוק**).

(ב) **גישת היוון ההכנסות** (או **גישת ההכנסה**).

(ג) **גישת השווי הפיסי** (או **גישת העלות**).

מקובל לבחון את השומה על ידי בדיקת הנתונים בגישות שונות, תוך מתן משקל מתאים לנתונים המתקבלים על בסיס מטרת השומה, אופי הנכס המוערך ונסיבות השומה.

8.3. **גישת ההשוואה (או גישת השוק)** מבססת את אומדן שווי השוק של נכס נישום, תוך הסתמכות על עסקאות שנעשו בנכסים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה, פרטיהם והמועדים בהן נערכו.

8.4. **גישת היוון ההכנסות (או גישת ההכנסה)** מבססת את אומדן שווי השוק של נכס נישום על היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו ואופי השימוש הנעשה בו. פעולת היוון נעשית בשיעור היוון שנקבע על-פי אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה והוצאות הניהול והאחזקה הנדרשים כדי להמשיך לקבל את ההכנסות מהנכס ובהתייחס גם לגורמים נוספים העשויים להשפיע על הכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.

- 8.5. **גישת העלות (או גישת השווי הפיסי)** מבססת את אומדן השווי של נכס נישום על אומדן סך העלויות הצפויות בהקמת נכס חדש הדומה לנכס הנישום. בגישה זו שווי הנכס הינו סכום שווי הקרקע הנקבע בהתאם לשוויה בשוק על פי גישת השוואה בתוספת עלויות ההקמה של נכס חדש הדומה לנכס הנישום, (לרבות כל ההשבחות שנעשו) וכולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי, ובניכוי פחת על כל סוגיו (פיסי, כלכלי ופונקציונלי).
- יצוין, כי גישת העלות הינה השיטה הננקטת, בדרך כלל, על ידי יזמים וקבלנים לצורך בדיקות עסקיות, והיא מהווה לעיתים גישת הבדיקה האפשרית היחידה בבדיקה של נכסים ייחודיים אשר לא נמצא בסיס השוואתי התואם את אופיים הייחודי.
- 8.6. **הגישה הנבחרת**: לאור מהות הנכס נשוא השומה, דירת מגורים התואמת את הסביבה והתכנית, ובהתאם למטרת השומה, בשומה זו נקטתי **בגישה השוואה**, שכן גשה זו הינה הרלוונטית ביותר, והמבטאת בצורה הטובה ביותר את שווי הנכס הנדון.

**9. גורמים ושיקולים בשומה**

- 9.1. מיקומו של הנכס הנדון ברחוב התותחנים 5, שכונת תל גיבורים, חולון.
- 9.2. מיקומו היחסי של הנכס בסביבה.
- 9.3. שטחה וחלוקתה הפנימית של הדירה.
- 9.4. השטח הרשום: עפ"י נסח הטאבו הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומת הקרקע בשטח רשום של 44.2 מ"ר.
- 9.5. השטח הבנוי: בתוכניות ההיתר המקוריות מס' 7126 ומס' 7393 לא אותר הנכס הנישום המצוי בקומת הקרקע. בהתאם לתוכנית היתר מס' 20140514 ניתן תוספת לשטח ממ"ד לנכס הנישום. בהתאם למדידה פיזית מתוכנית זו, אשר תואמת למצב הנכס בפועל, הנכס מהווה דירת מגורים בקומת הקרקע, בשטח של כ- 56.6 מ"ר הכולל שטח עיקרי ושטחי שירות. חשוב להדגיש כי הח"מ או מי מטעמו אינו מודד מוסמך, המדידה בוצעה לצורך בקרה ואומדן בלבד, במידה וייקבע אחרת, חוות הדעת תעודכן בהתאם.
- 9.6. קיים פער בין הבנוי בפועל לבין תשריט הבית המשותף כמפורט בסעיף 7.2 בחוות דעת זו.
- 9.7. הוצגו בפני מסמכי יזם לפרויקט פינוי בינוי המפורטים בסעיפים 7.3-7.9 בדוח לעיל, נדרש לקבל חוזה החתום במלואו בידי בעלי הנכס.
- 9.8. בתחשיבי השומה הובא בחשבון מצבו הפיזי והתחזקותי וכי הנכס הינו ברמת גימור ירודה. בעת הביקור בנכס אותרו נזילות, נדרש להתייעץ עם מומחה לאיתור מקור הנזילה, בנוסף נדרש לבצע שיפוץ מקיף על מנת להסב את הנכס לראוי למגורים.
- 9.9. המצב התכנוני החל על הנכס: הובאו בחשבון היתרי הבניה ותכניות בניין עיר הרלוונטיות החלות על הנכס כמפורט בחוות הדעת.
- 9.10. מצבו המשפטי של הנכס. לעניין זה הובא בחשבון כי בהתאם לנסח רישום, הבעלות רשומה ע"ש: דניאל יוסף, אלפסי חנה, דניאל סמואל, ישר ורד כפי שפורט בסעיף 7 לעיל, הובא בחשבון כי הנכס ריק ופנוי ואינו ראוי למגורי אדם.
- 9.11. זיהוי הנכס נעשה באמצעות נסח רישום מקרקעין לא עדכני, היתר בניה מס' 20140514, תשריט בית משותף, הפורטל הלאומי הגיאוגרפי והביקור בנכס.
- 9.12. השומה נערכה באופן שהובאו בחשבון ההתאמות והשיפורים המפורטים בשומה ובהנחה שאין בנכס פגמים אשר לא ניתן לזהותם בביקור בנכס.
- 9.13. שווי הנכס מוערך בהתאם למצבו (AS IS).
- 9.14. שווי הנכס בשומה מבוסס על כך שהבניה, כפי שבוצעה, תואמת את תכניות הבניה המאושרות ועל פי המידות שבהיתר הבניה. חריגות בנייה מהיתר שניתן לראותם בבדיקה ויזואלית במידה וקיימות צוינו במפורש בשומה.
- 9.15. אין בחוות הדעת כל התייחסות למיסים ו/או היטלים ו/או תשלומים נוספים אשר עשויים לחול בעת מימוש הנכס.

- 9.16. לאור סעיף 14.1.2. להסכם הפינוי בינוי שהוצג על הבעלים יחולו היטלי השבחה ומס שבח בעת מימוש, מומלץ לשקול את מימוש הנכס ובמידת האפשר לדחות את המימוש עד לאחר קבלת היתר בניה לפרויקט.
- 9.17. ההיצע והביקוש לשטחי מגורים בסביבה הקרובה.
- 9.18. אומדן השווי נקוב בשקלים חדשים כמקובל בשוק הנדל"ן במועד חוות הדעת.
- 9.19. חוות הדעת מבוצעת במהלך מלחמת חרבות ברזל, לאור מטרת חוות הדעת, הערכת שווי הנכס בשווי שוק, לא הובאה בחשבון הפחתה ו/או השפעה על השווי כפועל יוצא של המצב הביטחוני השורר בארצנו. יחד עם זאת הח"מ ממליץ למוכר/רוכש לבחון את השפעת המצב הביטחוני על שוק הנדל"ן.

23/07/2024  
 י"ז תמוז תשפ"ד  
 שעה: 14:38

תאריך

15  
 הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
 LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
 سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
 وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

108303

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חולון

## העתק רישום מפקס בתיים משותפים

גוש: 7058 חלקה: 140 תת חלקה: 22

### תיאור הנכס

נור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
ה	קרקע	44.20	4/136
ה			
ה			

### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7740/2019/1	06/03/2019	צוואה	דניאל יוסף	ת.ז.	057970972
					החלק בנכס
					1 / 4
7740/2019/1	06/03/2019	צוואה	אלפסי חנה	ת.ז.	059161778
					החלק בנכס
					1 / 4
7740/2019/1	06/03/2019	צוואה	דניאל סמואל	ת.ז.	024159790
					החלק בנכס
					1 / 4
7740/2019/1	06/03/2019	צוואה	ישר ורד	ת.ז.	029661600
					החלק בנכס
					1 / 4

### הרכוש המשותף

יחיד	שטח במ"ר	כתובת	כניסה	אגף	נה
יית בתיים	1,597				
			א'		
			ב'		
			ג'		

עמוד 1 מתוך 2

23/07/2024  
 י"ז תמוז תשפ"ד  
 שעה: 14:38

תאריך

16  
 הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
 LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
 سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
 وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

108303

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חולון

## העתק רישום מפקס בתיים משותפים

גוש: 7058 חלקה: 140 תת חלקה: 22

נה	אגף	כניסה	כתובת
		ד'	

מס'	תת חלקות	מס' מקורי	כניסות
	29	29	4

ר יוצר	תיק בית משותף
16357/19	67/89

### סוף נתונים

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

למה אגרה בסך 17.00 ש"ח

## הסכם פינוי בינוי

אשר נערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

**בין:** התותחנים 1-7 חולון בע"מ [חברה בייסוד]  
אצל אביב שני התחדשות עירונית בע"מ ברח' בן הלל 10 בירושלים  
ע"י המוסכמים לחתום ולהתחייב בשמה  
(להלן: "היזם" או "החברה")

### מצד אחד:

**לבין:** בעלי הזכויות בבתים המשותפים המצויים ברח' התותחנים 1-7 חולון  
גוש 7058 חלקות 140,141,142,143  
אשר שמותיהם ופרטיהם מפורטים בנספח א' להסכם זה  
(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הדיירים" ו/או "הבעלים")

### מצד שני:

מוסכם בזאת כי בכל הנוגע להתחייבויות הבעלים ו/או להפרות ההסכם מצידם יהיה כל אחד מיחיד הבעלים אחראי באופן בלעדי כלפי היזם ולזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה נגדית ליתר הבעלים או מי מהם בגין כל דרישה ו/או טענה שתהיה לו כלפי מי מיחיד הבעלים.

**הואיל** והדיירים הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים של כל הזכויות במקרקעין המצויים ברחוב התותחנים 1-7 הידועים כגוש 7058 חלקות 140,141,142,143 (להלן: "המקרקעין") עליהם בנויים 4 בתים משותפים הכוללים 72 דירות (להלן: "הבניין" או "הבית המשותף"), אשר הינו חלק מהמתחם, כהגדרתו להלן, הכולל את הבתים המשותפים המצויים ברחוב התותחנים 1-3-5-7 והידועים כגוש 7058 וחלקות 142, 143, 140, 141 בחולון בהתאמה. נסח רישום מרוכז של הבית המשותף ותשריט הבית המשותף מצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו בנספח "א";

**והואיל** וכל אחד מיחיד הבעלים מצהיר כי הינו הבעלים הרשום ו/או הזכאי להירשם כבעלים של דירת מגורים בבית המשותף, על הצמוד לה (להלן: "הדירה הנוכחית"), וכן מצהיר כל אחד מיחיד הדיירים כי הדירה הנוכחית שבבעלותו חופשיה מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או הערה לטובת צד ג' כלשהו, בין רשומה ובין שאינה רשומה, למעט אלו המופיעים בנסח הרישום, נספח "א" להסכם זה;

11

**הסכם פיננסי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים**

והחברה הינה חברה רשומה אשר התאגדה כדין ועוסקת, בין היתר, בבנייה וביזמות ומנוסה בייזום, תכנון וביצוע פרויקטים וברשותה ומי מטעמה הניסיון הנדרש, המקצועיות, המומחיות, הידע, המשאבים, היכולת הפיננסית (בעצמה או מי מטעמה) הנדרשת לצרכי העמדת הון עצמי לשם קבלת מימון בנקאי וכוח האדם הנדרשים לצורך קיום מלוא התחייבויות היזום על פי ההסכם, וכי הוא ייזום ויבצע את בניית "הפרויקט", המוגדר להלן, באמצעות קבלן רשום כדין (להלן – "הקבלן") כקבלן מבצע מטעמו אשר הינו בעל ידע וניסיון בבניית מבנים מסוג הפרויקט נשוא הסכם זה, והינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים לעבודות בנייה הנדסיות, בעל סיווג מתאים לבנייתו והנו בעל הכלים והמיומנות לביצוע העבודות ההנדסיות, הכול ע"פ ההסכם, התכניות, המפרט וכתב הכמויות, ובהתאם לתנאי ההסכם ונספחיו, וכי למיטב ידיעת היזום, נכון למועד חתימת הסכם זה אין שום מניעה חוקית ו/או כל מניעה אחרת המונעת מהיזום לבצע את העבודות הנדרשות בכפוף לבדיקות, תוך עמידה בכל התנאים בהסכם, הכל כמפורט בהסכם זה להלן הינה חברה העוסקת בייזום, בפיתוח ובבניה של פרויקטים וכן של פרויקטים של התחדשות עירונית;

והואיל

והחברה מסכימה לקדם במקרקעין ובמתחם, לבקשת הבעלים ולפי מיטב שיקול דעתה, תכנון של פרויקט פיננסי בינוי על פי דיני התכנון והבניה והוראות כל דין אחרות, שיאפשר קבלת זכויות בניה נוספות במתחם, בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה;

והואיל

וברצון הצדדים להתקשר בעסקה ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין, אשר במסגרתה, ברצון היזום לרכוש מהבעלים וברצון הבעלים למכור ליזום את מלוא זכויותיהם במקרקעין לרבות חלקם ברכוש המשותף לצורך בניית הבניין החדש, למעט זכויות בניה אשר ידרשו לצורך בניית דירות הדיירים החדשות כפי שייקבע לפי תקן 21, כנגד התחייבויות היזום להרוס את הבניין, לבנות את הבניין החדש תחתיו כשהוא כולל את דירות הדיירים החדשות ודירות היזום (במתחם כולו) אשר אותן יהיה היזום רשאי למכור לרוכשים מטעמו והכל בכפוף לקיום התנאים המתלים (כהגדרתם להלן) בכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו; ובכפוף לכך שהבעלים לא ידרשו לשאת בכל תשלום ו/או הוצאה בגין הסכם זה מכל מין וסוג לרבות בשל התמורות לפיו ולרבות בשל תשלום מכל סוג הכרוך בביצועו ו/או יישומו של הסכם זה אלא אם נאמר אחרת במפורש בהסכם זה.

והואיל

וברצון הצדדים להסדיר ביניהם ולהעלות על הכתב את כל התנאים המשפטיים והמסחריים לביצוע המוסכם ביניהם כמפורט ומפורש להלן;

והואיל

**לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:**

- 1. מבוא**
- 1.1 המבוא והנספחים להסכם זה כמו גם הצהרות הצדדים המפורטות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות ההסכם.
- 1.3 כל סתירה בין ההסכם לבין הנספחים תיושב על ידי באי כוח הצדדים וככל ואלו לא הגיעו להסכמה יחולו מנגנוני המחלוקת הקבועות בהסכם.

*W*

הסכם פינני בינוי מתחם התותחנים 1-7 חולון לעיון הבעלים

2.

הגדרות

למונחים הבאים יהיה בהסכם זה הפירוש הניתן בצידם כדלקמן:

מתחם בניינים הכולל את הבתים המשותפים המצויים ברחוב התותחנים 1-3-5-7 בחולון ווהידועים כגוש 7058 וחלקות בהתאמה 141, 140, 142, 143 בהתאמה. כולו או חלקם בהתאם להוראות הסכם זה ביחד ולחוד.

גוש 7058 חלקות 141, 140, 142, 143

"המתחם"

"המקרקעין"

הבתים המשותפים הבנויים במועד חתימת הסכם זה על המקרקעין, ברחוב התותחנים 1-7 חולון ובו 72 דירות הנוכחיות

"הבניין" או "הבית המשותף" ו-"הדירות הנוכחיות"

בנייני מגורים חדשים אשר יבנו במתחם כמפורט ובהתאם להוראות הסכם זה. כל בניין מתוך הבניינים החדש יוגדר להלן "הבניין החדש" או הבניינים החדשים.

"הבניינים החדשים"

דירה חדשה אשר כל דייר מקבל בבניין החדש חלף דירתו הנוכחית והכל בהתאם למפרט הטכני העקרוני נספח "ג", ולתוכניות שיצורפו בהמשך בנספח "ד" להסכם זה באופן בו כל בעל דירה מקבל דירה חדשה בקומה גבוהה לפחות בקומה אחת מקומת דירתו הנוכחית הכוללת תוספת שבין 25 ל-30 מ"ר עיקרי לשטח הדירה הקיימת (בכפוף ובהתאם לתקן 21) ולפי החלטת הרשויות על השטח שלגביו הוצא היתר בניה כדין על ידי הבעלים, וכן מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ-10-12 מ"ר, חנייה בחניות תת קרקעית ללא מתקנים מכפילים או רובוט וכן תוספת של מתסן שלא יפחת מ-4 מ"ר. ובהתאם להוראות סעיף 9 להלן. מובהר כי כל השטחים הנקובים בהסכם זה יחושבו בהתאם לצו המכר דירות (טופס של מיפרט) (תיקון) תשס"ח-2008 (לעיל ולהלן: "צו המכר דירות").

"דירת החדשה"

הדייר

שטחים שיירשמו על שם הציבור או יחכרו לטובת הציבור / עירייה, אם בדרך של ייעוד קרקע ו/או בדרך של זיקת הנאה ו/או בכל דרך אחרת, והכל בהתאם לדרישת הרשויות וכפי שיאושר במסגרת התב"ע או לפי היתר הבניה, כהגדרתם להלן.

"שטחים ציבוריים"

תוכנית/ניות בניין עיר בסמכות ועדה מקומית/מחוזית על נספחיה, שתוכן ותוגש ע"י היוזם, ותאושר כדין על ידי מוסדות התכנון המוסמכים (אישור התוכנית תחשב 14 יום לאחר פרסום החלטה למתן תוקף לתוכנית) לצורך קבלת תוספת קומות ו/או תוספת יחידות דיור ו/או זכויות בניה בבניינים החדשים במתחם ו/או הקלות בקווי בניין במקרקעין ו/או כל עניין אחר הדרוש במסגרת הפרויקט, לרבות תוכנית איחוד וחלוקה מחדש של המתחם (בהסכמת/לא בהסכמת בעלים) (להלן: "תוכנית איחוד וחלוקה"), ולרבות תכנון למגורים ולמבני ציבור והכל בהתאם לשיקול דעת היוזם ובכפוף לדרישת הרשויות.

"התב"ע" או "תוכנית"

כל זכויות הבניה, בין זכויות הבניה הקיימות היום על פי התוכניות החלות על המקרקעין, אשר לא מומשו ובין העתידיות המאושרות ו/או שתאושרנה ביחס למקרקעין, לרבות זכויות

"זכויות הבניה"

## הסכם פיננסי בינוני מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

שייווצרו במסגרת התב"ע לרבות זכויות בניה שידרש לנייד אותם למגרשים אחרים במסגרת קרקע משלימה (וכיוצ"ב), כהגדרתה לעיל, עד למועד קבלת טופס 4 לבניין/נים החדשים ותעודת/ות גמר, כהגדרתם לעיל, לרבות כל הקלה אפשרית ובכלל זה גם זכויות המותרות בשטח מקסימאלי המותר עפ"י התוכניות החלות על המקרקעין ו/או תמ"א 38 ו/או תב"ע קיימת ו/או התב"ע ו/או לפי כל תוכנית אחרת שתאושר בנוגע למקרקעין עד למועד קבלת טופס 4 לבניין/נים החדשים. מוסכם כי כל זכויות בנייה, אשר יתקבלו לאחר קבלת טופס 4 לבניין/נים החדשים, יהיו רכוש משותף של כלל בעלי הדירות בבניין החדש (לרבות דירות/חניות החברה).

מוסכם כי ככל שיוותרו זכויות בנייה העומדות לרשות החברה בהתאם להוראות הסכם זה ואשר החברה לא תנצלם עד למועד קבלת טופס 4 לבניין/נים החדשים (להלן: "זכויות הבנייה הלא מנוצלות"), תהייה רשאית החברה להצמידן למי מדירות היזם ו/או לנייד אותן לפרויקטים אחרים עד מועד רישום זכויות הבעלים בדירות החדשות. ככל שהחברה לא תנייד את זכויות הבנייה הלא מנוצלות לפרויקטים אחרים עד מועד רישום זכויות הבעלים בדירות החדשות, יהיו זכויות הבנייה הלא מנוצלות רכוש משותף של כלל בעלי הדירות בבניין החדש (לרבות דירות החברה).

כל עבודות הבניה בפרויקט ובכלל זה: הריסת הבניין והקמת הבניין החדש תחתיו, בניית דירות הדיירים החדשות בהתאם לשטח דירת הדייר החדשה, למפרט הטכני הסופי אשר יצורף בהמשך כנספח "ג" ולתוכניות אשר יצורפו בהמשך להסכם זה כנספח "ד" ובניית דירות היזם, כהגדרתן להלן. פיתוח השטח לפי התב"ע.

"העבודות"

כל הדירות/שטחים מסחריים/חניות בבניין/ים החדשים אשר אינן דירות הדיירים החדשות, לרבות חלקים מהרכוש המשותף, גגות, גינות, מחסנים וחניות כפי שיוקצה ויוצמד לדירות אלה ע"י היזם, ואשר יבנו (או שייבנו על קרקע משלימה) על ידי היזם במסגרת מימוש זכויות הבניה. הזכויות בדירות אלו תהיינה שייכות ליזם והוא יהיה רשאי למכור אותן לרוכשים ממנו, בהתאם להוראות הסכם זה.

"דירות היזם"

המפרט העקרוני המצורף כנספח ג' להסכם זה, לפיו ייבנו דירות הבעלים וכן, השטחים המשותפים.

"המפרט העקרוני"

היתרי הבנייה הסופי והמלא לבניית כל הדירות ו/או הבניינים לפי התוכנית במתחם לבניית הבניין החדש ולביצוע העבודות, בהתאם להוראות הסכם זה, שיאושרו/ו כדין ליזם על ידי הרשויות המוסמכות לביצוע העבודות, ואשר יצורף/פו כנספח "ט" להסכם זה. ליזם שיקול דעת בדבר האפשרות לפצל את היתרי הבניה לשלבי בניה.

"היתר הבניה"

הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

"הוועדה המקומית"

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "חולון".

"הקבלן המבצע"

קבלן מורשה הרשום במרשם הקבלנים בהתאם להוראות חוק רישום קבלנים עבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 שיבחר מטעם היוזם לביצוע הפרויקט, ובלבד שיהיה בעל רישיון בתוקף ובעל סיווג מתאים על פי הדין לצורך ביצוע הפרויקט ובעל ניסיון בהיקף ובסוג העבודה הנדרשת לביצוע הפרויקט, אשר סיים ומסר דירות בפרויקט בסדר גודל דומה בעבר ויכולות מוכחות בביצוע פרויקטים מסוג התחדשות עירונית. פרטי הקבלן יועברו לידיעתו של ב"כ הדיירים, לפחות 10 ימים עובר להתקשרות של היוזם עמו בנוגע לפרויקט.

מסמך רישום עדכני ותקף למועד תחילת ביצוע העבודות והעתק מרישיון הקבלן, יוצג בפני הנציגות ויצורף להסכם כנספח טז' בטרם וכתנאי למסירת החזקה ליוזם ו/או ביצוע העבודות במקרקעין.

"הפרויקט"

פרויקט של פינוי בינוי במתחם או בחלקו, כמפורט בהסכם זה, הכולל את ההריסה של הבניינים הקיימים, ובניית בניין/נים חדשים במקומו, אשר יכלול את דירת הדיירים החדשה ואת דירות היוזם, בהתאם להוראות הסכם, זה וכן כל פעולות התכנון ועבודות הפיתוח הכרוכות בכך, בתנאים וכמפורט בהסכם זה, לרבות, אך לא רק, חניית רגילות בחניון תת קרקעי, מחסנים מבואות, חדרי אשפה, פירי מעליות, חדרי שירות, מתקנים משותפים וכיו"ב, שיבנה על המקרקעין על פי היתר בניה כדן, בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני כהגדרת מונחים אלו בהסכם זה, ואשר יכלול את יחידות הבעלים ויחידות היוזם כהגדרתן להלן, לרבות המוצמד להם, ובכלל זה נשיאת היוזם בתשלום מלוא המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים שיידרשו בגין הפרויקט, למעט אלו אשר חלים במפורש על הבעלים עפ"י הסכם זה, ולרבות רישום הבניין החדש כבית המשותף וייחוד דירות הבעלים בהתאם לאמור בהסכם זה לרבות מסירת החזקה בדירות הדיירים החדשות לידי הדיירים (כ"א ביחס לדירתו) כשהן נקיות, מוכנות וראויות למגורים בהתאם להיתר הבניה ולתוכניות, כשהן מחוברות לרשת החשמל, המים, הביוב והגז וכשהמעלית מותקנת ופועלת, הכל ע"פ כל דין ותקן מחייב.

"השלמת העבודות או

השלמת הפרויקט"

השלמת הפרויקט כהגדרתו לעיל (לרבות קבלת טופס 4), כשדירות הבעלים מחוברות בחיבור קבע לרשת החשמל, הגז, הביוב והמים וכשהמעלית מותקנת ופועלת, והכל בהתאם להוראות הסכם זה. במועד ההשלמה או לכל המאוחר תוך 18 חודשים ממועד ההשלמה, יושלם גם הפיתוח הסביבתי של החצר והשטחים המשותפים וכל עבודות הפיתוח הנדרשים עפ"י המפרט, היתר הבניה, הסכם זה והדין, ובכל מקרה במועד ההשלמה תתאפשר גישה נוחה לבנין, לחניון, לדירות ולמתקנים המשותפים ובלבד שעבודות הפיתוח הסביבתי יהיו בשעות העבודה המקובלות ובשים לב שמדובר בסביבת מגורים ובנוסף, השלמת העבודות שאינן הכרחיות לקבלת טופס 4 לרבות השלמת עבודות הפיתוח, הגינון ועבודות פנים בדירות היוזם (שאינן עבודות שחורות ו/או רטובות), תיקון ו/או ביטול ורישום מחדש של צו הבית המשותף לבנין החדש ורישום תת החלקות בלשכת רישום

11

## הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

המקרקעין ע"ש הבעלים (כ"א ביחס לדירתו) והיזם (ו/או רוכשי דירות היזם מהיזם) וכן קבלת תעודת גמר מאת הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

### "נציגות הדיירים"

ה"ה מהווים את נציגות הדיירים. הבעלים מאשרים בחתימתם על הסכם זה את מינוי חברי הנציגות הנ"ל ומסמיכים אותם בהתחייבות בלתי חוזרת לבצע את כל הפעולות הדרושות ממנה כמפורט בהסכם זה, נציגות זו תהא בעלת הסמכות כלפי היזם מרגע חתימת הסכם זה ועד להשלמת הפרויקט. הבעלים יהיו רשאים להחליף את חברי הנציגות, או חלק מהם, בהחלטה שתתקבל ע"י לפחות 80% מהבעלים. בכל מקרה נציגות הדיירים תמנה שלושה חברים (בעלי דירות במתחם).

נציגות הדיירים תקבל החלטה ברוב קולות וכל החלטה שתתקבל ע"י רוב חברי הנציגות כאמור תחייב את יתר חברי הנציגות וכן את הדיירים כולם. חברי הנציגות מתחייבים כי כל פניה שלהם או של מי מהם ליזם תיעשה לאחר שהתקבלו החלטות על ידם בהתאם להוראות הסכם זה.

### "המתכנן"

אדריכל והיועצים שיבחרו וימונה על ידי היזם לצורך תכנון הבניין/ים החדשים בהתאם להנחיות היזם ודרישות רשויות התכנון ואשר ילווה את כל הליכי התכנון שידרשו לביצוע הפרויקט.

"עוה"ד של  
הדיירים" או "ב"כ  
הדיירים"  
עו"ד דניאל גולשה מרחוב רופין 1 חולון  
טל 074-7031368

"עוה"ד של היזם" עוה"ד יניב שני, אסף שני ואביב שני מרח' בן הלל 10 בירושלים.

### "המפקח הבעלים"

המפקח מטעם הבעלים יבדוק כי היזם מבצע את העבודות בהתאם להוראות הסכם זה. המפקח יהיה רשאי להיכנס לאתר העבודות, ללא תיאום עם היזם, לבדוק את אופן ביצוע העבודות ומידת ההתאמה של ביצוע העבודות לתוכניות ולמפרטים וכן לבדוק את טיב החומרים שהיזם משתמש בהם, ובלבד שלא יהיה בכל הנ"ל כדי להפריע ליזם ו/או למי מטעמו בביצוע העבודות. היזם ימסור למפקח עפ"י דרישתו בכתב פרטים, הסברים ודוגמאות החומרים. בכלל זה, יהיה המפקח זכאי לעיין בכל תכניות הבנייה, לרבות תכניות אדריכליות לביצוע, תכניות אינסטלציה, חשמל, קונסטרוקציה וכיוצ"ב. כן יהיה רשאי המפקח לעיין ביומני העבודה של היזם. המפקח יבצע את עבודתו, בלא גרימת הפרעות או עיכובים בביצוע העבודות.

שכרו של המפקח ישולם על ידי החברה יעמוד על סך של 10,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ בנוסף ישולם שכר של 3,000 ₪ עבור בדיקת המפרט הטכני בתוספת מע"מ כחוק. כדין מיום תחילת ביצוע העבודות בפועל ועד סיום העבודות בדירות

הסכם פיננסי בינוני מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

הדיירים החדשות.

למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי סמכויות המפקח מטעם הבעלים הינן ביחס לדירות הדיירים החדשות ולרכוש המשותף, אך לא לדירות היזם.

מיסוי "חוק  
מקרקעין" חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963.

"מדד  
המחירים לצרכן" מדד המחירים הידוע בשם מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חמישה עשר לחודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדי חודש או כל מדד אחר אשר יבוא במקומו ואשר מטרתו תהיה קביעת עלית מדד יוקר המחיה במשק הישראלי, ובהעדר מדד כלשהו אחר יקבע בהתאם לקביעתו של בנק ישראל לגבי ההלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן.

"הבנק המלווה" בנק ו/או חברת ביטוח ו/או קרן השקעות בנדל"ן אשר יעניק ליזם אשראי לצורך ביצוע הפרויקט. (הלוואה מקרן השקעות תילקח בתיאום הבנק המלווה בלבד)

תשומות "מדד  
הבניה" מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים, המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד אשר יבוא במקומו.

"חוק פיננסי בינוני"  
חוק פיננסי בינוני (פיצויים) התשס"ו – 2006.

"ראויה למגורים" דירת הדייר החדשה תחשב ראויה למגורים עם קבלת טופס 4 לאכלוס הבניין הרלוונטי לדירת הדייר, ובלבד שביחס לדירות לפחות מעלית אחת בבניין הרלוונטי עובדת וקיימת גישה סבירה לדירת הדייר החדשה החניון ולבניין הרלוונטי וקיימת גישה לבניין בהתאם לחוקי הנגישות. בהתאם להודעת מהנדס היזם בכתב.

"מסירת זירה ומועד  
מסירה לצרכי הסכם זה" מועד מסירת זירה לצרכי הסכם זה הינו החל ממועד קבלת טופס 4 לאכלוס הבניין הרלוונטי לדירת הדייר החדשה והודעת מהנדס היזם לדייר ולבא כוחו במייל ואו במכתב רשום כי הבניין והדירה ראויים למגורים.

"חברת ניהול" חברת ניהול אשר תמונה על ידי היזם לתקופה בת 36 חודשים מיום קבלת טופס 4 ואשר תקבל לידיה את הרכוש הציבורי, הוראות התחזוקה של הבניין ומערכותיו ותתחייב לבצע תחזוקה על פי הדין והכללים הנהוגים כמו גם על פי הוראות היזם ונותני האחריות השונים מטעמו. קבלת המבנה והרכוש הציבורי על ידי חברת הניהול כמוה כקבלת דיירי הבניין אותו.

"חברות  
הציבורי" פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ ו/או עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ אשר מנהלות – דירות בבניינים הקיימים, בהתאם לחוזי השכירות עם דיירי הדיור הציבורי

הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

"נסיבות פטורות"

כל אחת מהנסיבות המנויות להלן תהווה עילה לדחייה בביצוע התחייבות היזם מבלי שהדבר ייחשב כהפרת הסכם זה מצידו של היזם ובלי שיהיה בכך כדי לחייב את היזם בתשלום פיצוי כלשהו לבעלים, בכפוף לכך ובתנאי שלא היה בידי היזם למנוע ו/או לבטל ו/או לצמצם את היקף השפעתה של הנסיבה הפוטרת ו/או להקטינה תוך נקיטה באמצעים סבירים שאין בהם כדי להטיל על היזם הוצאות נוספות:

1. כל עיכוב הנובע בגינם של הבעלים, לרבות אך לא רק, עיכובים שמקורם בחריגות בניה בבניין הקיים, כל טעות בפנקסי רישום המקרקעין, מכירת הזכויות בניגוד להסכם זה, אי הסדרת רישום בפנקסי המקרקעין, אי התאמה בין הצהרות הבעלים לבין המצב בפועל, וכן, כל מקרה בו יתעכב היזם מלבצע איזו מהתחייבויותיו בהתאם להסכם זה כתוצאה מהתנהגות ו/או מחדל של מי מהבעלים המהווים הפרה של התחייבויות הבעלים על פי הסכם זה.
2. מלחמה או פעולות איבה מעין מלחמתיות, בהיקף ניכר אשר יש בהן כדי לשבש באופן מהותי את הפעילות בענף הבניה בכלל ו/או באזור המקרקעין; השבתה ארצית כללית בענף הבניה בישראל; מחסור כלל ארצי שאינו צפוי מראש בחומרי בניין ו/או בפועלים ואשר ליזם אין שליטה עליו ואין ביכולתו למונעו; צווים ספציפיים שיינתנו ע"י הרשויות המוסמכות על פי דין להקפאת הבניה בפרויקט, שלא כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם;
3. כל עיכוב כתוצאה מקידום ו/או אישור תכנית מפורטת ע"י הרשות המקומית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, או סעיף אחר המסמיך את הרשות המקומית לאשר תכנית מפורטת כנגד חיזוק מבנים ע"פ הוראות תמ"א 38.
4. עיכוב בהוצאת היתר הבנייה שלא כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם ובתנאי שהיזם פעל בכדי למנוע את העיכוב ובתנאי שהיזם פעל באופן סביר להוצאת היתר הבניה ו/או היתר חפירה ודיפון ו/או למניעת העיכוב הנ"ל ולמעט עיכובים כאמור עקב מעשה או מחדל של היזם.
5. עיכוב שיגרם כתוצאה מקבלת מידע שגוי מהרשות המקומית. עיכוב לאחר הוצאת ההיתר כתוצאה ממחדל ו/או טעות של הרשות ו/או וועדת התכנון ו/או מעיצומים או שביתות במוסדות התכנון ושלא כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם ובתנאי שהיזם פעל בכדי למנוע את העיכוב ובתנאי שהיזם פעל באופן סביר להוצאת היתר הבניה ו/או למניעת העיכוב הנ"ל ולמעט עיכובים כאמור עקב מעשה או מחדל של היזם לגבי הגשת תכניות ו/או בקשה להיתר - סירוב הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית לקליטת תכניות, שתקנה ליזם את דירות היזם כאמור בהסכם זה, ו/או קליטת התכנית ולאחריה הקפאה/עיכוב בדיון בתכנית ו/או בהליך הרישוי, תהווה עילה לדחייה בהגשת הבקשה ו/או התכנית מבלי שהדבר ייחשב כהפרת הסכם זה מצידו של היזם. במקרה כאמור יעדכן היזם את ב"כ הבעלים ואת הנציגות. האמור לעיל מותנה בכך שכל תכנית ו/או בקשה להיתר שתוגש כאמור ע"י היזם לא תחרוג מהוראות ואפשרויות הבניה עפ"י תמ"א 38 ו/או כל תכנית מכוחה.
6. פרק הזמן שבו הופסקו העבודות לבניית הפרויקט עקב צו

A

**הסכם פיננסי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים**

שיפוטי בלתי מוצדק שניתן נגד היזם בניגוד להוראות הסכם זה שהוצא ע"י הבעלים במקרקעין נגד היזם, וכל עוד לא הוסר הצו;

7. עיכובים עקב חדירת פולשים למקרקעין שפלו למקרקעין לאחר מועד המסירה, ובלבד שהיזם נקט בכל האמצעים לרבות החוקיים על מנת למנוע את הפלישה ו/או להביא את הפלישה לסיום, ובכלל זה, הגיש תביעה לפינוי הפולשים בתוך 14 יום ממועד ידיעתו אודות פלישתם למקרקעין;

8. כל עיכוב בחיבור מערכת המים ו/או החשמל לדירות היזם ולדירות הבעלים עקב מעשה או מחדל של הרשות המקומית או של חברת החשמל, ובתנאי שהעיכוב אינו תלוי ביזם ובתנאי שהיזם פעל על מנת להימנע מעיכוב כאמור ושילם את כל התשלומים הדרושים לצורך ביצוע החיבורים; ביצוע כל העבודות (כהגדרתם לעיל) בהתאם ל"ז המפורט בהסכם זה.

**3. נספחים להסכם**

רשימת הנספחים להסכם זה:

- 3.1 נספח "א" – רשימת בעל הדירות, נסח רישום של המקרקעין ומסמכי הבית המשותף.
- 3.2 נספח "ב" – מבוטל.
- 3.3 נספח "ג" – מפרט טכני עקרוני לדירות הדיירים החדשות – נוסח סופי של המפרט הטכני יצורף בסמוך לקבלת היתר בניה.
- 3.4 נספח "ד" – תכונות לדירות הדיירים החדשות ולבניין החדש – יצורפו לאחר קבלת היתר/י בניה.
- 3.5 נספח "ד-1" – תוכנית של קומה טיפוסית בבניין החדש – תצורף לאחר קבלת היתר/י בניה.
- 3.6 נספח "ה" – יפוי כח בלתי חוזר מהדיירים ליזם, לב"כ היזם ולב"כ הדיירים לצורכי תכנון.
- 3.7 נספח ה/1 – יפוי כוח מהדיירים לב"כ היזם והדיירים לטיפול אצל המפקח על הבתים המשותפים.
- 3.8 נספח "ו" – יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר מהדיירים ליזם, לב"כ היזם ולב"כ הדיירים.
- 3.9 נספח "ז" – בקשות לרישום הערות אזהרה.
- 3.10 נספח ו/2 – יפוי כוח מהדיירים למיסוי.
- 3.11 נספח "ז" – יפוי כח מהיזם לב"כ הדיירים לצורך מחיקת הערות אזהרה.
- 3.12 נספח "ח" – התחייבות בעלי משכנתאות ליזם.
- 3.13 נספח "ט" – היתר/י הבנייה – יצורף/פו כשיינתן/נו.
- 3.14 נספח "י" – נוסח ערבות חוק המכר.
  - 3.14.1 נספח י/1 – נוסח ערבות בנקאית בסכום שלא יפחת משווי הדירה החדשה.
  - 3.14.2 נספח י/2 – נוסח ערבות אוטונומית לשכירות.
  - 3.14.3 נספח י/3 – נוסח ערבות בדק

**הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים**

- 3.14.4. **נספח י"4** – נוסח ערבות לרישום הדירה בטאבו.
- 3.14.5. **נספח י"5** – נוסח ערבות למיסים.
- 3.15. **נספח י"א** – הסכם שכר טרחת עוה"ד מטעם הדיירים.
- 3.16. **נספח י"ב** – שאלוני מיסוי.
- 3.17. **נספח י"ג** – ייפוי כח מהדיירים למיסוי.
- 3.18. **נספח י"ד** – הסכם מפקח מטעם הדיירים, יצורף בעתיד.
- 3.19. **נספח י"טו** – כתב הסכמת בן זוג להסכם וכן תצהיר היעדר בן זוג/הסכמת בן זוג.
- 3.20. **נספח י"טז** – התחייבות היזם למועד תחילת ביצוע העבודות והעתק מרישיון הקבלן. יצורף בעתיד

**4. תנאים מתלים**

תוקפה של העסקה נשוא הסכם זה מותנה ומותלה בהתקיימם במצטבר של התנאים המתלים שלהלן וכפוף לנסיבות הפוטרויות וזאת לא יאוחר מאשר 5 שנים ממועד חתימת בעלים המהווים רוב מיוחס במקרקעין, קרי 80% מבעלי הדירות הרשומים (להלן: "הרוב המיוחס"), כהגדרתו בחוק פינוי בינוי, על הסכם זה (להלן: "המועד הקובע") ולפחות 60% מבעלי הזכויות בכל בניין במתחם:

4.1. **תנאי ראשון** - הסכם בנוסח הסכם זה נחתם בין היזם לבין 80% מבעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם והוסרו ו/או נמחקו כל ההערות הרשומות על היחידות הנוכחיות ו/או זכויות צד ג' ביחס לאותן דירות או התקבלו הסכמות של מוטבי ההערות וכן התקבלו הסכמות של בית משפט או אפוטרופוס ככל שנדרשות הסכמות, אך למעט משכנתאות לטובת מוסד פיננסי/בנק מוכר. הבעלים מתחייבים שככל שמי מיתר בעלי הדירות במתחם ובמקרקעין יסרב להתקשר עם החברה בהסכם פינוי-בינוי ו/או יפר את תנאיו באופן העלול להפריע למימוש בניית הפרויקט או כל חלק ממנו, לרבות בכל הקשור לפינוי הדירה במועד הפינוי (להלן: "דייר סרבן"), אזי הבעלים ישתפו פעולה עם יתר בעלי הדירות ועם החברה לצורך נקיטה בכל הליך שתבחר החברה, לרבות הגשת תביעה משפטית של בעלים כנגד אותו בעל דירה, בהתאם להוראת חוק פינוי בינוי.

כל ההוצאות בגין ההליכים הנ"ל יחולו על חשבון החברה, ואולם החברה תהיה רשאית לקזז אותם מכל סכום שיפסק לטובת הבעלים ו/או לחייב ו/או לקזז מהתמורה המגיעה לסרבן. במעמד חתימה על הסכם זה יחתמו הבעלים על ייפוי הכח המצ"ב **כנספח ו'** המסמיך את באי הכוח, בין השאר, לפעול בשמם כנגד מי שיסרב להתקשר עם החברה בהסכם זה.

מוסכם כי במקרה של נקיטה בהליכים כנגד דייר סרבן יוארך המועד הקובע למשך התקופה שבה התקיימו הליכים כאמור.

היזם מתחייב להשלים את חתימתו על ההסכם ונספחיו, לרבות יפוי הכח, תוך 14 ימים ממועד חתימת אחרון הבעלים המשלים לרוב מיוחס.

בהודעה בכתב לדיירים היזם יהיה רשאי לוותר על התנאי המתלה הנ"ל.

4.2. **תנאי שני** - המתחם והמקרקעין הוכרזו ע"י הממשלה בצו כ"מתחם להתחדשות עירונית - פינוי בינוי ומתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי" כמשמעות המונחים הנ"ל בפרק החמישי בחוק מיסוי מקרקעין ובחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וכן הבעלים והחברה יהיו זכאים לפטורים על פי החוק הנ"ל וחוק מס ערך מוסף תשל"ו - 1975, לרבות פטור ממס שבת, מס מכירה ומס רכישה.

ככל שהאמור לעיל יותנה בתנאים בלתי סבירים לפי שיקול דעת החברה, יראו את התנאי כלא התקיים.

**הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים**

4.3 **תנאי שלישי** - ניתן פטור מתשלום היטל השבחה בגין בניית הפרויקט, לרבות בגין הקלות או שהחבות שתוטל לא תפגע בכדאיות הכלכלית של ביצוע הפרויקט לפי שיקול דעתה של החברה.

4.4 **תנאי רביעי** - התב"ע (לרבות התב"ע לאיחוד חלקות, ככל שהוגשה ע"י החברה) אושרה כדין ע"י כל מוסדות התכנון ונכנסה לתוקף (לרבות פרסום ברשומות), אלא אם העיכוב באישורה נגרם בשל הליכים משפטיים ו/או מנהליים הנוגעים להתנגדויות שהוגשו לתב"ע (לרבות התב"ע לאיחוד חלקות, ככל שהוגשה ע"י החברה) ו/או הליכי שיתוף ציבור שאז ידחה המועד הקובע בהתאמה לאורך הזמן שיארכו ההליכים הנ"ל. והכל בהתאם לאבני הדרך שלהלן:

הגשת התב"ע לוועדה המקומית או לחלופין הגשת תב"ע לוועדה המחוזית בתוך 6 חודשים.

אישור התב"ע החדשה תוך 6 חודשים ממועד הדיון בהתנגדויות.

על פי התב"ע שאושרה ו/או על פי כל הקלה ו/או תיקון לה שאף הם אושרו "אישור סופי".

מאושרות להיבנות במתחם ו/או במקרקעין, לפי העניין, מספר יחידות דיור שהינה לפחות פי חמש ממספר יחידות הדיור (וכן לפחות פי 5 שטחים במ"ר ביחס לדירות הבעלים) במתחם ו/או במקרקעין, לפי העניין, ביום חתימת הסכם זה, או כל כמות אחרת של דירות המאפשרות כדאיות כלכלית למימושו של הפרויקט ושהחברה תסכים לה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

לא הותנו תנאים בלתי סבירים לפי שיקול דעת החברה.

התב"ע מאפשרת הוצאת היתר בניה לפרויקט.

אושרה התב"ע לאיחוד חלקות בהתאם לבקשת החברה, ככל שהוגשה ע"י החברה.

4.5 **התנאי החמישי** - התקבלה הסכמת הקרן הקיימת לישראל לפרויקט, באמצעות רשות מקרקעי ישראל, ככל שהסכמה זו נדרשת וכן הסכמת רשות הפיתוח, וכן חברות השיכון הציבורי - עמידר, עמיגור וכיוצא"ב.

4.6 היזם יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו המוחלט, להאריך את המועד הקובע לתקופה של עד 36 חודשים נוספים ובלבד שפעל בשקידה לאישור התב"ע ו/או מילוי יתר התנאים המתלים. הבעלים מסמיכים את נציגות הדיירים להאריך בהסכמה עם היזם את המועד הקובע בתקופה נוספת לאחר 12 החודשים כאמור.

**בדירות ביטול**

4.7 היזם מתחייב להשלים את כל תנאי ההיתר לרבות תשלום אגרות וזאת עד ל 9 חודשים ממועד התקיימות התנאים המתלים. לא התקבל היתר עד למועד זה יהיו הדיירים רשאים להודיע על ביטול ההסכם, באופן שלזם לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג כלפיהם.

4.8 ככל שבתוך 60 חודשים ממועד חתימת ראשון הבעלים על הסכם זה, היזם לא החתים לפחות רוב מיוחס מהבעלים במקרקעין על הסכם בנוסח זה ו/או ככל שלא התקיימו כל התנאים המתלים כאמור בסעיף 4 על סעיפי המשנה שלו לעיל, יהיו הבעלים רשאים, באמצעות ב"כ הבעלים, בהחלטה של רוב מיוחס של הבעלים שחתמו על הסכם בנוסח זה, להודיע ליזם כי ברצונם להביא הסכם זה לידי סיום, ובמקרה זה יגיע ההסכם לסימומו ויתבטל אוטומטית בתום 45 יום ממועד הודעת הבעלים, אלא אם כן קודם לכן התמלא התנאי המתלה.

4.9 במידה ויחול אחד או יותר מן האירועים הבאים, רשאי היזם להביא הסכם זה לידי סיום ובמקרה זה יגיע ההסכם לסימומו ויתבטל אוטומטית בתום 45 יום ממועד הודעת היזם ובלבד שטרם נמסרה הודעת פינוי ע"י היזם לבעלים:

2

הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

- 4.9.1 היזם יהיה סבור כי היקף החיובים הצפוי בכל תביעות שתוגשנה, אם תוגשנה, בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ו/או כל דין אחר המתייחס לסוגיה זו פוגעות משמעותית בכדאיות הכלכלית בביצוע הפרויקט.
- 4.9.2 יוטלו בגין הסכם זה ו/או בנית הפרויקט מיסים ו/או היטלים חדשים, לרבות עקב שינוי הוראות חוק פינוי ובינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה - 1965 או חוק מיסוי מקרקעין ו/או כל חוק ו/או תקנה על פיהם ו/או אישור התב"ע הותנה בתנאים ו/או דרישות ע"י הרשויות אשר לדעת היזם פוגעות משמעותית בכדאיות הכלכלית בביצוע הפרויקט.
- 4.9.3 לא ניתן ליווי בנקאי לפרויקט ע"י הבנק המלווה שיבחר על ידי הקבלן כבנק מלווה לפרויקט.
- 4.10 החליט צד לנצל כדין את ברירת הביטול העומדת לו כאמור בסעיפים 4.7 ו/או 4.9 לעיל, יחתמו הצדדים על כל מסמך ו/או תצהיר הדרוש לצורך ביטול העסקה.
- 4.11 לא התקיימו כל התנאים המתלים כאמור עד המועד הקובע (או המועד המוארך, לפי העניין), יהיו רשאים הצדדים להודיע האחד למשנהו (הבעלים בהחלטת 75% מהבעלים החתומים על הסכם זה במועד ההודעה) על ביטול הסכם זה. הסכם זה יבוטל בתום 45 יום ממועד הודעת הביטול, כאמור, אלא אם כן קודם לכן התמלא התנאי המתלה, ולא תנבענה למי מהצדדים זכויות ו/או התחייבויות כלשהן על פיו, והצדדים מוותרים האחד כלפי משנהו על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.
- 4.12 על אף האמור לעיל, מוסכם כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להחליט לבצע את הפרויקט בחלק מהמתחם ו/או במקרקעין בלבד ובמקרה זה יחולו הוראות הסכם זה (לעיל ולהלן) והתנאים המתלים, בשינויים המחייבים, על חלק מהמתחם או על המקרקעין בלבד (בהתאם להחלטת החברה) ובעלי הזכויות במתחם או במקרקעין ובלבד שלא יפגעו זכויות הדיירים לדירת הדייר החדשה בהתאם להוראות הסכם זה.
- כמו כן תהיה רשאית החברה לוותר על חלק מהתנאים המתלים כאמור לעיל ובלבד שעד המועד הקובע (או המועד המוארך, לפי העניין), תאושר תב"ע אשר תאפשר את בניית דירות הדיירים החדשות.
- 4.13 במקרה של ביטול הסכם זה כדין בגין אי התקיימות התנאים המתלים ו/או במקרה של בהתאם להוראות סעיף 4.10 לעיל יחתמו הצדדים על מסמכי ביטול, לרבות הסכם ביטול (ככל שנדרש) וכן על הצהרה מתאימה לרשויות המש בדבר ביטול התקשרותם על פי הסכם זה ולא תהיה לצד כלשהו טענה כלשהי כלפי משנהו.
- הבעלים וכל דייר בנפרד ממחה ליזם כל זכות לקבל החזר כספים שיגיעו לו מהרשויות ככל שהם שולמו בפועל ע"י היזם, והוא מתחייב לשתף פעולה עם היזם לצורך זה.

5. הצהרות והתחייבויות הדיירים

כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, מאשר ומתחייב כדלקמן:

- 5.1 כי הינו הבעלים הרשום בפנקס המקרקעין או הזכאי להירשם כבעלים של הדירה הנוכחית (במקום זכויות תחכירה) וכי הוא בעל זכות החזקה הבלעדית בדירה הנוכחית שפרטיה מפורטים בנספח "א" לעיל, או הדירה מושכרת על ידו לשוכר בשכירות בלתי מוגנת.
- 5.2 כי למיטב ידיעתם הרישום המופיע בנסח רישום המקרקעין, המצורף בנספח "א" להסכם זה, הינו נכון וכי אין לאף אדם ו/או גוף זכות כלשהי בדירה הנוכחית למעט שוכרים בשכירות בלתי מוגנת ולמעט המשכנתא והרישומים הנוספים המפורטים בנסח רישום המקרקעין, נספח "א".

### הסכם פינני בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

- 5.3. ככל שזכויותיו של מי מהדיירים אינן רשומות בספרי רישום המקרקעין ו/או רשומות זכויות לטובת מי שנפטר או שאינו בעל זכויות בדירה ו/או ככל שתידרש הסכמת אפוטרופוס ו/או בית משפט ו/או קבלת צו ירושה או צו קיום צוואה ו/או קבלת אישור צד שלישי כלשהו לעסקה נשוא הסכם זה, מתחייבים הדיירים להשיג אישור או הסכמה כאמור ולשתף פעולה עם היוזם ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך תיקון הרישום בספרי לשכת רישום המקרקעין תוך 6 חודשים ממועד חתימתם על הסכם זה. וכי אין ביצע כל בניה הטעונות היתר ללא קבלת היתר בניה כדין, וכי כנגדו כל כתב אישום או צו הריסה.
- 5.4. כי, ככל הידוע להם, אין כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם, להתקשרותו עם היוזם בהסכם זה וכי הוא לא חתם על הסכם או לא התחייב התחייבות כלשהי בין בע"פ ובין בכתב כלפי יזם ו/או צד שלישי אחר לשם הקמת וביצוע הפרויקט ו/או פרויקט אחר בקשר עם הבניין.
- 5.5. כי החל מיום חתימת הסכם זה, מתחייב כל דייר לנהוג בכל הנוגע למכירת זכויותיו במקרקעין ו/או בדירה הנוכחית ו/או בדירת הדיירים החדשה ו/או בנכס אחר שבבעלותו, ככל שבכוונתו למכור אותו בפטור ממס שבה, אך ורק בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 21 להלן.
- הדיירים מצהירים בזאת כי במועד חתימת הסכם זה, אין למי מהם הסכם שכירות עם שוכר, אשר תקופתו עולה על 24 חודשים.
- במקרה של השכרת הדירות הנוכחיות לשוכרים בשכירות בלתי מוגנת, הדייר מתחייב להחתיים כל שוכר חדש אשר ישכור את הדירה הנוכחית לאחר חתימת הסכם זה, על התחייבות לפנות את הדירה בהתראה של 90 ימים מראש. אין באמור לעיל כדי להטיל על היוזם מחויבות כלשהי בנוגע לשוכר והאחריות לפינוי השוכרים את הדירות הנוכחיות במועדים הנקובים בהסכם זה תחול על הדיירים הרלוונטיים בלבד.
- 5.6. כי הדירה הנוכחית אינה מהווה מלאי עסקי עבורו, וכי זו דירתו הנוכחית היחידה בבניין. במידה ויתברר כי הצהרת הדייר בעניין זה איננה נכונה, ישא הדייר במס שיחול במקרה כאמור.
- 5.7. כי הדירה לא הועברה אליו בפטור ממס מקרוב בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין בתקופה של 24 חודשים עובר לחתימת הסכם זה. במידה ויתברר כי הצהרת הדייר בעניין זה איננה נכונה, יישא הדייר במס שיחול במקרה כאמור.
- 5.8. כי מסר ליזם ו/או גילה ליזם כל מידע ו/או כל מסמך שהיה ברשותו, בקשר למקרקעין ו/או בקשר לדירתו הנוכחית ו/או להסכם זה וכל מסמך אחר אשר עשוי להשפיע על הסכם זה ו/או על לוח הזמנים נשוא הסכם זה, וכי למיטב ידיעתו, אין כל מידע ו/או מסמך הנוגע, בין במישרין ובין בעקיפין, למקרקעין ו/או לדירה הנוכחית ו/או לעסקה נשוא הסכם זה שלא נמסר על ידו ליזם.
- 5.9. כי ידוע לו שלצורך ביצוע העבודות יידרש היוזם לקבל אשראי מהבנק המלווה, ולצורך כך הוא מתחייב לשעבד לטובת הבנק המלווה את זכויותיו במקרקעין ולחתום על כל המסמכים שידרשו על ידי הבנק המלווה לשם כך בתוך 7 ימים ממועד קבלתם. מובהר כי כנגד העברת מסמכי השעבוד החתומים ומאומתים ע"י ב"כ הדיירים מב"כ הדיירים לבנק המלווה, ימציא הבנק המלווה לב"כ הדיירים, כתב התחייבות כאמור בסעיף 10.4 להלן.
- 5.10. כי הוא מתחייב לחתום, לא יאוחר מ-14 ימים ממועד שנדרש לכך על ידי היוזם, על התב"ע ו/או על התוכניות ו/או על כל מסמך הנדרש לצורך הגשת התב"ע ו/או הבקשות להיתרי הבניה, ובלבד שהם תואמים את האמור בהסכם זה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של ב"כ הדיירים ו/או היוזם לעשות שימוש בייפוי הכח בהתאם לאמור בסעיף 19 להלן.

הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

- 5.11 כי הוא משלם באופן שוטף את כל חובותיו לכל רשות שלטונית בגין המקרקעין ודירתו הנוכחית לרבות מיסים, ארנונות, היטלים ותשלומים לכל רשות שהיא, וכי, ככל הידוע לו למעט תשלומים שוטפים לרשויות, במועד חתימת הצדדים על הסכם זה, לא קיימת חבות כספית כלשהי בקשר למקרקעין ו/או לדירתו הנוכחית והוא מתחייב לעשות כן לגבי דירת הדיירים החדשה מיד עם קבלתה לחזקתו. הכל למעט היטל השבחה וכל חוב שמועד דרישתו ו/או מועד תשלומו צמח כתוצאה ממימוש הפרויקט והוא מתחייב לעשות כן עד למועד פינוי דירתו הנוכחית בפועל וכן לגבי דירת הדיירים החדשה מיד עם קבלתה לחזקתו (למעט מיסים ו/או היטלים ו/או תשלומים שהוטלו על הזים ו/או שהזים התחייב לשאת בהם על פי הסכם זה, אשר ישולמו על ידי הזים אף אם מועד תשלומם יחול בטרם מועד הפינוי ו/או לאחר קבלת החזקה בדירת הדייר החדשה). היה ויתברר כי נותר חוב כלשהוא לרשות שלטונית אשר בגינו מתעכבת הוצאת היתרי הבניה על ידי הזים, מתחייב יחיד הדיירים לשלמו בתוך 30 ימים מיום שנתגלה והובא לידיעתו.
- מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה, הדייר מתחייב למסור לידי הזים במועד הפינוי אישור עדכני מהרשות המקומית, המעיד על היעדר חובות כלפי הרשות המקומית.
- 5.12 ידוע לדיירים כי כל עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקט ו/או בקיום התנאים המתלים שבהסכם זה לעיל (למעט התנאי המתלה הראשון), שייגרם בשל סיבה הקשורה למי מהדיירים כאמור, יגרור אחריו בהתאמה עיכוב בלוחות הזמנים/במועדים לקיום התנאים המתלים כאמור ו/או להקמתו וסיומו של הפרויקט, בפרק זמן מקביל הזחה למשך העיכוב כאמור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד ליזם כנגד אותו דייר מעכב.
- 5.13 על מנת למנוע עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקט יהיה הזים רשאי, אך לא חייב, בכפוף למתן התראה מראש ובכתב לדייר הרלוונטי, לשלם כל סכום שהוא ו/או לפעול להסיר כל מגבלה שקיימת לדייר במקומו הדייר מתחייב כי במקרה כאמור יקוּזו הסכום שישלם הזים במקומו בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית שנתית בשיעור של 10% מכל סכום אשר הדייר זכאי לו בהתאם להוראות הסכם זה, וכן יפחת מערבות דמי השכירות של הדייר בהתאם. הזים יעכב את מסירת דירתו החדשה של הדייר עד להסדרת מלוא החוב ליזם וכן יהיה רשאי אף למסור אותה לדייר כשהיא אינה כוללת את כל המפורט בעקרונות מפרט הטכני אשר יצורף להסכם זה כנספח "ג" וזאת אך ורק לשם קיזוז מלוא החוב ליזם כאמור.
- 5.14 עובר לתחילת ביצוע העבודות הוא מתחייב לאפשר ליזם ו/או מי מטעמו להיכנס לדירתו הנוכחית לצורך מדידות ו/או בדיקות, ולאחר מסירת החזקה בדירת הדיירים החדשה הוא מתחייב לאפשר ליזם ו/או לקבלן המבצע ו/או מי מטעמם להיכנס לדירתו החדשה לצורך השלמת העבודות ככל שיידרש, ובלבד שהדבר יעשה בתיאום מראש עימו. הזים מתחייב להשיב לקדמותו כל כלוך ו/או נזק שייגרם כתוצאה מביצוע עבודות בדירה.
- 5.15 כי החל ממועד חתימתו על הסכם זה, בכפוף לכך כי הזים לא הפר הפרה יסודית של הוראות הסכם זה, ובלבד שלא תפגענה זכויות הדיירים לדירת הדייר החדשה בהתאם להוראות הסכם זה הוא מתחייב שלא להתנגד בשום צורה שהיא (ובכלל זה לא לתבוע פיצוי כלשהו), לכל בקשה שתוגש על ידי הזים לכל רשות ממשלתית ו/או רשות עירונית ו/או מוסד תכנון לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בקשה לקבלת היתרי הבניה, בקשה לתיקון צו בית משותף, וכן מצהיר ומאשר הדייר כי בכפוף לעמידת הזים בהתחייבויותיו כלפי הדיירים במסגרת הסכם זה לרבות נספחיו, ידוע לו והוא מאשר כי תכנון הבניין החדש יעשה ע"י המתכנן בהתאם להנחיות הזים ודרישות רשויות התכנון והדייר מתחייב כי ישתף פעולה עם הזים ככל שיידרש לצורך כך.
- 5.16 כי בכפוף להתקיימות מלוא התנאים המתלים ונכונות הצהרות ומצגי הזים במסגרת הסכם זה, הינו מעוניין מרצונו החופשי להתקשר עם הזים בהסכם זה וכי מצא את העסקה נשוא הסכם זה מתאימה לצרכיו.

הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

- 5.17. כי במידה ולאחר חתימת הסכם זה יוטל על זכויותיו במקרקעין עיקול ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או הערה כלשהי לטובת צד שלישי כלשהו, שאין מקורו ביזם ו/או בפרויקט, ישלח הדייר ליוזם הודעה בכתב על כך מיד עם הטלתו, וימציא הדייר ליוזם את הסכמת הצד השלישי להסכם זה ו/או יסיר את העיקול כאמור תוך 60 ימים מיום שייודע לו על קיומה ובכל מקרה לא יאוחר מאשר תוך 90 ימים מיום שיידרש לכך בכתב על ידי היוזם ובלבד שניתן להסירה במועד זה וככל שלא נדרש הליך משפטי לצורך הסרתה שאז יסיר אותה הדייר במועד הראשון שיתאפשר. מובהר כי מניין 90 הימים יידחה במקרה של עיכוב שאינו בשליטת יחיד הבעלים הרלוונטי במקרה כאמור ידחו בהתאמה כלל חיובי היוזם הרלוונטיים בפרק זמן מקביל, ובלבד שיש בהגבלה הרישומית בכדי למנוע את המשך ביצוע הפרויקט. כי לאחר מועד חתימת הסכם זה הינו מתחייב כי לא ירשום משכנתא חדשה על זכויותיו במקרקעין וככל ורשומה משכנתא על זכויותיו במקרקעין במועד החתימה על הסכם זה, הינו מתחייב כי לא יגדיל את סכומה וכן מתחייב לפרוע את ההלוואה כסדרה.
- 5.18. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5.8 לעיל, כי במידה וירשום משכנתא חדשה על זכויותיו במקרקעין ו/או יגדיל את סכום המשכנתא הרשומה על זכויותיו במקרקעין הינו מתחייב לשאת בכל תשלום ו/או אגרה ו/או עמלה נוספת אשר תידרש לצורך מימוש הפרויקט כתוצאה מרישום ו/או הגדלת המשכנתא כאמור, ע"י היוזם לרבות אך לא רק, קבלת ליווי בנקאי לפרויקט, ככל ויבחר היוזם לקבל ליווי בנקאי כאמור. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5.8 לעיל, כי במידה וירשום משכנתא חדשה על זכויותיו במקרקעין ו/או יגדיל את סכום המשכנתא הרשומה על זכויותיו במקרקעין הינו מתחייב לשאת בכל תשלום ו/או אגרה ו/או עמלה נוספת אשר תידרש לצורך מימוש הפרויקט כתוצאה מרישום ו/או הגדלת המשכנתא כאמור, ע"י היוזם לרבות אך לא רק, קבלת ליווי בנקאי לפרויקט, ככל ויבחר היוזם לקבל ליווי בנקאי כאמור.
- 5.19. כי ככל שהחברה תשלם סכום כלשהו אשר חל על הבעלים על פי הסכם זה או במקרה ויחולו עליה הוצאות כתוצאה מביצוע התחייבות הבעלים מתחייבים הבעלים, בכפוף להודעה מוקדמת בכתב של החברה לבעלים ולב"כ הבעלים בת 60 יום לפחות, לשלם לחברה את ההוצאות והסכומים הנ"ל עם דרישה ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית כאמור בסעיף 24.5 להלן עד מועד התשלום בפועל. החברה תהיה זכאית לקזז את הסכום האמור מכל סכום לו זכאים הבעלים על פי הסכם זה. אין באמור לעיל ו/או במתן יפוי הכח כדי לחייב את החברה ו/או את עוה"ד לבצע את האמור לעיל.
- 5.20. כי אין לו בת/בן זוג מנישואין ו/או ידועה/ה בציבור שלא אישר/ה בכתב הסכמתו/ה על הסכם זה, בהתאם לנוסח שבשולי ההסכם בהתאם לנספח טו'. עם זאת, וככל שיידרש בן הזוג/ידועה/ה בציבור לחתום על מסמך הסכמה נפרד כלפי הבנק המלווה ו/או כל גוף מוסמך אחר- ידאג הבעלים לחתימתו על מסמך כאמור בסמוך לקבלת דרישה מעוה"ד בהתאם לנספח טו'. כי אין לו בת/בן זוג מנישואין ו/או ידועה/ה בציבור שלא אישר/ה בכתב הסכמתו/ה על הסכם זה, בהתאם לנוסח שבשולי ההסכם. עם זאת, וככל שיידרש בן הזוג/ידועה/ה בציבור לחתום על מסמך הסכמה נפרד כלפי הבנק המלווה ו/או כל גוף מוסמך אחר- ידאג הבעלים לחתימתו על מסמך כאמור בסמוך לקבלת דרישה מעוה"ד. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר כי היוזם יהיה זכאי לעשות שימוש בפטור מהיטל השבחה, ככל שהוא עומד לזכותו, עפ"י כל דין. דייר שלא יעמוד בהתחייבותו כאמור בסעיף זה לעיל יישא בתשלום היטל השבחה אשר יחול בגין דירת הדיירים החדשה. דייר שלא יעמוד בהתחייבותו כאמור בסעיף זה לעיל יישא בתשלום היטל השבחה אשר יחול בגין דירת הדיירים החדשה.
- 5.21. ידוע לדיירים כי לאחר מסירת החזקה בדירות הדיירים החדשות יהיה רשאי היוזם להשלים את עבודות הגמר בדירות היוזם וכן להשלים את עבודות הפתוח בפרויקט, ובלבד שלא יפגע השימוש הסביר של הדיירים בדירות הדיירים החדשות וכן כי עבודות הפתוח יסתיימו תוך 18 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירות החדשות.

**הסכם פינני בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים**

- 5.22. כי הוא מתחייב שלא להתנגד לכל הליך ו/או בקשה שתוגש על ידי היזם לצורך ביצוע הוראות הסכם זה ובלבד שההליך ו/או הבקשה כאמור יהיו בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות נספחיו וימלאו אחר תנאיו ולא יפגעו בזכויות הדייר בהתאם להוראות הסכם זה.
- 5.23. כי לא יגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 או לפיצוי אחר בגין התביעה הנקודתית ו/או התוכנית ו/או בגין שינויים והקלות שיבקש היזם לצורך הקמת הפרויקט על פי הוראות הסכם זה והכל בכפוף להתחייבויות והצהרות היזם בהסכם זה, לרבות נספחיו.

**6. הצהרות והתחייבויות היזם**

היזם מצהיר ומתחייב בזאת:

- 6.1. כי היא ראה, בדק ובחן בין בעצמו ובין באמצעות אנשי מקצוע מטעמו, את זכויות הדיירים, את המקרקעין ואת סביבתם, את מצבם הפיזי, התכנוני, הרישומי והמשפטי, בין היתר, בלשכת רישום מקרקעין, ברשם המשכונות, ברשם החברות, בוועדות התכנון, במנהל מקרקעי ישראל וברשויות הרלוונטיות השונות, וכי בחן את זכויות הבניה של הבניין הקיים וסביבתו ואת נסחי הרשום וכי הוא לא קיבל כל מצג ו/או התחייבות כל שהיא מהדיירים לעניין זכויות הבניה ו/או אפשרויות הבניה והניצול לגבי המקרקעין וכן בדק את התביעה הקיימת על המקרקעין ואת יתר תכניות בנין ערים החלות על המגרש בהינתן הפטורים ממסים כמקובל בפרויקטים מסוג זה, לרבות תמ"א 38 וכן בחן את ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט ואת שיעורי המס הצפויים בגין הפרויקט וכל יתר החיובים שיחולו על היזם מכוח הסכם זה, וכי בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, לנכונות הצהרות הדיירים ולמילוי הדיירים אחר מלוא התחייבויותיהם, כאמור בהסכם זה, מצא אותם מתאימים למטרותיו ולמילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, ואין ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל סוג שהיא כלפי הדיירים ו/או בקשר להתאמת המקרקעין לשם ביצוע הפרויקט נשוא הסכם זה, בכפוף למום נסתר אשר אינו ידוע לצדדים במועד חתימת הסכם זה ואשר בגינו לא תהא לצד השני כל טענה ו/או תביעה.
- 6.2. כי יש לו את הידע המקצועי, נשוא הסכם זה לקיום התחייבויותיה כאמור בהסכם זה באמצעותה ו/או באמצעות מי מטעמו.
- 6.3. כי, בכפוף לחתימת בעלי הדירות על הסכם זה, הוא ו/או מי מטעמו יפעלו לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות הסכם זה על מנת שיהיה ניתן לבנות את הפרויקט.
- 6.4. כי בכפוף להתקיימות התנאים המתלים בהסכם זה ועל סמך הבדיקות שערך בכל רשות, גוף ו/או מוסד בכל עניין הנוגע לפרויקט בעצמו ו/או באמצעות גורמים מקצועיים מטעמו ועל סמך בדיקותיו בלבד הוא מעוניין להתקשר עם הדיירים בהסכם זה, ואין כל מניעה חוקית ו/או משפטית ו/או כלכלית ו/או אחרת המונעת ממנו מלהתקשר בהסכם זה ולמלא אחר הוראותיו במלואן ובמועדן.
- 6.5. כי הינו מתחייב להוציא ולהמציא לדיירים טופס 4 עד למועד סיום ביצוע העבודות 24 חודש או המועד המוארך, לפי המאוחר, למעט אם יחולו דחיות שאינן בשליטת היזם ושאינן באפשרותו באופן סביר למנוע, שאז תוארך התקופה בהתאם.
- 6.6. כי הוא התאגד כדין בישראל, ונתקבלו כל ההחלטות הנדרשות עפ"י דין ועפ"י מסמכי ההתאגדות שלו להתקשרותו בהסכם זה, והחותמים מטעמו על הסכם זה רשאים לחתום בשמו ולחייבו בחתימתם.
- 6.7. כי יפעל ברציפות ובשקיפה לצורך הקמת הפרויקט, עד להשלמת בנייתן של כלל הדירות בפרויקט, הדירות/החניות החדשות ודירות היזם כאחד, ועד למסירת הדירות החדשות לדיירים.

הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

6.8 היזם מתחייב כי כל העבודות תבוצענה באיכות גבוהה, בהתאם למפרט המצורף ובהתאם לתקן הישראלי הנדרש בעבודות כגון אלה, ככל שקיים. היזם מתחייב כי הפרויקט יבוצע תוך נקיטת כל הפעולות הנדרשות לשם ביצוע העבודות באופן בטוח וזהיר, בהתאם להוראות הדין ותוך שמירה מירבית על חיי אדם ורכוש. כמו כן היזם מתחייב לקיים את כל תנאי הבטיחות לשם שמירה על שלומם של העובדים הקבלנים קבלני משנה ועובדיהם, ספקים שונים ו/או כל אחד אחר, במהלך ביצוע העבודות. היזם מתחייב להקפיד ולשמור על כל אמצעי הזהירות המקובלים הדרושים למניעת תאונות בעבודה ו/או בקשר אליה, לרבות התקנת שילוט וגידור מתאים, אספקת ציוד מגן וציוד בטיחותי ו/או כל מתקן הנדרש על פי דין ו/או נוהג מחייב לשם שמירה על הבטיחות, ותחול עליו, כאמור, האחריות לכל תאונה, חבלה, נזק, הפסד והוצאה אשר נגרמו עקב מעשה ו/או מחדל שלו ו/או של מי מטעמו לעובדיו ו/או לעובדי כל קבלן ו/או קבלן משנה שיועסקו על ידו בביצוע העבודות ו/או לעובדיו ו/או למוזמניו ו/או לכל צד שלישי שיועסק על ידו - במישרין או בעקיפין - בביצוע העבודות, לגופם ולרכושם, וזאת במהלך כל תקופת ביצוע העבודות עד להשלמת הפרויקט וסיום כל העבודות. כמו כן מתחייב היזם לנקוט בכל האמצעים תוך כדי ביצוע העבודות למניעת פגיעה בלתי סבירה בנזכות הציבור ולמניעת כל הפרעה בזכות השימוש בדרכים ציבוריות או ברכוש אחר. כי יהיה אחראי בלעדי בגין כל עבירה ו/או חריגה שתבוצע על ידו ושתנבע מביצוע הריסת הבניין הקיים ובניית הבניין החדש תחתיו וכן תשלום כל הקנסות ו/או התשלומים שיוטלו בגין החריגות ו/או העבירות כאמור, וכן מתחייב לשפות את הבעלים בכל מקרה שקנס כאמור יוטל עליהם, עקב היותם בעלים רשומים של המקרקעין, בכפוף למתן זכות נאותה ליזם להתגונן בפני הטלת הקנס וישתפו איתו פעולה ובלבד שהבעלים לא יתפשרו ו/או ישלמו את הקנס ללא אישור היזם.

6.9 היזם מתחייב לבצע את העבודות תוך ציות לכל דין ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות, צווים חוקי עזר שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת, וכן לבצע כל הוראה חוקית שיצאה ו/או שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לבניה וכל הכרוך בה, ולמלא אחר כל הוראות הדין בדבר מתן הודעות, קבלת רישיונות ותשלום מיסים, אגרות וכל תשלום אחר החל בגין האמור לעיל, והכל בכפיפות להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין. היזם מתחייב לציית לכל צו שיפוטי או מעין שיפוטי זמני או סופי שינתן נגד הבעלים ו/או נגדו, בקשר לעבודות המבוצעות על ידו ו/או על ידי מי מטעמו. הבעלים יהיו משוחררים מכל חבות או אחריות כלשהי בכל הנוגע לביצוע העבודות, הציוד, החומרים וכוח האדם הקשור בהם.

6.10 כי יסלק מאתר העבודה; את כל מצבורי החומרים והאשפה שהצטברו במהלך ביצוע העבודות ויהיה אחראי לניקיון האתר, כמתחייב עפ"י כל דין ובהתאם להוראות הסכם זה. לאחר ביצוע העבודות וטרם מסירת דירת הדיירים החדשות, היזם מתחייב לסלק ולפנות מהמקרקעין את כל המתקנים, החומרים והעודפים, הציוד, הכלים, המכשירים והמכונות, האשפה והפסולת, המבנים הארעיים מכל סוג שהוא וידאג למסור את הבניין החדש שהוא נקי ומסודר ומתאים לשימוש בהתאם להיתר הבנייה. מובהר כי שכלל שיוטלו קנסות ו/או תשלומים בגין אי פינוי הפסולת במועד, יישא בהם היזם באופן בלעדי.

6.11 במקרה בו יעוכב למי מהבעלים אשר הינו עצמאי, זיכוי מס ערך מוסף ו/או מס שבח מרשויות המס, בגין מס שחל על דירתו בגין העסקה נשוא הסכם זה (ואשר היזם התחייב לשלמו או שטרם ניתן הפטור בגין תשלום אותו מס), יפעל היזם כמיטב יכולתו על מנת לסייע לבעלים להסדיר את העיכוב ו/או הטיפול, מול רשויות המס, תוך שיתוף פעולה עם אותו יחיד בעלים ויועציו (כגון רו"ח מטעמו) מבלי שיהיה כרוך בתשלום כלשהוא מצד היזם שאינו חל עליו ע"פ הוראות הסכם זה.

הסכם פינני בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

- 6.12. כי הינו מתחייב יחד עם מי מטעמו לשאת בכל ההוצאות, האגרות, המסים, התשלומים וההיטלים והעלויות מכל מין וסוג שהוא הכרוכים בתכנון וביצוע פרויקט זה לרבות אלו המפורטים בסעיף 14 להלן ולרבות תשלומים בגין השגת היתר בנייה, אישורים, הסכמות והרשיונות הנדרשים מכל גורם לצורך היצוע הפרויקט, וכן, בכל הוצאה הכרוכה בפינוי והריסת הבניין הקיים ובתכנון והקמת הבניין החדש, ולרבות אך לא רק, הוצאות בגין החומרים, האביזרים, הכלים, המתקנים וכוח האדם הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט, תשלומי מיסים והיטלים, חרבות, תשלומי מס השבח, מס הרכישה והיטלי השבחה, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, כבישים, מדרכות, תיעול, ביוב ומים, חניות, העסקת כל היועצים הנדרשים, לרבות מהנדסים, אדריכלים ויועצים למיניהם, מודדים, שרטוטים, ציולומים שך תוכניות, בדיקות קרקע וביטוס וכיוב', תשלום דמי שכירות לבעלים, דמי הובלה בגין הובלה של תכולת הדירות הנוכחיות ליחידות הזמניות, וכן, יבצע על חשבונו את כל הפעולות המשפטיות הדרושות לצורך ביצוע צו הבתים המשותפים ורישום תקנון מוסכם באופן המבטא את הוראות הסכם זה, ובכל הוצאות חיבור הבניין החדש לכל תשתית באשר היא, לרבות חיבור לרשת החשמל, המים, הגז, הטלוויזיה וכו'. וכן, היזם מתחייב לשפות את הדיירים בנסיבות האמורות בסעיף זה להלן והכל בכפוף להוראות הסכם זה ובכלל זה בקשר לשיפוי.
- 6.13. כי לא הבטיח ליתן, לא נתן למי מיחיד הבעלים תמורה נוספת על התמורה המופיעה בהסכם זה לרבות כספים, שינויים ושדרוגים בדירות וכל טובת הנאה שהיא ללא קבלת תשלום נפרד בגינם, מבלי שנתן זאת לכל יחידי הבעלים כולם או מבלי שהדבר אושר ע"י רוב חברי נציגות הדיירים מראש ובכתב
- 6.14. היזם מתחייב להעסיק, בעצמו על חשבונו ואחריותו עובדים, יועצים ובעלי מלאכה מקצועיים ומנוסים בפרויקטים מסוג זה, שהינם בעלי הרישיונות הדרושים לביצוע העבודות והשלמתן במועד. למען הסר ספק, היזם לא יהיה רשאי להעסיק, בין בעצמו ובין באמצעות קבלנים מטעמו, עובדים שאינם חוקיים ו/או עובדים ששהייתם בישראל אסורה על-פי כל דין. היזם מצהיר כי הקבלן המבצע מטעמו יהיה רשום במרשם הקבלנים, בהתאם להוראות חוק רישום קבלנים עבודות הנדסה בנאות תשכ"ט – 1969 ותקנותיו, וכי יהיו לו את הכישורים, הידע, הניסיון, הציוד, כוח עבודה מקצועי ומיומן, האמצעים הכספיים, הסיווג המתאים וכל יתר האמצעים הדרושים לביצוע הוראות ההסכם. רישיון הקבלן יצורף **כנספת ט"ז** להסכם זה. כמו כן היזם מתחייב כי בביצוע העבודות יועסק מטעמו ו/או מטעם הקבלן מנהל עבודה מוסמך בעל רישוי, מיומן ומנוסה שיהיה נוכח בבניין באופן יומיומי במהלך ביצוע העבודות ויפקח על ביצוען. היזם יודיע לנציגות על זהות מנהל העבודה ופרטי ההתקשרות עימו.
- 6.15. היזם מתחייב כי למרות שהינו רשאי להעסיק בביצוע הפרויקט, יועצים, קבלנים, עובדים ובעלי מלאכה אחרים, רשות זו לא תשחרר או תגרע מאחריותו המלאה של היזם ו/או מהתחייבויותיו כלפי הדיירים, לרבות בכל הקשור לאחריות ע"פ חוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973, לליקויים ותיקונים בתקופת הבדק והאחריות.
- 6.16. היזם מתחייב כי לא יתקין מתקנים לתקשורת סלולארית במקרקעין ו/או על גג הבניין החדש וכי דירותיו לא יימכרו ו/או יושכרו על ידו לחברות תקשורת ו/או סלולר. כמו כן מתחייב היזם לכלול בתקנון הבית המשותף הוראה בדבר איסור התקנת ו/או הצבת מתקנים כאמור. הנ"ל לא יכלול מתקני שידור לשיפור הקליטה כמקובל בבניינים מאותו סוג.
- 6.17. היזם מתחייב לפעול למילוי כל התחייבויותיו המפורטות בהסכם זה וכל הפעולות המוטלות עליו בהסכם זה במועד המוקדם ביותר הסביר והאפשרי בנסיבות העניין, ולא יאוחר ממועד הנקוב בהסכם זה, ובכלל זה, הכנת תכניות הבקשה להיתר, הגשת הבקשה להיתר בניה לרשויות ולגופים המוסמכים, תיקון התכניות ו/או הבקשה להיתר בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות ובכפוף להוראות הסכם זה, דיווח העסקה בשמו ובשם הדיירים לרשויות המס, הפקת המפרט הטכני הערוך ע"פ חוק המכר, התקשרות עם הבנק המלווה, רישום השיעבוד לטובת הבנק המלווה, תשלומי אגרות היטלים וכל תשלום אחר החל על היזם ע"פ הוראות הסכם זה, קידום קבלת היתר הבניה ברשויות המוסמכות, התחלת ביצוע העבודות והשלמת הפרויקט.
- 6.18. היזם מתחייב לנקוט בכל הפעולות הדרושות לשם קבלת כל ההיתרים, האישורים, ההסכמות והרישיונות הנדרשים מכל גורם גוף, רשות עירונית, רשות ממשלתית, לרבות

11

## הסכם פינני בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

- הג"א, רשויות כיבוי אש וכיו"ב, לצורך ביצוע הפרוייקט ובכלל זה יישא בכל העלויות הכרוכות בכך בין אם יחולו עליו ובין אם יחולו על הבעלים.
- 6.19. היזם מתחייב כי כל העבודות אשר יבוצעו על ידו ו/או על ידי מי מטעמו יבוצעו בביטוח כאמור בהסכם זה להלן, החל ממועד מסירת החזקה בדירות הנוכחיות ליזם, והכל כמפורט בהוראות הסכם זה.
- 6.20. היזם יטפל במימונו ובאחריותו בכל הנוגע לדיווח העסקה נשוא הסכם זה לרשויות המס, לרבות רשויות מיסוי מקרקעין, וישא בכל התשלומים בהתאם להוראות הסכם זה, לרשויות המס, הגם שדרישתם הופקה על שם הדיירים ושהוקפאה לפי החוק, היזם ישלם במועדים הקבועים לכך בדין וידאג לקבלת כל אישורי המיסים הנדרשים לשם השלמת הפרוייקט כשלא נותר כל חוב ו/או דרישת תשלום פתוחה ע"ש מי מהדיירים, שחובת תשלומה חלה על היזם, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 6.21. היזם מתחייב כי יישא בתשלום שכר טרחת עורכי הדין של בעלי הדירות. תשלום שכ"ט עוה"ד של הדיירים, בהתאם לסכומים ולמועדים הנקובים בהסכם שכ"ט המצורף להסכם זה כנספח י'א'.
- 6.22. כי לא מתקיימים ולא יתקיימו יחסי עובד-מעביד ו/או יחסי שותפות בינו ו/או בין עובדיו ו/או בין מי מהיועצים ו/או בין קבלני המשנה שיועסקו על ידו לבין מי מהדיירים.

## 7. העסקה

- 7.1. בכפוף לקיום התנאים המתלים, הצדדים מתקשרים ביניהם בעסקה, לפיה הדיירים יפנו את הדירות הקיימות על מנת שהיזם יהרוס את הבניין הקיים ויבנה את הבניין/נים החדשים ואת דירות הדיירים החדשות, ימסור את דירות הדיירים החדשות לידיהם כשהן נקיות מכל משכנתא, עיקול או זכויות צד ג' (למעט משכנתאות ו/או עיקולים ו/או הערות הקשורים בבעלים) וירשום את הבניין/נים החדשים כבית משותף, ובתמורה יקנו ויעבירו הבעלים ליזם את זכויות הבניה לבניית דירות היזם.

## 8. תכנון הפרוייקט - אישור תב"ע והיתר

- 8.1. תכנון הפרוייקט יבוצע על ידי המתכנן בהתאם להנחיות היזם ודרישות רשויות התכנון ובכפוף להוראות הסכם זה. הצדדים להסכם זה מסכימים שהמתכנן ילווה את כל שלבי הפרוייקט, ובפרט יכין את התב"ע, תכניות הבקשה למתן היתרי בניה, ויתקן את תכניות הבניה על פי דרישות רשויות התכנון. מוסכם כי תכנון הבניינים, כמות הדירות, גובה הבניינים, וניצול זכויות הבניה יבוצעו בהלימה להנחיות הבינוי, התב"עות החלות ו/או שיחולו על המקרקעין ודרישת הרשויות.
- 8.2. תוך 6 חודשים ממועד חתימת רוב מיוחס מהבעלים במתחם על הסכם זה יכין היזם באמצעות המתכנן תכנית ראשונית להצגה בפני גורמי התכנון בוועדה המקומית - חולון (להלן: "התוכנית הראשונית") בהתאם לתנאי ודרישות הוועדה המקומית ובהתאם להוראות הסכם זה. במועד האמור, יישלח היזם בדוא"ל לנציגות וכן יפקיד בידי הנציגות עם עותק לב"כ הדיירים אשר הוכנו ע"י המתכנן ויתר היועצים הנדרשים, בהתאם להוראות הסכם זה, (להלן: "התוכנית") הדיירים יהיו רשאים לעיין אצל הנציגות ו/או אצל ב"כ הדיירים בתוכניות. הערות בקשר עם התוכניות, ככל שהן עומדות בסתירה להתחייבויות היזם בהסכם זה ו/או קיימת אי התאמה לתוכנית העקרונית המצ"ב כנספח ד', יועברו בכתב ליזם בתוך 14 ימים מיום הפקדת התוכניות אצל ב"כ הדיירים ו/או הנציגות כאמור, והיזם במידת הצורך והאפשרות יתקן את התוכניות ככל שיידרש לצורך התאמתן לאמור בהסכם זה ובכפוף ובהתאם לדרישת הרשויות בתוך 21 ימים מקבלתן, ויעביר את התכניות המתוקנות לדיירים לשם עיון נוסף ואישורן, שיתבצע תוך 14 יום נוספים.

### הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

8.3 ככל שעד למועד הנ"ל לא תועברנה הערות בכתב אשר עניינן אי התאמה בין התוכניות להתחייבויות היזם כלפי הדיירים בהתאם להוראות הסכם זה, מתחייבים הדיירים לחתום לפי דרישת היזם ולפי הצורך על התכניות ו/או הבקשה להיתר הבקשה להיתר. במקרה שבו הדיירים לא יגיעו לחתום על התכניות בתוך המועד הקבוע בסעיף זה (למעט אם לא חתמו על התוכניות הנ"ל בשל העובדה שהתכניות עומדות בסתירה להתחייבות היזם כלפי הדיירים על פי הסכם זה ונספחיו), ייחשב הדבר כאילו נתקבלה הסכמת הדיירים לתוכניות ומשכך ניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת למיפוי הכוח המפורטים בייפוי הכוח התכנוני בהתאם לסעיף 19.1 לחתום בשם הדיירים על התוכניות ו/או על כל מסמך הנדרש לצורך הגשת התוכנית והבקשות להיתרי הבניה וזאת כפוף לכך תמסר הודעה בכתב לב"כ הבעלים על השימוש בייפוי הכוח לפחות 14 יום מראש ובכפוף לכך שתוכניות ההגשה להיתר בניה אושרו בכתב על ידי המפקח מטעם הדיירים כתואמות את טבלת ייחוד הדירות והתכניות המצורפים להסכם זה כנספחים \_\_\_\_\_ בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה. בחתימתם על הסכם זה מורים הדיירים לב"כ הדיירים ו/או ב"כ היזם באופן בלתי חוזר לחתום על כל מסמך שיידרש עפ"י ייפוי הכוח המופקד בידיהם, בהתאם לאמור בסעיף זה ובהתאם להוראות ההסכם, וכי ידוע לבעלים כי חתימת מיופה הכח כאמור הינה טכנית בלבד, וכי הדיירים מוותרים בזה באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם ו/או ב"כ הדיירים ו/או ב"כ היזם בכפוף לאמור בסעיף זה. ידוע לבעלים כי אין בחתימת ב"כ הדיירים על תכניות ההגשה כדי להטיל עליו אחריות כלשהי לאמור בתכניות ההגשה.

8.4 לאחר אישור סופי של התוכנית והפרויקט ע"י רשויות התכנון כאמור ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים, תפעל החברה באמצעות אדריכל ויועצים שייבחרו על ידה לצורך קידום תכנון ביצוע הפרויקט או כל חלק ממנו, לרבות הכנת תכניות להיתר תואמות תב"ע, תוכניות הגשה וכל התכניות והמסמכים שיידרשו לצורך קבלת היתרי בניה לפרויקט, ובכלל זה היתר לבניית הבנין החדש והדירה החדשה (להלן: "הבקשה/ות להיתר"), והגשתן לאישור הרשויות המוסמכות החברה תהיה רשאית להוציא היתרי בניה לפרויקט גם בשלבים, לפי שיקול דעתה ובהתאם לדיון ולדרישות רשויות התכנון. על אף האמור לעיל, תהיה החברה רשאית לפי שיקול דעתה, אך לא חייבת, להתחיל בתכנון הפרויקט לפני קיום כל התנאים המתלים או חלקם. החברה תגיש בקשה להיתר בניה ראשון לפרויקט לא יאוחר מחלוף 9 חודשים ממועד אישורה הסופי של התכנית למתן תוקף והתקיימות התנאים המתלים, לפי המאוחר מביניהם.

8.5 מוסכם כי ככל שהוועדה המקומית ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, ידרשו הכנסת שינויים ו/או תוספות לתוכניות ו/או לבקשה להיתר שיוגשו לאישורן ו/או במקרה בו לאור עמדת הרשויות ו/או בגין אילוצים תכנוניים לא אושרו כל השטחים שהתבקשו ע"י היזם במסגרת התוכנית, יהיה היזם רשאי להכניס את השינויים הנדרשים, אם על פי שיקול דעתו יהיה זה נכון וראוי להסכים להכנסת השינויים ו/או להתאים את התוכנית לדרישות הרשויות, בכפוף להתאמתם להתחייבויות היזם כלפי הדיירים במסגרת הסכם זה ובכפוף להלן:

פחת שטח דירות הדיירים החדשה (בהתאם לצו המכר דירות), במסגרת התוכנית ו/או היתר הבניה שיאושר, בשיעור הגבוה מ- 2% מהקבוע בהסכם זה, יפצה היזם את הדייר הרלבנטי, פיצוי בגין הפחתת השטח, בדרך של שדרוגים בדירת הדיירים החדשה בגובה שווי שרתי בניה למ"ר מופחת, כפי שייקבע ע"י השמאי מטעם הבנק המלווה בדוח האפס של הפרויקט (מובהר כי במידה ושטח הדירות יפחת בשיעור של עד 2%, כולל, אזי לא יהיו זכאים הדיירים לפיצוי בגין כך). בכל מקרה לא יפחת שטח דירות הדיירים החדשות בשיעור העולה על 12.5% מהקבוע בהסכם זה ודרישה להפחתה כאמור תאפשר לדיירים לבטל את ההסכם בהחלטה של 80% מהבעלים, מבלי שתוטל עליהם אחריות כלשהי לכך.

8.6 הבעלים מתחייבים, כי לא יתנגדו בצורה כלשהי, ישירה או עקיפה, לתכנון הפרויקט, לרבות לעריכת שינוי בתוכנית בנין עיר החלה על המקרקעין ו/או לאישור התב"ע ו/או להכרזה על המתחם או המקרקעין או חלק מהם כמתחם

4

## הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

להתחדשות עירונית ו/או כמתחם לפינוי ובינוי ו/או לשינויים ו/או למתן הקלות ובקשות להוצאת היתר בניה ו/או כל שינוי בתכניות ההיתר כולל כל שינוי בתכנית הבינוי, לרבות במספר הקומות ובמספר הדירות ובשטחים בפרויקט, לא יפעלו כנגדם ולא יעכבו אותם בצורה כלשהי, לרבות ימנעו מהגשת התנגדויות ו/או תביעות. כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, מתחייבים הבעלים שלא לפעול בעצמם ו/או באמצעות צד ג' שאינו החברה בקשר עם התביעה ו/או תכנון הפרויקט. ובלבד שזכויותיהם של הבעלים בדירות החדשות כאמור בהסכם זה לא תיפגענה.

8.7 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבים הבעלים כי לא יגישו תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 או לפי כל עילה חוקית אחרת לפיצוי, בגין תכנון ובינוי הפרויקט, לרבות בגין התוכנית ו/או בגין שינויים והקלות שתבקש החברה בקשר עם הפרויקט.

8.8 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לבעלים כי התוכנית שתאשור יכול ותכלול שטחי מגורים, שטחי מסחרי ומשרדים, שטחי ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרכים וכיו"ב והם מסכימים לכך ומוותרים על כל טענה בקשר לכך. ובלבד שזכויותיהם של הבעלים לדירת הדייר החדשה כאמור בהסכם זה לא תיפגענה

8.9 במקרה בו תדרוש חברת החשמל בניית חדר טרנספורמציה, בין כתנאי למתן היתר בניה או לאספקת חשמל לבניין ובין אחרת, יישא הקבלן בהוצאות והתשלומים להקמת חדר טרנספורמציה זה וכל הכנסות מבנייתו והקשורות בו, בין ממכירתו לחברת החשמל ובין אחרת, תהיינה של היוזם. מוסכם כי במקרה זה, יהא הקבלן רשאי לכלול ולהתחייב בהיתר ו/או ברישום הבית המשותף הוראות וזיקות הנאה לטובת חברת החשמל כפי שיידרשו על ידי חברת החשמל והבעלים מסכים שיוענקו לחברת החשמל זכויות בהתאם לתקנים ו/או לדרישותיה לרבות זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה וכי בתקנון בהיתר המשותף תכללנה הוראות להבטחת האמור. הוראות סעיף זה תחולנה גם אם תהיה דרישה של בזק להקמת חדר מיתוג, בשינויים המחייבים. ובלבד שזכויותיהם של הבעלים לדירת הדייר החדשה כאמור בהסכם זה לא תיפגענה

8.10 מובהר כי כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות שיאושרו להיבנות בפרויקט, וכל שטחי הפרויקט כולל גגות, חדרי טרנספורמציה, מחסנים, חניות וכו' פרט לדירה החדשה ולשטחים שיוצמדו לה, ובכלל זה הרכוש המשותף ופרט לדירות שתיבנינה בפרויקט עבור יתר בעלי הדירות, לשטחים המוצמדים להן ובכלל זה חלקם היחסי ברכוש המשותף, וכן כל הזיכויים וההטבות שיוענקו על פי כל דין בקשר עם הריסת הבניין ובנית הבניין החדש, לרבות חיבורו לתשתיות תהיינה שייכות לחברה בלבד, והיא תהיה רשאית לנצלם, בין בפרויקט ובין בדרך אחרת, ובכלל זה להצמיד שטחים לדירות בפרויקט ולנהוג בקשר אליהן מנהג בעלים לפי שיקול דעתה, רק לא למוכרן, ובלבד שלא תפגענה זכויות הבעלים על פי הסכם זה, לרבות התמורה להם זכאים על פי הסכם זה.

8.11 החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, גם לאחר אישור התוכנית והוצאת היתר הבניה, להכניס שינויים בתכנון הפרויקט, בהיתר הבניה ובתביעה, ליזום ולבקש תוספות בניה או הקלות בבינוי וביצוע של הדירה החדשה, הבנין החדש והפרויקט, ובכלל זה בעבודות הפיתוח הקשורות בהם, לרבות שינוי במספר מקומות החניה ו/או במחסנים בכל בנין, ככל שישנם, בין היתר בדרך של פיצולם או חיבורם, וכד', וכן להסדיר מעברים לכלי רכב ולהולכי רגל ולערוך בהם שינויים, להפריש חלקים מהמתחם או מהמקרקעין, בין לצורך חלקים אחרים של הפרויקט ובין לשם העברתם ו/או החכרתם לצרכי ציבור. הבעלים לא יהיו זכאים להתערב במהלך בניית הבנין החדש ו/או הדירה החדשה ו/או במהלך בניית בניינים אחרים שייבנו בפרויקט. הבעלים מסכימים לכל שינוי כאמור ובלבד שלא יפגעו זכויותיהם עפ"י הסכם זה ו/או זכויותיהם בדירה החדשה על פי הסכם זה, והם מצהירים ומאשרים כי הם מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בעניין זה. ובלבד שזכויותיהם של הבעלים בדירות הדייר החדשות כאמור בהסכם זה לא תיפגענה.

הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

- 8.12. כל התשלומים הכרוכים בתכנון הפרויקט, לרבות באישור התביע ובקבלת היתר הבניה ובכלל זה, שכר יועצים, מהנדסים, שמאים ובעלי מקצוע אחרים יחולו על החברה, לרבות אגרות רישום וכן כל עלות נלווית לתכנון ולביצוע שמטרתן הבטחת קידום הפרויקט.
- 8.13. לאחר הוצאת היתר הבניה יזמן היוזם את כל אחד מהדיירים לקבל לידי תיק דייר הכולל את נוסח המפרט הטכני הסופי, המבוסס על עקרונות המפרט הטכני המצורף **כנספת "ג"** להסכם (לא פחות ממנו) וכן תוכניות חוק מכר של הדירה החדשה והבניין החדש. הדיירים מתחייבים לחתום על המפרט והתוכניות וכל מסמך אחר שיידרש כאמור לשם השלמת תיק הדייר שלהם אצל היוזם.
- 8.14. כל דייר יהיה זכאי לפגישה עם יועץ/מעצב פנים שימונה על ידי היוזם ועל חשבון היוזם, למשך 3 שעות (רצופות או מפוצלות לשלוש פעמים שעה כל פעם) ללא תשלום, על מנת לדון בתכנון הפנימי של דירתו החדשה. הודעה על מועד הפגישה כאמור ייקבע על ידי היוזם, בתיאום עם הדיירים, לאחר קבלת החלטת ועדה בתנאים. כל שינוי פנימי שיתבקש לאחר או שלא במסגרת הפגישה עם יועץ/מעצב הפנים, יהיה כפוף לאמור בסעיפים 12 להלן.

**9. התמורה וחלוקת הדירות החדשות**

- 9.1. בכפוף לקיום התנאים המתלים ולמילוי כל יתר התחייבויות הבעלים שבהסכם זה במועדן ובמלואן, בעלי הדירות יהיו זכאים לקבל בבניין החדש שיבנה, דירה חדשה שתוקצה ע"י החברה בהתאם להוראות ההסכם ו/או פרק זה להלן.
- 9.2. ההחלטה על מיקומה של הדירה החדשה עבור כל אחד מבעלי הדירות, לרבות הקומה בה היא תימצא (ובלבד שתהא לפחות קומה אחת מעל קומת הדירה הנוכחית), וכיווניה יהיו ככל האפשר מבחינה תכנונית זהים לכיווניהם כיום והבעלים נותנים הסכמתם לכך ומוותרים על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך ובלבד שדירת הדייר החדשה תהיה לפחות בקומה אחת מעל קומת דירתו הנוכחית. מבלי לגרוע מהאמור, תתחשב החברה, ברצונם ובקשתם של הבעלים ככל שניתן. ובלבד שזכויותיהם של הבעלים בדירות הדייר החדשות כאמור בהסכם זה לא תיפגענה.
- 9.3. יודגש, כי החברה תהיה רשאית להחליט כי מספר הדירות שיוקצו לבעלי הדירות בכל בנין חדש שיבנה בפרויקט לא יעלה על 25% מסך כל הדירות בבניין והבעלים מוותרים על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.
- 9.4. למען הסר ספק מובהר כי התחייבות החברה לבעלים על פי הסכם זה היא לבניית הבניין החדש והדירה החדשה בהתאם להוראות הסכם זה והיא איננה מקבלת כל התחייבות לגבי בניית יתר הבניינים בפרויקט.
- 9.5. בכפוף להוראות סעיף 9.6 להלן, שטח דירת הדייר החדשה תהיה שטח דירת הדייר הקיימת (שטח הדירה הקיימת - בהתאם למדידה בפועל ע"י מודד מוסמך, לפי כללי המדידה הקבועים בסעיף 6 לצו המכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), התשס"ח-2008 ולהוראת ביצוע 11/2002, כאשר בחישוב שטח הדירה הנוכחית יובאו בחשבון רק שטחים שניתן לגביהם היתר כדין (ויכללו בו גם שטחים מקורים שהוצמדו לדירה, הצמודים פיסית לדירה וקיימת אליהם כניסה ישירה מהדירה ואין אליהם כניסה מדירות אחרות), שתצורף **כנספת "ב"** להסכם זה לאחר חתימת רוב מיוחס) בתוספת של עד 30 מ"ר ("שטח התוספת"), הדירה החדשה תהא בקומה אחת לפחות מעל קומת הדירה הנוכחית ותוצמד לה מרפסת בשטח של כ- 12 מ"ר וחניה, והכל בכפוף להוראות סעיף 8.5 לעיל ולהלן: "שטח דירת הדייר החדשה".

הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

- 9.6 מוסכם ומובהר כי שטח התוספת הסופי (אשר הינו מקסימום עד תוספת של 30 מ"ר לשטח הדירה הנוכחית) וכפונקציה ממנו שטח דירת הדייר החדשה, יקבע בהתאם ובכפוף לדוח שיוכן ע"י שמאי הפרויקט בהתאם לתקן שמאי מס' 21 - התחדשות עירונית - כך שבהתאם לתבי"ע שתאושר מס' המטרים שיוותרו ליזם בפרויקט (לאחר הפחתת שטח דירות הדיירים החדשות) יאפשרו רווחיות בפרויקט שתעמוד על לכל הפחות - 25%. מובהר שיש לבנות לפחות ממ"ד בגדל של 10 מ"ר מעבר לשטח הדירה הקיימת - אי קבלת תוספת זו תהווה הפרה של החוזה אולם בחתימה של 60% מהדיירים ניתן יהיה להמשיך בפרויקט, ובכל מקרה שטח התוספת כאמור יהיה בהתאם להנחיות העירייה ומוסדות התכנון בעת הרלוונטית ולא יהיה בהפחתת התמורות לדיירים שלא בשליטת היזם עילה כלשהיא בכדי להביא את ההסכם זה לידי ביטול.
- 9.7 לדיירים תינתן הנחה של 5% מהפרש המחירים בין מכירת הדירה עליה ויתר הדייר ומחירון הדירה המבוקשת לפי מחירון היזם באותה העת. במידה ודייר מסוים יהיה מעוניין לקבל דירת בקטנה יותר הדייר יהיה זכאי להפרש בשווי בין שתי הדירות, כפי שיסוכם בין היזם לאותו דייר. במקרה זה יופחת סכום המע"מ בגין ההפרש והנ"ל מותנה שלא יושתו חיובי מס שאינם צפויים הן על הדייר והן על היזם. התמורה בשווי ההפרש בין הדירות תשולם בסמוך למועד מסירת הדירה החדשה.
- 9.8 מובהר כי לצרכים אחרים, כגון ארנונה, רישום בספרי המקרקעין, דיווח למינהל מקרקעי ישראל וכו', עשוי אופן חישוב שטח הדירה החדשה להיערך באופן שונה מהאופן בו הוא נערך על פי האמור לעיל, והדבר לא יחשב כהפרה מצד החברה ולבעלים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר לכך.
- 9.9 האמור לעיל בכל הקשור לשטח הדירה החדשה, כפוף להוראות הדין, לרבות בקשר לפרויקט "פינוי בינוי", ובכלל זה חוק פינוי בינוי ובחוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963 וקבלת כל ההטבות והפטורים על פיהם.
- 9.10 לדירה החדשה תוצמד חניה אחת, בהתאם להוראות נספח ג'.
- 9.11 מובהר ומוסכם בזאת כי ליזם זכות הבחירה ראשונית באשר לחניית עבור הדירות המיוחדות של הבעלים (קרי דירות הפנטהאוס, דופלקסים, טריפלסקסים ודירות גן) ולאחר מכן יבחרו הצדדים לסירוגין את החניית פעם היזם ופעם בעלי הזכויות עד לבחירת חניה לכל דירה. מובהר בזאת כי שסדר הבחירה של בעלי הזכויות ייעשה בהגרלה בפיקוח ב"כ הדיירים.
- 9.12 יתרת החניית יוקצו באמצעות הגרלה אשר הודעה לגביה תישלח לב"כ הדיירים ולנציגות הדיירים 21 ימים מראש (להלן: "מועד ישיבת החלוקה"), ואשר בה יבחרו לסירוגין בשיטת ה'פינג פונג' היזם ונציגות הדיירים חניות, כאשר זכות הבחירה הראשונה לחניה הראשונה תינתן לנציגות הדיירים.
- 9.13 עם השלמת ההגרלה שבה יוקצו החניות לנציגות הדיירים ולא יאוחר מ-30 יום ממועד ההגרלה, יערכו הדיירים חלוקה של החניות בינם לבין עצמם ויעבירו ליזם את תוצאות החלוקה. ככל שלא הועברו תוצאות החלוקה עד למועד הנ"ל ועל מנת שלא לעכב את רישום הבית המשותף, יהיה רשאי היזם להצמיד את החניות לדירות הדיירים בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובאופן שרירותי ולא תשמע כנגדו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה.
- 9.14 חלוקה של החניות בין הדיירים לבין עצמם תבוצע בהסכמה (ככל שתהא). ככל ולא תהא הסכמה, החלוקה תבוצע בדרך של הגרלה פנימית אשר תבוצע בפיקוח ב"כ הדיירים. כל דייר יבחר פתק מתוך סל פתקים שיוחזק בידי ב"כ הדיירים, כאשר בכל פתק יצוין מספר, המשקף את מקומו בתור של מוציא הפתק בסדר הבחירה. נציגות הדיירים יחד עם ב"כ הדיירים תנהל רישום שמי של הדיירים והמספר שהגדילו כאמור. דיירים אשר לא יגיעו לשלוח פתק, גם לאחר התראה בכתב (בדוא"ל ו/או פקס ו/או מכתב ו/או בעל פה תוך ציון תרשומת שיחה), תבוצע שליפת הפתק בשמם על ידי חבר בנציגות הדיירים וכל החתום על הסכם זה נותן את הסכמתו מראש לכך ולא תהא לו

## הסכם פינני בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

על טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך.

9.15. חניות המיועדות לנכים בהתאם לדרישת הרשויות, לא תשתפנה בהגרת הדיירים, אלא אם ימצא דייר ספציפי או רוכש מטעם היוזם אישורים מתאימים לעניין זה.

9.16. כל יתר החניות אשר יוותרו בפרויקט לאחר ההגרה יוצמדו לדירות היוזם בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

9.17. לאחר הוצאת היתר הבניה לבניין הרלוונטי בו ממוקמת דירת הבעלים החדשה, יזמן היוזם את כל אחד מהבעלים הרלוונטיים, כאמור, לקבל לידין תיק דייר הכולל את נוסח המפרט הטכני הסופי, המבוסס על עקרונות המפרט הטכני המצורף **כנספת "ג"** להסכם (לא פחות ממנו) וכן תוכניות חוק מכר של הדירה החדשה והבניין החדש. בעלי הזכויות מתחייבים לחתום על המפרט והתוכניות וכל מסמך אחר שיידרש כאמור לשם השלמת תיק הדייר שלהם אצל היוזם.

## 10. פינני המקרקעין והדירות הנוכחיות לצורך ביצוע העבודות

10.1. בסמוך לפני קבלת היתר הבניה, עפ"י שיקול דעתו של היוזם, ולא לפני חתימת 100% מהדיירים במקרקעין או במתחם או בחלקו, בהתאם להודעת היוזם ועל פי שיקול דעתו, ובלבד שזכויותיהם של הבעלים בדירות/חניות הדייר החדשות כאמור בהסכם זה לא תיפגענה יחתמו הבעלים, על מסמכי השעבוד כאמור בסעיף 10.4 להלן, יודיע היוזם בכתב לדיירים כי עליהם לפנות את המקרקעין תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה (להלן: "**מועד הפינני**" ו/או "**הודעת הפינני**"). הדיירים מתחייבים לפנות את המקרקעין ודירותיהם הנוכחיות עד מועד הפינני, ולמסור ליוזם את החזקה בדירות הנוכחיות ובמקרקעין כולו, כשהם נקיים מכל אדם וחפץ וניתן לעשות בהם שימוש מידי לצורך ביצוע העבודות, לרבות הכנסת ציוד למקרקעין, הקמת מחסן נייד וכדומה.

10.2. היוזם ישלם לדיירים דמי שכירות חודשיים קבועים החל ממועד הפינני ובלבד שפינו את דירתם הנוכחית בפועל ועד למועד המסירה של דירת הדיירים החדשה (כל אחד בדירתו), כהגדרתו בסעיף 15.1 להלן, סכום חודשי בסכום שייקבע על ידי השמאי מטעם הבנק המלווה (להלן: "**השמאי**") בהתחשב במאפיינים של כל דירה ודירה וככל ותהיה מחלוקת יכריעו שמאי הבנק יחד עם שמאי הבעלים וככל ולא הגיעו להסכמה שני השמאים ימונה שמאי מכריע וככל ולא הגיעו הצדדים להסכמה תעשה פניה ליו"ר לשכת השמאים שימנה שמאי מכריע והכרעתו תחייב את הצדדים סופית (להלן: "**דמי השכירות**").

10.3. דמי השכירות החודשיים ישולמו לדיירים 3 חודשים מראש, בראשון לכל חודש באמצעות העברה בנקאית לחשבון שעליו יודיעו הדיירים ליוזם בכתב ממועד הפינני או באמצעות שיקים לא סחירים. מובהר כי דמי השכירות ישולמו לדיירים החל ממועד פינוי דירתם בפועל לאחר דרישת היוזם ובלבד שפינוי הדירה הנוכחית על ידם ו/או שוכרים מטעמם נעשה בתוך תקופת הפינוי. מובהר כי היוזם לא יישא בתשלום מקום בו דייר פונה את הדירה בטרם מועד הדרישה.

מובהר, כי דמי השכירות ישולמו לדייר בהתאם להוראות פרק זה, וזאת ללא צורך בהצגת ליוזם של הסכם שכירות לדירה חלופית ואף אם בחר הדייר שלא לשכור דירה חלופית מכל סיבה שהיא.

10.4. מינימום 14 ימים לפני הודעת הפינוי ישלח ב"כ היוזם את מסמכי השעבוד לטובת הבנק המלווה לב"כ הדיירים לחתימת הדיירים. הדיירים מתחייבים לחתום על מסמכי השעבוד תוך 7 ימים ממועד העברת המסמכים לב"כ הדיירים ובלבד שחלווי הבנקאי יהיה בהתאם להוראות סעיף 17.2 להלן. הדיירים מתחייבים להתייצב בפני הגורם המממן בכל מועד הנדרש לחתימה על מסמכי השעבוד או לחלופין ככל והתיר הגורם המממן יתייצבו אצל ב"כ הדיירים וזה יאמת בתוך 7 ימים אלו את חתימות הדיירים כאשר עד לחתימת כל הדיירים על מסמכי השעבוד יוותרו מסמכי השעבוד אצל עוה"ד של הדיירים בנאמנות. למען הסר ספק מובהר כי הדיירים מתחייבים לחתום על הנסחים המקובלים אצל הבנקים הגדולים בישראל הנהוגים בפרויקטים מסוג זה.

## הסכם פינני בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

ככל שהזכויות בדירה רשומות רק על שם אחד מבני הזוג, מתחייבים הבעלים לדאוג לחתימתו של בת/בן הזוג על הסכמתם לשעבוד, אם ידרוש זאת הבנק המלווה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ו/או מחובתם האישית של הבעלים לחתום על מסמכי השעבוד במועד, הבעלים מסמיכים את ב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם לפעול במקום הבעלים בהתאם לאמור לעיל ע"פ יפוי הכח.

יובהר כי החתימה על המסמכים במועד המבוקש הינה קריטית להתקדמות הפרויקט ואישורו, ועיכוב של מעל 14 ימים שלאחריהם לא חתמו כל הבעלים על מסמכי השעבוד, מכל סיבה שהיא, ידחה את כל המועדים הקבועים בהסכם זה בהתאמה, לרבות אך לא רק המועדים להתקיימות התנאים המתלים. לאחר חתימת 100% מהדיירים על מסמכי השעבוד וקבלת כל ההסכמות הנדרשות מצדדים שלישיים ובנקים למשכנתאות אשר לטובתם רשומות משכנתאות בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 17 להלן, באופן אשר לא קיימת מניעה כלשהי לרישום השעבוד לטובת הבנק המלווה, יוציא הבנק המלווה התחייבות לעוה"ד של הדיירים כי עם קבלת כל מסמכי השעבוד ורישום המשכנתא לטובתו יוציא ערבויות בנוסח ערבות חוק מכר או פוליסת ביטוח, אשר תוחזקנה בנאמנות אצל ב"כ הדיירים עד לפינוי 100% מהדיירים. ניתנות בזאת הוראות בלתי חוזרות לב"כ הדיירים כי כנגד קבלת ההתחייבות של הבנק המלווה כאמור יעביר ב"כ הדיירים לבנק המלווה את מסמכי השעבוד החתומים ויירשם על הדירות הנוכחיות והמקרקעין השעבוד לטובת הבנק המלווה שעבוד מדרגה ראשונה.

עובר לתחילת תקופת הפינוי, מתחייב כל דייר אשר חוזה חברת החשמל בדירתו הנוכחית אינו רשום על שמו בפועל, לשנות את הרישום אצל חברת החשמל באופן שהדייר יהיה רשום אצל חברת החשמל כבעל החוזה בפועל, וכן להמציא אישור בגין שינוי הרישום כאמור, בהתאם לדרישת היזם.

10.5 לא יאוחר מ-90 ימים לפני מועד הפינוי יציג היזם לב"כ הדיירים היתר בניה לפרויקט או החלטת ועדה מקומית למתן היתר בניה בתנאים (להלן: "היתר הבניה בתנאים") בצירוף אישור היזם כי מילא אחר כל התנאים בהחלטת הוועדה המקומית למעט תשלום בפועל של האגרות וההיטלים (להלן: "אישור היזם להיתר").

במקרה בו יבחר היזם להציג לב"כ הדיירים היתר בניה בתנאים בצירוף אישור היזם להיתר, אזי ייחשב הדבר החל מאותו מועד ועל אף האמור בסעיף 4 לעיל כקיום של התנאי המתלה השני בהסכם זה.

10.5.1 כמו כן, יפקיד היזם באותו מועד בידי ב"כ הדיירים בנאמנות עבור כל אחד מהדיירים: (1) ערבות בנוסח ערבות חוק מכר או פוליסת ביטוח, בשווי דירת הדייר החדשה בסכום שיקבע ע"י השמאי מטעם הבנק המלווה (לעיל ולהלן: "ערבות חוק המכר") בנוסח אשר קבוע בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), התשע"א-2010 (להלן: "תקנות ערבויות בנקאיות") (2) ערבות בנקאית אחת כספית אוטונומית הניתנת לפירעון תוך 14 ימים ממועד דרישת החילוט ושאינה ניתנת להסבה בהתאם להוראות סעיפים 18.6 ו- שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להלן (להלן: "הערבות להבטחת דמי השכירות"). (3) את אישור הביטוח כאמור בסעיף 13 להלן, בכפוף לכך כי עיכוב במסירת אישור הביטוח לא יהווה עילה לעיכוב הפינוי (ובלבד שאישור הביטוח יומצא לב"כ הדיירים לפני מועד וכתנאי תחילת ביצוע העבודות). (4) מכתב החרגה מותנה כהגדרתו להלן ביחס לכל אחת מדירות הדיירים החדשות. (5) ערבות מיסים בהתאם להוראות סעיפים \_\_ להלן.

10.5.2 המחאות בגין דמי השכירות בהתאם להוראות סעיף 10.17 אשר יועברו לידי יחידי הדיירים הרלוונטיים במועד הפינוי בפועל.

10.5.3 תשלומי ההובלה אשר יועברו לידי יחידי הדיירים הרלוונטיים במועד הפינוי בפועל.

**הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים**

- 10.6. **הערבויות להבטחת דמי השכירות** תוחזקנה בנאמנות אצל ב"כ הדיירים וניתנות לו בזאת הוראות בלתי תוזרות לפעול לגביהן בהתאם להוראות סעיף 18 להלן.
- 10.7. **ערבויות חוק המכר** תוחזקנה בנאמנות אצל ב"כ הדיירים בעבור הדיירים והוא יעביר אותן לדיירים אך ורק עם השלמת פינוי כל הדירות הנוכחיות (100%) ורישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה.
- 10.8. היזם יישא בעלויות העברת המיטלטלין של הדיירים מדירות הדיירים הנוכחיות אל הדירה הזמנית (הדירה השכורה בתקופת ביצוע העבודות) ובחזרה אל דירת הדיירים החדשה בכפוף לאמור להלן:
- 10.8.1. מוסכם כי היזם ישלם את עלויות ההובלה ו/או יוביל מטעמו בגין ההעברה לשני הכיוונים, בגין ההובלה לדירה הזמנית מהדירה הנוכחית ובגין ההובלה מהדירה הזמנית לדירה החדשה, בסך כולל של 2000 ₪ בתוספת מע"מ לכל כוון לכל דייר
- 10.8.2. סכום זה ישולם אך ורק בגין הובלה כאמור, ישירות לחברת ההובלה כנגד קבלת חשבונית מס כדין ליוזם.
- 10.8.3. כל תשלום מעבר לסכום הנקוב לעיל ישולם על ידי הדיירים לחברת ההובלות.
- 10.8.4. למען הסר ספק מובהר בזאת כי ליוזם לא תהיה כל אחריות בגין ההובלה והדיירים לא יעלו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם בקשר עם ההובלה.
- 10.9. במידה והפינוי בפועל של 100% מהדיירים במתחם או בחלקו או במקרקעין, עפ"י החלטת היזם כאמור לעיל, ו/או רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה יתעכב בתקופה העולה על 90 יום ממועד הפינוי, עקב סיבה התלויה במי יחידה הדיירים, יהיה היזם רשאי לבטל הסכם זה על ידי מתן הודעה בכתב לדיירים ולבא כח הדיירים ובמקרה כאמור ישובו הדיירים שפינו את דירותיהם הנוכחיות לדירותיהם הנוכחיות ומבלי שיבואו בטענות כלשהן ליוזם, ובמקרה זה הסכם זה יהיה בטל ומבוטל, הצדדים נותנים בזאת לב"כ הדיירים הוראה בלתי תוזרת במקרה כאמור להשיב ליוזם את כל הערבויות (או ביטול התחייבות הבנק המלווה להמציא לדיירים את ערבות חוק המכר) והיזם ידאג במקרה כאמור למחוק את הערות האזהרה אשר נרשמו לטובתו (בכפוף להשבת הביטחונות כאמור).
- 10.10. מבלי לגרוע באמור לעיל, מוסכם כי אותו דייר שלא פינה את דירתו הנוכחית במועד כאמור לעיל, יחויב בכל ההוצאות והנזקים (הישירים ו/או העקיפים) שנגרמו ליוזם ו/או ליחידה הדיירים שעמדו בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כלל העלויות של היזם שהושקעו על ידו בקשר לפרויקט, לרבות עלויות תכנון, הוצאות משפטיות, תשלומי היטלים/מיסים, דמי שכירות, הוצאות שוטפות בגין הדירות הנוכחיות והוצאות ההובלה של יחידה הדיירים שפינו את יחידותיהם הנוכחיות במועד. למען הסר ספק מובהר כי הרשימה דלעיל אינה רשימה ממצה של נזקי היזם ו/או יתר יחידה הדיירים, שעמדו בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה, וכי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכויות היזם ויתר יחידה הדיירים, כאמור, לקבל פיצוי מהדייר המפר בגין כל נזקיהם הישירים ו/או העקיפים (לרבות בגין אובדן רווחים) בהתאם להוראות הסכם זה ו/או כל דין.
- הצדדים ישתפו פעולה על מנת להסיר את המניעה בהקדם האפשרי אולם אין באמור כדי לגרוע מזכויות היזם לבטל את ההסכם בהתאם להוראות סעיף 10.9 לעיל.

הסכם פיננוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

- 10.11. מוסכם בזאת כי במקרה בו הדיירים יאלצו לחזור לדירותיהם הנוכחיות, בשל אי פיננוי מי מיחידי הדיירים את דירתו הנוכחית ו/או אי רישום שעבוד לטובת הבנק המלווה, אזי מתחייבים הדיירים לפנות את דירותיהם השכורות בהקדם האפשרי ובכל מקרה 60 ימים מיום קבלת הודעה על כך. מוסכם בזאת כי היזם יישא בדמי השכירות וכן בהוצאות השוטפות של הדירות הנוכחיות, בגין אותה תקופה ועד 60 ימים לכל היותר ממועד ההודעה בדבר הביטול לכל דייר. הדיירים מתחייבים להשיב ליזם כל תשלום בגין דמי שכירות אשר שולם על ידו בגין התקופה שלאחר תום ה-60 הימים האמורים. מוסכם כי אין באמור בכדי לאיין את תביעת היזם כנגד מי מהדיירים שבעטיו בוטל הפיננוי כאמור.
- 10.12. כל אחד מיחידי הדיירים מתחייב כי בחוזה השכירות של הדירה הזמנית יוסף סעיף המתיר לו עזיבה מוקדמת של הדירה הזמנית לפני תום תקופת השכירות, בהתראה של 60 ימים מראש על מנת שיוכל לקבל את דירת הדיירים החדשה במועד הנקוב בהודעה שיקבל מהיזם או במקרה בו יאלץ לשוב אל דירתו הנוכחית כאמור בסעיף זה לעיל.
- קיבל הדייר הודעה מהיזם לקבלת דירת הדיירים החדשה או להשבתו לדירה הנוכחית כאמור לעיל, ולא פינה את הדירה הזמנית במועד האמור לעיל, ישלם הדייר את דמי השכירות לדירה הזמנית החל מתום 60 הימים כאמור לעיל וזאת מבלי לגרוע מכל תשלום אחר החל עליו החל ממועד זה על פי הסכם זה לרבות תשלומים שוטפים בגין הדירה הנוכחית ו/או דירת הדיירים החדשה.
- 10.13. מבלי לגרוע מיתר זכויות היזם ומכל סעד אחר אשר היזם זכאי לו במקרה של הפרת ההסכם, מוסכם בזאת, כי בגין כל יום איחור במסירת החזקה במקרקעין ובדירות הנוכחיות לידי היזם כשהם פנויים מכל אדם וחפץ בהתאם להוראות הסכם זה ו/או במניעה כלשהי לרישום השעבוד לטובת הבנק המלווה באופן המונע את רישום השעבוד, ישלם הדייר שלא מסר את החזקה בדירתו הנוכחית במועד/המניעה לרישום השעבוד נובעת ממנו כאמור לעיל, ליזם סך של 1,000 ש"ח (אלף שקלים חדשים) ליום בשבעת הימים הראשונים, ו-2,000 ש"ח (אלפיים שקלים חדשים) עבור כל יום איחור נוסף עד למועד הפינוי/הסרת המניעה בפועל, והכל מבלי שיש בכך כדי ליתן הרשאה כלשהי לאיחור בפיננוי ומבלי שיידרש היזם להוכיח נזק. היזם יהיה רשאי לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לאותו דייר בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות דמי השכירות, הקטנת הערבות להבטחת דמי השכירות בהתאמה ולעכב את מסירת דירת הדיירים החדשה לאותו דייר עד להסדרת החוב כאמור.
- 10.14. במקרה של ביטול ההסכם והשבת הדיירים לדירותיהם הנוכחיות כאמור לעיל הדיירים יקבלו בחזרה את החזקה בדירתם הנוכחית, כאשר היא במצב כפי שנמסרה על ידם ליזם וכשכל מערכות הבניין במצב כפי שנמסרו על ידי הדיירים ליזם. על היזם לא תחול חובת שמירה כלשהי על דירות הנמסרות לחזקתו לצורך אלא ממועד גידור האתר וביצוע העבודות.
- 10.15. הצדדים נותנים בזאת הוראות בלתי חוזרות לב"כ הדיירים להשיב במקרה כאמור ליזם את דמי השכירות מראש אשר שולמו על ידי היזם, ובניכוי הסכום לו זכאים הדיירים בהתאם להוראות סעיף 10.9 לעיל וכן השבת ערבות שכר הדירה ואת ערבות חוק מכר כאמור בסעיף 18 להלן.
- 10.16. במקרה של ביטול ההסכם בהתאם להוראות סעיף זה לא תהיה לצד מהצדדים כל תביעה ו/או טענה כלפי משנהו, למעט כנגד הדייר המפר, ובלבד שהדיירים לא נדרשו לשאת בהוצאה ו/או עלויות בגין ההסכם ו/או בגין ביטולו, למעט אלו החלים עליהם במפורש בהסכם זה. מובהר כי ככל שיתקבלו אצל הדיירים כספים אשר שולמו על ידי היזם בהתאם להוראות הסכם זה מתחייבים הדיירים להשיב אותם ליזם כפי שהתקבלו בפועל.
- 10.17. **ערבות מיסים** – ככל ועד מועד האישורים (כהגדרתו בסעיף \_\_\_ לעיל) לא יהיו בידי היזם אישור בגין תשלום מס השבח כמפורט בשומות הסופיות או במועד קבלת אישור בגין פטור מתשלומו, יפקיד היזם בידי ב"כ הבעלים ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הוצאתה, לשם הבטחת תשלומי מס שבת של

## הסכם פיננסי בינוני מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

הדיירים המוטלים על היזם לפי הסכם זה. סכום הערבות יהיה בסכום גובה חוות הדעת של יועץ המיסוי מטעם היזם.

10.17.1 על אף האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים כי היה ובשם מי מהדיירים יעשה שימוש בפטור לפי תיקון 74 לחוק מיסוי מקרקעין, הרי שאז ערבות המסים שתינתן לגבי זירתו תהא בסך בשקלים בסכום השווה לחבות המס הפוטנציאלית של אותו דייר כפי שייקבע ע"י יועץ מיסוי מטעם היזם באמצעות חו"ד כתובה וחתומה על ידו. ובלבד שלא תפחת ההערכה מהסכום הנקוב בשומת המס שנערכה על ידי היזם ודווחה למיסוי מקרקעין.

10.17.2 למען הסר ספק, ערבות המסים תופקד בידי הנאמן (ב"כ הדיירים) גם במקרה בו היזם יחליט לנהל הליך של השגה על קביעת המנהל בשומות. בקשר לערבות המסים יחולו ההוראות שלהלן:

10.17.3 סכום הערבות כאמור לעיל יתעדכן (יופחת ו/או יעלה ע"י היזם ובאחריותו) בהתאם לתשלומים שיבצע היזם ו/או לדרישות התשלום שיוצאו על ידי רשויות המס וזאת בתוך לא יאוחר מהמועד הנקוב בדרישות התשלום ו/או השומות, ובכל מקרה לא יעלו על סכומי דרישות התשלום שיתקבלו בפועל.

10.17.4 ערבות המסים תוצא על שם כל הבעלים יחדיו, ותוקפה יהיה למשך 12 חודשים ממועד הפיננסי, ותוארך מעת לעת, לפי הצורך, עד להשלמת תשלומי המיסים החלים על היזם בהתאם להסכם זה, והמצאתם לידי ב"כ הבעלים של העתקי אישורי מיסים סופיים מאת רשויות המס ו/או הוועדה המקומית.

10.17.5 ערבות המיסים, תועבר לידי נציגות הדיירים, ע"י הנאמן (ב"כ הדיירים), לצורך מימושה ע"פ דרישה בכתב החתומה ע"י רוב הבעלים, לאחר מתן הודעה לב"כ היזם בכתב על הכוונה מסירת הערבות 10 ימים טרם מסירת הערבות כאמור. תהיה ניתנת למימוש גם באופן חלקי (מימוש של חלק מסכום הערבות) במקרה של אי תשלום במועד של מס כלשהו, שעל היזם מוטלת החובה לשלמו בהתאם להוראות הסכם זה, ואשר בגין האמור נמסרה למי מהדיירים ו/או יועץ המס מטעם היזם התראה לפני נקיטה בהליכי גביה מרשום המיסים שהיזם לא פעל לבטלה בתוך 5 ימי עסקים מיום שנדרש לכך ע"י הדייר הרלוונטי ו/או במקרה שבו אי התשלום הביא לנקיטת הליכי גביה ובכלל זה עיקול בפועל של חשבון הבנק ו/או רכב) והיזם לא הסדיר את הפגיעה תוך 5 ימי עבודה ממועד הפגיעה. מימוש חלקי של הערבות יתאפשר גם באמצעות דרישה של חלק מהדיירים ואף דייר אחד.

10.17.6 אי השבת ערבות המיסים בהתאם לאמור לעיל תהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הבעלים.

10.18 מובהר בזאת למען הסר ספק כי אין במתן הערבויות עפ"י הסכם זה בכדי לגרוע מזכויותיהם של הבעלים עפ"י הסכם זה ו/או בכדי לשחרר את היזם מאיזו מהתחייבויותיו עפ"י ההסכם וכן אין במתן הערבויות בכדי לגרוע מזכותם של הבעלים להיפרע מהיזם בגין הפרת התחייבויות בהסכם זה, בכל דרך שימצאו לנכון למעט בכל הנוגע למימוש ערבות חוק המכר.

10.19 מובהר כי ככל וערבות המיסים ו/או השכירות רשומות לטובת כלל הדיירים, הן תהיינה ניתנות למימוש גם ע"פ דרישה של חלק מהבעלים ואף יחיד מבין הבעלים, ע"פ דרישתו, בכפוף להוראות הסכם זה. הכל בכפוף לכך שנמסרה לב"כ הבעלים (המחזיקה בנאמנות) הודעה ע"פ סעיף 10.21 להלן.

**הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים**

10.20. מובהר כי ב"כ הבעלים ישמש כנאמן לעניין החזקת הערבויות, וכי ידוע ומוסכם כי הוא יעביר לידי הנציגות ע"פ דרישתה בכתב ו/או ע"פ דרישה בכתב של רוב מבין בעלי הדירות, לצורך מימושן ו/או חילוטן ולכל צורך אחר, ללא כל שיקול דעת ב"כ הבעלים, ובלבד שב"כ הבעלים מסר הודעה בכתב לב"כ היזם על כוונתו להעביר את הערבויות או חלקן לידי הבעלים ו/או מי מהם לפחות 10 ימים טרם מסירת הערבות, למעט בגין ערבות לדמי שכירות לגביה תמסר הודעה בת 7 ימים ובלבד ומדובר בימי עסקים. מובהר כי בהתקיים תנאי ההסכם, ישיב הנאמן (ב"כ הבעלים) את הערבויות ליזם / לבנק המלווה, ככל ואלו לא מומשו ו/או חולטו.

**11. לוח זמנים לביצוע הפרויקט והשלמתו**

11.1. הדיירים מצהירים ומתחייבים כי ידוע להם שהיזם לא יתחיל בבניית הפרויקט ו/או כל חלק ממנו לפני שהתקיימו התנאים המתלים, וכן תומצאו לדיירים ו/או לב"כ הדיירים כל הערבויות כאמור בסעיף 10 לעיל וכן אישור על עריכת ביטוחים כאמור בהסכם זה, וכל הדיירים מילאו את התחייבויותיהם על פי הסכם זה, פיננו את דירותיהם הנוכחיות בהתאם להוראות הסכם זה, חתמו על מסמכי השעבוד לבנק המלווה (אשר אומתו ע"י ב"כ הדיירים) ונרשם שיעבוד לטובת הבנק המלווה.

11.2. היזם יתחיל בביצוע הפרויקט בהתאם להיתר תוך 60 ימים מקבלת היתר הבניה הראשון שיינתן לו ובכפוף לפינוי 100% מדירות הבעלים בהתאם להודעת הפינוי ויתר התנאים הנדרשים לכך, לפי המאוחר מבניהם, ויתמיד בבנייתו באופן רצוף ושוטף עד השלמתו המלאה לפי תנאי הסכם זה, לפי היתרי הבניה ולפי כל הוראות דין ותקן החלות על הבניה בכפוף להוראות סעיף 10.1 לעיל.

היזם יהיה רשאי לפצל את הקמת הפרויקט לשלושה שלבי ביניים לכל היותר בכפוף לכך שיעמוד במסגרת המועדים בהסכם זה.

בכל מקרה, מוסכם שמסירת הדירה החדשה האחרונה לבעלים תהיה תוך 60 חדשים ממועד הוצאת היתר הבניה הראשון.

11.3. הקבלן יהיה רשאי לפצל את הקמת חלק הפרויקט הנבנה בכל שלב, לשלבי משנה ובלבד שלא יפגעו המועדים האמורים לעיל.

11.4. ככל שהקבלן יפצל את הקמת הפרויקט כאמור, היזם יהא רשאי להוציא היתרי בניה נפרדים לכל שלב, כאשר סדר האיכלוס של הבעלים בכל בנין חדש לפי סדר הפינוי – ראשון פונה ראשון מאוכלס או לפי רשימה שמית אותה ועד הפעולה ימציא לקבלן.

11.5. הקבלן מתחייב לפעול בשקידה ובמרץ, לנקוט בכל הצעדים והפעולות הנדרשים ובכל אמצעים העומדים לרשותו על פי הדין, על תשבונו, על מנת לעמוד בלוחות זמנים אלה.

11.6. מוסכם כי לוחות הזמנים הצפויים לבניית הפרויקט יהיו עבור בניין של עד 30 קומות – 48 חודשים, ועבור בניין של עד 40 קומות – 54 חודשים.

11.7. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי היזם יהיה רשאי לבצע השלמות בדירות היזם ו/או שינויים בדירות היזם בהתאם לבקשות מרוכשים, שאינן עבודות הטעונות היתר (כהגדרתן בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965) ו/או השלמת עבודות פיתוח ברכוש המשותף בבניין החדש, כאשר מוסכם כי עבודות ו/או שינויים ו/או השלמות הפיתוח ברכוש המשותף יושלמו תוך 18 חודשים ממועד סיום ביצוע העבודות.

היזם מתחייב להוציא תעודת גמר, בתוך זמן סביר ולכל המאוחר תוך 24 חודשים לאחר ממועד סיום עבודות הבניה וקבלת טופס 4, בכפוף לכך כי אין מניעה להוצאת תעודת גמר, הקשורה בדיירים ו/או במי מרוכשי הדירות בבניין, ו/או ברשויות הרלבנטיות, שאז יידחה המועד עד להסרת המניעה כאמור.

14

הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

- 11.8. חרף האמור בסעיף 10.2 ו- 10.4 לעיל, מוסכם בין הצדדים כי היזם יהא רשאי לדחות את מועדי הסכם זה לרבות, מועד סיום ביצוע העבודות ו/או מועד תחילת ביצוע העבודות בקרות כל אחד מן המקרים שיפורטו להלן:
- 11.8.1. בשל עיכוב הנובע כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה או שאין לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, כולל, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מפאת כל הוראת חיקוק (לרבות תקנה וצו), מצב מלחמה, גיוס כללי, שביתה ארצית, מעשה זדון, מחסור ארצי בחומרי בניה בשוק, מחסור ארצי בפועלי בנין ו/או מפאת כח עליון.
- 11.8.2. בשל עיכוב הנובע, בין במישרין ובין בעקיפין, כתוצאה מהפרה של מי מיחידי הדיירים את הוראות הסכם זה ובלבד שהיזם פעל בהתאם להוראת הסכם זה על מנת להסיר את המניעה.
- 11.8.3. עיכובים כתוצאה מרשויות מנהליות ו/או תכנוניות, אשר היזם על אף מירב מאמציו לא יכול להסירם, לרבות תקופת עיכוב, ככל שתידרש, בגין קבלת אישור מטעם רשות העתיקות.
- 11.8.4. במקרה בו פנו הצדדים אל הבורר לשם קבלת הכרעתו.
- 11.8.5. עיכובים הנובעים משיהוי בחיבור וביצוע תשתיות על ידי חברת החשמל או הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, אשר היזם על אף מירב מאמציו לא יכול להסירם.
- 11.8.6. בכל מקרה מוסכם כי עיכוב במועד סיום ביצוע העבודות של עד 275 ימים, לא יהווה הפרה של הוראה כלשהי מהוראות הסכם זה ולא יזכה בפיצוי כלשהו וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לתשלום דמי שכירות לדיירים במהלך 275 הימים כאמור.
- 11.9. ככל והיזם יאחר במסירת דירות/חניות/מחסני הדיירים החדשות מעבר למועדים המפורטים לעיל, יישלם היזם עבור כל אחת מהדירות פיצוי סופי ומוסכם בנוסף לדמי השכירות אשר להם זכאים הדיירים על פי הסכם זה והכל בהתאם למפורט להלן:
- 11.9.1. בגין שלושת החודשים הראשונים לאיחור מעבר למועדים הקבועים בסעיף 11.2 ו- או לעיכובים הקבועים בסעיף 11.8 לעיל (במצטבר), המאוחר מבניהם, ישלם היזם לדיירים פיצוי מוסכם וסופי בנוסף לדמי השכירות המשולמים בהתאם להסכם זה, בסך של 2500 ש"ח (אלפיים וחמש מאות שקלים חדשים) עבור כל חודש איחור ועבור חלק מהחודש- סכום השווה לחלק היחסי.
- 11.9.2. החל מהחודש הרביעי ועד לסוף החודש השנים עשר ישלם היזם לדיירים בנוסף לדמי השכירות המשולמים לפי הסכם זה, פיצוי מוסכם וסופי בסך של 3,500 ש"ח (שלושת אלפים וחמש מאות שקלים חדשים) עבור כל חודש איחור ועבור חלק מהחודש- סכום השווה לחלק היחסי.
- 11.9.3. לאחר 12 חודשים בהם איחר היזם מעבר למועדים הקבועים בסעיף 11.2 ו- / או לעיכובים הקבועים בסעיף 11.8 לעיל (במצטבר), המאוחר מבניהם, יהיו רשאים הדיירים לבטל הסכם זה בכפוף לאישור הבנק המלווה.
- 11.9.4. הפיצוי המוסכם שנקבע לעיל הינו סופי ומוסכם, וככל והיזם ישלם את הפיצוי המוסכם לדיירים, הדיירים לא יהיו זכאים לבטל הסכם זה ולא יעלו כלפי היזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאיחורים מצד היזם (להלן: "הפיצוי המוסכם").
- 11.10. במקרה של עיכוב עקב הסיבות הנזכרות בסעיף 11.8 לעיל או אחת מהן, יידחה מועד סיום ביצוע העבודות בהתאמה לתקופה בה לא התנהלה עבודת הבניה כסדרה וכן לתקופה נוספת שבירה שהיא תוצאה הכרחית מהעיכוב הנ"ל.

**הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים**

11.11. בכפוף לדין ובסמוך לאחר חתימת הסכם זה, יהא היוזם רשאי, בהתאם לשיקול דעתו, להתקין שלטים על חשבונו, בתחומי המקרקעין, המפרסמים את הפרויקט. כמו כן, יהא רשאי היוזם, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, בסיום הבנייה להתקין שלטים (כולל מוארים) המפרסמים את החברה הן בתוך הבניין/בניינים והן על הבניין/בניינים.

**12. שינויים בדירות הדיירים החדשות**

הדיירים יהיו רשאים לבקש ישירות מהקבלן המבצע לבצע בדירות הדיירים החדשות שינויים מהאמור בתוכניות ובמפרט הטכני, נספחים "ג" ו-"ד" להסכם זה, ובלבד שמתקיימים התנאים הבאים: (1) הזמנת השינויים ע"י הדיירים תיעשה עד גמר מרתפי החניה (2) לא יידרש הוצאת היתר נפרד לביצוע השינוי ולא יהיה בביצוע השינוי בכדי לדחות את לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט וקבלת טופס 4 לבניין החדש, ולא תידרש הריסה או חציבה של בניה שבוצעה; (3) השינויים לא יצריכו שינויים של מערכות מרכזיות של הבניין החדש ו/או בקונסטרוקציה של הבניין החדש (4) ביצועם של השינויים אינו מצריך תיקון היתר הבניה; (5) השינויים לא פוגעים בחזית הבניין החדש ו/או ברכוש המשותף ו/או מורידים את סטנדרט הבניה של יחידות הדיור בבניין החדש ו/או פוגמים במידת היוקרה של יחידות הדיור או הבניין החדש; (6) ייתתם חוזה שינויים כאמור בסעיף 12.1 להלן אשר בו יסוכם התשלום לקבלן המבצע בגין השינויים בהתאם למחירון של הקבלן המבצע לרוכשי דירות היוזם הידוע באותו מועד (7) לא יגרם עיכוב או דחייה בלוח הזמנים של הפרויקט.

12.1. כל הוראה לביצוע שינויים כאמור בסעיף 12 זה לעיל תינתן בדרך של חוזה שינויים שייערך בין הקבלן המבצע לבין מי מיחידי הדיירים הרלבנטי, מראש ובכתב (להלן: "חוזה השינויים"), ויכלול את פרטי השינוי הנדרש, מחירו והזמן בו תידחה, אם וככל שיתחייב הדבר, מסירת דירת הדיירים החדשה נשוא חוזה השינויים, כתוצאה מביצוע השינויים. מובהר בזאת כי, במקרה שבו נדחתה מסירת דירת הדיירים החדשה בעקבות הזמנת שינויים על ידי הדייר, לתקופה הנקובה בחוזה השינויים, לא יהא הדייר זכאי לדמי שכירות בגין תקופת הדחייה.

12.2. על אף האמור לעיל, שינויים פנימיים בדירת הבעלים, במיקום נקודות חשמל, תקשורת על שתוכננו על אותו קיר רלוונטי, ומיקום כלים סניטריים (למעט העברת כלים סניטריים לחדר אחר בדירת הדייר החדשה) וקירות פנים שאין בהן שינוי במרכיבים קונסטרוקטיביים או במערכות הבניין החדש, אשר יסוכם עליהם עד סיום הקמת מרתפי הבניין לא יהיו כרוכים בתשלום כלשהו. כל שינוי אחר יהיה כרוך בעלות וייעשה בהנחה של 7.5% ממחיר המחירון עפ"י ההסכם שייערך בין החברה לקבלן המבצע.

12.3. ככל שיבחר הדייר שלא לעשות שימוש בפרט מהפריטים שבמפרט הטכני של הדירה שהיוזם מתיר את החלפתם, וככל שהדייר יודיע לקבלן – עד ולא יאוחר מהמועד בו היוזם או הקבלן יוכל לבטל ההזמנה מהספק או להחזיר הפריטים ללא חיוב – כי ברצונו להחליפם, יזוכה הדייר בהתאם למחירון הזיכויים של הקבלן המבצע לרוכשי דירות היוזם.

12.4. הוראות סעיף 16 להלן (אחריות לתיקון ליקויים) יחולו על הסכם השינויים והעבודות שיבוצעו על ידי היוזם ו/או הקבלן המבצע על פיו, בשינויים המחייבים, ובלבד שמדובר בפריטים המופיעים במפרט.

12.5. היוזם יעמיד נציג אשר זהותו תועבר לבעלים לפני תחילת הבניה אשר יטפל בכל פניה של הדיירים בקשר עם אי מתן מענה או מתן מענה בלתי נאות על ידי הקבלן לפניות הדיירים בקשר עם ביצוע שינויים בהתאם להוראות סעיף זה.

12.6. הוראות סעיף זה לעיל יכללו בהסכם שבין היוזם לקבלן ויצוין לגביהן במפורש כי הן חלות אף לטובת צד ג' (הבעלים). בהסכם ייקבע כי התשלום לקבלן בגין שינויים ותוספות כאמור לא יעלה על המחירון של הקבלן המבצע לרוכשי דירות היוזם.

## 13. אחריות וביטוח – [כפוף ליועץ ניהול סיכונים]

- 13.1. היזם יהא אחראי על פי דין לכל נזק או אבדן, לגוף ו/או לנפש ו/או לרכוש, שייגרמו בין ו/או בקשר עם העבודות לו ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לבעלים ו/או לצד ג' כלשהו, כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם ו/או מי מעובדיו ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמו ו/או כל הבאים מטעמו או הפועלים עבורו.
- 13.2. היזם מתחייב לשפות את הבעלים על כל סכום שהבעלים חויב לשלמו לאדם או גוף כלשהם בגין נזק גוף ו/או רכוש שנגרמו עקב ו/או בגין ו/או בקשר עם העבודות שהיזם אחראי להן כאמור, וכן על סכום סביר שהוצא על ידי הבעלים כהוצאות משפטיות, כולל שכר טרחת עו"ד בקשר להגנה מפני תביעה או דרישה נגדו כאמור לעיל, שיקבעו בפסק דין שלא עוכב ביצועו. הבעלים יודיע בכתב ליזם על קבלת דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כנגדו בסמוך לקבלתה, ויאפשר ליזם ו/או למי מטעמו להתגונן בפני התביעה כנ"ל.
- 13.3. מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי הסכם זה או על פי כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים, בעצמו ו/או באמצעות קבלן מטעמו, על חשבונו הוא, את הביטוחים הבאים: ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות וביטוחי צ.מ.ה (להלן: "ביטוחי היזם"), וזאת ממועד מסירת החזקה ו/או מיום תחילת ביצוע העבודות על פי הקבוע בהסכם (המוקדם מביניהם) עד למועד סיום ביצוע העבודות, ו/או מסירתן בפועל (המאוחר מביניהם). הדיירים יתווספו כמוטבים בפוליסה שיערוך היזם.
- 13.4. בכפוף לתנאים, לסייגים, לגבולות אחריות המבטח ולסכומי ההשתתפות העצמית הכלולים בפוליסה לביטוח העבודות הקבלניות, תכלול הפוליסה לביטוח העבודות הקבלניות את פרקי הכיסוי, כפי שיוגדרו במסגרת חוות דעת של יועץ ביטוח, בעל מוניטין וניסיון מתאים ביחס לעבודות דומות ובהיקף דומה לפרויקט, שייבחר על ידי היזם (להלן: "יועץ הביטוח"); חוות הדעת תופנה גם לדיירים ותיחתם על ידי יועץ הביטוח ובכל מקרה, תכלול הפוליסה את פרקי הכיסוי המפורטים להלן:
- 13.5. פרק (1)-נזק רכוש  
ביטוח מפני אובדן או נזק פיזי, שייגרם במשך כל תקופת ביצוע הפרויקט, כתוצאה מעבודות הבניה שבמסגרת הפרויקט, כפי שיוגדר במסגרת חו"ד יועץ הביטוח.
- 13.6. פרק (2)- אחריות כלפי צד ג'  
ביטוח בגין חבות כלפי צד ג' בגבול אחריות כפי שיוגדר במסגרת חו"ד יועץ הביטוח, בגין פגיעה גופנית ו/או אובדן ו/או נזק לרכוש מאירוע שייגרם באתר במשך תקופת ביצוע העבודה, ועקב ביצועה.
- 13.7. פרק (3)- אחריות מעבידים  
אחריות כלפי המועסקים בביצוע העבודה, בגין פגיעה גופנית נפשית או שכלית או מוות חו"ח כתוצאה מתאונה או מחלה הנגרמת באתר במשך כל תקופת ביצוע העבודות בפרויקט. גבול אחריות המבטח על פי פרק זה ויתר תנאיו יהיו כפי שיוגדר במסגרת חו"ד יועץ הביטוח.
- 13.8. שם המבוטח יורחב לכלול את הבעלים ו/או הקבלן ו/או היועצים ו/או קבלני המשנה.
- 13.9. מובהר, כי תיאור הפוליסה זלעיל בא כתיאור כללי ומינימלי בלבד, תוך שפרטי הפוליסה בפועל יהיו, כפי שיוגדר במסגרת חו"ד יועץ הביטוח.
- 13.10. היזם יעביר לידי באי כוח הדיירים העתקים מכל פוליסות הביטוח שערך בקשר עם הפרויקט כאמור, בטרם יחל בעבודות הריסה כלשהן במקרקעין.
- 13.11. בנוסף, יאפשר היזם לדיירים לעיין בפוליסת ביטוח העבודות הקבלניות שתוצא לפרויקט.

**הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים**

- 13.12. פוליסת הביטוח תכלול סעיף השולל חזרה ושיבוב של המבטח אל מי מהדיירים.
- 13.13. ביטוח העבודות יהיה קודם לכל ביטוח שייערך על ידי הדיירים ויכלול סעיף לפיו מוותרים המבטחים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף בביטוחי הדיירים.
- 13.14. ביטוח העבודות יכלול סעיף לפיו מאשרים המבטחים כי ביטוח העבודות לא יבוטל ולא יצומצם במשך תקופת הביטוח, אלא בהודעה מראש של 30 יום לדיירים, בכתב.
- 13.15. היזם יהיה רשאי לשעבד את פוליסת הביטוח לטובת הבנק המלווה.

**14. הוצאות, מסים ותשלומים שונים**

14.1. תנאי יסודי להתקשרות הדייר בהסכם זה הוא כי הדייר לא ישלם כל מס (לרבות מס הכנסה, מס רווח הון, מס שבח, מס רכישה ומע"מ), אגרה, היטל או תשלום כלשהו בגין התקשרותו בהסכם זה, וזאת בכפוף למילוי כל התחייבויותיו שבהסכם זה. בלא לגרוע מכלליות האמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

14.1.1. בכפוף להתחייבויות הדייר היזם ישא על חשבונו בכל עלויות המיסים, התשלומים, האגרות וההיטלים אשר יידרשו לצורך הוצאת היתר הבניה לפרויקט ולצורך הקמת הפרויקט ובנייתו, לרבות היטלי פיתוח, אגרות בניה והיטלי השבחה, אם וככל שיחולו.

14.1.2. למען הסר ספק, במידה שלאחר חתימת הסכם זה, יעביר הדייר לצד ג' את זכויותיו בדירה הנוכחית, כולן או מקצתן, בתמורה או שלא בתמורה, באופן שיהיה בהעברה זו כדי לשלול את הפטור ממס שבח המוקנה ליזם בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין ותקנותיו, אזי מתחייב הדייר לשאת בכל עלות מס-השבח שתחול בגין הסכם זה.

14.1.3. היזם ישא על חשבונו במס רכישה כדין בשל עסקה זו, אם וככל שיחול.

14.1.4. תשלום עבור מע"מ בגין עסקה זו יחול פטור.

14.1.5. היזם ישא בעלות הערבות ובעלות ערבות שכר הדירה.

14.1.6. היזם ישא בעלות דמי השכירות, הובלת תכולת הדירה וביטוחה, ייצוג משפטי ועלויות נוטריה הנובעות מהסכם זה. היזם לא יישא בעלויות תיקון הרישום, טיפול בעיקולים ויתר פעולות משפטיות חריגות הדרושות לקיום הסכם זה.

14.1.7. היזם ישא בכל הוצאות רישום מקרקעי המתחם ורישום זכויות הצדדים השונים במתחם, לרבות בגין רישום/מחיקת רישום/תיקון רישום הבית/הבתים המשותפים, זיקות הנאה, זכויות מעבר, שעבודים, הערות אזהרה וכיו"ב, לרבות רישום זכויות הדייר בדירת התמורה, כדירה בבית משותף.

14.1.8. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות היזם לביטול הסכם זה בהתאם להוראות סעיף 4.9 ו/או מהוראות סעיפים 4.11 ו - 4.11 לעיל.

14.2. הדייר מתחייב לשתף פעולה עם היזם, ובכלל זאת לחתום על כל מסמך ולהתייצב בפני כל רשות, תוך 14 יום, ככל שיידרש לצורך ניצול כל זכות ו/או פטור אשר יעמדו לרשותו על פי כל דין מאת וכלפי כל רשות בקשר עם דירתו הנוכחית ובכל הנוגע לאגרות ו/או להיטלים, אשר חובה לשלםם כתנאי לביצוע העסקה על פי הסכם זה או למימוש הפרויקט, והכל על מנת שייזקפו התשלומים ו/או זכויות הדייר דלעיל לטובת היזם.

### הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 1-7 חולון לעיון הבעלים

14.3. תנאי בסיסי להסכם זה הוא כי הדייר מתחייב להשתמש בכל הטבת מס ו/או פטור ו/או הקלה שניתנת לו על פי דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או תשלום שחובת התשלום בגינם חלה על היזם על פי הסכם זה, לרבות אך לא רק פטור מתשלום היטל השבחה ו/או פטור מתשלום מס שבח לפי כל אחד מסעיפי חוק מיסוי מקרקעין ו/או בהתאם לכל הוראת חוק אחרת ו/או הקלה ו/או הטבה אחרת שיינתנו, בין בשל גיל ו/או נכות ו/או גובה הכנסה ו/או חישוב מס על פי פריסה ו/או כל פטור או הקלה אחרים הקשורים בדייר, אשר יביאו לחסכון מירבי במס והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של היזם.

הדייר מתחייב לשתף פעולה עם היזם, לחתום, תוך 14 יום, על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור או ההקלה. בנוסף, מתחייב הדייר להגיש למס הכנסה דו"חות על הכנסותיו, תוך 14 יום מבקשת היזם, ככל שהדבר יידרש לצורך פריסת מס השבח בהתאם להוראות החוק. לא פעל הדייר כאמור יושת על הדייר המס הנובע עקב מחדליו.

14.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הבעלים מתחייבים, ככל שלא יינתן הפטור על פי סעיף 49כב בחוק מיסוי מקרקעין, לעשות שימוש בפטור ממס שבח, מס רכישה במכירת הדירה הנוכחית ובקבלת ורכישת הדירה החדשה עפ"י החלופות בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן - "חוק מיסוי מקרקעין") ו/או על פי כל דין אחר (להלן - "הפטורים"), ככל ויהיו זכאים במועד בו התבקשו לעשות כן ע"י החברה, וזאת כתנאי לקיום התחייבויות החברה כלפיהם בהסכם זה, ומצהירים כי ידוע להם כי הסכם זה מותנה בקבלת הפטורים כאמור. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבים הבעלים (גם במקרה שיינתנו הפטורים לפי סעיף 49 כב) להשתמש בכל הטבת מס ו/או פטור ו/או הקלה שניתנת או תינתן להם עפ"י דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או תשלום העשויים לחול על הסכם זה, לרבות אך לא רק פטור מתשלום היטל השבחה ו/או פטור מתשלום מס שבח לפי כל אחד מסעיפי חוק מיסוי מקרקעין ו/או בהתאם לכל הוראת חוק אחרת.

ו/או הקלה ו/או הטבה אחרת הקשורה בבעלים אשר תביא לחסכון מירבי במס, לרבות פריסה ולרבות פטור מהיטל השבחה בגין שימוש עצמי כאמור בסעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון.

הבעלים מתחייבים לבקש ולמצות את זכותו לפטור לפי כל הוראת דין אחרת שתביא לצמצום כל פטור בתחום אחר והבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם החברה ולחתום, תוך 14 יום, על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת כל הטבה או הפטור או ההקלה בקשר עם הפרויקט. מבלי לגרוע מהאמור ממניס הבעלים את ב"כ הצדדים לעשות שימוש בייפויי הכוח שנמסרו להם לשם ביורר ומיצוי זכויות כל הטבה או פטור הנ"ל.

14.5. הדייר יישא בכל הארנונות ובכל התשלומים השוטפים בגין חשמל, מים וגז בגין הדירה הנוכחית, וזאת עד למועד פינויה בפועל של הדירה הנוכחית; וממועד זה ועד למועד מסירתה בפועל לדייר של דירת התמורה, מתחייב היזם לשאת בכל התשלומים כאמור בגין הדירה הנוכחית. מועד מסירת הדירה לדייר לצרכי הסכם זה הינו המועד בו קבע מהנדס היזם כי הדירה החדשה גמורה בהתאם להוראות הסכם זה וכי קיבלה טופס 4 לאכלוס וכי היא ראויה למגורים, קביעה זו תעשה בכתב במייל או בדואר רשום לבעלים ולבא כוחו ותהווה מסירה לכל דבר ועניין לצרכי הסכם זה. ככל שמועד מסירתה לדייר של דירת התמורה יתעכב בשל סיבות התלויות בדייר, יהיה הדייר אחראי לתשלומים כאמור לגבי דירת התמורה גם בגין תקופת העיכוב כאמור.

14.6. הדיירים יישאו בכל הארנונות, בכל התשלומים השוטפים בגין חשמל, מים וגז וכן בכל האגרות וההיטלים שיחולו על דייר או מחזיק, ככל שהם מתייחסים לדירת התמורה ולחלקה היחסי ברכוש המשותף (ובלבד שאגרות והיטלים כאמור אינם מתייחסים לעבודות הבניה והפיתוח שבמסגרת הפרויקט). היזם מתחייב לשאת בכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו על דייר או מחזיק, ככל שהם מתייחסים לדירות שלא נמכרו בפרויקט ולחלקן היחסי ברכוש המשותף.

**הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים**

14.7. שילם היזם אגרות, מיסים, היטלים ותשלומים כיו"ב לרשות כלשהי, זכאי היזם לכל יתרת זכות שתהיה בגין תשלומים אלו, ובמידה ויבוטל הסכם זה כד"ן, 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.

14.8. תשלומים בגין פיקדונות עבור מונים לרשת החשמל, המים, הגז והטלפון יחולו על הדיירים.

**15. מסירת דירות הדיירים החדשות**

15.1. 60 ימים לפני המועד המשוער לסיום ביצוע העבודות, ישלח היזם לדיירים הודעה בכתב, בה יצוין המועד למסירת החזקה בדירות הדיירים החדשות (להלן: "מועד המסירה"). לפני מועד המסירה, וכתנאי לקבלת החזקה בדירות הדיירים החדשות יחתום כל יחיד דיירים, תוך 14 יום מיום הודעת היזם, על חוזה עם חברת החשמל, תאגיד המים והביוב, ועם הרשות המקומית לצורך חיוב בארנונה. ככל שהיזם יידרש לתשלום מראש בגין המונים ישיבו לו הדיירים את הסך שישולם על ידו לפני מסירת דירת הדיירים החדשה לידיהם (מובהר כי חיבור הבניין החדש לתשתיות חשמל מים וטלפון יתבצע על ידי היזם ועל חשבונו להוציא את הפקדונות שיידרשו לשלם הדיירים כאמור לעיל).

15.2. מוסכם כי במקרה של איחור במסירת הדירות החדשות לדיירים מהמועד שנמסר בהודעת המסירה, מסיבות שאינן קשורות בדיירים, לרבות במקרה בו דירת הדייר החדשה אינה ראויה למגורים, יממן היזם את ההוצאות דמי השכירות שייגרמו לדיירים עקב איחור זה בפועל. במקרה כאמור יאריך היזם את ערבות דמי השכירות כך שתהיה בתוקף עד מועד המסירה בפועל.

15.3. במועד שיודע היזם לפני מסירת החזקה בדירת הדיירים החדשה לדיירים, יאפשר היזם לדיירים לבדוק את התאמתה למפרט הטכני ולתכניות, ואלו מתחייבים לבצע את הבדיקה הנדרשת, תוך 14 יום מיום הודעת היזם לבדיקה כאמור. במעמד מסירת החזקה בדירת הדיירים החדשה ייערך בין כל דייר לבין נציג היזם ונציג הקבלן המבצע פרטיכל שייחתם ע"י נציג היזם, נציג הקבלן המבצע והדייר (להלן: "פרטיכל המסירה"). בפרטיכל המסירה יהיה הדייר חייב לפרט כל אי התאמה, ליקוי או פגם בדירה, אם יהיו, לעומת תיאורם במפרט (להלן "חליקויים בדירה"). העתק מפרטיכל המסירה יימסר לכל דייר.

15.4. היזם יגרום לתיקון ראוי של כל החליקויים בדירת הדיירים אשר מונעים שימוש סביר בדירה החדשה שפורטו על-ידי הדייר ואשר קיומם צוין ואושר במפורש על-ידי נציג היזם בפרטיכל המסירה, בתוך זמן סביר ממועד המסירה. יוער כי תיקון שאינו מונע שימוש סביר בדירה לא יעכב את המסירת הדירה והדירה תימסר לדייר.

15.5. הדייר יהיה חייב לקבל את החזקה בדירת הדיירים החדשה אף אם יהיו בה ליקויים, בכפוף לחבות היזם לתקנם ובלבד שהדירה נקבעה כראויה למגורים על ידי מהנדס החברה. אם הדירה אינה ראויה למגורים כאמור, לא יהיה הדייר חייב לקבלה עד לביצוע תיקונים באופן שהדירה תהיה ראויה למגורים. לאחר ביצוע התיקונים המפורטים בפרטיכל שנחתם ע"י הדייר ונציג היזם, מתחייב הדייר לחתום ליד כל סעיף שתוקן בהתאם לאמור בפרטיכל, כולל הסתייגויותיו. במידה שישרב הדייר לחתום על הפרטיכל, למרות שהתיקונים בוצעו, יהא היזם פטור מכל התחייבות כלפיו בגין התיקונים שבוצעו כמפורט בפרטיכל המסירה. והכל בכפוף לחוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג 1973 ביחס לתיקונים.

15.6. קבלת החזקה בדירת הדיירים החדשה ע"י הדייר, תהווה אישור של הדייר על קבלת הדירה כשהיא גמורה ותקינה בכפוף לאמור בפרטיכל. הדייר יהיה מנוע מלבוא בטענות, דרישות ו/או תביעות כל שהן כנגד היזם ו/או הקבלן המבצע, בגין ליקויים ו/או אי התאמות שניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה בעת ביצוע המסירה ולא תועדו בפרטיכל, בכפוף לזכותו לתיקון הפגמים שצוינו בפרטיכל וביצוע התיקונים כאמור לחלן, והכל בכפוף להוראות חוק

הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 1-7 חולון לעיון הבעלים

המכר (דירות) תשל"ג 1973 (להלן: "חוק המכר").

- 15.7. מסירת הרכוש המשותף, לרבות מתקנים כגון: מעלית, לדיירי הבניין החדש, תבצע לפי צו המכר דירות ולאחר שהרכוש המשותף נבדק ע"י שלושת (3) הדיירים הראשונים בבניין (דיירים על פי הסכם זה ו/או דיירים שרכשו דירתם מהיזם) אשר קיבלו חזקה בדירות החדשות שבבניין או לידי חברת הניהול שתבחר על ידי היזם בהתייעצות הדיירים כחברה המנהלת לתקופה של 36 חודשים מיום כניסת הדייר הראשון לדירה החדשה, מובהר כי תנאי לקבלת החזקה בדירות הדיירים החדשות יהיה קבלת חזקה ברכוש המשותף, ומאותו יום ואילך יהיו בעלי הדירות בבניין, אשר כבר נמסרה להם החזקה בדירות, אחראים לשלמותו ולאחזקתו של הרכוש המשותף בבניין החדש וכן ימנו נציגות מבין בעלי הדירות בבניין לשם ניהול ענייני הבית המשותף ביחד עם חברת הניהול. היזם ישא בעלות אחזקת הרכוש המשותף בבניין החדש בהתאם לחלקו היחסי בבניין החדש, ועל פי שטח הדירות שטרם נמכרו על ידו וזאת לאחר 3 חודשי פטור ביחס לדירות שטרם נמכרו. מוסכם כי היזם יממן את הפרש עלות וועד הבית בפער שבין גובה דמי וועד הבית בדירה הקיימת במועד מסירת הדירה לבין גובה דמי וועד הבית בדירה החדשה וזאת למשך 36 חודשים ממועד מסירת הדירה לכל אחד מיחיד הבעלים.
- 15.8. בעת מסירת הרכוש המשותף לדיירי הבית/ואו חברת הניהול, ייערך פרטיכל מסירה שיחתם ע"י נציגות זמנית של הבניין/ואו חברת הניהול וע"י היזם.
- 15.9. במועד מסירת החזקה בדירת הדיירים החדשה לדיירים, וכתנאי למסירת החזקה, מתחייב כל דייר להעביר לנאמן שמונה ע"י היזם לצורך כך את ערבויות חוק המכר וזאת עד לקיום התנאים בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, המאפשרים את שחרור הערבויות לבנק המלווה או לחילופין יחתמו הדיירים על מסמך "ביטול ערבויות" בנוסח שימציא להם הבנק המלווה וכן ישיבו ליזם את ערבויות חוק המכר ובהתאם לתנאים בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
- כמו כן מתחייבים הדיירים במעמד מסירת החזקה להמציא ליזם את אישורי משרד האוצר המופנים ללשכת רישום המקרקעין לצורך רישום דירות הדיירים החדשות.
- הצדדים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הדיירים להשיב ליזם במועד מסירת החזקה כאמור את ערבויות דמי השכירות כתנאי לקבלת הדירות.
- 15.10. מוסכם בזאת כי היה וניתנה ליחיד דיירים הודעה ובה נתבקש לקבל את החזקה בדירתו החדשה, ואותו יחיד דיירים לא עשה כן, שלא כתוצאה מליקוי או פגם מהותי המונע את השימוש הסביר בדירה, יחשב הדבר כאילו נמסרה החזקה בדירה לאותו יחיד דיירים במועד המסירה הנקוב בהודעה, לצורכי כל האמור בהסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יחשב הדבר כמילוי התנאים המזכים את היזם בהחזרת ערבות חוק המכר לידי ב"כ היזם, ובכל הנוגע לאחריות על תשלום דמי שכירות ובהשבת ערבות דמי השכירות ליזם ותשלום מסים כאמור בהסכם זה ובהעברת האחריות לדירת הדיירים החדשה לדייר והתחלת תקופת הבדק כאמור בסעיף 16 להלן. ערבות חוק המכר תחשב החל ממועד זה כבטלה ומבוטלת והצדדים מורים בזאת לב"כ הדיירים בהוראה בלתי חוזרת להשיב ליזם את ערבות דמי השכירות במקרה כאמור.
- 15.11. לאחר 36 חודשים כאמור יהיו רשאים כל בעלי הזכויות במתחם ובמקרקעין לפי העניין (הדיירים ורוכשי הדירות החדשות) להחליף את חברת הניהול בחברת ניהול מוכרת בישראל אשר מנהלת לפחות 1000 יחידות דיור בבנייני מגורים דוגמת הבניין החדש. הדיירים יודיעו ליזם על זהות חברת הניהול אשר אתה חתמו על הסכם הניהול כאשר הם מתחייבים כי נעשתה חפיפה מסודרת בין החברה החדשה לחברה היוצאת, הדיירים רשאים לבקש מהיזם להיות נוכח בזמן ביצוע החפיפה והיזם מתחייב לעשות כך תוך מסירת כלל תעודות האחריות והוראות התחזוקה לחברת הניהול החדשה

### הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

הדיירים מצהירים כי ידוע להם שבחירת חברת ניהול חדשה כאמור וביצוע החפיפה באופן מסודר דרושה לשם תחזוקה תקינה של המבנה והמערכות המותקנות בו וככול שלא יתנהלו כאמור לא יוכלו לטעון כלפי היזם לליקויים שנבעו מתחזוקה לקויה או חסרה.

מוסכם כי לא תישמע כנגד היזם כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין ובקשר עם חברת הניהול אשר נבחרה לנהל ולתחזק את הבניין החדש.

#### אחריות ובדק

16

- 16.1. תקופת הבדק והאחריות, כמובן בחוק המכר תהיינה כקבוע בחוק זה, והן נמנות מיום מסירת החזקה בדירת הדיירים החדשה למי מיחידי הדיירים בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 15.10 לעיל.
- 16.2. נתגלו במהלך תקופת הבדק פגם ו/או ליקוי ו/או אי התאמה, בלבד שלא נגרמה בשל מעשה ו/או מחדל של הדיירים ו/או של כל מי שאינו מטעם היזם, יתקן היזם ו/או מי מטעמו את אי ההתאמה.  
בכפוף לאמור להלן:
- 16.3. לגבי אי התאמות שניתן היה לגלות בבדיקה סבירה במועד המסירה, הדייר ציין אותן בפרטיכל.
- 16.4. לגבי אי התאמות שלא ניתן היה לגלות בבדיקה סבירה במועד המסירה ושלא נגרמו עקב מעשה או מחדל של היזם, הודיע הדייר ליזם בכתב ובדואר רשום על אי ההתאמה בתוך 30 יום מהיום בו גילה את אי ההתאמה כאמור.
- 16.5. היזם יבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה, מתוך מגמה לבצע את התיקונים, אם יהיו, בכל הבניין החדש בעת ובעונה אחת. למרות האמור, תיקונים דחופים יתוקנו ע"י היזם בהקדם האפשרי ובהתחשב בסוג הליקוי ובאפשרויות תיקונו. ליקויים דחופים, אשר אינם מאפשרים שימוש סביר בדירת הבעלים, יתוקנו בדחיפות ובלא שיהוי ממועד הפניה ליזם.
- 16.6. הדייר יאפשר ליזם להיכנס לדירתו החדשה, בכל זמן סביר ותוך תיאום מראש, לשם בדיקת אי ההתאמה ותיקונה.
- 16.7. כל אחד מיחידי הדיירים מתחייב לאפשר ביצוע התיקונים בדירתו החדשה או בבנין החדש, אף אם התיקונים נוגעים לדירה חדשה אחרת בבנין, וביצועם ייעשה לאחר תיאום מראש מתוך הדירה החדשה או בקירות החיצוניים שלה.
- 16.8. אם ייגרמו לדירה החדשה נזק או פגיעה עקב ביצוע תיקוני תקופת הבדק על ידי היזם, יתקן היזם כל נזק או פגיעה כאמור ויחזיר את המצב לקדמותו בהקדם האפשרי ותוך זמן סביר לאחר סיום ביצוע תיקוני תקופת הבדק בדירות החדשות או בבנין החדש.
- 16.9. מוסכם בזה כי אם מי מיחידי הדיירים לא יאפשר ביקור הבדק בדירתו או במקרה שלא יאפשר ביצוע התיקונים בדירתו, כולם או כל חלק מהם, במועדים שייקבעו על ידי היזם לאחר תיאום מראש ולאחר תאום מועד נוסף - לא יהיה היזם חייב עוד לבצע תיקוני תקופת הבדק ביחידת אותו יחיד דיירים ויראו את אותו יחיד דיירים כמוותר על כל טענה ו/או תביעה ואת היזם כמשוחרר מכל חובה ו/או אחריות בקשר לליקויים ו/או לתיקוני תקופת הבדק ו/או כל נזק ישיר או עקיף הנובע מהם.
- 16.10. מוסכם בזה כי אם ימסור ו/או ימחה היזם לדיירים כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: "תעודת אחריות") שתוצא ו/או תינתן על ידי הקבלן המבצע ו/או קבלן משנה ו/או ספק, יהא על הדיירים לפנות לקבלן המבצע ו/או קבלן המשנה ו/או לספק בכל דרישה בקשר לתיקון אי ההתאמות ולהעביר העתק פנייתם ליזם, והיזם יהיה פטור מכל אחריות כלפי הדיירים בקשר לתיקון אי ההתאמות בהם, אלא אם הקבלן המבצע ו/או קבלן המשנה ו/או הספק לא ביצעו את התיקון הנדרש לשביעות רצונם של הדיירים, שאז יהיו הדיירים רשאים לשוב ולפנות ליזם בדרישה לביצוע תיקונים כאלה, והיזם ידאג לבצעים.

הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

16.11. למען הסר כל ספק, אחריות היזם לפי סעיף זה לא תחול על שינויים שלא בוצעו על ידו ו/או מי מטעמו ותוצאות שינויים אילו וכן עבור ומתקנים וחומרים שלא סופקו ע"י היזם ו/או מי מטעמו ותוצאות התקנתם.

17. ליווי פיננסי לפרויקט

17.1. בכפוף להוראות התנאים המתלים, היזם יחד עם מי מטעמו יפעל להתקשר עם הבנק המלווה בהסכם ליווי כולל וסגור לפרויקט, לשם קבלת אשראי לביצוע הפרויקט ומתן ערבויות לדיירים בהתאם להסכם זה וערבויות לרוכשי דירות מהיזם.

כלל העלויות הכרוכות בליווי הבנקאי ובהעמדת הביטחונות בהתאם להוראות פרק זה, לרבות הערבות, הערבות להסרת המשכנתא, מכתבי הכוונות, ערבות שכר הדירה, עלות יתר המכשירים הפיננסיים וכל עמלה, מכל מין וסוג, תחולנה על היזם ומי מטעמו, למעט עלויות החלות על יחיד הדיירים במפורש במסגרת הסכם זה.

17.2. הדיירים מתחייבים לשעבד את זכויותיהם במקרקעין ובדירות הנוכחיות לטובת הבנק המלווה ולחתום לשם כך על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המלווה לצורך הבטחת הליווי האמור ורישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה, ובלבד שכנגד חתימתם יומצאו עבור כל אחד מהדיירים ערבויות חוק המכר בנוסח הקבוע בתקנות ערבויות חוק המכר ולחילופין תומצא לב"כ הדיירים התחייבויות של הבנק המלווה להמצאת ערבויות חוק המכר עם פינוי 100% מהדיירים ורישום משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק המלווה בכפוף לתנאים להלן ולחילופין עפ"י כל פרוצדורה סבירה ומקובלת אצל גורם מממן המעניק ליווי לפרויקטים מסוג זה:

17.2.1. הליווי הבנקאי יהיה בשיטת הליווי הסגור המקובלת בענף הבנייה למתן שירותים בנקאיים בקשר לפרויקט בניה (construction loan).

17.2.2. בתנאי השעבוד יקבע כי הסעד היחיד של הבנק כנגד הבעלים יהיה במימוש השעבוד (non-recourse), וכי הדיירים לא יהיו ערבים בכל אופן שהוא להתחייבויות היזם כלפי הבנק המלווה.

17.3. המשכנתא שתירשם לטובת הבנק המלווה כאמור תהיה משכנתא ראשונה בדרגה, ללא הגבלת סכום כפי שיקבע על ידי הבנק המלווה, ובתנאים כפי שיקבע (להלן: "המשכנתא"), והדיירים מתחייבים לחתום לדרישת היזם, על כל המסמכים הדרושים לרישום המשכנתא כאמור, ולבצע כל פעולה, ככל שיידרש על ידי היזם, לצורך רישום המשכנתא האמורה, ולהסיר על חשבונם כל מגבלה אשר תחול על מי מיחיד הדיירים והקשורה בזכויותיהם בדירות הנוכחיות, ואשר יהיה כדי למנוע או להפריע לרישום המשכנתא כל זאת תוך 14 ימים מהיום שיתבקשו לעשות כן במכתב דרישה שימוען בפקס ואו במייל לדייר ולבא כוחו. כל עיכוב של מי מהדיירים בביצוע כאמור יידחה בהתאמה את לוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה ועבורו ישלם הדייר סך של 1000 ₪ ליום החל מהיום ה-15.

17.4. יחיד דיירים שדירתו הנוכחית משמשת כבטוחה ו/או כמשכון ו/או כמשכנתא לטובת אשראי ממוסד פיננסי מוכר, ואשר לא הסיר את המשכנתא, יסב וישעבד את ערבות חוק המכר שתינתן לו לטובת הבנק למשכנתאות כנגד מחיקת המשכנתא הרשומה, כך שלא תהיה מניעה לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה, כתחליף לשעבוד ו/או למשכנתא ו/או למשכון הדירה הנוכחית, והכל בכפוף להסכמת הבנק המלווה והבנק שלטובתו רשומה המשכנתא של אותו יחיד דיירים.

17.5. לחילופין, וככל שהבנק למשכנתאות ידרוש ערבות בנקאית אוטונומית בגובה יתרת סכום המשכנתא לשם מחיקת המשכנתא הרשומה לטובתו על הדירה הנוכחית, אזי מתחייב הדייר בעל המשכנתא לחתום על כתב התחייבות ליוזם בנוסח המצורף להסכם זה **בנספח "ח"** ולמלא אחר מלוא הוראותיו ובד בבד עם ביטול המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות ולרישום משכנתא חדשה לטובת הבנק המלווה, ימציא היזם לבנק למשכנתאות ערבות בנקאית אוטונומית בסכום שיקבע הבנק למשכנתאות, ובמקרה כאמור הסכום הנקוב

**הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים**

בערבות בחוק המכר יהיה הסכום האמור בסעיף 18.2 להלן בניכוי הסכום של הערבות האוטונומית כאמור. מוסכם כי ככל והדייר לו הוסבה ערבות כאמור לגורם מממן, והגורם המממן הגיש את הערבות לפירעון עקב אי תשלום מצד הדייר, מוסכם באופן בלתי חוזר כי אותם הסעדים שמוקנים לגורם המממן במסגרת מסמכי ההלוואה יוקנו גם ליזם. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה לעניין ליווי פיננסי לפרויקט, היזם יהיה רשאי בנוסף, לבצע השלמת הון (להון העצמי שהוא נדרש להעמיד, להבדיל ובנוסף לליווי הבנק המלווה) באמצעות צד ג' (להלן: "משלים ההון"), בכפוף לתנאים הבאים במצטבר: (1) ניתנה הסכמת הבנק המלווה לכך (ככל שבאותה עת קיים כבר בנק מלווה לפרויקט) ובכפוף לתנאיו; (2) כל הערבויות הבנקאיות על פי חוזה זה תימסרנה מאת הבנק המלווה ולא על ידי משלים ההון; (4) כתנאי לרישום הערת אזהרה ו/או שעבוד לטובת משלים ההון (ככל וירשמו) ייתן משלים ההון לכל אחד מהבעלים מכתב החרגה המחריג את יחידת הבעלים מהשעבודים אשר נרשמו לטובת משלים ההון.

18.

**ערבות חוק המכר, ערבויות דמי השכירות**

- 18.1. להבטחת התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים וביצוע מלוא התחייבויות הדיירים על פי הסכם זה, וכנגד שעבוד המקרקעין והדירות הנוכחיות לטובת הבנק המלווה ופינוי המקרקעין והדירות הנוכחיות ומסירת החזקה בהם לידי היזם כשהם פנויים מכל אדם וחפץ בהתאם להוראות הסכם זה, ימציא היזם לכל אחד מהדיירים את **ערבות בנקאית אוטונומית בנוסח חוק המכר** בנוסח המצורף **כנספח י'** להסכם זה, והכל בכפוף לדרישות הבנק המלווה.
- 18.2. סכום הערבות על פי חוק המכר שימסור היזם, בגין כל אחת מדירות הדיירים החדשות יהיה בסך שייקבע ע"י שמאי מטעם הבנק המלווה לפי שווי כל אחת מדירות הדיירים החדשות כשהן בנויות וראויות למגורים בהתאם להוראות הסכם זה נכון למועד הוצאת הערבויות. ערבויות המכר תהיינה צמודות למדד תשומות הבניה הידוע במועד הוצאתן ולא יפחתו ממדד זה.
- 18.3. **ערבויות בנוסח חוק המכר** יוצאו לזכות הדיירים כנגד פינוי הדירה הנוכחית ושעבוד זכויות הדייר במקרקעין לטובת הבנק המלווה, כאמור בסעיף 9 לעיל ויופקדו בנאמנות אצל עורכי הדין של הדיירים, אשר יהיו רשאים להעבירם לידי הדיירים רק לאחר רישום משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק המלווה ובכפוף לכך, שכל הדיירים פינו את הדירות הנוכחיות ומסרו את החזקה בהן כשהן נקיות מכל אדם וחפץ ליזם וכנגד העברת יפוי הכח למחיקת הערת האזהרה לידי היזם, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 18.4. ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבויות חוק המכר יחולו על היזם.
- 18.5. הדיירים מצהירים ומאשרים כי ידוע להם כי מקום בו יממשו את ערבויות חוק המכר (בהתאם ובכפוף לתנאי המימוש הנקובים בערבות חוק המכר) לא תיוותרנה להם זכויות כלשהן במקרקעין ו/או בבניין ו/או בבניין החדש ו/או בדירה החדשה וכי מימוש זה יהווה ויתור על כל תביעה נוספת מהיזם בגין הסכם זה בכל נסיבות שהן.
- 18.6. **הערבות להבטחת דמי השכירות** תהיה אוטונומית בלתי מותנית וניתנת לפריעון בכפוף להוראות סעיף 18.9 להלן. ערבות השכירות תהיה **בנוסח י' 2/** המצורף להסכם זה ובכפוף לדרישות הבנק המממן. הערבות להבטחת דמי השכירות תוצא לתקופה של 12 חודשים (להלן: "**תקופת הערבות להבטחת דמי השכירות**") והסכום הנקוב בה יהיה סכום דמי השכירות ל-12 חודשים. מובהר כי בכל מקרה היזם ידאג להאריך את ערבות דמי השכירות מעת לעת כך שתהיה בתוקף במהלך כל תקופת ביצוע העבודות ועד למסירת החזקה בדירות הדיירים.
- 18.7. הערבות להבטחת דמי השכירות תופקד בנאמנות אצל ב"כ הדיירים כנגד פינוי הדירה הנוכחית ותוחזק על ידו בנאמנות עד למועד מסירת החזקה בדירות הדיירים החדשות (המועד הנקוב בהודעה שתשלח על ידי היזם) ו/או מועד מימוש ערבויות חוק המכר, לפי העניין.

הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

- 18.8. הצדדים מורים בזאת לב"כ הדיירים להחזיק בנאמנות בערבות דמי השכירות ולהשיבה ליזם במועד המסירה. על אף האמור, הצדדים מורים לב"כ הדיירים להשיב ליזם את ערבות דמי השכירות גם במקרה בו הדירה לא נמסרה בפועל לדייר, מאחר והדייר לא הגיע לקבלה ו/או סירב לקבלה בניגוד להוראות הסכם זה.
- 18.9. בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים יעביר ב"כ הדיירים לדיירים את ערבות דמי השכירות והדיירים יהיו רשאים להעמיד את הערבות להבטחת דמי השכירות לחלוט אף ורק בסכום שהתחייב היזם לשלם ולא שילם:
- 18.9.1. היזם לא האריך את תוקף הערבות להבטחת דמי השכירות בניגוד להוראות הסכם זה ולאחר שניתנה ליזם התראה בכתב בדואר רשום עם פירוט הסעד הצפוי מטעם ב"כ הדיירים אשר לא נענתה תוך 21 ימי עסקים מיום קבלתה.
- 18.9.2. היזם איחר בתקופה העולה על 14 ימים בתשלום דמי השכירות לדיירים בניגוד להוראות הסכם זה ולאחר שניתנה ליזם התראה בכתב בדואר רשום עם פירוט הסעד הצפוי מטעם ב"כ הדיירים אשר לא נענתה תוך 21 ימי עסקים מיום קבלתה.
- 18.10. כנגד מסירת החזקה בדירות הדיירים החדשות וכתנאי לכך לכ"א מיחיד דיירים וכתנאי לקבלת הדירה החדשה, יחתמו נציגות הדיירים בשם כל הדיירים על מסמך "ביטול ערבויות" בנוסח שימציא להם הבנק המלווה או היזם וכן ישיבו ליזם את ערבויות חוק המכר או לחילופין ימסרו אותן לנאמן אשר ימונה לצורך כך על ידי היזם כאמור בסעיף 15.9 והכל בהתאם להוראות של הבנק המלווה ובהתאם לדין ולמצב הרישומי באותה העת.
- 18.11. **ערבות המיסים** - היה ובמועד הפינוי לא התקבלו עדיין אישורי מסים לפיהם שולמו שומות מס השבח או כי קיים פטור בגין העסקה נשוא הסכם זה (ובלבד שמדובר במס שבח המוטל על היזם בהתאם להוראות הסכם זה ולא על בעלי הזכויות), ימציא היזם לב"כ בעלי הזכויות, כתנאי לתחילת העבודות, ערבות בנקאית אוטונומית בסך השווה לסכום שיוערך ע"י יועץ מס/ רו"ח מטעם היזם, כסכום המס המרבי שיידרש ע"י רשות המיסים בגין העסקה נשוא הסכם זה או לחילופין בסכום הנקוב בשומות שטרם שולמו עד לאותו מועד, ובלבד שמדובר במס שבח המוטל על היזם בהתאם להוראות הסכם זה ולא על בעלי הזכויות (להלן: "**ערבות המיסים**"). ערבות המיסים תהא בנוסח 5/ המצורף להסכם זה.
- 18.12. מוסכם כי ערבות המיסים תשמש לצורך ביצוע תשלומי מס שבח, ככל שיידרשו לכך ושחלים על היזם בהתאם להוראות הסכם זה. ערבות המיסים תהיה בתוקף עד להמצאת אישורי מס שבח בגין הסכם זה. הצדדים נותנים בזאת הוראות בלתי חוזרות לב"כ הדיירים להשיב את ערבות המיסים עם המצאת אישורי מס השבח ואף קודם לכן במקרה בו אי המצאת אישורי/מס מסוימים נובעים מהפרת התחייבות או הצהרה של בעלי הזכויות או מי מהם בהתאם להוראות הסכם זה.
- היזם יאריך את תוקף ערבות המיסים מעת לעת על מנת לעמוד בהוראות סעיף זה ולכל המאוחר 30 יום בטרם פקיעתה, בכפוף לאמור בסעיף זה. הצדדים נותנים בזאת הוראות בלתי חוזרות לב"כ בעלי הזכויות לעשות שימוש בערבות המיסים לצורך תשלום המיסים שיידרשו מבעלי הזכויות, כאמור לעיל ו/או לשם ביטול הליכי עיקול או גביה ככל שיינקטו כנגד הבעלים, לאחר שניתנה ליזם התראה בכתב בדואר רשום עם פירוט הסעד הצפוי מטעם ב"כ הדיירים אשר לא נענתה תוך 14 ימי עסקים מיום קבלתה ובלבד שמס השבח באותו מקרה אכן חל על היזם בהתאם להוראות הסכם זה. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מחובות היזם לתשלום מס שבח בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 18.13. **ערבות הבדק** - לשם הבטחת התחייבויות היזם לביצוע תיקוני בדק בהתאם להוראות הסכם זה, תופקדנה בנאמנות בידי ב"כ הבעלים, במועד מסירת כל אחת מהדירות לבעלים (באופן פרטני) וכנגד החזרת ערבות חוק המכר ליזם ערבות אוטונומית בסך של 10,000 ש"ח (לכל דייר), אשר תשמש כערבות בדק להבטחת תיקון ליקויים בדירות הבעלים החדשות למשך 12 חודשים החל

**הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 1-7 חולון לעיון הבעלים**

מיום מסירת דירות הבעלים (להלן "ערבות תקופת הבדק" או "ערבות הבדק"). ערבות הבדק תהא בנוסח 3/ המצורף להסכם זה.

18.14. ב"כ הבעלים יהיה רשאי לממש ולפרוע את ערבות תקופת הבדק, לאחר שניתנה ליזם התראה בכתב בדואר רשום עם פירוט הסעד הצפוי מטעם ב"כ הדיירים אשר לא נענתה תוך 30 ימי עסקים מיום קבלתה, בכל מקרה שבו היזם הפר איזה מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה בקשר עם התחייבויותיו לתיקוני בדק בתנאים הקבועים בהסכם זה, ובלבד שהיזם לא תיקן את ההפרה על אף התראה מראש ובכתב בת 60 יום. מימוש הערבות יהיה רק לצורך ביצוע עצמי של התיקונים שבאחריות היזם על פי הסכם זה ואשר לא תוקנו על ידי היזם בניגוד להוראות הסכם זה ורק בגובה עלות התיקון הישירה של אותו הליקויים.

18.15. ערבות רישום – במועד סיום ביצוע העבודות לצורך הבטחת רישום הבית המשותף וכתנאי להשבת ערבויות חוק המכר לידי היזם, יפקיד היזם בידי ב"כ הבעלים ערבות בנקאית אוטונומית בסך - 100,000 ₪ (מאה אלף ₪) להבטחת צו רישום הבית המשותף (להלן: "ערבות הרישום").

18.16. ערבות הרישום תופקד בנאמנות בידי ב"כ הבעלים אשר יהיה רשאי לממשה, לאחר שניתנה ליזם התראה בכתב בדואר רשום עם פירוט הסעד הצפוי מטעם ב"כ הדיירים אשר לא נענתה תוך 30 ימי עסקים מיום קבלתה, היה והיזם הפר את התחייבותו לרישום בהתאם להוראות הסכם זה, וליזם ניתנה אפשרות לתקן את ההפרה תוך 60 ימים מיום קבלת המכתב מב"כ הבעלים. ערבות הרישום תוחזר לידי של היזם, ככל שלא מומשה בהתאם להוראות סעיף זה, לאחר סיום רישום הבית המשותף כקבוע בסעיף 18.16 לעיל. ערבות הרישום תהא בנוסח 4/ המצורף להסכם זה.

**19. יפוי כוח**

19.1. יפוי כוח בלתי חוזר מהדיירים ליזם, עורכי דינו ועורכי הדין של הדיירים בנושאי תכנון:

במעמד חתימת הסכם זה חותמים הדיירים, על יפוי כוח בלתי חוזר ליזם, בנוסח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן נספח "ה" המייפה את כוחו של היזם ו/או עוה"ד של הדיירים ו/או עו"ד של היזם, לבצע את כל ההתחייבויות על פי הסכם זה, שעניינן חתימה על מסמכים וייצוג כלפי צדדים שלישיים, כולל רשויות וערכאות, בכל הנוגע לטיפול בתכנון הפרויקט, באישור התב"ע הנקודתית ו/או בהוצאת היתרי הבניה ככל שיידרש, ובכלל כל נושא תכנוני אחר, על פי הוראות הסכם זה. יפוי הכוח לתכנון יימסרו לידי היזם במועד החתימה על הסכם זה.

19.2. יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר מאת הדיירים ליזם, עורכי דינו ועורכי הדין של הדיירים:

להבטחת מילוי יתר התחייבויותיהם של הדיירים לפי הסכם זה, חותמים הדיירים במעמד חתימת הסכם זה, על יפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני, בנוסח המצורף בזאת כנספח "ו" להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, בו מייפים הדיירים את כוחם של היזם ו/או עורכי הדין של הדיירים ו/או עורכי הדין של היזם, לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך שהם חייבים בחתימתו לפי הסכם זה ו/או על כל מסמך הדרוש לשם הוצאתו לפועל של הפרויקט, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ביטול צו בית משותף, רישום בית משותף חדש, רישום דירות היזם על שם רוכשי היזם ודירות הדיירים החדשות על שם הדיירים וכיו"ב. יפוי הכח יימסרו במועד חתימת ההסכם לעוה"ד של הדיירים ובמועד פינוי המקרקעין והדירות הנוכחיות הצדדים נותנים בזאת הוראות בלתי חוזרות לב"כ הדיירים למסור אותם לב"כ היזם בנאמנות. הצדדים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ היזם לעשות שימוש ביפוי הכוח ו/או להעבירו לידי היזם לשם ביצוע פעולות בהתאם להוראות הסכם זה.

**הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים**

- 19.3. **בקשה לרישום הערת אזהרה:**  
 במועד חתימת הסכם זה יחתמו הדיירים על בקשות לרישום הערות אזהרה על הדירות הנוכחיות לטובת היזם בנוסח המצורף **נספח "ו"** להסכם זה, וימסרו אותן ליזם במועד חתימת הסכם זה וכנגד המצאת ייפוי כוח שבסעיף 19.4 לב"כ הדיירים. היזם יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בגין הסכם זה מיד עם חתימת כל יחיד מיחידי הבעלים.
- 19.4. **ייפוי כוח בלתי חוזר מאת היזם לב"כ הדיירים למחיקת הערות אזהרה:**  
 במעמד חתימת הצדדים על הסכם זה, יחתום היזם על ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחם של עוה"ד של הדיירים ועוה"ד של היזם לפעול למחיקת הערות אזהרה שתרשמנה לטובת היזם בנוסח **נספח "ז"** לעיל (להלן- "ייפוי כוח למחיקת הערות אזהרה") ואשר יימסר לב"כ הדיירים במועד חתימת הסכם זה כנגד מסירת יפוי הכח הנזכר בסעיף 19.3 והבקשות לרישום הערות אזהרה התומות. היה והסכם זה יבוטל כדין, יהיה רשאי עוה"ד של הדיירים לעשות שימוש בייפוי הכוח למחיקת הערות אזהרה לצורך מחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת היזם, אם היזם לא יבצע את המחיקה בעצמו, ובתנאי שעוה"ד של הדיירים שלח ליזם הודעה בכתב ובדואר רשום כי בכוונתו לעשות שימוש בייפוי הכוח למחיקת הערת האזהרה והיזם לא מחק את הערות האזהרה שנרשמו לטובתו בתוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה. הצדדים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הדיירים לנהוג בהתאם לאמור לעיל ולהשיב ליזם את ייפוי הכוח למחיקת הערת אזהרה במועד הפינוי של דירות הדיירים הנוכחיות וכנגד קבלת הביטחונות הנקובים בסעיף 9 להסכם זה.
- 19.5. **יפוי כוח בלתי חוזר מהדיירים בעניין מיסוי:**  
 במעמד חתימת הסכם זה חותמים הדיירים, על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **נספח "ז/2"**, לטפל עבורם בכל המיסוי הנובע מהסכם זה ולייצג אותם כלפי צדדים שלישיים, לרבות רשויות המס וערכאות משפטיות, בכל הנוגע לטיפול בנושא המס ובהוצאת אישורי המיסים לעסקה נשוא הסכם זה. ייפוי הכוח יימסר למשרד עורכי הדין של היזם במועד החתימה על הסכם זה.
- 19.6. **יפוי כוח בלתי חוזר מהדיירים לב"כ הדיירים וב"כ היזם:**  
 במעמד חתימת הסכם זה חותמים הדיירים, על ייפוי כוח בלתי חוזר לב"כ הדיירים ולב"כ היזם בנוסח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **נספח "ח/1"**, לטפל עבורם בפניה למפקחת על הבתים המשותפים בהתאם להוראות חוק המקרקעין (חזוק בתים בפני רעידות אדמה) תשס"ח – 2008 ולייצג אותם בכל הנוגע לפניה כאמור. ייפוי הכוח יימסר לב"כ הדיירים וב"כ היזם במועד החתימה על הסכם זה והוא יהיה ניתן להסבה.
- 19.7. **אין במסירת יפוי הכוח והבקשה המפורטים בסעיפים 19.1-19.6 לעיל, כדי לגרוע בצורה כלשהי מהתחייבויותיו של כל צד לחתום על כל מסמך שהוא חייב בחתימתו לפי הסכם זה ומכוחו, מיד לכשידרש לכך.**
20. **מכירת דירות היזם ורישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות מהיזם ולטובת היזם**
- 20.1. היזם יהיה רשאי למכור את דירות היזם לפי שיקול דעתו, אף לפני קבלת היתר הבניה, ובלבד שכלל שימכור היזם את דירות היזם לפני קבלת היתר הבניה לא תירשמנה הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם ו/או לטובת בנקים למשכנתאות אשר ילוו כספים לרוכשי דירות היזם בטרם קיבלו כל הדיירים/ב"כ הדיירים את ערבות חוק המכר, ערבות דמי שכירות. לאחר חתימת היזם על הסכם ליווי עם הבנק המלווה והמצאת ערבות חוק המכר וערבות דמי השכירות לדיירים/ב"כ הדיירים, יהיה רשאי היזם לרשום במקרקעין (על דירות הדיירים ועל הרכוש המשותף או במושע לאחר ביטול צו הבית המשותף) הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם ו/או לטובת בנקים למשכנתאות שילוו כספים לרוכשים אלו.
- 20.2. בכל מקרה של מכירת דירה יהיה ב"כ היזם המוסמך היחיד לפעול מכח יפוי הכח שבידו לרישום הערות אזהרה לטובת רוכשים פוטנציאליים ו/או בנקים

## הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 1-7 חולון לעיון הבעלים

למשכנתאות מהם ילוו אותם רוכשים כספים.

20.3. לרוכשי דירות מהיזם לא תהא כל יריבות כלפי הדיירים ולדיירים לא תהא כל יריבות ו/או חבות כלשהי כלפי רוכשי הדירות מהיזם, אלא אם תדרש חתימתם של הדיירים על מסמכים כלשהם. במקרה בו תדרש חתימת הדיירים ו/או הסכמתם לאמור בהסכמי המכר עם רוכשי הדירות מהיזם, הדיירים מתחייבים לחתום, בכפוף לזכויותיהם בהתאם לאמור בהסכם זה.

20.4. בחוזי המכר של דירות היזם ייכלל סעיף היעדר יריבות כאמור בסעיף 20.3 לעיל.

20.5. עם חתימת הסכם זה על ידי כל אחד מהדיירים, היזם יהיה רשאי לרשום לטובתו הערות אזהרה מכוח הסכם זה על זכויות הדייר בדירתו הנוכחית בכפוף להמצאת ייפוי כח הנזכר בסעיף 19.4 לעיל לבי"כ הדיירים. מוסכם כי במקרה בו יבוטל הסכם זה כדין בגין הפרה יסודית של היזם שלא תוקנה, ימחוק היזם את כל ההערות שנרשמו לטובתו, ככל והן נרשמו בכפוף להשבת הביטחונות כאמור בהסכם זה.

## 21. מכירת יחידות הדיירים

21.1. מוסכם בין הצדדים, כי החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד חתימת הסכם ליווי עם הבנק המלווה יהיה רשאי הדייר למכור את זכויותיו במקרקעין ו/או זכויותיו בדירה הנוכחית בכפוף לאישור היזם כי ניתן אישור יועצי המס של היזם שהעברת הזכויות אינה עלולה לפגוע בפטור ממס שבח אותו התחייב הדייר לנצל במסגרת הסכם זה. בכפוף לאמור, יאשר היזם את העברת הזכויות וישתף פעולה עם הדיירים ובא כוחם בכל הנדרש לשם העברת הזכויות כאמור לרבות בדרך של מתן הסכמה לרישום הערות אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת רוכש זכויות הדייר ו/או בנק למשכנתאות מטעמו ו/או

21.2. להעברת זכויות הדייר לרוכש הזכויות, ובלבד שהדיירים מצהירים ומתחייבים בזאת כי לא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם בכל מקרה בו לא יתקבל אישור להעברת הזכויות כאמור.

יובהר כי במידה והעברת הזכויות האמורה עלולה לפגוע בפטור מס שבח, ככל שהדייר ישא בתשלום מס השבח האמור, שהדיירים מצהירים ומתחייבים בזאת כי לא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם בכל מקרה בו לא יתקבל אישור להעברת הזכויות כאמור.

יובהר כי במידה והעברת הזכויות האמורה עלולה לפגוע בפטור מס שבח, ככל שהדייר ישא בתשלום מס השבח האמור, לא יתנגד היזם להעברת הזכויות מהטעם של פגיעה בפטור. יובהר כי כל העלויות אשר יחולו בגין העברת זכויות באמור בסעיף זה לעיל, לרבות אך לא רק מיסים, היטלים וכיו"ב, יישא הדייר המעביר בכל העלויות הנדרשות לשם השלמת ההעברה. מובהר כי אישור היזם יינתן בכפוף לחתימת הנעבר על הסכם זה במלואו, על נספחיו, על ידי הנעבר. למען הסר ספק מובהר כי אישור היזם כאמור להעברה אינו מטיל על היזם כל חבות לדרישות מיסוי מרשויות המס וככול שתהיינה כאלו הן יחולו על הדייר או הנעבר בהתאם למוסכם בניהם.

21.3. החל ממועד חתימת הסכם הליווי ועד למועד מסירת החזקה בדירות הדיירים החדשות הדייר יהיה רשאי לפנות אל היזם מראש בבקשה להעביר את זכויותיו במקרקעין, ובכפוף לאישור יועצי המס של היזם כי העברת הזכויות אינה עלולה לפגוע בפטור ממס שבח אותו התחייב הדייר לנצל במסגרת הסכם זה וכן ובכפוף לאישור יועצי המס של היזם כי העברת הזכויות אינה עלולה לפגוע בפטור ממס שבח אותו התחייב הדייר לנצל במסגרת הסכם זה וכן בכפוף לאישור הבנק המלווה להעברת הזכויות יאשר היזם את העברת הזכויות וישתף פעולה עם הדיירים ובאי כוחם בכל הנדרש לשם העברת הזכויות כאמור לרבות בדרך של מתן הסכמה לרישום הערות אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת רוכש זכויות הדייר ו/או בנק למשכנתאות מטעמו ו/או להעברת זכויות הדייר לרוכש הזכויות, ובלבד שהדיירים מצהירים ומתחייבים בזאת כי לא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם בכל מקרה בו לא יתקבל אישור להעברת הזכויות כאמור. יובהר כי

## הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

במידה והעברת הזכויות האמורה עלולה לפגוע בפטור מס שבח, ככל שהדייר יישא בתשלום מס השבח האמור, לא יתנגד היזם להעברת הזכויות מהטעם של פגיעה בפטור. יובהר כי במידה והעברת הזכויות האמורה עלולה לפגוע בפטור מס שבח, ככל שהדייר יישא בתשלום מס השבח האמור, לא יתנגד היזם להעברת הזכויות מהטעם של פגיעה בפטור. יובהר כי כל העלויות אשר יחולו בגין העברת זכויות באמור בסעיף זה לעיל, לרבות אך לא רק עמלת הסבת ערבויות, מיסים, היטלים וכיו"ב, יישא הדייר המעביר או הנעבר בכל העלויות הנדרשות לשם השלמת ההעברה. מובהר כי אישור היזם יינתן בכפוף לחתימת הנעבר על הסכם זה במלואו, על נספחיו, על ידי הנעבר.

21.4. בנוסף לאמור לעיל, החל מיום חתימת הסכם זה וכל עוד לא התקבלו אצל היזם שומות בגין העסקה נשוא הסכם זה, מתחייב כל דייר כי לא ימכור בפטור ממס שבח נכס אחר שברשותו ללא תיאום מראש וקבלת אישור של יועצי המס של היזם, קבלת אישור כאמור אין בא כדי לחייב את היזם או יועציו ככול ורשויות המס ידרשו תשלום והטיפול והעלויות בגין דרישה כאמור יחולו על הדייר או הנעבר.

21.5. החל ממועד קבלת החזקה בדירות הדיירים החדשות ועד להשלמת רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירות החדשות על שם הדיירים ו/או הרוכשים של היזם, יהיו רשאים הדיירים למכור את זכויותיהם בדירות החדשות בכפוף להתקיימות התנאים שלהלן:

21.5.1. הדייר לא יהיה זכאי להעביר לאחרים (להלן - "מקבל ההעברה") את זכויותיו לפי הסכם זה בלא שיקבל הסכמתו של היזם מראש ובכתב על כך. היזם ייתן את הסכמתו להעברה כנ"ל כשהדייר ימלא אחר כל התנאים המוקדמים המצטברים, כמפורט להלן:

21.5.2. הדייר יקבל את החזקה בדירה החדשה (ולרבות לאחר שהשעבוד לטובת הבנק המלווה הוחרג ביחס לדירה החדשה) וימלא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

21.5.3. הדייר ימציא הסכם חתום כדין בין הדייר לבין מקבל ההעברה, הכפוף לאישור בא כוח היזם, וכן ימציא מסמך מאת אוצר המדינה המעיד כי מס שבח וכל מס אחר הקשורים במס שבח שולמו או כי הוא פטור מלשלם וכן אישור המעיד כי מס הרכישה החל על מקבל ההעברה שולם.

21.5.4. הדייר ימציא תעודות מאת שלטונות מס רכוש ומאת הרשות המקומית כי התשלומים לסוגיהם המגיעים לכל אחת מרשויות אלה בקשר לדירה שולמו ואין מצידם התנגדות להעברת הדירה או להעברת זכויות הדייר בדירה למקבל ההעברה.

21.5.5. הדייר ימציא אישור מאת הבנק המעיד כי המשכנתא - אם הייתה כזאת - סולקה או כי הבנק הסכים להעברתה על שם מקבל ההעברה וכי תנאי הבנק נתמלאו - באם ישנם תנאים כאלה, וכי הבנק שחרר את היזם מהתחייבותו לרישום המשכנתא על הדירה בגין ההלוואה שנתן הבנק לדייר.

21.5.6. מקבל ההעברה יחתום על ייפוי כוח נוטריוני בדומה לייפוי הכוח עליו חותם הדייר במסגרת הסכם זה.

21.5.7. הדייר ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת זכויות בנוסח הנהוג אצל חברות משכנות.

21.5.8. הדייר ייתן תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שהזכויות של הדייר על פי ההסכם ו/או זכויותיו בדירה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי כלשהו.

21.5.9. הדייר ו/או מקבל ההעברה ישלמו ליזם ו/או לעוה"ד המטפלים ברישום ו/או עוה"ד המטפלים בהעברת זכויות ו/או לב"כ היזם - לפי העניין - עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול וברישום העברת הזכויות, סכום כפי שיקבע מפעם לפעם על ידי ב"כ היזם, ובכפוף להוראות כל דין בעניין זה ובלבד שסכום זה לא יחרוג מהנוהג המקובל.

**הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים**

21.5.10. מקבל ההעברה יחתום על הסכם זה, התוספות לו (ככל ויהיו) ונספחיו.

21.5.11. מבלי לפגוע באמור בס"ק 21.5.1 לעיל, יהיה היזם רשאי לדרוש שהדייר ו/או מקבל ההעברה ו/או שניהם כאחד, ימציאו להם כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

**22. העברת זכויות על ידי היזם**

היזם יהא רשאי להמחות ו/או להעביר את זכויותיו ואת התחייבויותיו על פי הסכם זה לכל חברה שתהיה בשליטתו המלאה או החלקית. אין באמור בכדי למנוע מהיזם להכניס שותף ו/או משקיע ולהקצות לו מניות בחברת הפרויקט. למרות האמור, ובכפוף לאישור ב"כ הדיירים יהיה היזם רשאי להעביר את מלוא זכויותיו בפרויקט לצד ג' כאשר מוסכם כי סירובו של ב"כ הדיירים יהיה חייב להיות מנומק ומטעמים סבירים ומקובלים.

**23. רישום**

23.1. למרות כל האמור בהסכם זה מוסכם בין הצדדים כי לקראת השלמת ביצוע העבודות והתחלת הליך מסירת החזקה בדירות הדיירים החדשות ודירות היזם יחולו ההוראות הבאות והצדדים מתחייבים ומורים בזאת באופן בלתי חוזר לב"כ היזם ולב"כ הדיירים לפעול בשיתוף פעולה על מנת להסדיר, ככל שניתן במקביל ותוך צמצום התקופה שבה תוחזקנה ערבויות שנמסרו לדיירים בהתאם להוראות הסכם זה, למינימום האפשרי, את הדברים הבאים: (1) רישום הבעלות בחלק מהמקרקעין אשר נמכר על פי הסכם זה ליזם (בהתאם לנקוב באישורי מס השבח שיוצאו) – על שם היזם; (2) רישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם כאשר מוסכם כי ככל שהדבר יתאפשר לפני ביצוע האמור בפסקה (1), תרשמנה הערות אזהרה מפורטות לטובת רוכשי דירות היזם ולטובת בנקים למשכנתאות אשר ימננו להם את הרכישה – על כל הדיירים; (3) רישום הערת אזהרה לטובת הבנקים למשכנתאות על בעלות הדיירים אשר היו להם משכנתאות לטובת אותם בנקים – כנגד השבת הערבויות הבנקאיות שנמסרו לבנקים אלו.

23.2. במועד המוקדם ביותר הניתן יחל היזם לפעול לשם הכנת המסמכים הנדרשים לתיקון צו הבית המשותף ו/או ביטול הבית המשותף ורישומו מחדש, בהתאם לנדרש על פי לשכת רישום המקרקעין, כך שדירות היזם תרשמנה כיחידות רישום נפרדות במסגרת הבית המשותף והזכויות בהן יהיו רשומות על שם רוכשי הדירות ואילו הזכויות בדירות הדיירים החדשות תהיינה רשומות על שם הדיירים. תוך 36 חודשים ממועד מסירת הדירות החדשות או במקרה בו תדרש פרצלציה אזי ממועד רישום הפרצלציה, לפי המאוחר מביניהם, ובכפוף לכל דין, ישלים היזם את רישום תיקון צו הבית המשותף ו/או ביטול הרישום הקיים ורישומו מחדש כאמור לעיל. תוך 24 חודשים ממועד מסירת הדירות לבעלים, ישלים היזם את רישום הדירות החדשות על שם הדיירים ורישום דירות היזם על שם הרוכשים ממנו.

23.3. החברה תהיה רשאית, ללא צורך בהסכמת הבעלים, לרשום תקנון בית משותף בנוסח שיקבע ע"י החברה, בין בנוסח התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין ובין תקנון אחר, ולכלול בו את אותן ההוראות שיביאו להסדיר את היחסים בין בעלי הדירות, לרבות הסדרי אחזקה, תיקון, אחזקה ושירותי הדירות והרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף בבניין/בבניינים, חלוקת הוצאות הכרוכות בהם, בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים ובגגות, גינות, מרפסות, פנטהאוזים, זכויות שימוש של בעלי דירות בבניין, חניות, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בבניין, הצמדת שירותים לאגפים בפרויקט או לדירות מסוימות, זיקות הנאה, וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניין/הבניינים. הבעלים מסכים כי רישום הזכויות על שם בדירה החדשה תעשה בכפוף לתקנון האמור. מוסכם ומובהר כי במידה ולאחר קבלת טופס 4 לפרויקט ומסירת החזקה בדירות הבעלים החדשות לבעלים יתקבלו זכויות בניה נוספות זכויות הבנייה הנ"ל יהיה חלק מהרכוש המשותף ותתחלקנה בין בעלי הזכויות ביחידות היזם

## הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

- והבעלים (לפי כל בניין בפני עצמו), לפי החלק שלהם ברכוש המשותף בבניין החדש הרלוונטי.
- 23.4 הבעלים מצהירים כי ידוע להם שבמסגרת הרישום החדש החברה רשאית להוציא מהרכוש המשותף כל שטח שהוא, בהתאם לשיקול דעתה ולהצמידו לאיזה מן הדירות בבניין או בבניין אחר, וכי מהרכוש המשותף יוצאו, שטחים ציבוריים, גגות, חניות, מחסנים, שטחים, לרבות שטחים בקומה המפולשת, קירות היצוניים וכל הבנוי עליהם ויוצמדו לדירות כראות עיני החברה לרבות, אך לא רק, הצמדת כל שטח ו/או זכויות בניה לדירה ספציפית בפרויקט, ללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי מטעם הבעלים והבעלים בחתימתם על הסכם זה נותנים את הסכמתם לכל האמור בסעיף זה ובלבד שזכויותיהם לדירת הדיירים החדש לא תפגע. הבעלים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר עם האמור בסעיף זה לעיל.
- 23.5 הבעלים מסמיכים את החברה ואת באי כוחה לרשום לפי שיקול דעתם את תקנון הבית המשותף של הפרויקט, וכן לבטל את רישום הבית המשותף הקיים ו/או לשנות ו/או להסכים לשנות את צו הבית המשותף ו/או את תקנון הבית המשותף ו/או לבצע איחוד ו/או חלוקה ו/או לבצע כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ו/או בהתאם לכל חוק אחר לצורך רישום הבית המשותף, והכל באופן ההולם את זכויות הבעלים על פי הסכם זה.
- 23.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית לרשום הוראות בתקנון וכן הערות אזהרה על הבניין ו/או על הדירה ו/או על יחידות אחרות בבניין, כפי שאלה תידרשנה על פי שיקול דעתה של החברה ו/או על פי דרישת רשות מוסמכת, בין היתר, לצורך הבטחת זכויות דרך ותניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות במתחם, או לצורך הבטחת זכויות של בעלי יחידות אחרות בפרויקט, ובכדי לאפשר מעברים משותפים לרכב ו/או להולכי רגל בקומת הכניסה ו/או במרתפים ו/או לחלקות גובלות, הכל על פי שיקול דעתה של החברה ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 23.7 הבקשה לתיקון צו הבית המשותף תועבר לידי בי"כ הדיירים 15 יום לפחות לפני הגשתה על מנת שיבדוק כי היא עולה בקנה אחד עם הוראות ההסכם. מובהר ומוסכם כי תקנון הבית המשותף יגביל את השימוש בכלל הדירות שבו למטרות מגורים בלבד ויכלול הוראות סבירות ומקובלות בלבד.
- 23.8 הדיירים ישתפו פעולה עם היזם ויחתמו על כל מסמך, ויבצעו כל הליך הנדרש מהם לצורך כך מיד עם דרישת היזם ולא יאוחר מ-14 ימים ממועד הדרישה.
- 23.9 כל עיכוב ו/או מניעה מצד מי מהדיירים תדחה את המועדים שלעיל לרישום בהתאמה ותזכה את היזם בסך מוסכם של 500 ₪ לכל יום עיכוב. בנוסף, דייר אשר לא ישתף פעולה לצורך רישום הדירה החדשה על שמו לאחר שתי התראות בכתב ובחלוף 6 חודשים מההתראה הראשונה יאבד את זכותו לרישום הדירה על שמו באמצעות היזם ויאלץ לטפל בכך בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו.
- 23.10 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות עיכוב בביצוע הרישום, במקרה בו העיכוב נגרם עקב נסיבות שלא בשליטת היזם והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

## 24 הפרות ותרופות

- 24.1 על הפרת הסכם זה יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"ג-1973.
- 24.2 במקרה של הפרת הסכם זה בהפרה יסודית של היזם שלא תוקנה על אף התראה מראש ובכתב בת 120 יום, ובכפוף להוראות מסמכי השעבוד שיחתמו עם הבנק המלווה, יהיו רשאים הבעלים להודיע ליזם על ביטול הסכם זה, לרבות במקרים המפורטים להלן:
- 24.2.1 אם היזם יפסיק את העבודות, לפרק זמן של - 75 יום ברציפות, שלא בהתאם להוראות הסכם זה.
- 24.2.2 אם יוטל עקול על זכויות היזם על פי הסכם זה ו/או לגבי

## הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

המקרקעין ו/או לגבי הבניינים החדשים או על כל חלק מהם, שלא לבקשת הבעלים, או תעשה פעולת הוצאה לפועל כנגד הנ"ל והעיקול לא יוסר, או פעולת ההוצאה לפועל לא תבוטל תוך 90 יום מיום הטלת העיקול או מיום עשיית פעולת ההוצאה לפועל.

24.2.3. אם ימונה ליזם מפרק או מפרק זמני, או מונה כונס נכסים לגבי זכויות היזם בפרויקט והמינוי לא בוטל בתוך 90 יום מכניסתו לתוקף או אם הוגשה בקשה להקפאת הליכים.

24.3. על אף האמור לעיל, מוסכם כי עד לקיום התנאים המתלים ופינוי כל בעלי הדירות בבנין הקיים מהדירות הקיימות - יהיו הבעלים רשאים לבטל הסכם זה במקרה של הפרתו היסודית ע"י היזם (לאחר שניתנו לה התראות מתאימות בכתב ובדואר רשום, לפחות 90 יום לפני הודעת ביטול) אך זאת רק במקרה של רוב של 75% ומעלה מבעלי הדירות בבנין הקיים החתומים על ההסכם המבקשים לבטל את ההסכם במקרה של הפרה כאמור שלא תוקנה.

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

כמו כן, הבעלים מתחייבים להימנע מנקיטת צעדים משפטיים, מנהליים או אחרים שמשמעותם עיכוב או הפרעה להשלמת הפרויקט.

24.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה שהבעלים ו/או מי מבעלי הדירות במתחם ו/או במקרקעין או בכל חלק מהם יפר את הוראות ההסכם שנחתם עימו, לרבות לא ימלא את התחייבויותיו שבהסכם במלואן ובמועדן, ובכלל זאת אי פינוי הדירה במועד הפינוי, תהיה החברה זכאית להביא הסכם זה לסיומו בהודעה שתישלח לבעלים או לעוה"ד של הבעלים ו/או לדחות את כל המועדים לקיום התחייבויותיה שבהסכם זה ביחס לכל בעלים.

הדירות במתחם ובמקרקעין, מבלי שתהיה להם טענה בקשר לכך, בתקופה זמן הנובעת מהעיכוב, והכל מבלי לגרוע מהזכויות ו/או מהסעדים המוקנים לחברה על פי הסכם זה ו/או הדין במקרה של הפרת ההסכם ע"י הבעלים ו/או מי מבעלי הדירות. מבלי לגרוע מהאמור, מסמיכים בזאת הבעלים את החברה ו/או עורכי הדין מטעמה לנקוט כל הליך בקשר לכך כנגד בעל הדירה המפר והם מתחייבים לשתף פעולה ככל שידרש בענין, לרבות לחתום על כל בקשה ו/או מסמך בקשר לכך עם דרישה. מבלי לגרוע מהאמור, מייפיים הבעלים את עורכי הדין של החברה לפעול בשםם בקשר עם האמור וכמפורט ביפוי הכח נספח נספח ו'.

24.5. החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע כל פעולה, לרבות לשלם תחת הבעלים כל תשלום החלים עליהם על פי הסכם זה ואשר לא בוצעו או לא שולמו על ידם במועד וזאת לאחר שהתרתה בבעלים בהודעה מוקדמת בכתב של 14 ימים על כוונתה לעשות כן והבעלים לא פעלו על פי הדרישה בתוך התקופה הנ"ל. שולם סכום כלשהו ע"י החברה כאמור, מתחייבים הבעלים להחזיר לחברה מיד לדרישתה הראשונה כל סכום ששולם על ידה בתוספת ריבית בשיעור הריבית שתהיה נהוגה באותה עת בבנק הפועלים בע"מ על חריגות בחשבונות חוזרים דביטוריים ובתוספת מע"מ על הריבית מחושבת מיום התשלום ועד להחזר המלא בפועל וזאת מיד לדרישתה הראשונה של החברה.

24.6. מבלי לגרוע מזכויות החברה על פי הסכם זה ו/או על פי הדין, לרבות דחיה במועדי התחייבויות החברה שבהסכם זה, במקרה של הפרת הסכם זה ע"י מי מהבעלים, תהיה החברה זכאית לקזז את כל סכום לו היא זכאית על פי הסכם זה, למעט במקומות בהם נכתב במפורש כי לא תהיה זכאית לעשות כן, לרבות בנסיבות בהם ביצעה את התחייבויות הבעלים במקומם ו/או בנסיבות בהן היא זכאית לפיצוי מהבעלים, מכל סכום להם זכאים הבעלים על פי הסכם זה, לרבות דמי השכירות.

**הסכם בינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים**

- 25. בוררות הנדסית.**
- 25.1. היה ויתגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בכל עניין הנוגע לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם זה ו/או לכל הנובע ממנו, יפנו הצדדים לבית המשפט בתל אביב, המוסמך לדון במחלוקת, ככל ותהא.
- 25.2. על אף האמור לעיל בכל עניין תכנוני/הנדסי הכרוך בהסכם זה, כגון ליקויים בתכנון ו/או בביצוע הפרויקט, יכריעו המפקח מטעם הדיירים בשיתוף עם האדריכל מטעם היזם והכרעתם לתיקון הליקויים תהיה סופית ומוחלטת ותחייב הן את כל הדיירים והן את היזם. יחד עם זאת המפקח מטעם הדיירים לא יתערב בשיטות בניה ובהנחיות ביצוע, ובמקרה והופרה את הוראה זו יחול מפקח מטעם הדיירים באחריות להוראותיו כלפי היזם וכלפי כל צד ג'.
- 25.3. על המפקח מטעם הדיירים בשיתוף עם האדריכל מטעם היזם לקבל החלטה בדבר המחלוקת וזאת בתוך שבעה ימים מיום שפנו אליהם הדיירים ו/או היזם בדבר המחלוקת. במידה ולא תושג הסכמה בין שניהם בפרק הזמן האמור, יהיה רשאי מי מהצדדים לפנות לבית המשפט בתל אביב, המוסמך לדון במחלוקת, בהתאם להוראות סעיף 25.1 להסכם זה. אין באמור בסעיף זה כדי להקנות למי מהמנויים לעיל אפשרות להורות על עצירת עבודות או לנקוב בסכומי כסף לתיקונים. לבוררים או למגשרים לא יהיו סמכויות לדון ולהכריע בנושאים של חילוט ערבויות ו/או קנסות של היזם לשלם.
- 26. קבלת החלטות על ידי הדיירים**
- 26.1. בכל עניין שבו נדרשת הסכמת הדיירים עצמם על פי הסכם זה או נתונה להם זכות החלטה (לרבות לצורך שינוי או תיקון ההסכם), יתקבלו ההחלטות בקשר עם העניין הנדרש ברוב קולות הדיירים. לכל אחת מיחידות הדיירים יהיה קול אחד בכל הצבעה כאמור.
- 26.2. כל בעלי הדירות יהיו כפופים לכל החלטה שתתקבל ברוב דעות כאמור, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בכל הנוגע לדרך הפעולה שבה ינקטו הדיירים במקרה שהיזם יפר את ההסכם ו/או במקרה שההסכם יבוטל ו/או במקרה שיהיו זכאים לממש את הערבויות על פי הסכם זה ו/או בהחלטה על שינוי או תיקון ההסכם.
- 26.3. אין באמור בכדי לגרוע בסמכות נציגות הדיירים בעניינים המסורים לה בהתאם להוראות הסכם זה, ואשר הינה הגוף אשר יעמוד בקשר רצוף וישיר עם היזם בכל הנוגע להסכם זה וביצועו.
- 27. הנציגות**
- 27.1. החלטות הנציגות כהגדרתה בסעיף 2 לעיל יחייבו את הבעלים בכל הקשור לביצוע הסכם זה, ובחתימתו על הסכם זה ועל כתב המינוי נספח יג' מייפה יחיד הבעלים החותם באופן בלתי חוזר את כוחה של הנציגות כאמור לפעול בהתאם להוראות ההסכם ומצהיר כי חתימת נציגות הבעלים כאמור תחייבו לכל דבר ועניין. הנציגות תהיה בעלת הסמכות כלפי היזם כאמור לעיל ממועד חתימת הסכם זה ועד להשלמת הפרויקט ומסירת יחידות הבעלים. הנציגות תפעל בהתנדבות וללא כל תמורה מהיזם ו/או מהבעלים. בכל מקרה מובהר כי, בכל מקרה, לנציגות לא תקום חובה לקבל החלטות על דעת עצמה. בנוסף מובהר כי הנציגות או המפקח והם בלבד יהיו הגורם המקשר בין היזם לבין הבעלים, וכל טענה ו/או תלונה ו/או בקשה שתהיה ליחיד הבעלים היא תועבר באמצעותם.
- 27.2. לשם קבלת החלטות הנציגות תהא רשאית זו - אך לא חייבת - הכל 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 בין הבעלים. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם הנציגות ולהיות זמינים לנציגות באורח רציף באחד מאמצעי הקשר הנ"ל - בין בעצמם ובין באמצעות

*A*

הסכם פינני בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

- נציג מטעמם. הנציגות תקבל החלטות ברוב קולות.
- 27.3. מובהר כי לנציגות לא תהיה סמכות לפגוע ו/או לגרוע במי מזכויות בעלי הזכויות על פי הסכם זה ו/או להטיל עליהם חבות שלא נטלו על עצמם בהסכם זה.
- 27.4. מוסכם כי כל הסכמה שתושג בין הנציגות לבין היזם ו/או החלטה שהתקבלה ברוב הדיירים הנדרש לפי ההסכם תחייב את כלל הבעלים החתומים על ההסכם בכפוף לאמור בהסכם זה. היזם 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 בהם במפורש בהסכם זה. מובהר בזאת, כי אין במינוי הנציגות כדי לגרוע מאיזו מהתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה.
- 27.5. מוסכם במפורש כי אין בהוראות סעיף זה לעיל ולהלן כדי לגרוע ו/או לשנות את המועדים הקבועים בהסכם זה לקיום התחייבויות הבעלים ולא יהא באמור כדי להוות עילה כלשהי לעיכוב כלשהו בקיום התחייבויות הבעלים. בנוסף לסמכויות המוקנות לנציגות על פי הסכם זה, מוסכם כי לנציגות הבעלים תהיינה כל הכוחות ו/או הסמכויות המוקנות לה לפי כל דין, לרבות חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
- 27.6. עוד מובהר בזה כי לא יהיה במינוי הנציגות כדי להטיל עליה אחריות איזו שהיא, חוזית, נזיקית או אחרת לרבות בקשר עם טיב ורמת הביצוע של העבודות, עמידת היזם ו/או מי מטעמו בלוי"ז וכי כל הבעלים מוותרים באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי חברי הנציגות בנוגע לפעילותם במסגרת נציגות בעלי הדירות. האמור בסעיף זה לא יחול במקרה של פעולה בזדון ע"י הנציגות.
- 27.7. הנציגות תאשר את התוכניות והכל בהתאם להוראות סעיף 7 לעיל.
- 27.8. החלפת חברי הנציגות תהיה תקפה ומחייבת רק אם נמסר לב"כ היזם העתק של החלטה בכתב שנתקבלה על ידי רוב הבעלים על החלפת חברי הנציגות, בצירוף אישורו של ב"כ הבעלים כי נתקבלה כדין, ובכפוף לכך שרוב הבעלים חתמו על כתב מינוי נספח יג' הממנה את חברי הנציגות החדשים.
28. שיפוי
- 28.1. בכל מקרה בו חלה חובת שיפוי על היזם בהתאם להוראות הסכם זה, אזי ישפה היזם את הבעלים בכפוף לתנאים המצטברים הבאים להלן:
- 28.1.1. נקבע בפסד דין חלוט שביצעו לא עוכב ו/או החלטה שיפוטית אחרת, כי הנזק שנגרם לבעלים נגרם בגין מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו.
- 28.1.2. הבעלים הודיע ליזם על קבלת כל דרישה ו/או כתב בי-דין ו/או תובענה לתשלום שהוגשה בתוך זמן סביר מהיוודע הדבר לבעלים
- 28.1.3. הבעלים יאפשר ליזם להתגונן בשמו ובמקומו בפני כל דרישה, כתב בי-דין, ו/או תובענה.
- 28.1.4. הבעלים יאפשר ליזם לטפל בדרישה ו/או בתביעה וזאת בין היתר ע"י המצאת ייפוי כוח לבא כוח מטעם היזם אשר יאפשר הגנה אף בשם הבעלים.
- 28.1.5. הבעלים ישתף פעולה עם היזם במסגרת ההתגוננות מפני כל תובענה ו/או דרישה כאמור, על חשבון היזם, במטרה להזדוף כל תובענה ו/או דרישה כאמור.
- 28.2. היזם מתחייב לדאוג, שעוה"ד מטעמו יהיה חייב למסור לב"כ הדיירים כל מידע ו/או מסמך בעל משמעות הקיים ברשותו ונוגע לתביעה ואשר התבקש במכתב מנומק ערוך וחתום בידי ב"כ הבעלים.
- 28.3. מבלי לגרוע מחובת היזם כאמור, היזם מתחייב לעשות כל שביכולתו להסיר

### הסכם פינוי בינוי מתחם התותחנים 7-1 חולון לעיון הבעלים

כל עיקול ו/או צו שיפוטי או מעין שיפוטי אחר אשר יוטל כנגד מי מיחידי הדיירים בגין מעשה ו/או מחדל הקשורים לזום, בתוך 60 יום מיום הטלתו של אותו צו. ואולם, ככל שעקב פסק דין שביצעו לא עוכב ננקטו פעולות מבצעיות נגד הדיירים במסגרת הליכי הוצל"פ, יהיה על הזום לגרום לביטולם של פעולות אלו על חשבוננו הבלעדי בתוך 7 ימי עסקים מיום שנודע לו על קיומם.

28.4. מובהר בזאת כי בכל מקרה של הטלת קנסות ו/או הוצאות ו/או אגרות ואשר מקורן בפעולות ו/או מחדלים שנגרמו על ידי הזום ו/או מי מטעמו, ידאגו הבעלים להמציא לזום עותק מהם לאלתר וזכותם לקבלת שיפוי מהזום לא תיפגע.

### 29. שונות

29.1. מובהר בזאת כי לא יחולו בשום מקרה יחסי עובד – מעביד ו/או יחסי שותפות בין הצדדים ו/או בין הדיירים לקבלן המבצע ו/או קבלני המשנה.

29.2. היה והדיירים יתבעו לשלם כל סכום ו/או פיצוי בגין טענה בדבר עניינים הנובעים מקיום של יחסי עובד- מעביד, ישפה הזום את הדיירים באופן מידי בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו לדיירים עקב דרישה ו/או תביעה ו/או טענה שתופנה כלפי הדיירים בגין כך, לרבות בכל סכום בתוספת שכ"ט עו"ד ששולם על ידי הדיירים, הכל כנגד קבלת פסק דין אשר לא עוכב ביצועו והכל בכפוף לסעיף 27 לעיל.

29.3. כל הודעה, הצהרה, ויתור, שיהוי, הנחה, ארכה, שינוי שניתנו, אם ינתנו, 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 הנוגעים בדבר ובכפוף לאישור נציגות הדיירים בכתב. שום 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. מובהר כי במקרה של דייר אשר יבקש לשדרג את דירתו בתשלום, לא ידרש אישור נציגות הדיירים כאמור.

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

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

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

29.7. כל הודעה לפי חוזה זה שתשלח מצד אחד למשנהו, תיחשב כנתקבלה בתוך 5 ימים ממועד שליחתה בדואר רשום.

הסכם זה ממצה את כל המוסכם בין הצדדים עד ליום חתימתו. אין כל תוקף לכל מצג, אמירה, הבטחה וכיוצ"ב אשר קדמו לחתימת הסכם זה.

29.8. הסכם זה כפוף לחוק המכר

29.9. כתובות הצדדים בהסכם זה:

הדיירים: אצל עוה"ד של הדיירים או בכתובות נציגות הדיירים.

הזום: במשרדי הזום.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

## ייפוי כוח לתכנון

אני/ו הח"מ, **דניאל סמואל ת.ז. 024159790** ממנה/ים ומייפה/ים בזאת את כוחם של עוה"ד יניב שני ו/או אביב בן עטיה ו/או אביב שני ו/או דניאל גולשה ו/או גלעד אוהיון ו/או שאול ארמה או כל עו"ד אחר מטעמם, כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לבאי כוחנו החוקיים לשם עשייה, בשמנו ובמקומנו של כל הפעולות הבאות או כל חלק מהן והנובעות מההסכם שנחתם בינינו לבין **חברת התותחנים 1-7 חולון בע"מ, ח.פ. 515960987** (להלן: "**ההסכם**" ו-"**היוזם**" בהתאמה) בקשר עם המקרקעין המצויים ברח' התותחנים 1-7, חולון הידועים כחלקות 143-140 בגוש 7058 (להלן: "**המקרקעין**") כדלקמן:

1. לפעול ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובקשה למתן היתר בניה אשר תוגש בקשר עם בניה על המקרקעין ו/או על תוכניות ו/או על כל מסמך אחר שיידרש לצורך הוצאת היתר בניה כאמור ו/או על בקשות להקלות ו/או על בקשות לתוספות בניה ו/או הגדלת זכויות בנייה ו/או שינוי צפיפות המותרת על המקרקעין ו/או טיפול בהתנגדויות שהוגשו (או שיוגשו) בקשר עם הליכים תכנוניים במקרקעין ו/או על כל מסמך שיידרש בקשר עם פעולות תכנון ובניה מכל סוג שהוא בקשר עם המקרקעין, לרבות אך לא רק, בקשר עם פרויקט לפי תמ"א 38 ו/או שינוי יעוד ו/או שימוש חורג במקרקעין ו/או תוכניות מתאר מקומיות ו/או מחוזיות, תוכניות מפורטות, תוכניות בנין עיר, תוכניות בינוי, תוכניות ארכיטקטוניות, תוכניות העמדת בנין ו/או אישורי בניה ו/או אישורי הריסה, ו/או קבלת 'טופס 4' ו/או 'טופס אכלוס' ו/או תעודת גמר וכיוצ"ב ולהגישן לאישור הרשויות ולטפל בקבלת אישורים כאמור להלן.
2. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם, ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך, לרבות עם פקיד היערות.
3. ליוזם, לפעול, להכין ולחתום על כל בקשות, תוכניות ומסמכים אחרים, לרבות בקשות להיתרים, להקלות, להגדלת מספר הדירות שניתן לבנות על המקרקעין על פי התוכניות כפי שתאושרנה וכל הקשור והנובע מכך; ליתן כל הסכמה בקשר עם כל בקשה כאמור, לרבות, לבקש ו/או להסכים, לכל הליך תכנוני ולכל פעולה הנובעת מהליכים תכנוניים ומימוש זכויות הבנייה ו/או שימוש בקשר עם המקרקעין, ו/או אי מימוש זכויות בנייה ו/או שימוש עם מקרקעין כלשהם אחרים, לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם הרשויות ו/או עם חברת החשמל ו/או עם בזק ו/או עם חברת הכבלים ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך, ובלבד שלא יחולו עלינו עלויות ו/או תשלומים כלשהם.
4. לפעול ולחתום בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור והנדרש להכנה ו/או לשינוי ו/או לביטול כל תוכניות הבניה והפיתוח שיידרשו לצורך בניה על המקרקעין וכל הקשור ו/או הנובע מכך, לרבות תוכניות להריסה, חפירה, תוכניות מים, חשמל, תאורה, תוכניות תחבורה וחניה, תוכניות ביוב, תיעול, ניקוז, מים כבישים, הקצאת שטחים לציבור, להולכי רגל, למעבר וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים וכל תוכניות אחרת שתיידרש לצורך קבלת היתרים ורישיונות לכל מטרה שהיא ולכל יעוד ושימוש במסגרת המקרקעין.
5. לשלם בשמנו ובמקומנו את כל האגרות ההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו בגין הפעולות התכנוניות שביצוע כאמור לצורך השגת כל היתר בניה ו/או אישור תכנוני כאמור בייפוי כוח זה והכל כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון.
6. לטפל בשמנו ובמקומנו מול כל רשות תכנון ו/או רשות ממשלתית ו/או רשות מקומית, לרבות אך לא רק, ועדות ערר, מועצה אזורית ו/או מקומית וכל מחלקותיה ואגפיה, לרבות אך לא רק בקשר עם בהתנגדויות, השגות, ערעורים, דיווחים בגין תשלומים ו/או חוזרי תשלומים של מיסים ו/או היטלים ו/או אגרות וכיוצא בזה, והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין.
7. 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 רשם המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות תכנון ו/או בנין ערים למיניהן ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, בקשות, התחייבויות, תוכניות, מפות, מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל זיקות הנאה ו/או הערות לטובת הרשות המקומית ו/או רשות מוסמכת אחרת 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 בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שמיופה הכוח ימצא לנחוץ ולמועיל.
8. להופיע בפני פקיד היערות ו/או כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקת מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים/צמחיה במקרקעין והטיפול בהם.

9. להתחייב, ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע הפעולות הנ"ל ולהגיש לוועדת בנין ערים, עירונית ו/או מחוזית, כל סוגי בקשות, תוכניות ערעורים, התנגדויות ומסמכים אחרים כלשהם ולפעול כל פעולה שהיא בקשר לכך.
10. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל יהיו מיופי הכוח זכאים להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל מוסד תכנוני ו/או גוף ו/או פקיד ממשלתי ו/או עירוני, לרבות מינהל מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, מועצות מקומיות, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ו/או ועדת התנגדויות כלשהי, לרבות מקומית ומחוזית ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן, ועדת ערר, בית משפט לעניינים מנהליים או כל רשות מוסמכת אחרת על מנת, בין היתר, לקבל כל מידע בקשר עם זכויותינו במקרקעין ולעשות ו/או להצהיר ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על כל הצהרה, בקשה, תוכנית, מפות (לרבות בקשות, הצהרות ותוכניות לעניין קבלת הקלות וקבלת היתרי בניה), תשריט, תקנון, הסכמים, התקשרויות ו/או בקשות לביטול ו/או לתיקון ו/או לשינוי של אלו, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביופי כוח זה ו/או הכרוך בכך וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין, והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
11. ייפוי כוח זה יאפשר לבאי כוחנו הנ"ל לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע הפעולות הנ"ל.
12. ייפוי כוח דלעיל מתייחסים למקרקעין המפורטים לעיל, גם אם מספרי החלקות ו/או הגושים ישתנו עקב פעולות תכנוניות כלשהן, ויש לראות ייפוי הכוח הנ"ל כמתייחסים גם לכל הסימונים החדשים של המקרקעין הנ"ל אם יהיו כאלה.
13. כל אחד ממיופי הכוח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ ייפוי הכוח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מיופי הכוח.
14. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי ייפוי כוח זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שעשו כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מורשי הנ"ל.
15. אנו מסכימים לכל מעשה שיעשו מיופי הכוח על פי ייפוי כוח זה וכל מה שיעשו מיופי הכוח לפי ייפוי כוח זה יחייב אותנו ואת כל הבאים במקומנו.
16. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומנו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלישיים תלויות בייפוי הכוח.
17. בייפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.

**ולראיה באנו על החתום:**

היום 22 לחודש 7 שנת 2024

דניאל סמואל

אישור עו"ד



אני הח"מ, עו"ד שאול ארמה מאשר את חתימת מרשי על ייפוי כוח זה.

תאריך: 22/7/2024

## ייפוי כוח לנקיטה בהליכים משפטיים

אנו הח"מ, **דניאל סמואל ת.ז. 024159790**, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה/ים ומיפה/ים בזאת את כוחם של עוה"ד יניב שני ו/או אביב בן עטיה ו/או אביב שני ו/או דניאל גולשה ו/או גלעד אוהיון ו/או שאול ארמה כל עו"ד אחר מטעמם, את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לבאי כוחנו החוקיים בכל תביעה שתוגש על ידינו נגד "בעל דירה מתנגד" כהגדרתו בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 או חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006 ו/או כל תיקון ו/או עדכון לחוק ו/או כל חוק שיבוא במקום החוק האמור (להלן - "**המתנגד**" ו- "**החוק**" בהתאמה), בכל הקשור להסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 (במתכונת הריסה ובניה מחדש) שנחתם בינינו לבין **חברת התותחנים 1-7 חולון בע"מ, ח.פ. 515960987** (להלן: "**ההסכם**" ו- "**היזם**" בהתאמה) בקשר עם המקרקעין המצויים ברח' התותחנים 1-7, חולון הידועים כחלקות 143-140 בגוש 7058 (להלן: "**המקרקעין**").

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחנו רשאים לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמנו כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, בקשה לדיון נוסף, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, כתב, תובענה, קובלנה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.

2. לרשום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה ו/או לרשום/ למחוק משכנתאות על המקרקעין ו/או על חלקת הרכוש המשותף ו/או על תת החלקה הנוספת שתיווצר לטובת הקבלן ו/או רוכשי דירות חדשות ו/או גופים פיננסיים.

3. לחתום בשמנו ו/או מטעמנו על כל מסמך ו/או הצהרה ו/או התחייבויות הנדרשים לשם ביצוע כל האמור דלעיל ולרבות: בקשות לרישום הע"א, שטרי משכנתא, משכונים, שטרי מכר ו/או כל מסמך אחר שיש בו כדי למלא אחר כל התחייבויות/ינו כנקוב בייפוי כוח בלתי חוזר זה ובקשר עם המקרקעין.

4. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות תכנון ו/או בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס 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, תוכניות, 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 בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שמיופה הכוח ימצא לנחוץ ולמועיל.

5. לבקש או להסכים לרישום הערת אזהרה (להלן: "**הערת האזהרה**") בפנקסי המקרקעין, לפי חוק המקרקעין, בגין הימנעות מעשיית עסקה וכן לבקש ו/או להסכים ליחד ו/או לבטל ו/או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה ו/או שתרשם בפנקסי המקרקעין, ולרבות לבקש ו/או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין ו/או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כוחנו ימצא לנכון, לרבות רישום ומחיקה ותיקון הערות אזהרה לטובת צדדים שלישיים ולרבות רוכשי דירות. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיו רשאים באי כוחנו לחתום בשמנו על כתבי הסכמה, מופנה/ים לרשם המקרקעין, לפיו הננו נותנים הסכמתנו לביצוע עסקאות ו/או דיספוזיציות מכל מין וסוג שהוא ביחס למקרקעין, לרבות מכירת חלקים מהמקרקעין ליזם ו/או למי מטעמו ו/או רישום הערות אזהרה לזכות צדדים שלישיים/בנקים שיעמידו משכנתאות לרכישת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או זכויות בעלות לזכות צדדים שלישיים.

6. למשכן ו/או לשעבד את כל זכויותינו במקרקעין לטובת בנק הפועלים בע"מ ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק דיסקונט בע"מ ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או בנק ירושלים בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ו/או בנק אגוד לישראל בע"מ ו/או יובנק בע"מ ו/או CITIBANK N.A. ו/או כלל ביטוח בע"מ ו/או הפניקס בע"מ ו/או מגדל חברה לביטוח בע"מ ו/או מנורה חברה לביטוח בע"מ ו/או הראל חברה לביטוח ו/או מוסד פיננסי מוכר ו/או אחת מחברות הביטוח (להלן: "**הבנק המלווה**") ו/או את זכויותינו בדירות שיבנה היזם במקרקעין במשכון ו/או במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ו/או שסכומה יתייחס לגובה כלל הערבויות שיעמיד הבנק המלווה לכלל

- בעלי הזכויות במקרקעין ולרוכשי דירות היזם במקרקעין בתוספת מרווח ביטחון לפי שיקול דעת הבנק המלווה, כל זאת להבטחת חובות ו/או התחייבויות היזם כלפי הבנק המלווה.
7. לחתום בשמנו ובמקומונו על מסמכי הליווי של הבנק המלווה ובכלל זה על הסכם הליווי עצמו, על מסמכי גילוי לערב/לממשכן ועל מסמכי שיעבוד המקרקעין.
8. למשכן ו/או לשעבד את כל זכויותינו במקרקעין, במשכון ו/או במשכנתא מכל דרגה לטובת הבנק המלווה כהגדרתו לעיל ו/או בנקים למשכנתאות ו/או מוסדות פיננסיים אחרים- לרבות כאלה שיעמידו לצדדים שלישיים, רביעיים וכיו"ב מימון לרכישת דירות החברה במקרקעין ו/או איזו מהן אך בכפוף לכל משכנתא קיימת שלנו בדירה ו/או במקרקעין ו/או בחלק מהמקרקעין, ככל שרשומה משכנתא כזאת.
9. לרשום, לבטל ולייחס הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה ו/או חכירות ו/או צווי ירושה ו/או שכירות ולחתום בשמנו על כל התחייבות ו/או בקשה לרישום ו/או ביטול כל ו/או כל אחת מהפעולות דלעיל, בקשר עם המקרקעין.
10. לחתום בשמנו ובמקומונו על כל תצהירים, פרוטוקולים, התחייבויות, ערבויות ושטרות ולקבל ו/או לשלם בשמנו ובמקומונו כל כספים, תשלומים, מיסים, אגרות, היטלים, ארנונות, היטלי השבחה, ריבית והוצאות בנק וכל הוצאות למיניהן הקשורות בהתחייבותינו עפ"י ייפוי כוח בלתי חוזר זה ובהתאם להוראות הסכם התמ"א.
11. לחתום ולהתקשר עם כל צד שלישי, לרבות - חברת חשמל, חברת טל"כ, חברת בזק, מקורות, חברת הגז וכיוב' רשויות או גופים.
12. לייצגנו ולהופיע בשמנו ובמקומונו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, המפקח על הבתים המשותפים, רשויות ממשלתיות, עיריית רמת גן ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאה העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
13. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם, לדרוש גילוי ועיון מסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית המשפט, להזמין עדים ולמנות מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כוחנו ימצאו לנכון.
14. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בורות.
15. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של באי כוחנו ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, בכפוף להוראות ההסכם.
16. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לבקש עיקולים או הסרתם, ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
17. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב או התראה או פניה בלי יוצא מן הכלל אשר באי כוחנו ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
18. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמנו כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחנו ימצאו לנכון ולמתאים.
19. לבקש ולקבל מידע שהננו זכאים לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
20. להופיע בשמנו ולייצגנו בעניין הנ"ל בפני המפקח על הבתים המשותפים ו/או בית משפט ו/או בית דין ו/או בפני כל רשות ו/או גוף הדנים ו/או שידונו בתביעות כנגד המתנגד מכוח הוראות החוק, לחתום בשמנו ובמקומונו על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמנו כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמנו ובמקומונו כל מסמך שאנו רשאים לקבלו על פי דין.
21. כל אחד ממיופי הכוח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ ייפוי הכוח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מיופי הכוח.
22. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי ייפוי כוח זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שעשו כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מורשי הנ"ל.
23. אנו מסכימים לכל מעשה שיעשו מיופי הכוח על פי ייפוי כוח זה וכל מה שיעשו מיופי הכוח לפי ייפוי כוח זה יחייב אותנו ואת כל הבאים במקומונו.
24. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומונו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלישיים תלויות בייפוי הכוח.

25. שימוש בייפוי כוח זה לשם ביצוע איזה מהפעולות האמורות בו מותנה בכך שאין בפעולה כדי להשית עלינו כל הוצאה ו/או אגרה ו/או תשלום מכל סוג שהוא, וככל שהפעולה עשויה להשית עלינו הוצאה ו/או אגרה ו/או תשלום כאמור, מיופי הכוח יקבלו מהיזם התחייבות מראש ובכתב כי הוא יישא בהם, כל עוד ההסכם בתוקף.

26. ייפוי כוח זה יחייב כל אחד מן החתומים עליו בנפרד, בין אם נחתם על ידי יתר מייפי הכוח ובין אם לאו וניתן יהיה לעשות בו שימוש לביצוע כל פעולה ו/או חתימה בשם כל אחד ממייפי הכוח בנפרד או יחד עם מייפי הכוח האחרים, כולם או חלקם, על פי שיקול דעתו של מיופה הכוח.

27. בייפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום:

היום 22 לחודש 7 שנת 2024

דניאל ארמא

אישור עו"ד



אני הח"מ, עו"ד שאול ארמה מאשר את חתימת מרשיי על ייפוי כוח זה.

תאריך: 22/7/2024

### יפוי כוח למיסוי

אנו הח"מ, **דניאל סמואל ת.ז. 024159790**, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, ממנה/ים ומייפה/ים בזאת את כוחם של עוה"ד אביב בן עטיה ו/או אסף שני ו/או אביב שני ו/או דניאל גולשה ו/או גלעד אוחיון ו/או שאול ארמה או כל עו"ד אחר מטעמם, את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לבאי כוחנו החוקיים מול רשויות המס בעניין ההסכם לביצוע פרויקט פינני בינוי עפ"י חוק חוק פינני ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006 ו/או תמ"א 38 (במתכונת הריסה ובניה מחדש) שנחתם בינינו לבין **חברת התותחנים 1-7 חולון בע"מ, ח.פ. 515960987** (להלן: "**ההסכם**" ו-"**היזם**" בהתאמה) בקשר עם המקרקעין המצויים ברח' התותחנים 1-7, חולון הידועים כחלקות 140-143 בגוש 7058 (להלן: "**המקרקעין**"), ומבלי לגרוע מכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחנו רשאים לעשות ולפעול בשמנו ובמקומו בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לעשות שימוש בכל הקלה, פריסת תשלומי מס, תביעת ניכויים, להגיש בקשות למימוש פטורים (לרבות הגשת דו"חות שנתיים לשנים קודמות לשנת המס בה נחתם ההסכם, תיקון דו"חות שנתיים וכיו"ב), לחשב שומה עצמית בגין עסקה זו או בגין עסקה שביצענו בעבר לגביה מבוקש המרת פטור בחיוב (ובמקרה כזה יחול יפוי הכוח גם על כל הפעולות שיידרשו לשם ביצוע המרת הפטור כאמור מהעסקה האחרת) ולקבוע את שווי הרכישה והניכויים לצורך שומה זו וכן שימוש ו/או החלפת שימוש בכל פטור ממס שבת, והכל לשם הפחתת תשלומי מס שיחולו עלינו במסגרת ההסכם וכן לקבלת כל החזר המגיע לנו ו/או למי מטעמנו בקשר עם מיסים ששילמנו במסגרת ההסכם והכל כפי שמיופי הכוח ימצאו לנחוץ ולמועיל.
2. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי כוחנו ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
3. להופיע בשמנו ובמקומו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ולרבות כל בית משפט ובית דין, פקיד שומה, מנהל מס שבת, משרדי מיסוי מקרקעין, ולעשות ו/או לפעול ו/או להגיש ו/או לייצג ו/או לחתום בשמנו ובמקומו על דיווחים, הצהרות, תעודות, בקשות, לרבות בקשות לשימוש בפטורים ממס ו/או פריסת מס השבת ו/או הפחתת שיעור מס, השגות, עררים, התחייבויות וכל מסמך ופעולה אחרת בלי יוצא מן הכלל, אשר מיופי הכוח ימצאו לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יהיו מיופי הכוח רשאים לטפל בשמנו ובמקומו בכל הקשור להיטל השבחה, מס שבת מקרקעין, מס ערך מוסף וכל תשלום אחר בכל רשות שהיא.
4. כל אחד ממיופי הכוח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ יפוי הכוח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מיופי הכוח.
5. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפוי כוח זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שעשו כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מורשי הנ"ל.
6. אנו מסכימים לכל מעשה שיעשו מיופי הכוח על פי יפוי כוח זה וכל מה שיעשו מיופי הכוח לפי יפוי כוח זה יחייב אותנו ואת כל הבאים במקומו.
7. יפוי כוח זה יחייב כל אחד מן החתומים עליו בנפרד, בין אם נחתם על ידי יתר מיופי הכוח ובין אם לאו וניתן יהיה לעשות בו שימוש לביצוע כל פעולה ו/או חתימה בשם כל אחד ממיופי הכוח בנפרד או יחד עם מיופי הכוח האחרים, כולם או חלקם, על פי שיקול דעתו של מיופה הכוח.
8. יפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלישיים תלויות ביפוי הכוח.
9. ביפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום:

היום 22 לחודש 7 שנת 2024

דניאל סמואל

אישור עו"ד



אני הח"מ, עו"ד שאול ארמה מאשר את חתימת מרשיי על יפויי כוח זה.

תאריך: 22/7/2024

22  
 ירד ישר 029661600  
 חנה אלכסי 059161778

		<del>6826330</del> 6732992	וקסלר גורג וקסלר יוסיפה	20
אליכנו י.ס.	13.2.20	061005772 200421588	דשות הפיתוח כבן א.ת.כ. כבן י.ש.	21
<del>למנו</del>	22/7/2024	042866984 024159790 057970972	פיתוח דניאל סמואל בנות יוסף	22
<del>א.א.</del>	<del>14/7/18</del>	<del>308482835 318005517 305887103</del>	פיתוח איתן יו.א.נ.ק. האון א.י.א.נ.ק. כנע	23
<del>א.א.</del>	14/7/18	077211613	אברגל אלברט	24
א.א.מ.י. מ.י.א.י.	30/5/09	7698854 6942619	אפרים בנימין אפרים עליזה	25
ר.י.א.ל.י.			רשות הפיתוח	26
		051225811	שעשוע אברהם	27
			רשות הפיתוח	28

מ.א.מ.י. 22/6/18 011888542

רח' התותחנים 7 חולון, גוש 7058 חלקה 141

~~א.א.~~

ת.ת.	שם ושם משפחה	ת.ז.	תאריך	חתימה
1	צקולה דרבה צקולה אנייש	327444451 327444469	14/6/18	א.א.מ.י.
2	ליבוביץ שושנה	0627755		
3	קודושוב אירנה רזניק בוריס	309025351 310359476	28.11.18	מ.א.מ.י.
4	יוסקוביץ אורי	057270407		
5	לישצינר מרגריטה	308902519	27/6/18	מ.א.מ.י.
6	כהן ליאון דוד	062022710	15/1/18	מ.א.מ.י.
7	משה אברהם	051363752	16/9/18	מ.א.מ.י.
8	פרטמושקין אבל דין או קטן	312810294 312181035 1	8/9/18	מ.א.מ.י.
9	קומיאס רחל	4666804	13-6-18	מ.א.מ.י.
10	דשות הפיתוח מ.א.מ.י.	53670899	27/7/18	מ.א.מ.י.
11	וסטווד לורן	34299461	14.6.18	מ.א.מ.י.
7	מ.א.מ.י.	209033435	11/09/20	מ.א.מ.י.
7	אהרון רחב	302149216	11/09/20	מ.א.מ.י.

Daniel Golsha, Adv.  
Vindichansky Yaniv, Adv.  
Moshe Meshorer, Adv.  
Benny Izraelov, Adv.  
Vladimir Yarkoni, Adv.

דניאל גולשה, עו"ד.  
וינדיצ'אנסקי יניב, עו"ד.  
משה משורר, עו"ד.  
בני יזראלוב, עו"ד.  
רונן רוזנבלט, עו"ד.  
ולדימיר ירקוני, עו"ד.

Rupin 1 st. Holon, Israel, 5834506  
**Mobile : 052-3896263**  
Tel': 074-7031368, Fax: 03-5502739  
E-mail : daniel@dg-adv.biz  
Website : <https://www.dg-law.biz/>

רח' רופין 1, חולון, ישראל, 5834506  
**נייד: 052-3896263**  
טל': 074-7031368, פקס: 03-5502739  
דוא"ל: daniel@dg-adv.biz  
אתר: <https://www.dg-law.biz/>

תאריך: 7.5.24\_

לכבי חברת התותחנים 1-7 חולון  
נווה אילן

שלום רב,

כעוה"ד המייצג חלק מהבעלים בפרויקט פיננסי בינוי ברח' התותחנים 1-7 חולון, הריני לאשר כי הובהר לבעלים כי התמורה במסגרת הפרויקט הינה 12 מר לכל דירה ומרפסת שמש בשטח של כ- 10 עד 12 מר + מחסן + חניה וכי וכי ניתן אישור והסכמה מצידם לאמור לעיל.

בכבוד רב,  
דניאל גולשה, עו"ד  
דניאל גולשה – משרד עורכי דין



**שמעוני - אוחיון**  
 משרד עורכי דין

06 מאי 2024  
 כ"ח ניסן תשפ"ד

לכבוד  
 חברת התותחנים 1-7 חולון בע"מ  
נווה אילן, קריית התקשורת

א.נ.

הנדון: התמורה שהוצעה לבעלי הזכויות

כעו"ד המייצג חלק מהבעלים בפרויקט פינני בינוי ברח' התותחנים 1-7 בחולון, הריני לאשר כי הובהר לבעלים כי התמורה במסגרת הפרויקט הינה 12 מ"ר לכל דירה, מרפסת שמש בשטח של 10 עד 12 מ"ר, מחסן וחניה, וכי ניתן אישור והסכמה מצידם לאמור לעיל.

בברכה,  
 שאול צדמיה, עו"ד

