

הסכם בתנאים לפרויקט לפי תמ"א 38

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ שנת 2018

- בין :
1. _____ (ת.ז. _____) ו _____ (ת.ז. _____)
בעלי דירה הידועה כתת חלקה מספר 1 קומה _____ דירה מס' _____
 2. _____, (ת.ז. _____) ו _____ (ת.ז. _____)
בעלי הדירה הידועה כתת חלקה מספר 2, קומה _____ דירה מס' _____
 3. _____ (ת.ז. _____) ו _____ (ת.ז. _____)
בעלי דירה הידועה כתת חלקה מספר 3, קומה _____ דירה מס' _____
 4. _____ (ת.ז. _____) ו _____ (ת.ז. _____)
בעלי דירה הידועה כתת חלקה מספר 4, קומה _____ דירה מס' _____
 5. _____ (ת.ז. _____) ו _____ (ת.ז. _____)
בעלי דירה הידועה כתת חלקה מספר 5, קומה _____ דירה מס' _____
 6. _____ (ת.ז. _____) ו _____ (ת.ז. _____)
בעלי דירה הידועה כתת חלקה מספר 6, קומה _____ דירה מס' _____
 7. _____ (ת.ז. _____) ו _____ (ת.ז. _____)
בעלי דירה הידועה כתת חלקה מספר 7, קומה _____ דירה מס' _____
 8. _____ (ת.ז. _____) ו _____ (ת.ז. _____)
בעלי דירה הידועה כתת חלקה מספר 8, קומה _____ דירה מס' _____
 9. _____ (ת.ז. _____) ו _____ (ת.ז. _____)
בעלי דירה הידועה כתת חלקה מספר 9, קומה _____ דירה מס' _____
 10. _____ (ת.ז. _____) ו _____ (ת.ז. _____)
בעלי דירה הידועה כתת חלקה מספר 10, קומה _____ דירה מס' _____
 11. _____ (ת.ז. _____) ו _____ (ת.ז. _____)
בעלי דירה הידועה כתת חלקה מספר 11, קומה _____ דירה מס' _____
 12. _____ (ת.ז. _____) ו _____ (ת.ז. _____)
בעלי דירה הידועה כתת חלקה מספר 12, קומה _____ דירה מס' _____
 13. _____ (ת.ז. _____) ו _____ (ת.ז. _____)
בעלי דירה הידועה כתת חלקה מספר 13, קומה _____ דירה מס' _____
 14. _____ (ת.ז. _____) ו _____ (ת.ז. _____)
בעלי דירה הידועה כתת חלקה מספר 14, קומה _____ דירה מס' _____
 15. _____ (ת.ז. _____) ו _____ (ת.ז. _____)
בעלי דירה הידועה כתת חלקה מספר 15, קומה _____ דירה מס' _____
 16. _____ (ת.ז. _____) ו _____ (ת.ז. _____)
בעלי דירה הידועה כתת חלקה מספר 16, קומה _____ דירה מס' _____

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, לצרכי חוזה זה, מרחוב מבוא שרף 1-2, ירושלים
(להלן – בעלי הדירות)

מצד אחד

לבין:

ח.פ. _____
באמצעות מנהלי החברה
(להלן – החברה / היזם)

מצד שני

הואיל ובעלי הדירות הינם הבעלים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בירושלים והמחזיקים של חלק מהדירות בבניין בן 16 דירות המצוי ברחוב מבוא שרף בכניסות 1-2, ירושלים (להלן: "הבניין") והידוע כחלקה 15 בגוש 28046 (להלן: "החלקה");

נסח רישום מקרקעין (נסח מרוכז) מצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו, מסומן א'.

והואיל ומנסח רישום המקרקעין עולה כי כל אחד מבעלי הדירות הינו הבעלים של דירה אחת שמספרה כנקוב לצד שמות יחידי בעלי הדירות וכמפורט בנסח המצ"ב **כנספח א'** אשר כולן ביחד וכל אחד מהן לחוד יקראו להלן ביחד "**הדירות**" או "**הדירה**";

והואיל וגג הבניין וכן החצר של החלקה (קומת הכניסה למעט הצמדות רשומות בלשכת רישום המקרקעין) וזכויות הבניה בחלקה מהווים רכוש משותף אשר בעלי הדירות הינם בעליהם בחלקים בלתי מסוימים ברכוש המשותף כמפורט בנסח הרישום המצורף להסכם;

והואיל ובעלי הדירות מעוניינים, במסגרת הוראות תמ"א 38, לבצע בבניין את כל העבודות הדרושות לשם הבאתו למצב של עמידה בתקן רעידות אדמה וכן עבודות בנייה ושיפוץ ועבודות הרחבה נוספות בדירות וברכוש המשותף כפי שיפורט להלן בהסכם זה;

והואיל והיזם הסכים לקחת על עצמו את הטיפול בהגשת תכניות הבניה, בקבלת היתר בניה ובביצוע העבודות כמוגדר בהסכם (לרבות העבודות בדירות בעלי הדירות וברכוש המשותף), תוך תשלום מלוא ההוצאות, המיסים, האגרות והעלויות הכרוכות בכך, ומבלי שתידרש כל השתתפות כספית מצד בעלי הדירות (אלא אם נאמר מפורשות אחרת בהסכם זה), וזאת בתמורה לקבלת זכויות בעלי הדירות לבניית יחידות דיור בהיקף של 10 יחידות דיור על גג הבניין הקיים, באופן שלאחר המכר ובכפוף לתנאי הסכם זה יבנה היזם על חשבונו, עד 10 דירות נוספות [אפשרות לדירות קטנות / גדולות / דופלקס על גג הבניין, באופן שחלקן יכללו חדרי יציאה לגג או מרפסת ו/או דירות נפרדות בגג – עד להיקף שיאושר על ידי רשויות התכנון אך בכל מקרה לא יותר מ 2.5 קומות נוספות, אשר תרשמנה על שמו ו/או על שם צדדים שלישיים, במסגרת תיקון צו רישום הבית המשותף];

והואיל והיזם מעוניין לרכוש מבעלי הדירות את הממכר, ככל שישנו כיום וככל שיתקבל במסגרת תמ"א 38 או כל בקשה שתוגש במסגרת הסכם זה וכאמור בהסכם;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר את מערכת היחסים שביניהם לרבות ביצוע עבודות החיזוק וההרחבה, השלמת בניית דירות היזם, ושינוי צו הבית המשותף;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כל הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

ואלה נספחי ההסכם:

- נספח א'** – נסח רישום (נסח מרוכז) מלשכת רישום המקרקעין של חלקה 15 בגוש 28046
- נספח ב'** – התשריטים והתוכניות של הבניין בהם מסומנת המעלית, חדרי הממ"ד ושאר ההרחבות בדירות בעלי הדירות, והרכוש המשותף;

מפרט מינימום (מפרט טכני) לביצוע עבודות חיזוק, הרחבה ועבודות נוספות עבור בעלי הדירות;	–	נספח ג'
נוסח אישור קיום ביטוחים / תנאי פוליסת ביטוח;	–	נספח ד'
דוגמת ערבות בנקאית שעל היזם למסור;	–	נספח ה'
תשריט היחידה הרישומית החדשה במפלס קומת המקלט;		נספח ו'
נוסח יפוי כח לעוה"ד מאת רוכשי דירות היזם;	–	נספח ז'
נוסח העברת זכויות בעלי הדירות;	–	נספח ח'
נוסח יפוי הכח שבעלי הדירות ימסרו ליזם;	–	נספח ט'
נוסח יפוי כח תכנוני ומיסויי מבעלי הדירות ליזם;	–	נספח י'
נוסח יפוי הכח מאת היזם לב"כ הצדדים;	–	נספח יא'
הסכמים שבין בעלי הדירות לעו"ד ולמפקח מטעם בעלי הדירות;	–	נספח יב'
רשימת תנאי סף ליזם ורשימת תנאי סף לקבלן שיבצע את הפרויקט;	–	נספח יג'
מסמך הביצוע בפועל.	--	נספחי י"ד
הסכם התקשרות בין בעלי הדירות לחברת מוריה;	--	נספח ט"ו

2. הגדרות

בהסכם זה יהיה לביטויים הבאים הפרושים שבצדס:

2.1	האדריכל	– איציק עדס אדריכל ו/או כל אדריכל שייקבע ע"י היזם;
2.2	המפקח	– המהנדס _____ ו/או כל מפקח אחר שייקבע בהסכמת הצדדים;
2.3	המפקח מטעם בעלי הדירות	– המהנדס _____ ו/או כל מפקח מטעמו או שיקבע, ע"פ הוראות סעיף 15.1 להלן;
2.4	עוה"ד מטעם בעלי הדירות	– עו"ד איתמר רואי מרחוב משמר העם 3, ירושלים ו/או כל עו"ד ממושרדו;
2.5	התוכניות	– התוכנית האדריכלית המצורפת כנספח ב' להסכם זה, תכניות הבניין, הדירות, וההצמדות המצורפות להסכם זה, וכפי שתוגשנה ו/או תאושרנה על ידי רשויות התכנון, לרבות כל שינוי שיעשה בהן על פי תנאי הסכם זה;
2.6	המפרט	– המפרט הטכני לביצוע מכלול העבודות נשוא הסכם זה, המצורף להסכם זה כנספח ג' , לרבות כל שינוי שיעשה בהם מעת לעת על פי תנאי הסכם זה; מובהר כי מדובר במפרט מינימום והיזם רשאי להציע מפרט וסעיפים שלא יפחתו מהמפורט בנספח ג'.
2.7	עבודות בעלי הדירות	– כל העבודות שיש לבצע על פי הסכם זה, המפורטות בתוכניות המצורפות כנספח ב' , ובמפרט הטכני המצורף כנספח ג' להסכם זה, הכוללות, בין היתר חיזוק הבניין, בניית הרחבות של 25 מ"ר לכל אחת מהדירות השייכות לבעלי הדירות, בכפוף לאמור בסעיף 8.11 בהסכם זה, בניית מעלית בכל אחת מהכניסות, וכל עבודה נדרשת ברכוש המשותף, אך למעט העבודות הדרושות לבניית דירות היזם בלבד;
		מובהר כי המעליות יהיה מחוץ לבניין ויחוברו לבניין כמופיע בתכנית.
2.8	עבודות הפיקוח הצמוד	– העבודות המנויות בסעיף 7.3 להלן, והכל מבלי לפגוע במפורט בהסכם הניהול והפיקוח עם המפקח;
2.9	הממכר	– הזכות לבנות את דירות היזם, בכפוף למתן אישורים מהגורמים הרלבנטיים, ועל פי התכנית האדריכלית המצורפת להסכם זה, או לכל תכנית אחרת תואמת אשר תאושר על ידי רשויות התכנון ובעלי הדירות.

- 2.10 **ההערה לטובת היזם** – ההערה על הרכוש המשותף (כאמור בסעיף 20.3.1 להלן) או ההערה על היחידה החדשה (כאמור בסעיף 20.3.2 להלן);
- 2.11 **בטוחת הבנק המלווה** – הערה על הרכוש המשותף לטובת הבנק המלווה, או; משכנתה או הערה על היחידה החדשה לטובת הבנק המלווה, כאמור בסעיף 21.2 להלן;
- 2.12 **הנציגות** – כהגדרתה בסעיף 25.1 להלן;
- 2.13 **דירות היזם** – דירות שיבנה היזם על גג הבניין בהיקף של עד שתיים וחצי קומות (על פי הזכויות שתקנה הוועדה מכח תמ"א 38, ותכנית 10038), ועד 10 יחידות מגורים, לרבות החלקים ברכוש המשותף הצמודים להן, אך למעט זכויות הבניה שייווצרו, ככל שיווצרו, על הגג החדש, לאחר בניית הדירות;
- 2.14 **עבודות הבניה** – ביצוע עבודות החיזוק וכל עבודה ברכוש המשותף ועבודות ההרחבה לבעלי הדירות ובניית דירות היזם. יובהר כי מבדיקה ראשונית שנעשתה בעירייה, עולה כי אין צורך בתוספת חניה בתוך החלקה ואולם היזם יהיה מחויב לבצע בדיקה מטעמו ולפעול על פי תוצאותיה;
- 2.15 **שלבי הפרויקט** – השלבים המפורטים בסעיף 12.2 להלן;
- 2.16 **תמ"א 38** – תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38, תכנית 10038 וכל תיקון שיהא לתוכניות הנ"ל מעת לעת;
- 2.17 **קבלן מבצע** – קבלן שיבחר על ידי היזם, ויעמוד בתנאי הסף שבנספח יג' להסכם;
- 2.18 **חברת מוריה** – חברה עירונית מוריה, אשר מלווה את בעלי הדירות בפרויקט, לפי הסכם;
- 2.19 **מחסנים:** – בעלי הדירות יוכלו להשתמש בשטח המקלט שבכל כניסה, כמחסן עבור דירותיהם. היזם יוכל להציע תכנון של מחסנים ונציגות בעלי הדירות תוכל לאשר זאת, ובכפוף להיתר הבניה.

3. הצהרות בעלי הדירות

בעלי הדירות מצהירים ומתחייבים בזאת לחוד כדלהלן:

- 3.1 כי הנם הבעלים הרשומים ובעלי הזכויות המלאות בדירות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין בירושלים, כמפורט בנסח הרישום המצורף **כנספח א'**.
- 3.2 כי זכויותיהם בחלקה חופשיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות אחרת של צד ג' כלשהו, למעט אלה המפורטות בנסח המצורף, זכויות בני הזוג של כל אחד מבעלי הדירות (מקום שאלה אינן רשומות), ומשכנתאות הרשומות על זכויות חלק מיחיד בעלי הדירות, כמפורט בנסח הרישום המצ"ב (להלן – **השעבודים הקיימים**), וכי למיטב ידיעתם, למעט המפורט בהסכם זה אין כל מניעה על פי דין או הסכם להתקשר עם היזם בהסכם זה, ולהעביר את הממכר על שם היזם, כשהוא נקי מכל חוב או שעבוד או זכות צד ג' התלויה בבעלי הדירות, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.
- 3.3 כי מיום חתימת הסכם זה ואילך, הם יחתמו על כל בקשה להיתר התואמת את התכניות המאושרות בנספח ב' שתוגש להם על ידי היזם או האדריכל מטעמו, ועל כל מסמך הדורש את חתימתם לרבות לרשות התכנון העירוני, לרשות המסים ולכל גורם בלשכת רישום המקרקעין והם אינם סותרים הוראות הסכם זה.
- 3.4 כי מיום חתימת הסכם זה ואילך, ועד לתיקון מסמכי הבית המשותף כאמור בסעיף 23 להלן, לא ימכרו ולא ישעבדו את זכויותיהם בדירתם, אלא בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 22.5 להלן, לרבות החתמת הרוכש על הסכם זה וכל מסמך אחר ע"פ הוראות הסכם זה.

4. הצהרות היזם

היזם מצהיר ומתחייב בזאת, כדלהלן :

- 4.1 כי הינו חברה שהתאגדה כדין בישראל, וכי נתקבלו בהנהלתו כל ההחלטות הנדרשות עפ"י דין ועפ"י תקנון החברה להתקשרותו בהסכם זה.
- 4.2 כי לא קיבל כל מצג ו/או התחייבות כלשהי מבעלי הדירות ו/או מחברת מוריה או מי מטעמה לעניין זכויות הבנייה ו/או אפשרויות הבנייה בחלקה ו/או האפשרות לקבל את הסכמת הבעלים הרשום ו/או באשר להיקף הבניה המותר על גג הבניין, וכי בדיקת החלקה וכדאיות העסקה עברו נעשתה ישירות על ידו, ובאחריותו הבלעדית מבלי להסתמך על כל מצג מצד בעלי הדירות.
- 4.3 כי קיבל מהרשויות את כל המידע וההסברים הדרושים לו והמתייחסים לחלקה ולאפשרויות מימוש הזכויות, ואת הוראות הקבועות בתמ"א 38 לאזור בו נמצאת החלקה, כי בדק את דרישות הרשות התכנונית המוסמכות בקשר עם ביצוע עבודות הבניה, את תנאי תבע 10038 עובר לחתימת ההסכם, ואת האפשרות לקבלת היתר בניה לביצוע האמור בהסכם זה.
- 4.4 כי קודם להתקשרותו בהסכם זה, ראה ובדק את החלקה והבניין וסביבתם, וכן את זכויות בעלי הדירות בהם; כי בחן את מצבם הפיסי, התכנוני, והמשפטי של החלקה והבניין (לרבות אפשרות ניצול זכויות הבניה בחלקה מכח תכנית 10038, ואת האפשרות לבצע את עבודות הבניה, מיקום קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל וטלפון, מקורות מים וחשמל לחלקה, דרכי גישה וכל נתון אחר הקשור בביצוע הסכם זה) והוא מודע לכך שמיקום התשתיות בפועל עלול להיות שונה ממיקומם בכל תכנית; כי קיבל כל מידע הנראה לו רלוונטי בקשר לקיום הסכם זה; כי בדק את היתכנות ביצוע עבודות הבניה וכדאיותן, לרבות סוגיית החניה ויתר דרישות תמ"א 38, וכי מצא את כל אלה מניחים את דעתו מכל הבחינות ומתאימים למטרתו, והוא מוותר בזאת על כל טענה, בקשר לאיזה מהפרטים האמורים לעיל.
- 4.5 מובהר, כי אין באמור לעיל משום הצהרה מצד היזם, שהבניין מתאים לביצוע חיזוק על פי תמ"א 38, ובעניין זה נדרשת הוכחה על ידי גורמים מקצועיים שיישכרו ע"י היזם, כאמור בסעיף 5.2.1 להלן.
- 4.6 כי לאחר שבדק את כל הנתונים כאמור לעיל, יש לו (ו/או למי מטעמו) את היכולת, הידע המקצועי, המיומנות, הכישורים, האמצעים הכספיים, והארגוניים הדרושים לקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, ובפרט לבצע את עבודות הבניה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 4.7 כי החלפת המפקח מטעמו תיעשה אך ורק לאחר קבלת אישור בכתב של נציגות בעלי הדירות (שלא יתנגדו אלא מטעמים סבירים), הן לעצם החלפת המפקח, והן לזהות המפקח המחליף.
- 4.8 היזם יהא רשאי לרשום בגין זכויותיו על פי הסכם זה, הערות ושעבודים כאמור בסעיפים 20, 21, ו-22.4 להלן, ובתנאים האמורים בסעיפים הנ"ל. היזם מתחייב, כי לא ירשום בגין זכויותיו על פי הסכם זה, על אף הוראות כל דין, כל שעבוד ו/או משכון על דירתו של מי מבעלי הדירות, בין אם בלשכת רישום המקרקעין בין אם אצל רשם המשכונות ובין אם אצל כל רשות מוסמכת אחרת על פי דין, אלא בהתאם ובכפוף לאמור ברישא של סעיף זה.
- 4.9 כי לאור כל האמור לעיל ובכפוף לנכונות הצהרות בעלי הדירות בהסכם זה, הוא מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה. יחד עם האמור לעיל, מובהר כי היזם יוכל להודיע על כך שהתכנון המבוקש לא מתקבל על ידי רשויות התכנון, ובין היתר כי היקף הבינוי / כמות הדירות הנו פחות מ 10 דירות, והוא יהיה רשאי להודיע על ביטול ההסכם בשל אחד מהנ"ל.
- 4.10 כי הוא מודע להסכם שבין הדיירים וחברת מוריה על פיו עליו להעביר לחב' מוריה את התשלומים מכוח הסכם זה. (מוריה רשאית לגבות עד 5,000 ₪ + מע"מ בגין כל יחידת דיור קיימת ועוד כ 50,000 ₪ + מע"מ כדין, בגין הוצאות נלוות), כי חתימת ההסכם עם היזם תיעשה ישירות מול הדיירים באמצעות בא כוחם, ומוריה אינה צד להסכם, וכי מוריה אינה ולא תהיה אחראית או חייבת כלפי מי מהצדדים להסכם זה, או מי מבעלי הזכויות במקרקעין, וזאת לרבות במקרה בו מי מהצדדים האחרים להסכם זה לא יקיים התחייבויותיו על פיו כלפי מי מהצדדים לו או כלפי מי מבעלי הזכויות במקרקעין.
- 4.11 כי אינו מנוע, על פי כל דין ו/או על פי הסכם, מלהתקשר בהסכם זה.

5. העסקה

- 5.1 בכפוף לקיומם של התנאים המתלים המפורטים בהסכם זה להלן, בעלי הדירות מוכרים בזאת ליזם, והיזם רוכש בזאת מאת בעלי הדירות את הממכר ויהיה זכאי לבנות את דירות היזם וגם למוכרן לצדדים שלישיים, וזאת בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן.
- 5.2 בתמורה להתחייבויות בעלי הדירות כמפורט לעיל, מתחייב היזם לבצע על חשבונו את כל הפעולות שלהלן:

5.2.1 לבצע את כל הנחוץ לצורך בדיקה של עמידת הבניין בקריטריונים של תמ"א 38 ובכפוף לקבלת אישור כאמור, להשקיע מיטב מרצו וכישוריו לקבלת היתרי בניה לביצוע עבודות הבניה, ולבצע את עבודות הבניה עצמן בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם זה.

5.2.2 בכפוף לקיום התנאים המתלים, לבצע את כל עבודות בעלי הדירות, בהתאם לתכניות ולמפרט המצורפים להסכם זה **כנספחים ב' ו-ג'** בהתאמה;

5.2.3 לשאת בכל התשלומים, האגרות, ההיטלים, הביטוחים, המיסים וכל ההוצאות שיחולו בקשר לעסקה הנוצרת בהסכם זה והוצאתה אל הפועל (לרבות בגין בדיקת הבניין לצרכי עמידתו בתנאי תמ"א 38, למכירת הממכר, לקבלת היתר בניה, לביצוע עבודות הבניה, להעברת זכויות בגג הבניין והזכות לבנות עליו ו/או בדירות היזם), ובכלל האמור הוצאות תכנון, רישוי, בניה בפועל, תיקון רישום הבית המשותף, פיצויים בגין נזקים, שכ"ט ב"כ הדיירים והמפקח מטעמו והחזר הוצאות חברת מוריה וכיוצא בזה.

5.2.4 לבצע את עבודות החיזוק, ההרחבות בהיקף של 25 מ"ר לכל דירה, והתאמת ההרחבות לדירות הקיימות לרבות העבודות הנדרשות בתוך הדירות כמפורט בנספחי ההסכם. עבודות שיפוץ ו/או תיקון ו/או שדרוג בתוך הדירות, שאינן נובעות ישירות מעבודות החיזוק, מהתוספות ומההרחבות ושאינן רשומות במפרט הטכני, ישולמו ע"י הבעלים.

- 5.3 מובהר כי ההסכמה העומדת בבסיס העסקה הנוצרת בהסכם זה, הינה כדלקמן:

5.3.1 בעלי הדירות מתחייבים לחתום באופן אישי על כל נספחי ההסכם, על טפסי מש"ח לדיווח העסקה לרשות המסים, ועל התכניות להגשה לעירייה, וזאת בתוך 14 יום מיום הצגת המסמך לחתימתם. מובהר בזה שחתימת בעלי הדירות החתומים על הסכם זה על המסמכים הנדרשים להוצאת היתר הבניה, הנה מהותית ויסודית. מובהר בזה כי כל עלות מס שבח או היטל השבחה שמקורה בהסכם זה, תחול ותשולם על ידי היזם בלבד.

5.3.2 למעט האמור בסעיף 5.3.1 לעיל, היזם יהיה אחראי לכל יתר העניינים הקשורים לביצוע הסכם זה, לרבות האחריות לביצוע העבודות, המטלות, העלויות, כל ההוצאות וגם הוצאות משפטיות מצד בעלי הדירות, הוצאות מפקח ועו"ד של הדיירים, ועלויות התשלום לחברת מוריה, ההתחייבויות הנובעות מביצוע עבודות הבניה והקשור אליהן, לרבות אם אלה חלים על פי דין על בעלי הדירות. להסרת ספק, בכלל האמור, המסים והתשלומים בקשר לביצוע עבודות הבניה ולמכירת הממכר – לרבות היבטי התכנון והרישוי – יחולו על היזם, גם אם מסים אלה חלים על פי דין על בעלי הדירות, והכל בכפוף לאמור בסעיף 5.3.1 לעיל כאמור.

6. תנאים מתלים

- 6.1 תוקפו של הסכם זה, מותנה בתנאים המצטברים הבאים:

6.1.1 חתימתם של כל בעלי הדירות בבניין על הסכם זה ונספחיו, ולחילופין אישור המפקח על רישום מקרקעין (להלן – **המפקח על רישום המקרקעין**) לעסקה עפ"י הסכם זה, מכח חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 ו/או מכח סעיף 71ב לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969.

- 6.1.2 קבלת היתר בניה הכולל עבודות חיזוק והרחבות בהתאם לתוכניות (נספחי ב') ולמפרט (נספחי ג'), או תכניות אחרות שיוגשו ע"י היזם ויאושרו ע"י בעלי הדירות. היתר הבניה יכלול היתר לבניית 10 דירות חדשות.
- 6.1.3 קבלת הסכמת כל בעלי הדירות הרשומים כבעלי הדירות עפ"י הסכם זה או לחילופין קבלת החלטה שיפוטית, כקבוע בחוק, אשר תייתר את הצורך בהסכמת כלל בעלי הדירות, כמפורט בסעיף 6.3 להלן.
- 6.2 בתוך 45 יום ממועד חתימת הסכם זה על ידי היזם ולאחר השלמת חתימות 67% מבעלי הדירות, ינקוט היזם על חשבונו ועל אחריותו, באופן יעיל, בכל הפעולות הדרושות לשם קיום כל התנאים המתלים האמורים בסעיף 6.1 לעיל. פעולות היזם כאמור לעיל יכללו, במידת הצורך, ובין היתר את הפעולות שלהלן:
- 6.2.1 ניהול הליכים בפני המפקח על רישום המקרקעין לקבלת אישורו לביצוע העסקה;
- 6.2.2 ניהול הליכים בוועדת ערר ובכל ערכאה אפשרית, בכל הנוגע להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן – הועדה המקומית) בבקשה להיתר הבניה ו/או בהתנגדויות שיוגשו לבקשה להיתר בניה;
- כל פעולה כאמור תעשה בתיאום עם בעלי הדירות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל עליהם חבות או הוצאה כלשהי. במקרה בו אחד מבעלי הדירות החתום על ההסכם יהיה הסיבה לניהול ההליכים האמורים לעיל, יוכל היזם לתבוע רק את אותו בעל דירה.
- 6.3 מובהר בזאת, כי למעט בשל התנגדות צד להסכם זה אשר יחזור בו מהסכמתו, היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בביצוע ההליכים שיידרשו לצורך קיום התנאים המתלים, לרבות אגרות ו/או הוצאות משפט, וכי בעלי הדירות לא יישאו בכל אחריות ו/או כל חבות ו/או הוצאה כספית בקשר לפעולות אלו, והיזם בלבד יהיה אחראי לכך. להסרת ספק מובהר כי ההוצאות שיישא בהן היזם בקשר עם הפעולות שינקוט לא יוחזרו אף אם התנאים המתלים לא יתקיימו וההסכם לא יצא לפועל.
- 6.4 היזם יפעל כמיטב יכולתו תוך נקיטת כל האמצעים החוקיים, על מנת שכל התנאים המתלים לרבות הוצאת ההיתר ימולאו בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה ע"י היזם וע"י 67% לפחות מהדיירים.
- 6.4.1 ככל שבעל דירה כלשהי בבניין, שאינו חתום על הסכם זה, ינקוט בהליכים שיעכבו את קיום התנאים המתלים, יוארך המועד למילוי התנאים כאמור בסעיף 6.4.1 לעיל במשך תקופת העיכוב, ולכל היותר עד 16 חודשים (כך שבמקום 24 חודשים האמורים בסעיף 6.4.1 לעיל, יבואו 40 חודשים), לפי המוקדם מבין שני המועדים הנ"ל. למרות האמור, עורכי הדין ו/או נציגי הדיירים, יהיו רשאים להאריך את המועדים הקבועים בסעיף 6.4.2 זה, מקום שיוכח להנחת דעת עורכי הדין, כי היזם נקט בצעדים סבירים על מנת להקטין או לקצר את תקופת העיכוב או המניעה.
- 6.4.2 ככל שלא יתקיים תנאי מהתנאים המתלים עד חלוף המועדים הקבועים בסעיפים 6.4.1 ו-6.4.2 זה לעיל, יהיה כל צד רשאי לבטל הסכם זה בהודעה בכתב למשנהו. בוטל ההסכם ונמסרו המסמכים כאמור בסעיף 6.5 להלן, לא תהיה לצד כלשהו כל תביעה ו/או טענה כלפי משנהו בכל הנוגע להסכם זה ו/או הנובע ממנו.
- 6.4.3 למען הסר ספק מובהר כי בשום מקרה, לא ישיבו בעלי הדירות ליזם סכום כלשהו בגין הוצאות שהוציא, לרבות סכומים ששילם למתכננים וליועצים, לרבות ליועצים מטעם בעלי הדירות וכיו"ב.
- 6.4.4
- 6.5 בכל מקרה בו בוטל ההסכם, ימחק היזם בתוך 60 יום את הערת האזהרה שרשמה לזכותו בהתאם לתנאי סעיף 20 להלן (אם נרשמה הערה כזו). היזם יהיה רשאי להודיע כי בכוונתו להשתחרר מההסכם עקב אי קבלת כל האישורים או היתר מעיריית ירושלים, או בשל מניעה אחרת, ולרבות בשל התנגדות מצד שכנים, רעידת אדמה וכד', אשר יתכן ויתרחשו לאחר חתימת ההסכם ובטרם ימולאו התנאים, ועליו יהיה לטפל במחיקת הערת האזהרה אם תירשם לטובתו, וגם כל בעל דירה וב"כ הדיירים יהיה רשאי לעשות כן אם יתבטל ההסכם.
- 6.6 בנוסף לאמור בסעיף 6.5 לעיל, במקרה שההסכם יבוטל מסיבה התלויה ביזם, יעביר היזם לנציגות את התכניות שהוכנו על ידו בקשר עם היתר הבניה, יחד עם כתבי הסבה מתאימים שישבו את הזכויות באותם מסמכים לבעלי הדירות, והן יהפכו לרכושם של בעלי הדירות, אלא אם ביטול ההסכם כאמור יהא עקב הפרה מצד בעלי הדירות, שאז היזם יהא פטור מלהעביר לנציגות את התוכניות שהוכנו על ידו כאמור.

- 6.7 היזם יחתום על ההסכם ונספחיו, רק לאחר חתימת 67% מבעלי הדירות בבניין.
- 6.8 אם לא יחתום ההסכם על ידי 67% מבעלי הדירות, בתוך 4 חודשים מבחירת יזם שיעמוד בכל התנאים ויבחר על ידי הדיירים, יפסק המו"מ, אלא אם בעלי הדירות יבקשו להאריך את המשא ומתן לתקופה נוספת שלא תעלה על 4 חודשים נוספים.
- 6.9 למרות האמור לעיל, במידה והיזם לא יקבל היתר לבניית 10 דירות או לא יצליח לקבל מימון בנקאי לביצוע הפרויקט, הרי שיוכל הוא להודיע על ביטול ההסכם ולא יראו בכך הפרה ובלבד וההודעה על כך תינתן לא יאוחר ממועד קבלת היתר הבניה.

7. המפקח הצמוד

- 7.1 לצורך פיקוח על ביצוע עבודות הבניה, ושאר התחייבויות היזם בהסכם זה, היזם ישכור שירותי פיקוח הנדסי צמוד, כמפורט בהסכם שיחתם עם המפקח. מובהר כי היזם יישא בעלות המלאה של שכר טרחת המפקח, לכל דבר ועניין.
- 7.2 היזם מתחייב כי המפקח מר _____ או מהנדס חברת _____ יהיו מעורבים אישית בניהול הפרויקט, וירכזו את עבודות הפיקוח. אם המפקח יהיה מנוע מלבצע את הפעולות הנ"ל יבחר מפקח אחר שיוסכם על המפקח מטעם הדיירים.
- 7.3 מבלי לפגוע ביתר חובות המפקח בהסכם שבינו לבין היזם, ומחובתו הכללית לפקח על ביצוע עבודות הבניה והקשור אליהן על פי כל דין וסטנדרט מקצועי מקובל, שירותי המפקח יכללו, בין היתר, את ביצוע הפעולות שלהלן:
- 7.3.1 לוודא כי החומרים בהם משתמש היזם, או מי מטעמו, בעבודות הבניה, תואמים למפרט הטכני, להסכם זה ולדין וכי הביצוע תואם לתכנון המאושר.
- 7.3.2 לתאם עם היזם, או מי מטעמו, ולאשר סיום כל שלב בביצוע עבודות הבניה, והתחלת השלב שלאחר מכן.
- 7.3.3 לפקח על העבודות פיקוח צמוד ובכלל זאת להיות בחלקה ככל שהדבר דרוש לפיקוח צמוד יעיל ובסטנדרט גבוה ובכל מקרה בכל יום. אם המפקח יסבור שהעבודה לא מתבצעת ברמה טובה, הוא ימסור זאת ליזם (או מי מטעמו) בעל פה ובכתב, והעתק מכל פניה כאמור תועבר לאדריכל, ליזם ולנציגות.
- 7.3.4 המפקח ימציא דין וחשבון בכתב, לכל הפחות פעם בחודש, ובנוסף, בסיום כל שלב. הדין וחשבון יומצא לנציגות הדיירים, לב"כ הדיירים וליזם.
- 7.3.5 המפקח יהיה קשוב לתלונות מצד נציגות בעלי הדירות. כל פנייה למפקח או ליזם עצמו מצד הנציגות תהיה באמצעות הנציגות כמפורט בהסכם זה, והיא תועבר בכתב. אם הפניה תגיע ליזם, על היזם להעביר את הפניה למפקח ולדאוג שהמפקח ייתן מענה לפניית הנציגות בתוך 7 ימי עבודה לכל היותר. ככל שהיזם לא יעביר את פנית הנציגות כאמור ו/או לא יתקבל מענה לפניית הנציגות מאת המפקח, הנציגות תהא רשאית להעביר את פנייתה ישירות למפקח. על המפקח לתת מענה לכל פניה בכתב שיקבל מהנציגות.
- 7.3.6 המפקח יחתום בסיום כל שלב מאלה האמורים בסעיף 12.2 להלן, על דו"ח המסכם את השלב הרלוונטי, וחתמתו תהווה אישור להשלמת השלבים מטעם היזם בכפוף לאמור בהסכם לעניין זה.
- 7.3.7 במקרה של רשלנות מצד היזם או מי מטעמו, המפקח יהיה חייב להפסיק את העבודה לצורך הסדרת התנאים לביצוע תקין של עבודות הבניה.
- 7.4 עבודות המפקח יכללו פיקוח על כל עבודות הבניה בחלקה, לרבות עבודות בעלי הדירות, ועבודות חיזוק הבניין (כולל אלה המבוצעות ברכוש המשותף), עד גמר הפרויקט.
- 7.5 הזכות בידי בעלי הדירות, להמשיך ולשכור את שירותי המפקח גם אם היחסים המשפטיים והאחרים, בין בעלי הדירות לבין היזם, יבואו על סיומם מכל סיבה שהיא, ובמקרה כנ"ל המפקח ייתן את שירותיו ישירות לבעלי הדירות. עם זאת, במקרה כנ"ל שכר טרחת המפקח (כפי שיוסכם בין בעלי הדירות למפקח, בשים לב לשינויים בהיקף עבודת המפקח, ככל שיהיו שינויים כאלה, הנובעים מהחלפת היזם), מנקודת סיום היחסים עם היזם ואילך – יחולו על בעלי הדירות (להבדיל מהיזם), או מי שבעלי הדירות יתקשרו עמו תחת היזם.

המפקח יחתום על הסכם זה, כאישור כי המפקח מסכים, בין היתר, להסדר האמור בסעיף 7.5 זה.

- 7.6 המפקח יהיה חב חובת אמון ואחריות מקצועית באופן ישיר כלפי בעלי הדירות.
- 7.7 כל הוראות הסכם זה המתייחסות למפקח מטעם בעלי הדירות, יחולו על המפקח, וזאת בין אם בעלי הדירות ימנו מפקח מטעמם כאמור, ובין אם לאו.
- להסרת ספק, ומבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 7.7 זה לעיל, המפקח יאשר בכתב כל אחת מהפעולות האמורות בסעיף 15.2 להלן, כאשר אישור המפקח כאמור יימסר לנציגות. ככל שתהא מחלוקת בין המפקח מחד, למפקח מטעם בעלי הדירות מאידך בקשר לעניינים המצויים בסמכות המפקח מטעם בעלי הדירות בקשר לפעולות האמורות בסעיף 15.2 להלן, אזי ככל שבעלי הדירות יחליטו לקבל את עמדת המפקח מטעם בעלי הדירות, המפקח לא יהא אחראי כלפי בעלי הדירות בקשר לאותו עניין.
- 7.8 הודעות בכתב שעל המפקח למסור לנציגות על פי הסכם זה, תשלחנה לכתובת הבאה: לידי _____ ו/או _____ מרחוב _____, ירושלים, או לכתובת חלופית אחרת, שתומצא בכתב ליזם, שיעבירה למפקח.

8. תכנון ורישוי

- 8.1 סמוך לאחר החתימה על הסכם זה על ידי 67% מבעלי הדירות בבניין והיזם, היזם יתחיל בהכנת התכניות המפורטות לביצוע עבודות הבניה לשם הגשת הבקשה לקבלת היתר בניה (להלן – **הבקשה להיתר בניה**). תכנון עבודות הבניה ייעשה בשיתוף עם נציגות בעלי הדירות, והיזם מתחייב, לנקוט על חשבונו בכל הפעולות הנדרשות ו/או המתחייבות להוצאת היתר בניה בהתאם לתוכניות המפורטות שיוכנו על ידו כאמור על פי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם זה למימוש זכויות הבניה על פי התכניות החלות על החלקה ותמ"א 38 (להלן – **היתר הבניה**).
- 8.2 היזם יכין ויצג לנציגות הדיירים תכנית מפורטת לעיונם ואישורם וזאת תוך 45 יום מחתימתו של היזם על ההסכם. מוסכם כי היזם ישלים את ההליכים התכנוניים עד לשלב פרסום לפני ועדה מקומית, תוך 12 חודשים, וישלים את תנאי ההיתר בתוך 8 חודשים מקבלת החלטת הועדה. היעדר עמידה במועדים כמצוין לעיל, מסיבות התלויות ביזם, תקנה לבעלים את הזכות להודיע בהחלטה של רוב הדיירים (51% לכל הפחות) על ביטול ההסכם, ואולם, אי חתימת בעלי דירות על התוכניות ו/או ניהול הליכים עקב הגשת התנגדויות ו/או הגשת ערר ו/או פניה למפקח על הבתים המשותפים, יאריכו את המועדים למשך תקופת ניהול ההליכים ובלבד והיזם פעל בשקידה וללא דיחוי מבחינתו בניהול הליכים אלו.
- 8.3 היזם מתחייב לנקוט בכל ההליכים והאמצעים הדרושים ולפעול בשקידה, בזריזות וביעילות לקבלת כל האישורים וההסכמות הדרושות מאת כל רשות או אדם ועל פי כל דין, על מנת להתחיל ולסיים את ביצוע עבודות הבניה במועדים הקבועים בהסכם זה.
- 8.4 תכנון ביצוע עבודות הבניה, וההיתרים הנדרשים לשם כך, בהתאם לתמ"א 38, ייעשו על ידי היזם, על אחריותו ועל חשבונו, בהתאם לסטנדרט מקצועי גבוה ובהתאמה לתוכנית נספח ב' ו/או כל תכנית החלה על החלקה (לרבות תמ"א 38), להיתר הבניה, להסכם זה, למפרט הטכני, לתקן הישראלי, ולכל דין.
- 8.5 בין יתר השיקולים הנשקלים, יביא התכנון בחשבון גם את השיקולים הבאים, וזאת בכפוף להנחיות המהנדס והאפשרות לקבלת היתר בניה:
- 8.5.1 היקף המטרד שיצרו אופני החיזוק השונים, במיוחד בהתחשב בעובדה כי בעלי הדירות (או מי מטעמם) ימשיכו להתגורר בדירותיהם במהלך ביצוע העבודות.
- 8.5.2 תכנון החלק בעבודות בעלי הדירות שיחובר לדירות בעלי הדירות ויהיה חלק מהן, כך שאותו חלק ישתלב באלמנטים הקיימים כיום בכל דירה.
- 8.6 האדריכל שיועסק על ידי היזם יהיו ממושרד _____, והוא יבצע את פעולות התכנון, על פי התוכניות **נספח ב'** והמפרט **נספח ג'** להסכם זה, ותוך עדכון הנציגות.
- 8.7 הקונסטרוקטור שיועסק על ידי היזם לצורך אישור עבודות החיזוק וההרחבה יהיה המהנדס _____ שהנו בעל הידע והכלים לתכנן חיזוק בניין על פי תמ"א 38. היזם יהיה רשאי להחליף את בעלי המקצוע מטעמו בהסכמת נציגות בעלי הדירות בלבד, אשר לא יתנגדו לזהות בעלי המקצוע החדשים אלא מטעמים סבירים.

- 8.8 בעלי הדירות מתחייבים לאפשר ליזם ו/או לכל אחד אחר מטעמו, להיכנס לחלקה, למבנה ולדירות (לאחר תיאום מוקדם שייערך זמן סביר מראש), על מנת לבצע מדידות הנדרשות להכנת התכניות להגשה, והכל באחריותו הבלעדית של היזם.
- 8.9 היזם יפעל לפי הנחיית הועדה המקומית וגורמי הרישוי מטעמה, וימלא את כל דרישותיהם על מנת לקבל את היתר הבניה בהקדם האפשרי.
- 8.10 לאחר קבלת היתר הבניה יוכנו על ידי היזם תכניות עבודה מפורטות לביצוע עבודות הבניה, בהתאם להיתר הבניה והמפרט. המפקח יהיה רשאי לעיין בכל תכנית ובכל שלב, וכן להעיר הערות בכל מקרה בו ימצא סתירה בין האמור בתכנית לאמור בהסכם זה או נספחיו.
- 8.11 מובהר בזאת, כי היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בביצוע הליכי התכנון והרישוי, לרבות בקבלת היתרי בניה, פרסומים, דיונים בהתנגדויות (ככל שיהיו), תשלומי אגרות, היטלים, הוצאות, וכל תשלום מכל מין וסוג, יהא מקורם אשר יהא בקשר לתכנון ולרישוי, וכי לבעלי הדירות לא תהא כל אחריות ו/או הוצאה כספית בקשר לכך.
- מובהר כי כל שינוי מהותי שיידרש על ידי הרשויות ביחס להרחבות עבור הדיירים יצריך קבלת הסכמת הדיירים לכך. שינוי מהותי משמעו - גריעה בשטח הרחבות העולה על 15% ביחס לשטח התוספת העיקרית למגורים, כמופיע בתשריט, ביחס לכל דירה.
- מוסכם כי ככול שיהיה שינוי מהותי בתוכניות ולא תינתן הסכמת מי מהדיירים לשינוי זה, יהיה רשאי כל אחד מהבעלים לבטל חתימתו על ההסכם וזאת על ידי מתן הודעה בכתב ליזם. במצב זה, אם תהיה הסכמה הפחותה מ 67% לתכנית המוצעת, ההסכם לא יכנס לתוקף.

העמדת החלקה לרשות היזם לצורך הבניה

- 8.12 עם קבלת היתר הבניה, ולכל היותר בתוך 21 ימים ממועד הוצאתו, ובכפוף לקיום התנאים המתלים שבהסכם זה, ימסור היזם הודעה לנציגות, שבה יודיע להם על קבלת היתר הבניה, תוך צירוף עותק של היתר הבניה להודעה האמורה.
- 8.13 היזם מתחייב להתחיל בעבודות בעלי הדירות, בתוך 60 ימים מיום קבלת היתר הבניה, וזאת לאחר שמסר לנציגות אישור בכתב מאת המפקח, המאשר להתחיל בביצוע העבודה כאמור. מסירת החזקה בגג הבניין לצורך ביצוע העבודות הדרושות לדירות היזם תיעשה לאחר שהמפקח מטעמו והמפקח מטעם הדיירים יאשרו בכתב את סיום עבודות החיזוק וההרחבה ואת יתר העבודות במפלט הדירות הקיימות.
- 8.14 למען הסר ספק, מובהר כי בתקופת ביצוע עבודות הבניה, ועד לסיומן של אלה, יחשב היזם כבר רשות בלבד, באותם חלקים בחלקה שבהם יבוצעו עבודות הבניה או חלק מהן.
- 8.15 העמדת החלקה לרשות היזם מותנית בהמצאת אישור על קיום פוליסת הביטוח (כאמור בסעיף 17.10 להלן), וערבות בנקאית (כאמור בסעיף 19.1 להלן) על ידי היזם. המסמכים יומצאו לידי הנציגות ו/או בא כוח הדיירים, ובנוסף יתקבל אישור המפקח מטעם הדיירים להתחלת ביצוע עבודות הבניה כאמור בסעיף 15.2 להלן.

9. ביצוע העבודות

- 9.1 העבודות יעשו על ידי היזם ו/או על ידי קבלן מטעמו (לרבות קבלן שותף ו/או קבלני משנה), וזאת מבלי לגרוע בקיום מלא התחייבויותיו ע"פ הסכם זה לרבות ביחס לביצוע העבודות, לוחות הזמנים וטיב העבודה, ובכפוף לרשימת תנאי הסף שבנספח ג' להסכם זה, ולהלן.
- 9.2 היזם יוודא כי הקבלן המבצע יהא קבלן מורשה רשום בפנקס הקבלנים (בסיווג המאפשר את ביצוע עבודות הבניה) ובעל מוניטין ואמצעים לביצוע עבודות הבניה, ואשר יאושר על ידי נציגות הדיירים כמי שעונה על הקריטריונים הני"ל (להלן – **הקבלן**).
- 9.3 בעלי הדירות וכל גורם מקצועי מטעמם, לא יוכלו לסרב לאישור הקבלן המוצע על ידי היזם, אלא מטעמים מיוחדים לפיהם ברור שהקבלן אינו עונה על הקריטריונים כמפורט לעיל.

- 9.4 הקבלן מטעם היזם יבצע את כל עבודות הבניה, ברמה גבוהה ובגימור איכותי, ובכלל זה לפי היתר הבניה, המפרט והתוכניות המצורפים להסכם זה, ובהתאם לכל החוקים, התקנות, ההוראות, הצווים, וחוקי העזר, ע"י הקבלן. מקום שנקבע תקן ישראלי לחומר או לעבודה מסוימים, יהיו החומר או העבודה באיכות שאינה נחותה מן התקן. היזם מתחייב כי הקבלן יעסיק, בביצוע העבודה, פועלים בכמות מתאימה, ובעלי רמה מקצועית גבוהה.
- 9.5 על הקבלן מטעם היזם לעמוד בכל הדרישות המיוחדות המופיעות בנספח י"ד להסכם זה.
- 9.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור, היזם יישא בכל התשלומים ליועצים ו/או בעלי מקצוע לרבות הוצאות משפטיות של ב"כ בעלי הדירות ו/או קבלני ביצוע וקבלני משנה שיועסקו על ידו לצורך ביצוע עבודות הבניה, וכן בכל עלויות התכנון, הבניה, הפתוח, אגרות והיטלים למיניהם לרבות תביעות לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה וכן חתימה על כתבי שיפוי ככול שידרשו ו/או יתחייב תשלום לרשויות וגורמים שונים, לרבות לעירייה, לוועדה המקומית לתכנון ובניה, אדריכלים, מהנדסים, פלוטים וצילום תכניות בכל כמות שתידרש.
- 9.7 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבניה תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות הדרושים, על מנת למנוע פגיעה בכל אדם ו/או יחיד ו/או רכושם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מתחייב היזם לספק על חשבונו גידור ושאר אמצעי זהירות לביטחוננו ונוחיותו של הציבור, ככל הדרוש על פי דין ו/או הוראות המפקח ו/או רשות מוסמכת, ולקבל לכך היתרים של הרשות המוסמכת על חשבונו בלבד.
- 9.8 מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי הקבלן ו/או כל בעל מקצוע אחר שיועסק מטעם היזם הינם עצמאיים לכל דבר ועניין, ואין בהסכם זה כדי ליצור בין מי מהם לבין בעלי הדירות יחסים של עובד ומעביד ו/או שולח-שלוח ו/או של שותפים על פי פקודת השותפות, לא במישרין ולא בעקיפין. כן מוסכם ומוצהר כי כל המועסקים מטעם היזם לשם ביצוע העבודות בחלקה לא יהיו ולא ייחשבו, בשום מקרה, עובדים ו/או קבלני משנה של בעלי הדירות, ולבעלי הדירות לא תקום כל חבות, ישירה ו/או עקיפה, כלפי מי מהם, ובכל מקרה אם תקום כזו, ישפה היזם את בעלי הדירות בגין כל הוצאה שתיגרם להם עקב כך, מיד לדרישתם הראשונה של בעלי הדירות.
- 9.9 עבודות הבניה תבוצענה בהתאם לפירוט שעות העבודה כמפורט בדרישות המיוחדות המופיעות בנספח י"ד להסכם זה.
- 9.10 כל עבודות הבניה יבוצעו על חשבונו של היזם בלבד, ובעלי הדירות לא ידרשו ולא יצטרכו לשאת בהוצאה או תשלום כלשהם הקשורה להסכם זה, לרבות בקשר לביצוע עבודות הבניה.
- 9.11 היזם, בעצמו או באמצעות הקבלן מטעמו, מתחייב להיות נוכח באתר ביצוע עבודות הבניה בין בעצמו ובין באמצעות נציג מיומן במשך זמן ביצוע עבודות הבניה.
- היות ובעלי הדירות או מי מטעמם ימשיכו להתגורר בדירותיהם אף במהלך ביצוע עבודות הבניה, מתחייב היזם לבצע את עבודות הבניה תוך התחשבות בעלי הדירות, ותוך צמצום הפגיעה באורח חייהם של בעלי הדירות, ובכלל זה אפשרות השימוש בדירותיהם, למינימום האפשרי.
- העבודות תבוצענה בימים א'-ה' משעה 07:00 ועד לשעה 17:00, ובימי שישי וערבי חג, משעה 07:00 ועד שעתיים לפני כניסת השבת / החג. לא יבוצעו עבודות בימי שבת, ימי חג, שושן פורים ותשעה באב. בכפוף לכל דין, היזם יוכל, במקרים חריגים, לתאם שינוי בשעות העבודה או להאריך את שעות העבודה, בתיאום מראש עם הנציגות.
- 9.12 היזם מתחייב, כי בכל עת, לרבות בזמן ביצוע עבודות הבניה – (א). תהיה גישה חופשית נוחה ובטוחה, ברגל, לחלקים השונים בבניין ולחלקה; (ב). ולא תמנע מבעלי הדירות האפשרות למגורים כל אחד בדירתו. (כפי שניתן לצפות זאת לאור קיומם של עבודות בניה בחלקה). בנוסף, יובטח כי הקבלן מטעם היזם יעמוד בכל הדרישות לעניין הבטחת הסדרי מעבר וגישה המופיעות בנספח י"ד להסכם זה.
- 9.13 היזם מתחייב כי במהלך הבניה יימנה גורם מטעמו שיוכל להיות בקשר יומיומי עם בעלי הדירות, לכל צורך ו/או תיאום נדרש.

- 9.14 היזם מתחייב, כי במשך כל תקופת ביצוע עבודות הבניה, לא תהיינה יותר ממספר הפסקות מים ו/או חשמל הנדרשות באופן סביר לצורך ביצוע עבודות הבניה, כאשר אלה תעשנה אך ורק בכפוף לכל התנאים שלהלן:
- 9.14.1 ההפסקה תיעשה בהתראה מוקדמת של 24 שעות לפחות, בהודעה בכתב אשר תיתלה בכל אחת מהכניסות לבניין, במקום בולט ונראה לעין.
- 9.14.2 ההפסקה תהיה למשך זמן סביר ומוגדר מראש, כפי שיקבע בהודעת ההפסקה כאמור בסעיף לעיל, אך בכל מקרה לא תעלה על 12 שעות רצופות (להלן פרק הזמן המותר).
- 9.14.3 ההפסקה תהא במשך שעות היום בלבד (להבדיל משעות הערב והלילה).
- 9.14.4 היזם מתחייב, כי בכפוף לאמור לעיל, במשך כל תקופת ביצוע עבודות הבניה, לא תימנע מבעלי הדירות אספקת מים ו/או חשמל ו/או גז באופן תקין ושוטף. אם יהיו הפסקות מעבר ל 12 שעות, הרי שעבור כל יום בו תהיה הפסקת מים או חשמל לדירה, או שלא תהיה אפשרות להתגורר בדירה מכל סיבה אחרת, היזם יידרש לשאת בפיצוי יומי לכל דייר עבור כל יום, בעלות של 500 ₪ ליום.
- 9.15 היזם יתקין מוני מים וחשמל נפרדים, לצורך אספקת המים והחשמל הדרושים לביצוע עבודות הבניה. בכפוף להתקנת מונים נפרדים כנ"ל, בעלי הדירות יאפשרו ליזם לעשות שימוש בחשמל ובמים בבניין, ובתנאי שהיזם ישלם עבור הצריכה כאמור על פי קריאת המונים הרלבנטיים.
- 9.16 היזם מתחייב שלא יועסקו עובדים תושבי השטחים המוחזקים ו/או עובדים זרים ללא קבלת רישיונות ו/או היתרים מתאימים.
- 9.17 ככל שיתעורר צורך בהעתקת מתקני המים המצויים בגג הבניין למיקום אחר במהלך העבודה, יועתקו אלה על ידי היזם ועל חשבונו, אל מקום שיוקצה לכך. במהלך העבודה תובטח רציפות אספקת מים חמים לכל הדירות. העתקת מנועי המזגנים תתבצע בתיאום עם האדריכל והנציגות, אשר גם יחליטו על מיקום מנועי המזגנים לקראת גמר הפרויקט.
- 9.18 לאור אופי החלקה והסביבה כולה – היינו, היותה מיועדת ומשמשת למגורים – מתחייב היזם לשמור בכל עת, ובאופן קפדני על ניקיון של החלקה וסביבתה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, היזם מתחייב לערוך ניקיון על בסיס יומיומי של חדר המדרגות בבניין ומבואת הכניסה אליו, ובנוסף, לפחות פעם בשבוע, לפני תום שבוע העבודה, יבצע היזם על חשבונו ולשביעת רצונה של הנציגות, שטיפה של חדר המדרגות, ויסדר את כל החומרים הציוד והמתקנים בשטח החלקה במקום שיוגדר על ידי המפקח. היזם יסלק מהחלקה על חשבונו, מעת לעת ובכל עת שיידרש לכך על ידי המפקח, כל פסולת ו/או עודפי חפירה שנצטברו בחלקה, ויעבירם למקום מאושר כדין על ידי הרשויות המוסמכות. לא קיים היזם את ההוראות הנ"ל – רשאית הנציגות לבצע את הניקיון, סילוק הפסולת וסידור החומרים הנ"ל על חשבון היזם. מובהר בזאת כי היזם יהא אחראי באופן בלעדי בגין כל נזק ו/או אובדן לחומרים, הציוד והמתקנים שיוצבו בחלקה.
- להסרת ספק, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מובהר כי ניקיון החלקה כולל, בין היתר, ניקוי קרקע החלקה (לרבות רצפת הבניין) מחפצי פסולת שונים, סגירה הרמטית של ארגזים או קופסאות המכילים חומרי ו/או כלי עבודה שונים, ארגון כלי העבודה והחומרים באופן מרוכז מסודר, וריכוז האשפה במיכל סגור הממוקם במקום מוגדר ידוע וקבוע בחלקה, ופינויה לפחות פעם בשבוע למקום מאושר כאמור לעיל.
- 9.19 פינוי הפסולת מהקומות הגבוהות למכלי הפסולת תעשה באמצעות משפך אטום ("שרוול").
- 9.20 יעשה שימוש מינימאלי בחדר המדרגות לצורך שינוע חומרי בנין לקומות העליונות של הבניין ו/או לצורך בניית דירות היזם. הקבלן יהא רשאי להתקין במשך תקופת הבניה, מתקן הרמה לצורך שינוע כאמור, והדיירים לא יתנגדו להצבת מתקן כנ"ל, ככל שיוצב במיקום האפשרי בעל הכי מעט השפעה על חיי היום יום של הדיירים.

- 9.21 היזם מתחייב, כי מיד עם גמר ביצוע עבודות הבניה, הוא ינקה את החלקה וסביבתה. בין היתר הקבלן יסלק את כל המתקנים, החומרים העודפים, הציוד, הכלים והמכשירים, שיירים, אשפה, ופסולת, למקום מאושר כדין על ידי הרשויות המוסמכות וכן יסולקו מתקנים ארעיים ויתר חומרים שהשתמש בהם לעבודות הבניה או נשארו כתוצאה מן העבודות הנ"ל, או מכל מקור אחר; כן מתחייב היזם, כי בתום כל אלה, הוא ימסור את עבודות בעלי הדירות והרכוש המשותף כשהבניין וסביבתו נקיים ומתאימים למגורים, לשביעות רצונו של המפקח.
- 9.22 מובהר בזה, כי עבודות בעלי הדירות הנם בהיקף נרחב למדי ועלול להיות בהם משום אי נוחות לבעלי הדירות. מוסכם על הצדדים, כי בכפוף לקיום התחייבויות היזם בסעיף 9 זה, לבעלי הדירות לא תהיה כל טענה כנגד היזם כי העבודות גורמות לאי נוחות.
- 9.23 ככל שהיזם או הקבלן מטעמו לא יעמוד בהתחייבויותיו כאמור בסעיף 9 זה, מתחייב היזם לפצות את בעלי הדירות בנזקים הישירים שייגרמו להם, לרבות בכל הוצאה, הפסד, והוכחת אובדן דמי שכירות שייגרמו עקב ביצוע עבודות הבניה, לבעלי הדירות וזאת עקב ההפרה מצד היזם.
- 9.24 היזם ישקיע מכישוריו, מרצו, זמנו וכספו לשם השלמת ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה מוקדם ככל האפשר, ובכל מקרה, לא יאוחר מהמועדים הקבועים בהסכם זה.
- 9.25 היזם מתחייב כי במהלך ביצוע העבודות יותקנו בחלקה, במיקום שיתואם עם בעלי הדירות מראש ושלא יהווה מטרד לבעלי הדירות, שירותים כימיים ו/או רגילים לשימוש היזם והפועלים מטעמו והיזם ו/או מי מטעמו ידאג לניקיונם הסניטרי באופן שוטף.
- 9.26 אם בעלי הדירות לא יוכלו להשתמש בגז במהלך ביצוע העבודות או חלקן, הרי שעל היזם יהיה לספק מערכות חלופיות לחימום מים, ו/או לחימום הדירה ולבישול. תיאום זה יעשה מול בעלי הדירות, בנוכחות המפקח מטעם בעלי הדירות ונציגות הדיירים.

10. יומני עבודה

- 10.1 היזם מתחייב לנהל בחלקה יומני עבודה ולרשום בהם מדי יום ביומו כל דבר הקשור או כרוך בביצוע עבודות הבניה, וכל דבר שיידרש לרושמו על ידי המפקח. היומן יוחזק בחלקה במקום בו תהיה למפקח גישה אליו בכל עת.
- רישומי היזם ביומני העבודה יכללו כל הפרטים המפורטים בנספח יד' וכן כל דבר נוסף שלדעת המפקח יש בו כדי לשקף את המצב העובדתי של מהלך ביצוע העבודות.
- 10.2 היומן ייחתם על ידי הקבלן או מי מטעמו בתום כל יום עבודה, והיזם או הקבלן, יעבירו לידי המפקח בתום כל שבוע או במועדים אחרים על פי דרישת המפקח את העתקי היומן שניהל עד לאותו מועד, וכל זאת מבלי לגרוע מחובת היזם לצרף העתקים כאלו ומסמכים נוספים בעת הגשת כל חשבון חלקי או סופי.
- 10.3 לנציגות בעלי הדירות תהיה זכות לעיין בכל עת ביומני העבודה שיוחזקו אצל המפקח.
- 10.4 המפקח יהיה רשאי לרשום ביומן העבודה את הערותיו, הוראותיו והחלטותיו בקשר עם העבודות וכל רישום כזה יראהו למטרות הסכם זה כאילו נמסר ליזם בכתב.

11. עבודות בעלי הדירות

- 11.1 הואיל ואין אפשרות לפרט בהסכם זה ובנספחיו (לרבות המפרט או התוכניות), את כל פרטי עבודות בעלי הדירות וביצוען, מוסכם כי בכל מקרה שהיזם או מי מטעמו, יידרש לבצע פעולה כלשהי שביצועה כרוך בפרטים שאינם מופיעים במפרט או בתוכניות, הוא יפנה לבעל הדירה הרלוונטית (וביחס לרכוש המשותף – לנציגות), וייענה לרצון בעל הדירה (או הנציגות, לפי העניין), והכל בתנאי שבקשת בעל הדירה (או הנציגות) מצויה במגבלות המפרט.
- 11.2 בעלי הדירות יהיו זכאים לבקש מהיזם (או מאת מי מטעמו) ביצוע שינויים ותוספות בתוך דירתם ועל חשבונם כמפורט להלן, ובלבד שביצוע שינויים כני"ל יעוגן בכתב, ולא יהיה כרוך בתיקון היתר הבניה ו/או בהוצאת היתר בניה חדש. מובהר כי היזם (או מי מטעמו) לא יהא חייב לבצע עבודות שאינן במסגרת הסכם זה. מוסכם כי בכל מקרה שהקבלן יסכים לבצע את העבודות עלות ביצוע התיקונים ו/או השינויים בדירות הבעלים לא תעלה על מחירון דקל (שיפוצים) בהנחה של 10%.

- 11.3 להסרת ספק, בעל דירה לא יהא רשאי לבקש ביצוע שינויים, תוספות או הפחתות שיגרמו לעיכוב בהשלמת העבודות ברכוש המשותף, וככל שהיזם ייענה לבקשה כני"ל של בעל דירה, ייערך רישום בכתב של העבודות ועלותם, והיזם לא יהא רשאי להסתמך על ביצוע השינויים המבוקשים כעילה לעיכוב בלוחות הזמנים ובהשלמת ביצוע עבודות הבניה.
- 11.4 הוראות סעיף 11.2 וסעיף 12.3 לעיל, יחולו בשינויים המחויבים גם ביחס לעבודות בניה המבוצעות בקשר לרכוש המשותף, ובלבד שהמבקשת תהיה הנציגות. משיקולי ביטוח, מוסכם כי בעלי הדירות לא יוכלו להביא קבלן פרטי בזמן העבודות, ללא הסכמת היזם, בכתב ומראש.

12. לוח זמנים ומועד מסירת החזקה

- 12.1 מועד תחילת עבודות
היזם יתחיל בביצוע עבודות הבניה כאמור בסעיף 8.13 לעיל.
- 12.2 אבני דרך בסיסיות
מבלי לפגוע בהוראות הסכם זה, היזם יבצע את עבודות הבניה, על פי סדר השלבים שלהלן, כאשר היזם לא יעבור משלב לשלב, אלא לאחר שהמפקח אישר בכתב את המעבר כאמור. ואלה השלבים:
- 12.2.1 עבודות חיזוק יסודות הבניין והעתקת תשתיות, לצורך ביצוע עבודות הבניה;
- 12.2.2 יתר עבודות החיזוק וההרחבה, ועבודות ברכוש המשותף;
- 12.2.3 העבודות הדרושות לצורך בניית דירות היזם.
- 12.3 השלמת עבודות בעלי הדירות ומסירת החזקה
- 12.3.1 היזם מתחייב, כי עם סיום כל עבודות בעלי הדירות, יהיה חלק בעלי הדירות בחלקה נקי מכל עודפי חומרים ו/או כלים ו/או אשפה, מפגע ו/או חפץ ו/או ברזלים ו/או בליטות בטון ו/או טיח ו/או כתמי צבע, למעט פיגומים, שרוולים, חומרי בניה שירוכזו במקום מוגדר, מגודר ונעול אשר יקבע על ידי המפקח, ומתקנים הנדרשים לצורך ביצוע עבודות דירות היזם.
- 12.3.2 בכפוף לאמור בסעיף 12.5 להלן, היזם מתחייב להשלים את ביצוע עבודות בעלי הדירות וגמר שלד הבניין כולו, ולמסור החזקה בהן לבעלי הדירות לא יאוחר מאשר עד תום 18 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה בקשר לעבודות הבניה, וכשהמפקח אישר בכתב כי עבודות בעלי הדירות מושלמות בהתאם להיתר הבניה, למפרט הטכני ולתכניות שסוכמו ולשאר תנאי ההסכם. לכל הפחות 30 ימים לפני מועד מסירת החזקה בעבודות בעלי הדירות לידי בעלי הדירות, יזמין היזם בכתב את המפקח מטעם בעלי הדירות לשם בדיקת עבודות בעלי הדירות, ובמועד זה יוכן על ידי בעלי הדירות ו/או המפקח מטעמם, פרוטוקול בדיקה, ובו יצוינו ליקויים שניתן לאתרם בבדיקה כזו.
- 12.3.2.1 ככל שהליקויים שיופיעו בפרוטוקול הבדיקה, יהיו ליקויים שלדעת המפקח מטעם בעלי הדירות אינם מהותיים, ושאינם מונעים שימוש סביר למגורים, תתבצע המסירה, והיזם מתחייב לתקן את אותם ליקויים סמוך ככל האפשר למועד מסירת החזקה, כאמור בסעיף 17.3 להלן.
- 12.3.2.2 מובהר להסרת ספק, כי המפקח מטעם בעלי הדירות יהיה הפוסק האחרון והבלעדי, בקשר לשאלה האם עבודות בעלי הדירות בוצעו בהתאם להסכם זה, וסיום עבודות בעלי הדירות ייחשב ככזה רק לאחר קבלת אישור המפקח מטעם בעלי הדירות כאמור.
- 12.3.3 בכל מקרה של מחלוקת, האם מדובר בליקוי ו/או האם מדובר בליקוי המונע שימוש סביר למגורים בדירה ו/או האם הליקוי תוקן כנדרש, יפסוק בעניין המפקח מטעם בעלי הדירות.

- 12.3.4 איחור של עד 60 יום במסירה האמורה בסעיף 12.3.2 לעיל, לא יחשב הפרה מצד היזם, ולא יזכה את בעלי הדירות בפיצוי כלשהו.
- 12.3.5 איחור שבין 61 יום ל-180 יום במסירה האמורה בסעיף 12.3.2, יזכה את כל אחד מבעלי הדירות בפיצוי חודשי של 1,000 (אלף ₪) לכל דירה, כאשר התשלום הני"ל ישולם מדי חודש בחודשו, לכל אורך תקופת האיחור.
- 12.3.6 איחור שבין 180 יום ל-300 יום במסירה, יזכה את כל אחד מבעלי הדירות בפיצוי חודשי של 2,000 ₪ (אלפים ₪) לכל דירה, אשר ישולם מדי חודש בחודש לכל אורך תקופת האיחור.
- 12.3.7 בכל מקרה של איחור מעל 300 יום, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם ויאפשר לבעלי הדירות לסלק את ידו של הקבלן, והיזם ימשיך לשלם פיצוי כאמור בסעיף 12.3.6 לעיל, עבור כל חודש איחור במסירה, או חלקו.
- 12.3.8 בתוך 6 חודשים ממועד המסירה האמור בסעיף 12.3.2 לעיל, ימציא היזם תעודת גמר בקשר לעבודות בעלי הדירות, ככל שהדבר יידרש ואף יתאפשר מצד רשויות התכנון. במידה ועיריית ירושלים לא תאשר הוצאת תעודת גמר עד להשלמת כל ביצוע העבודות, ידחה המועד בהתאמה, ויהיה המועד האמור בסעיף 13.4.3 להלן.

12.4 השלמת דירות היזם

- 12.4.1 היזם מתחייב להשלים את בניית שלד דירות היזם בתוך התקופה של מועד סיום עבודות בעלי הדירות, ולהשלים את כל העבודות באתר בתוך 24 חודשים ממועד קבלת היתר הבנייה. לעניין זה, מועד מתן טופס אכלוס בקשר לדירות היזם, יהווה אישור על השלמת בנית דירות היזם, או מועד השלמת ביצוע העבודות בפועל בבניין, לפי המוקדם ביניהם.
- 12.4.2 איחור בהשלמת בניית שלד דירות היזם, במועד האמור בסעיף 12.4.1, יזכה את כל אחד מבעלי הדירות בקומה העליונה (הקיימת) בו מבוצעות העבודות, בפיצוי חודשי של 500 (חמש מאות) ש"ח לחודש (או חלק יחסי ממנו), כאשר התשלום הני"ל ישולם מדי חודש בחודשו, לכל אורך תקופת האיחור. במידה ויהיה עיכוב מצד העירייה, שאינו בשליטת היזם, ושלא בשל בקשת זכויות נוספות מעבר למופיע בנספח ב' לא ישולם כל פיצוי עבור כל תקופת העיכוב.
- 12.4.3 בתוך 6 חודשים מהמועד האמור בסעיף 12.4.1 לעיל, ימציא היזם תעודת גמר בקשר לדירות היזם ו/או לכל חלק אחר של עבודות הבניה כנדרש.
- 12.5 דחיות אשר תגרמנה, עקב הפסקת ביצוע עבודות בעלי הדירות כתוצאה ממעשה בניגוד להוראות הסכם זה מצד מי מבעלי הדירות החתומים על הסכם זה, הדבר ישלול מאותם בעלי דירות את הזכות לפיצוי כלשהו בגין העיכוב שנוצר עקב הפסקת העבודה בנסיבות האמורות.
- 12.6 המעכב כאמור בסעיף 12.5 לעיל, יפצה את היזם ואת שאר בעלי הדירות, בעלויות הישירות שנגרמו להם עקב העיכוב.

13. הפסקת עבודה

- 13.1 היזם יתמיד בביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ובפעולות הבניה, בקצב סביר ורגיל, ולא יפסיקם למשך תקופה העולה על 14 ימים (למעט בחגים ו/או בשבתות). הפסקה רצופה של ביצוע העבודות מעבר ל 14 ימים, ללא הצדקה בהתאם להסכם זה, או ללא אישור הדיירים לכך בכתב, תהווה הפרה יסודית של ההסכם על כל המשתמע מכך.
- 13.2 האמור לעיל לא יחול על מקרה בו הופסקה העבודה מחמת כוח עליון. כוח עליון לצורכי חוזה זה פירושו, בין היתר, אחד האירועים הבאים:
- 13.2.1 מלחמה כוללת, גיוס מאסיבי של כוחות מילואים
- 13.2.2 אירוע טבע חריג (לרבות סופת גשמים /שלג) שאינו מאפשר את המשך העבודות.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר במפורש, כי מחסור בעובדים או בחומרים, מסיבה כלשהי, וכן פיגועים ו/או מהומות בשטחי יו"ש, לא יחשבו ככוח עליון לצורכי חוזה זה. עוד מוסכם כי הפסקת עבודה שמקורה ברשות ציבורית / עירונית ושאינה בשליטת הקבלן ושאינה נובעת מרשלנות או מחדל של הקבלן, תעצור את לוח הזמנים שבהסכם זה, בהתאמה.

14. תכניות "לאחר ביצוע"

- 14.1 על היזם להכין על חשבונו תכניות "לאחר ביצוע" (AS MADE), המעידות על ביצוע עבודות בעלי הדירות בפועל, בהתאם למפורט בנספח י"ד - נספח ביצוע בפועל.
- 14.2 התכניות "לאחר ביצוע" תימסרנה לנציגות בעלי הדירות עד ולא יאוחר מ-12 חודשים ממועד סיום עבודות הבניה.

15. מפקח מטעם בעלי הדירות

- 15.1 בעלי הדירות יהיו רשאים למנות מפקח מטעמם, על מנת לוודא כי היזם מבצע את פעולות התכנון והבניה בהתאם להוראות הסכם זה (לעיל ולהלן – **המפקח מטעם בעלי הדירות**). היזם והמפקח יפעלו בשיתוף פעולה עם המפקח מטעם בעלי הדירות; יאפשרו לו לבדוק את התכניות ומצב העבודות בשטח; יספקו לו לפי בקשתו העתק מכל תכנית ו/או תרשים ו/או מסמך אחר ו/או כל מידע אחר בקשר לעבודות הבניה. עד הודעה אחרת שתינתן בכתב, המפקח מטעם בעלי הדירות יהיה אינג' _____, כאשר החלפתו תיעשה בהסכמת היזם, שלא יהיה רשאי להתנגד להחלפה כאמור אלא מטעמים סבירים.
- 15.2 סמכויות המפקח מטעם בעלי הדירות תכלולנה את כל הדרוש לשם מתן שירותי הפיקוח שהמפקח מטעם בעלי הדירות אמור לתן על פי הסכם זה כוללות, בין השאר, אישור לתחילת עבודות באתר, בדיקה לפני מסירת עבודות הבניה לבעלי הדירות והכרעה במקרה של מחלוקת בקשר לליקויים (כאמור בסעיפים 12.3.2 ו-12.3.3 לעיל); קביעת סכום ערבות שמעמיד היזם ו/או הפחתתו (כאמור בסעיף 21.3 להלן); שלבים ועניינים אחרים שיש בהם, לדעת בעלי הדירות, צורך בהתייעצות הנדסית; וכל סמכות אחרת שהוקנתה למפקח מטעם בעלי הדירות בהסכם זה או על פי דין.
- 15.3 מובהר להסרת ספק, כי אישור המפקח מטעם בעלי הדירות לכשיינתן לגבי עניין כלשהו, לא יהיה בכוחו לגרוע מאחריותם המלאה והבלעדית של היזם והמפקח בהתאם להסכם זה.
- 15.4 היזם יישא בעלות שכר טרחתו של המפקח שיהא מקובל בשוק מטעם בעלי הדירות, והכל באופן, במועדים, ובתנאים שייקבעו על ידי הנציגות והיזם. להסרת ספק, השתתפות זו של היזם, תיעשה סמוך לאחר התמלאות התנאים המתלים.

16. אחריות היזם לטיב העבודות

- הצדדים מחילים על עצמם בזאת את הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן – **חוק המכר דירות**), בכל הקשור לאחריות המוכר לטיב עבודות הבניה ואיכותה, היינו, שיראו לעניין זה את היזם "מוכר" כהגדרתו שם, והכל בנוסף לכל דין אחר המטיל על היזם אחריות או חבות כלשהי. מבלי לפגוע בכלליות האמור:
- 16.1 היזם יהיה אחראי לכל אי התאמה (לרבות אי התאמה יסודית), כמשמעותה בסעיף 4 לחוק המכר דירות, שתתגלה בעבודות בעלי הדירות (ו/או ביתר עבודות הבניה, אם אלה גרמו לבעלי הדירות נזק) וזאת למשך תקופת הבדק ותקופת האחריות הקבועות בחוק המכר דירות.
- 16.2 היזם מתחייב כי בתקופת האחריות והבדק יבוצע כל תיקון דחוף המונע שימוש סביר בדירות בעלי הדירות ו/או ברכוש המשותף בבניין (לרבות פגמים במערכות החשמל האינסטלציה למיניהן, ובאיכות איטום הפתחים והחלונות), וזאת במהירות, ובהתחשב בדחיפות התיקון ומהותו.
- 16.3 תיקון אי ההתאמות שאינן דחופות ושאינן בהן כדי להפריע למגורים סבירים בדירה (או שימוש ברכוש המשותף), ייעשה בתיאום מראש עם בעלי הדירות הרלוונטיים (או הנציגות, לפי העניין), בכפוף להוראות דלקמן:
- 16.3.1 התיקון ייעשה במועד מוקדם ככל האפשר. מבלי לפגוע באמור, מובהר כי היזם יהיה רשאי לדחות את ביצוע התיקונים לצורך ביצועים באופן מרוכז במספר מוקדים בהם נדרשים תיקונים, ובלבד שהתיקון המרוכז כאמור ייערך אחת ל-8 שבועות;
- 16.3.2 ביצוע התיקונים ייעשה ברציפות ובשקדנות, ותוך צמצום ההפרעה לבעלי הדירות למינימום המתחייב;
- 16.3.3 התיקון יערך כך, שלא ייגרם נזק לרכוש המשותף ו/או לרכוש בעלי הדירות. בכלל האמור, היזם מתחייב לכסות את החלקים ברכוש בעלי הדירות שכיסויים נדרש.

- 16.3.4 בתום ביצוע התיקונים, יושב המצב לקדמותו במובן זה שמצב הדירות ו/או הרכוש המשותף יהיה כאילו לא היה בו אי התאמה מלכתחילה;
- 16.3.5 העבודות לא תבצענה בשבתות ומועדי ישראל (לרבות חול המועד), אלא אם מדובר בתיקונים דחופים, שאי תיקונם מונע שימוש סביר בדירה ו/או ברכוש המשותף.
- 16.4 לא תיקן היזם את הפגמים ו/או אי ההתאמות, כולם או מקצתם, במועדים שנקבעו על פי הסכם, ולאחר שבעלי הדירות פנו בכתב ליזם, וחלפו 30 יום ממועד משלוח הפנייה ליזם, והפגמים לא תוקנו, יהיו בעלי הדירות רשאים, אך לא חייבים, לתקנם בעצמם ו/או על ידי אחרים וכל ההוצאות שתיגרמנה בקשר לתיקונים כאמור תחולנה על היזם ותשלמנה על ידו לבעלי הדירות עם דרישתם הראשונה. בעלי הדירות יהיו רשאים לגבות את הסכומים הנ"ל על ידי מימוש ערבות הבדק האמורה בסעיף 19.8 להלן, או בכל דרך אחרת. האמור לא יחול על תיקונים דחופים כאמור בסעיף 16.2 לעיל, שלא תוקנו על ידי היזם במועדים שנקבעו לכך, שאותם יהיו בעלי הדירות רשאים לבצע על חשבון היזם באופן מיידי מתוך כספי הערבות.

17. אחריות בנזיקין וביטוח

- 17.1 היזם יהיה אחראי בעצמו, או ביחד עם הקבלן, כלפי בעלי הדירות ו/או כלפי צדדים שלישיים כלשהם לכל הוצאה, נזק רכוש או גוף, ו/או לכל אובדן או הפסד שייגרם לעצמו ו/או למי מטעמו, ליועצים ו/או לכל צד שלישי כלשהו, ו/או לרכושם של איזה מהנ"ל, כתוצאה ו/או עקב ביצוע עבודות הבניה, ו/או תיקונים בתקופת האחריות והבדק, או בקשר אליהם.
- 17.2 היזם ו/או הקבלן, ידאג על חשבונו ואחריותו הבלעדיים, לשמירה, וזאת למשך כל תקופת עבודות הבניה, הבניה ועד למועד מסירת החזקה בכל אחת מסוגי העבודות – לבעליהן. במקרה של גניבה, אבדה ו/או קלקול חומרים או ציוד בקשר עם עבודות הבניה, יהיה הנזק באחריותו הבלעדית של היזם, והוא מתחייב לתקנו ולהשיב את המצב לקדמותו.
- 17.3 היזם יישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה מכל סוג שיוטלו ו/או יחולו על בעלי הדירות בגין איזה מהאירועים המפורטים לעיל או כתוצאה מהם, ויתקן על חשבונו לאלתר כל נזק אם יידרש לעשות כן על ידי בעלי הדירות או המפקח.
- 17.4 היזם משחרר בזאת את בעלי הדירות מכל אחריות או חובה שהיא בקשר לכל תאונה, חבלה, נזק או חסרון כיס בקשר עם עבודות הבניה (למעט נזק שנגרם בזדון על ידי בעלי הדירות), והיזם יפצה את בעלי הדירות בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד כאמור שייגרם לבעלי הדירות כתוצאה מכל תביעה בגין מעשה או מחדל כאמור. בכל מקרה שבעלי הדירות יאלצו לשלם פיצויים או כל תשלום אחר בקשר לתביעה כזו, מתחייב היזם לשלם כל סכום כזה לבעלי הדירות, עם דרישה ראשונה, לרבות כל ההוצאות שבעלי הדירות עמדו בהן בקשר לכל תביעה כזו אזרחית או פלילית ובשל הצורך להתגונן מפני תביעה כזאת. בעלי הדירות מתחייבים להודיע ליזם בכתב על קיום התביעה מיד עם קבלתה, וזאת כדי לאפשר ליזם הזדמנות סבירה וראויה להתגונן בתביעה.
- 17.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או קלקול שיגרם לרכוש של צד שלישי לרבות רכוש של רשויות. היזם יתקן הנזקים ו/או הקלקולים על חשבונו באופן יעיל ולשביעות רצון המוסמכים לטפל ברכוש שניזוק.
- 17.6 היזם מצהיר כי הוא בקיא, יודע ומכיר את הוראות כל דין בקשר לעבודות הבניה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, הוראות חוק התכנון והבניה; דיני הבטיחות בעבודות בניה; הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל-1970 והתקנות שהותקנו על פיה לרבות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח 1988; וכי הוא מקבל על עצמו לנהוג על פיהן (לרבות הצבת שלטי אזהרה והתקנת גידור במקום הנדרש), והוא בלבד יהיה אחראי על כל תביעה שתוגש נגדו או מי מטעמו, או נגד בעלי הדירות בשל עבירה על דינים האמורים, וכי לצורך ביצוע עבודות הבניה היזם (או קבלן מטעמו) הינו "**מבצע בניה**" ו"**מנהל עבודה**" ונוטל על עצמו את כל החובות המוטלות על "**מבצע בניה**" ו"**מנהל עבודה**" לפי הדינים הנ"ל.
- 17.7 במסגרת ביצוע עבודות הבניה, היזם (או קבלן מטעמו) יהיה "**קבלן ראשי**" כנדרש על פי דין, לרבות לצורך בטיחות בעבודה כנדרש עפ"י הדין, אשר יהא בעל הכישורים הנדרשים לעניין זה ע"פ הדין. נספח תנאי סף הכרחיים מינימאליים לבחירת הקבלן, מצורף כנספח י"ג להסכם זה.

17.8 היזם יהיה אחראי, שבכל תקופת ביצוע עבודות הבניה למילויין וקיומן של כל הוראות החוק ביחס לסדרי העבודה ולביצוע העבודות, ושבמהלך ביצוע עבודות הבניה יקוימו בחלקה – ובמידת הצורך, אף בסמוך לה – סדרי עבודה תקינים וסדרי בטיחות המחויבים על פי הדין והמקובלים בעבודות מהסוג הרלוונטי לעבודות הבניה, למניעת נזקים כלשהם, והיזם יהיה אחראי כי סדרים אלה יקוימו אצלו ואצל מי מטעמו, בכל עת, ובפרט בעת ביצוע עבודות הבניה. המפקח רשאי להפסיק את עבודתו של היזם ו/או הקבלן ו/או קבלני משנה ו/או קבלנים אחרים, ובמידה וזו נעשית בתנאי בטיחות וגהות גרועים או לא מתאימים לדרישות הרשויות ו/או לדרישות המפקח.

17.9 כל טענה של היזם כי לא ידע על הוראות הדין ו/או דרישות הרשויות המוסמכות הנ"ל, לא תשחרר אותו מכל אחריות ו/או התחייבות לפי הסכם זה ולא תזכה אותו בהארכת מועד סיום עבודות הבניה, אלא אם אושר הדבר בכתב ובמפורש על-ידי בעלי הדירות.

17.10 כתנאי להעמדת החלקה לרשות היזם כאמור בהסכם זה, מתחייב היזם או הקבלן מטעמו, למסור לנציגות, אישור של מבטח כדין, בנוסח המצורף כנספח ד' להסכם זה (או בנוסח דומה כמפורט להלן)), למשך כל תקופת ביצוע עבודות הבניה. בעלי הדירות יהיו מוטבים נוספים בביטוחים שיערכו על פי הפוליסות הנ"ל. בטרם ביצוע העבודות יפנה היזם ליועץ ביטוח אשר יוסכם על ידי בא כוח הדיירים, אשר יוציא הצעה לביטוח לבעלים וליזם כאחד בה יפרט סוג הפוליסה, תנאיה והיקף הסכומים המותאמים לפרויקט זה.

17.11 היזם מתחייב כל תשלומי הפרמיות של הפוליסות ישולמו במלואן ובזמן. כמו כן היזם מתחייב כי בפוליסה יהיה כלול סעיף בו תתחייב חברת הביטוח להודיע בכתב לבעלי הדירות 30 ימים מראש אודות כוונה לבטלה מחמת פיגור בתשלומים ועל היזם יהא לשאת בתשלום הביטוח.

17.12 הפרה של סעיפי הביטוח, או אי קיומה של פוליסה בתוקף, יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

17.13 כל תשלום שיתקבל מחברת הביטוח בגין אובדן או נזק למבנים ו/או חומרים ו/או ציוד המשמש בבנייתם, ישולם לבעלי הדירות וישמש לשיקום, לכינון הנזק ולהשלמת עבודות הבניה.

17.14 בעלי הדירות מתחייבים לשתף פעולה עם מאמצי היזם ו/או הקבלן לנקוט באמצעים סבירים כדי למנוע כל נזק שעלול להיגרם מרכושם הפרטי, וכן לשתף פעולה בכל מקרה של תביעת ביטוח מצד היזם או הקבלן, שמטרתה לשפות את בעלי הדירות על נזק שנגרם להם.

18. מסים, תשלומים והוצאות

18.1 היזם מתחייב לשאת בכל התשלומים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או המיסים ו/או הקנסות הכרוכים ו/או הנובעים ו/או הקשורים מקיומו של הסכם זה, ללא יוצא מן הכלל, מכל מין וסוג, יהא מקורם אשר יהא (למעט הוצאות בגין שינויים ותוספות כאמור בסעיף 11.2 לעיל), ולרבות תשלומים המוטלים על פי דין על בעלי הדירות, כגון: היטל השבחה בהם יישא היזם כאמור, עד להיקפי הבניה הקבועים בתמ"א 38 בקשר לעבודות בעלי הדירות. בכפוף לאמור, בעלי הדירות או מי מטעמם לא יידרשו לשאת בתשלום או הוצאה כלשהם בקשר לכריתת הסכם זה, לרבות ביצועו או הנובע ממנו, וככל שתופנה דרישה כנ"ל לבעלי הדירות, היזם מתחייב לסלקה על חשבונו ועל אחריותו מיד לדרישתם הראשונה של בעלי הדירות.

מובהר להסרת ספק, כי במסגרת האמור, בין היתר ידווח היזם על ביצוע עסקה זו לרשויות מיסוי מקרקעין במועדים הקבועים בדין, ויישא בכל תשלום (לרבות קנס בקשר לאיחור בדיוח העסקה ו/או בתשלום המיסים הכרוכים בה) במועדים הקבועים בדין.

18.2 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 18.1 לעיל, יישא היזם בהוצאות והתשלומים שלהן:

18.2.1 היזם יישא בתשלום כל המיסים וההיטלים שיחולו, אם יחולו בקשר לעסקה הנוצרת בהסכם זה ולביצועה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מס רכישה, מס ערך מוסף, היטלי פיתוח, היטל ביוב, אגרת חשמל, ביוב או מים. היזם יהיה זכאי לבקש פטור מתשלום או דחיה של תשלום או ערעור על חבות כזו או אחרת, והדיירים יחתמו לבקשת היזם, על כל מסמך כנ"ל, בהם נדרשת חתימתם. ככל שרשויות המס ידרשו ממי מהבעלים לשלם מס שבח בגין עסקה זאת (למעט במקרה של מכירת דירה של אחד מהבעלים), מתחייב היזם לטפל בדרישה זאת לרבות הגשת השגה בכפוף להמצאת ערבות בנקאית לרשויות המס על שווי החיוב ולשפות את הבעלים בגין תשלום ככל וישולם לאחר הגשת ההשגה.

- 18.2.2 היזם יישא בכל ההוצאות בקשר לעבודות הבניה, לרבות שכר מי מטעמו, עלות החומרים, שכר היועצים, חיבור הבניין והדירות לתשתיות ולרשתות השונות.
- 18.2.3 היזם יישא בהוצאות הכרוכות בעריכת השינויים והתיקונים הנדרשים במסמכי הבית המשותף, כך שרישום הבית המשותף יבטא את השינויים הפיזיים והקנייניים שחלו בבניין עד לאחר השלמת הסכם זה ובהתאם להוראותיו בנוגע לרישום.
- 18.2.4 בכפוף לאמור בסעיף 18.2.6 להלן, היזם יישא בכל המיסים ו/או ההוצאות ו/או התשלומים השוטפים הנוגעים לדירות היזם.
- 18.2.5 היזם יישא בשכר טרחת המפקח מטעם בעלי הדירות, וכן בשכר טרחת עורכי הדין, **וכן יישא בתשלום לחברת מוריה, לפי הסכם שבין חברת מוריה לבעלי הדירות, המצורף כנספח ט"ו והינו חלק בלתי נפרד מהסכם זה.**
- 18.2.6 ממועד סיום בניית דירות היזם, היזם ו/או כל רוכש דירה חדשה יישא בכל תשלום יחסי הנוגע לאחזקת הרכוש המשותף ואחזקת הבניין לפי חלקם היחסי של דירות היזם ברכוש המשותף. מועד סיום הבנייה לעניין סעיף זה יחשב כמועד שבו דירות היזם תהיינה ראויות למגורים.
- 18.3 היזם מתחייב לשלם את כל התשלומים שבסעיף זה באופן שלא יעכב את קבלת היתר הבניה ו/או את עבודות הבניה ובכל מקרה לא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך בדין, מבלי לגרוע מזכותו להגשת השגה ו/או ערר על חיובי המיסים ולעכב התשלום עד להחלטה סופית בהם ו/או עד לשומה סופית או מכרעת בהתאם להוראות הדין הרלוונטי, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בהתחייבות היזם לעמוד במועדים שנקבעו לקבלת היתר הבניה ולביצוע עבודות הבניה בכלל, ועבודות בעלי הדירות בפרט.
- 18.4 שילם מי מהצדדים (להלן – **הצד המשלם**) תשלום כלשהו החל על פי הסכם זה על הצד האחר (להלן – **הצד המסרב**), ישיב הצד המסרב לצד המשלם את הסכום ששילם הצד המשלם מיד עם דרישתם הראשונה של הצד המשלם, כשהתשלום נושא ריבית בשיעור הריבית בנק ישראל, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי במידה ולא שילם צד תשלום החל עליו על פי הסכם זה חרף מתן ההתראה בכתב על ידי הצד השני וחלוף 30 יום, ייחשב הדבר להפרה של ההסכם.

19. בטוחות

- 19.1 מיד לאחר קיום התנאים המתלים, ובכל מקרה, לפני וכתנאי לרישום הערת אזהרה לטובת היזם (ו/או לפקודתו) (כאמור בסעיף 20.3 להלן), וכתנאי להעמדת החלקה לרשות היזם, כאמור בהסכם זה, ימציא היזם לעוה"ד ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית, וצמודה בנוסח המצורף כנספח ה', בסכום שלא יפחת מ 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מהערכת היקף עבודות בעלי הדירות על ידי היזם או על ידי שמאי מטעמו, או בסכום של 1,500,000 ₪ לפי הגבוה מביניהם (להלן – **ערבות הביצוע**), וזאת להבטחת ביצוע והשלמת עבודות הבניה, התחייבויות היזם בקשר עם בדק ותיקונים, ו/או כל התחייבות של היזם עפ"י הסכם זה, לרבות כל חיוב החל על היזם כאמור בהסכם.
- 19.2 הצדדים מורים בזאת לעוה"ד להעביר את ערבות הביצוע לידי בעלי הדירות ו/או הנציגות (להלן – **המבקש/ים**), לדרישתם של המבקש/ים, ובתנאי שעוה"ד שלח ליזם הודעה בכתב 30 ימים לפני מסירת ערבות הביצוע לידי המבקש/ים, המודיעה לו כי בכוונת עוה"ד למסור למבקש/ים את ערבות הביצוע כאמור, ומפרטת את הסיבה הנטענת על ידי המבקש/ים להעברת ערבות הביצוע לידי/הם.
- 19.3 המבקש/ים יהיו רשאים להיפרע מערבות הביצוע, כולה או חלקה, בכל עת שהיזם הפר תנאי יסודי של הסכם זה, וההפרה לא תוקנה על ידי היזם בתוך 45 ימים מיום שנתבקש לעשות כן.
- 19.4 ככל שהיזם לא יתקן את ההפרה במועד הנקוב בהודעת המבקש/ים כאמור, וערבות הביצוע (או חלקה) יוגשו לפירעון, היזם מתחייב כי תוך עשרה (10) ימי עבודה מיום שבעלי הדירות ו/או הנציגות ידרשו מן הבנק ויקבלו את סכום ערבות הביצוע, ובכל פעם שיעשו כן, להמציא לעוה"ד ערבות ביצוע חדשה בהתאם למשמעותה בהסכם זה.
- 19.5 לצדדים לא תהיה כל טענה או תביעה כלפי עוה"ד בכל עניין הקשור או נובע מהליך מימוש ערבות הביצוע ובלבד שפעל בהתאם להוראות הסכם זה, בזהירות ראויה ובתום לב.

- 19.6 היזם מתחייב לחדש את ערבות הביצוע מפעם לפעם לפחות 30 יום לפני פקיעת תוקפה, כך שתהיה בתוקף עד 3 חודשים לאחר תום עבודות הבניה.
- 19.7 בכל מקרה בו ערבות הביצוע לא תימסר לעוה"ד במועד ו/או לא תוארך במועד כאמור, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה.
- 19.8 ערבות הביצוע תושב לידי היזם בהתקיים התנאים שלהלן:
- 19.8.1 התקבל אישור בכתב מאת המפקח, המעיד כי היזם עמד בכל התחייבויותיו בקשר לעבודות הבניה.
- 19.8.2 נמסרה לעוה"ד ו/או לנציגי הדיירים ערבות הבדק, כהגדרתה בסעיף 19.10 להלן, וכן ערבות בסכום של 100,000 ₪ לתיקון הבית המשותף.
- 19.9 למרות האמור, ככל שהיזם השלים את עבודות בעלי הדירות ומסרן לידי בעלי הדירות בהתאם להוראות הסכם זה, אך טרם השלים את עבודות הבניה הקשורות לדירות היזם, היזם יהא רשאי להפחית את סכום ערבות הביצוע ולהעמידה על סכום השווה ל-40% מסכום ערבות הביצוע.
- 19.10 להבטחת התחייבויות היזם בקשר עם בדק ותיקונים, לאחר קבלת אישור המפקח בדבר עמידת היזם בכל התחייבויותיו בקשר לעבודות הבניה כאמור בסעיף 19.8.1 לעיל, ימסור היזם לעוה"ד ערבות בנקאית אוטונומית על סך השווה ל-25% מסכומה המקורי של ערבות הביצוע (היינו, הסכום האמור בסעיף 19.1 לעיל), בנוסח המצורף **כנספח ה'** (לעיל ולהלן – **ערבות הבדק**). ערבות הבדק תעמוד בתוקפה לתקופה של 18 חודשים ממועד סיום עבודות הבניה שבמהלכן ישלים הקבלן את ביצוע תיקוני שנת הבדק. ערבות הבדק תופקד בידי עו"ד של הדיירים, שיהיה רשאי למוסרה לבעלי הדירות בתנאים האמורים בסעיף 19.2 לעיל.
- 19.11 הוראות סעיפים 19.3 עד 19.7 לעיל, יחולו גם על ערבות הבדק, בשינויים המחויבים.
- 19.12 מוסכם ומוצהר בזאת במפורש בין הצדדים כי אין במתן ערבות הביצוע ו/או ערבות הבדק משום ויתור מצד בעלי הדירות ו/או הנציגות על זכותם לסעדים אחרים כנגד היזם או מי מטעמו, בין אם הסעדים מפורטים בגוף הסכם זה ובין אם אלה סעדים העומדים לבעלי הדירות מכח כל דין, ובין היתר, מימוש ערבות הביצוע ו/או ערבות הבדק לא יימנע מבעלי הדירות להגיש גם תביעה כספית ו/או תביעת סילוק יד ו/או כל הליך חוקי אחר נגד היזם ו/או מי מטעמו.
- 19.13 היזם יישא בכל העמלות וההוצאות הקשורות בהעמדת ערבות הביצוע ו/או ערבות הבדק.

20. הבטחת זכויות היזם

- 20.1 סמוך לאחר חתימת הסכם זה, יהיה היזם רשאי לפעול לרישום יחידה נפרדת לחלל/שטח משותף / ציבורי המסומן בתשריט המצורף **כנספח ו'** להסכם זה שע"פ הוראות הסכם זה אמור יהא להיות מועבר לבעלות היזם ו/או מי מטעמו, שבתנאיה יקבע כי בעליה זכאי לכל זכויות הבניה הנכללות בממכר, ובכפוף להוראות סעיף 20.5 להלן חלקה ברכוש המשותף הצמוד לה יהא 10/26 (לעיל ולהלן – **היחידה החדשה**). ככל שהיזם ירשום את היחידה החדשה כאמור לעיל, ירשום היזם את בעלי הדירות כבעלים של היחידה החדשה, כשהיא נקיה מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהי, למעט זכויות היזם בהסכם זה.
- 20.2 בעלי הדירות, יחתמו על כל מסמך עליהם נדרשת חתימתם על פי הסכם זה, לצורך רישום היחידה החדשה כאמור לעיל, אך לא על דירותיהם, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל עליהם חבות כספית או הוצאה כלשהי.
- 20.3 לאחר חתימת ההסכם על ידי 67% מבעלי הדירות ועל ידי היזם, יהיה רשאי היזם לרשום לזכותו, שתי פעולות רישום (או רק אחת מהן, לפי בחירת היזם) כדלהלן:
- 20.3.1 אם לא נרשמה היחידה החדשה - הערת אזהרה לטובתו על זכויות בעלי הדירות ברכוש המשותף, וזאת בהתאם להוראות נוהל הנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין ירושלים, מיום 7.5.2007, שכותרתו "חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)", התשס"ח-2008 – הוראת נוהל" (להלן – **ההערה על הרכוש המשותף**), או כל הסדר אחר שיאושר על ידי לשכת רישום המקרקעין.
- 20.3.2 אם נרשמה היחידה החדשה – הערת אזהרה לטובתו על זכויות בעלי הדירות ביחידה החדשה (להלן – **ההערה על היחידה החדשה**).

למען הסר ספק מובהר כי בכל מקרה, ההערה שיבחר היזם לרשום, תחול ותירשם רק על הרכוש המשותף או על היחידה החדשה (לפי העניין), ולא תחול על זכויות בעלי הדירות שאינה נכללים בממכר. ייפוי הכוח המצורף כנספח יא' להסכם זה, יאפשר גם את מחיקת הערת האזהרה במקרה של ביטול ההסכם על ידי בעלי הדירות בעקבות הפרתו על ידי היזם, והוראות סעיף 24.3 שלהלן יחולו בשינויים המחוייבים.

20.4 היזם יהיה זכאי כי תירשם ההערה לטובת היזם, רק לאחר שעוה"ד מטעם בעלי הדירות יאשר בכתב כי התמלאו שני התנאים הבאים :

20.4.1 היזם הפקיד בידי עוה"ד העתק ממסמכי הגשת הבקשה להיתר בניה לעירייה.

20.4.2 היזם הפקיד בידי עוה"ד את יפוי הכח והפרוטוקול האמורים בסעיף 24.3 להלן.

היזם יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה על היחידה הרישומית גם לטובת בנק או גוף עסקי אשר יממן את ביצוע הפרויקט, כמפורט בסעיף 22 לקמן, וזאת בתנאי שהיזם יחזיק בהחלטת הוועדה המקומית המאשרת את הבקשה להיתר בתנאים, ובהחלטת המפקח על המקרקעין, במקרה בו לא תהיה הסכמה מלאה של כל בעלי הדירות.

20.5 לאחר קבלת אישור בכתב מאת המפקח מטעם בעלי הדירות כי היזם ביצע את עבודות בעלי הדירות (כאמור בסעיף 12.3.2.2 לעיל), היזם יהא רשאי לנקוט בפעולות הדרושות לשם העברת הזכויות ביחידה החדשה בלשכת רישום המקרקעין על שמו, ו/או על שם רוכשי דירה חדשה, וזאת בכפוף לכל התנאים הבאים :

20.5.1 השימוש בחלל היחידה הרישומית החדשה יהא לשם ביצוע עבודות החיזוק ו/או לשם בניית מחסנים, בהתאם לכל דין, והדבר אף ייקבע בתקנון הבית המשותף ;

20.5.2 מחסנים אלו יוצמדו לדירות היזם, ובהתאם לכל דין ;

20.5.3 לכשיתוקנו מסמכי הבית המשותף כאמור בסעיף 23.1 להלן, יוצמד שטח היחידה הרישומית החדשה, לאחת או יותר דירות היזם כאמור בסעיף 20.5.2 לעיל, כפי שיבחר היזם.

21. מימון בנקאי

21.1 היזם יהיה רשאי להתקשר עם בנק מלווה (להלן – **הבנק המלווה**), ו/או עם גורם מממן שאינו בנק (להלן – **המלווה**) אשר יעמיד לו מימון לצורך ביצוע עבודות הבניה. מובהר כי האחריות הבלעדית לקבלת המימון, וכל העלויות הכרוכות בכך, מוטלות על היזם בלבד, והיזם לא ישמע בטענה כי לא עמד בתנאי ההסכם עקב קשיי מימון. בעלי הדירות יצאו ידי חובתם באופן מלא על ידי חתימתם על המסמכים שהתחייבו לחתום עליהם בהסכם זה, כדלהלן.

21.2 בעלי הדירות יסכימו לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק המלווה ו/או לטובת המלווה, על היחידה הרישומית; או לרישום משכנתה או הערת אזהרה לפי בחירת היזם על היחידה החדשה (ככל שהיזם בחר ברישום ההערה על היחידה החדשה), והם יחתמו על המסמכים שיידרשו לשם כך (אם יידרשו), בכפוף לתנאים הבאים :

21.2.1 היזם המציא לעוה"ד דו"ח אפס, כאמור בסעיף 21.3 להלן.

21.2.2 נוסח מסמכי ההלוואה והשעבוד לבנק המלווה יהיו בנוסח מקובל על עורכי הדין ויכללו בין היתר את התנאים הבאים :

21.2.2.1 נוסח ההתחייבות לא יקים התחייבות כספית ישירה בין בעלי הדירות לבין הבנק המלווה.

21.2.2.2 במסמכי השעבוד (או ההתחייבות) יובהר, כי מדובר בשעבוד להבטחת חיובו של אחר, וכי בעלי הדירות אינם ערבים לחובות היזם.

21.2.2.3 השימוש באשראי מאת הבנק המלווה, יהיה אך ורק לצורך עבודות הבניה והקשור אליהן (לרבות תשלום מס) וכל תשלום החל על היזם על פי ההסכם.

21.2.2.4 חשבון הלווי ינוהל כחשבון נפרד אחד, המנוהל כחשבון סגור, ומשמש לצרכי עבודות הבניה, והקשור אליהן, בלבד.

21.2.2.5 שחרור הכספים מחשבון הלווי יהא לצורכי עבודות הבניה, והקשור אליהן, בלבד.

21.2.2.6 בשום מקרה, לרבות במקרה של הפרת התחייבויות היזם כלפי הבנק המלווה, לא יפעל הבנק למימוש דירות בעלי הדירות.

- 21.2.2.7 כי למעט שעבוד היחידה החדשה כאמור) לא תהיה לבעלי הדירות כל חובה כלפי הבנק המלווה.
- 21.2.2.8 בעלי הדירות יהיו רשאים אך לא חייבים להיכנס בנעלי היזם (היינו, לפרוע את החוב בחשבון הליווי, ולהסיר את השעבוד).
- 21.3 תנאי מקדים לחתימת מסמכי בטוחות הבנק המלווה על ידי בעלי הדירות הינו, כי היזם ימציא לעוה"ד אישור עקרוני מהעירייה לקדם את הליך הוצאת ההיתר לפי תמ"א 38 וכן דו"ח אפס במתכונת הנדרשת על ידי בנק מלווה [לכל הפחות עליו יהיה להציג רווחיות של 18%].
- 21.4 נרשמה בטוחות הבנק המלווה כאמור בסעיף 21.2 לעיל, הרי שהיזם מוסר בזאת לבעלי הדירות הוראות בלתי חוזרות כדלקמן :
- 21.4.1 לאפשר את רישום דירות היזם על שמו (או לפקודתו) רק אם באותו מעמד תירשם משכנתא לטובת הבנק המלווה.
- 21.4.2 בכפוף לזכויות בעלי הדירות על פי הסכם זה, בכל מקרה בו יגיע ליזם (או למי מטעמו) סכום כסף כלשהו מבעלי הדירות, מכל סיבה שהיא, יהיו בעלי הדירות רשאים (מבלי שהדבר יטיל עליהם כל חובה לעשות כן) לשלם תחילה לבנק המלווה מתוך הסכום האמור, במועד שבו יהיה היזם זכאי לקבלו, כל סכום שידרוש הבנק המלווה לצורך שחרור בעלי הדירות מהתחייבויותיהם כלפיו, ובכלל זה כל קנס, ריבית עמלת פירעון מוקדם או עמלת ביטול, מבלי שתוטל על בעלי הדירות כל חובה לבדוק את צדקת דרישת הבנק המלווה, וזאת אף אם עלה הסכום שדרש הבנק המלווה על הסכום המגיע ליזם, שאז רשאים בעלי הדירות לשלם את מלוא הסכום שדרש הבנק המלווה ולחייב את היזם בהתאם.
- 21.4.3 לפעול על פי הוראות ההתחייבות דלעיל אף במקרה של סתירה בינה לבין הוראות הסכם זה, והיזם מסיר את האחריות מבעלי הדירות לכל נזק שיגרם ליזם בקשר לכך. כן מתחייב היזם לשפות את בעלי הדירות בגין כל נזק הוצאה או חסרון כיס שיגרם להם עקב רישום המשכנתא על זכויותיהם במוחכר החדש כאמור.
- 21.4.4 יפוי כח למחיקת הערת האזהרה שתירשם לטובת בנק מלווה, בכל מקרה שההסכם לא יכנס לתקוף או בוטל כדין.

22. העברת זכויות, ומכירת דירות היזם

- 22.1 היזם לא יהיה רשאי להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד לכל צד ג' את זכויותיו ו/או חובותיו על פי הסכם זה כולן או מקצתן אלא לגורם מממן כמפורט בסעיף 21 לעיל, אלא אם ניתנה הסכמת 67% מבעלי הדירות לכך, מראש ובכתב.
- 22.2 היזם יהיה זכאי למכור לצדדים שלישיים, את זכויותיו בדירות היזם, רק לאחר קבלת היתר בניה (להלן – **רוכשי הדירות**), ובהתאם לשלבים שלהלן :
- אם יהיה בנק מלווה לפרויקט, היזם יוכל למכור דירות בהתאם להנחיות הבנק המלווה, ובתנאי שכל הכספים ממכירת הדירות יופקדו בחשבון הליווי של הפרויקט. והיזם לא יהיה רשאי למשוך כספים מחשבון זה שלא לצורך ביצוע העבודות בפרויקט, עד להשלמת הפרויקט. לחילופין, ובכל מקרה שלא יהיה בנק מלווה, קצב המכירות יהיה כמפורט להלן :
- 4 מדירות היזם, יכול שתימכרנה עד לסיום עבודות שלד הרחבת דירות הבעלים.
- 4 מדירות היזם יכול שתימכרנה רק לאחר מסירת עבודות בעלי הדירות לבעלי הדירות, והשלמת התקנת מעלית, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 2 מדירות היזם, יכול שתימכרנה רק לאחר השלמת כל העבודות בדירות היזם בחלקה, וקבלת תעודת גמר לבניין.
- 22.3 מובהר, להסרת ספק, כי מכירות דירות היזם לצדדים שלישיים כאמור, הינן על אחריות היזם ועל חשבונו, לרבות הוצאות השיווק, ההוצאות המשפטיות, שכר מתווכים וכל הוצאה אחרת שקשורה לדירות היזם כאמור.
- 22.4 לאחר גמר שלד קומת הקרקע, לבעלי הדירות לא תהא התנגדות שהיזם ירשום הערת אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם ו/או לטובת בנקים שהעמידו הלוואות לטובת אותם רוכשים, ובלבד –

- 22.4.1 שהערות האזהרה לטובת רוכשי דירות היזם ו/או לטובת בנקים כאמור לעיל, תרשמנה על היחידה הרישומית נשוא ההערה לטובת היזם בלבד.
- 22.4.2 בשום מקרה, לא תפגע או תופרע זכותם של בעלי הדירות למכור את דירותיהם מבלי לפגוע בכלליות האמור, היזם מתחייב כי לשם כך – (א). רוכשי דירות היזם יפקידו בידי עוה"ד איתמר רואי ו/או עו"ד אחר מטעמם של בעלי הדירות, יפוי כח בנוסח המצורף **כנספח ז'**, וזאת כתנאי לרישום הערת אזהרה לטובתם (או לפקודתם), כאשר עוה"ד יהיה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכח האמור בכל מקרה שרישום הערה יעכב מכירת דירה כלשהי מדירות בעלי הדירות; (ב). בנקים שלטובתם נרשמה הערה בגין הלוואה שהעמידו לרוכשי דירות היזם, יתנו הסכמתם מראש למכירת דירות בעלי הדירות.
- 22.5 בעלי הדירות יהיו רשאים למכור ולהעביר את זכויותיהם בחלקה ו/או בדירות ו/או בממכר החדש, אף לפני ביצוע תיקון רישום הבית המשותף, ובלבד שהצד הנעבר יחתום אף הוא עם היזם על הסכם זה, או לחילופין יצהיר בכתב ויחתום על המסמך המצורף **כנספח ח'**. מכירת והעברת זכויות כאמור, על ידי בעל דירה, שתיעשה שלא בהתאם להוראות סעיף זה, תהווה הפרת הסכם זה מצד אותו בעל דירה, והוא יישאר אחראי כלפי היזם לפי הוראות ההסכם.
- 22.6 ככל שהצד הנעבר יחתום על המסמכים כאמור בסעיף 22.5 לעיל, לא תחול כל מניעה על העברת זכויות כאמור, והיזם יהיה אחראי כלפי הנעבר/ים מטעם בעלי הדירות בכל התחייבויותיו כלפי בעלי הדירות על פי הסכם זה. היזם מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או הסכמה שידרשו לשם העברת הזכויות כאמור. עוה"ד יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכוח **נספח יא'** לעיל לצורך חתימה על כל מסמך ו/או הסכמה כאמור.
- 22.7 תוקפם של סעיפים 22.5 ו-22.6 יהיה עד למועד תיקון מסמכי הבית המשותף, כאמור בסעיף 23 להלן.

23. רישום זכויות ובית משותף

- 23.1 היזם ינקוט על חשבוננו, מוקדם ככל שניתן, בכל ההליכים הדרושים על מנת שאופן רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ישקף את מצב הבניין מבחינה עובדתית ומשפטית, לאחר השלמת עבודות הבניה. תמצית התיקונים הנדרשים, הם כדלהלן:
- 23.1.1 ביצוע כל התיקונים הנוגעים לעבודות בעלי הדירות, לרבות הרחבת הדירות והתקנת המעליות;
- 23.1.2 ביצוע כל התיקונים הנוגעים לרישום דירות היזם כיחידות משנה חדשות בבית המשותף, לרבות ייחוד דירות היזם ו/או לרוכשים מטעמו; וייחוד שעבודים ו/או הערות אזהרה ו/או משכנתאות בקשר לדירות היזם, לדירות היזם;
- 23.1.3 תיקון החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה בהתאם לנוסחה הקבועה בדין;
- 23.1.4 מסמכי הבית המשותף ישקפו את המצב הקיים, כולל שינויים שבוצעו בעבר, אף לפני חתימת הסכם זה;
- 23.1.5 כל התיקונים הדרושים לרישום הגג החדש שיווצר, לרבות הצמדת כל זכויות הבניה, הקיימות והעתידיות, כרכוש משותף.
- 23.2 מסמכי הרישום יוגשו לרישום רק לאחר קבלת אישורם המוקדם של הנציגות ועוה"ד בדבר התאמת מסמכי הרישום להוראות הסכם זה.
- 23.3 היזם מתחייב להשלים את הרישום כאמור בתוך לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד מסירת עבודות בעלי הדירות לבעלי הדירות. נמנע או התעכב הרישום כתוצאה מהתנגדות של מי מבעלי הדירות, או בשל מניעה אחרת שאינה בשליטת היזם, יידחה מועד הרישום למשך התקופה הנובעת מההתנגדות כאמור.
- 23.4 בעלי הדירות, באמצעות הנציגות, מתחייבים לאפשר את תיקון מסמכי הבית המשותף, כאמור בסעיף 23.1 לעיל.
- 23.5 להבטחת קיום התחייבות זאת במועד הנ"ל יפקיד היזם ערבות בנקאית בסך של 100,000 ₪. היזם יהא רשאי להפחית סכום זה מתוך ערבות הבדק.

24. ייפוי כוח

- 24.1 בעלי הדירות יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר תכנוני לטובת באי כוח הצדדים והיזם וכן על יפוי כוח נוסף (נוטריוני) בלתי חוזר לטובת הנציגות בנוסח המצורף **כנספח ט'**, שיאפשר לכל שניים מבין חברי הנציגות לחתום בשם בעלי הדירות ובמקומם על כל המסמכים שבעלי הדירות התחייבו לחתום בהסכם זה. הנציגות תעשה שימוש בייפוי הכח כאמור אם יוכח להנחת דעתה כי נתמלאו התנאים לשימוש בייפוי הכח, ובהתאם לאמור בהסכם זה.
- 24.2 בנוסף, בעלי הדירות יחתמו במעמד חתימת הסכם זה, על יפוי כח בלתי חוזר לטובת עוה"ד _____ ו/או _____, בנוסח המצורף **כנספח י'** להסכם זה. יפוי הכח האמור יופקד בנאמנות בידי עוה"ד, והצדדים מורים בזאת לעוה"ד להעביר את יפוי הכח לידי היזם, במקרה שהיזם יעביר לחתימת הנציגות (כמיופת כח בעלי הדירות) את המסמכים הדרושים לתיקון רישום הבית המשותף בהתאם להוראות הסכם זה, והנציגות לא הגיבה לבקשת היזם בתוך 14 יום ממועד קבלת המסמכים כאמור. מובהר להסרת ספק, כי בכל מקרה, יפוי הכח האמור לא יועבר ליזם, אלא לאחר שהמפקח מטעם בעלי הדירות יאשר כי עבודות בעלי הדירות הושלמו באופן מלא, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 24.3 היזם יפקיד בידי עוה"ד יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח יא'**, ביחד עם פרוטוקול מתאים של היזם, בו הוא מייפה את כוחם של עוה"ד לעשות שימוש בייפוי הכח האמור לצורך הדברים הבאים:
- 24.3.1 ככל שיהיה צורך בייפוי כח זה, לאפשר לכל אחד מיחיד בעלי הדירות למכור את זכויותיו בדירתו כאמור בסעיף 22.5 לעיל.;
- 24.3.2 לבטל כל הערת אזהרה ו/או כל פעולה אחרת שבוצעה על ידי היזם בקשר לחלקה, וזאת במקרה שהסכם זה בא על סיומו מכל סיבה שהיא, לרבות בנסיבות שלהלן:
- 24.3.2.1 אחד או יותר מהתנאים המתלים כאמור בסעיף 6 לעיל, לא התמלא, ולפיכך הסכם זה בא על סיומו.
- 24.3.2.2 היזם הפר הסכם זה הפרה יסודית, וזו לא תוקנה על ידו בתוך 60 ימים מיום שנדרש בכתב לעשות כן, ובהתאם, בעלי הדירות ביטלו הסכם זה עקב הפרתו.
- מחיקת הערת אזהרה ו/או כל פעולה אחרת שבוצעה על ידי היזם, תבוצע בכפוף למתן התראה בכתב ליזם של 14 ימים מראש.

25. הנציגות, חתימת מסמכים, ושיפוי

- 25.1 בעלי הדירות ממנים בזאת נציגות את _____ (ת.ז. מספר _____) ו/או את _____ (ת.ז. _____) ו/או את _____ (ת.ז. _____) (לעיל ולהלן – **הנציגות**).
- 25.2 לנציגות לא תהיה הסמכות לחתום ו/או להתחייב בשם מי מבעלי הדירות בעניינים שע"פ הסכם זה נדרשת הסכמת בעל הדירה באופן אישי. לעניין הסבת זכויות היזם כאמור בהסכם זה, תידרש הסכמת הנציגות ובתנאי שתהיה הסכמה בכתב של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין.
- 25.3 25.3.1 מבלי לגרוע באמור לעיל, בכל מקום בהסכם זה שבו ניתנה התחייבות כלשהי של בעלי הדירות, תהיה הנציגות באת כח בעלי הדירות לצורך אותו עניין. דהיינו, מבעלי הדירות יתכן ולא תידרש ביצוע פעולה כלשהי על פי הסכם זה (פרט לפעולות שעניינן מתן אפשרות לבקר בדירה ככל הדבר נדרש על פי הסכם זה, תיאום ביצוע עבודות בעלי הדירות ככל שהדבר תלוי בבעל דירה כזה או אחר וכיו"ב), מלבד חתימתם על יפוי כח בנוסח המצורף **כנספח ט'**, ובחתימתם הנ"ל יצאו בעלי הדירות ידי חובתם בקשר לכל התחייבויותיהם בהתאם להוראות הסכם זה, זאת למעט חובתם לחתום על הבקשה להיתר (הרמוניקה) וכל מסמך עליו נדרשת חתימתם, לרבות טופסי רשות המסים.

25.3.2 האמור בסעיף 25.3.1 לעיל יחול בשינויים המחויבים גם ביחס לנציגות, היינו בחתימתה על המסמכים שיועברו לחתימתה על ידי היזם בהתאם להוראות הסכם זה, תצא הנציגות ידי חובתה בקשר לכל התחייבויותיה בהתאם להוראות הסכם זה, ומהנציגות לא תידרש ביצוע פעולה נוספת כלשהי.

תנאי זה הינו יסודי בהסכם זה, והוא גובר על כל סותרת הוראה אחרת, ככל שיש כזו, אך למעט חובת הדיירים לחתום על כל מסמכי הסכם ונספחיו ולחתום באופן אישי על כל מסמך הדורש את חתימתם, לפי כל דין.

25.4 מובהר להסרת ספק, כי למרות כל דבר אחר האמור בהסכם זה, בכל מקום בו נאמר כי בעלי הדירות ו/או הנציגות יחתמו על מסמך כלשהו לבקשת היזם (בעניינים שהינם בתחום אחריות היזם על פי הסכם זה), או שבעלי הדירות ו/או הנציגות מסכימים לפעולה כלשהי של היזם אל מול הרשויות הרלוונטיות יחולו הוראות אלה:

25.4.1 חתימתם ו/או הסכמתם (לפי העניין), של הנציגות ו/או בעלי הדירות תהיה לצרכים פורמאליים גרידא, כבעלי הזכויות בלבד.

25.4.2 חתימתם ו/או הסכמתם (לפי העניין), של הנציגות ו/או בעלי הדירות משמעותן תהיה שלנציגות ו/או בעלי הדירות אין התנגדות עקרונית לבקשה, ובתנאי שזו – (א). לא תטיל עליהם אחריות או חבות כלשהי באשר לתוכן המסמכים או אופן ביצוע הפעולות על פיהם; (ב). תתואם עם הרשויות הרלוונטיות; (ג). תיעשה בהתאם לכל דין; (ד). ותהיה על אחריות היזם בלבד.

26. חשבונות והנהלת חשבונות

היזם ינהל מערכת הנהלת חשבונות נפרדת לביצוע הפעולות על פי הסכם זה, כאשר הוצאות ניהול המערכת הנפרדת הנ"ל תהיינה על חשבון היזם. מערכת הנהלת החשבונות תנוהל בנפרד מיתר עסקי היזם כ"משק סגור", בצורה מסודרת ועל פי כללי ניהול חשבונות מקובלים.

27. הפרות וסעדים

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

27.2 למרות האמור בסעיף 27.1 לעיל, ומבלי לפגוע בכל הוראה מפורשת אחרת בהסכם זה מוסכם בזאת על הצדדים כי כל אחד מהמקרים הבאים ייחשב כהפרה ההסכם, אשר יזכה את הצד השני בביטול הסכם זה, לאחר התראה בת 60 יום שבמהלכם לא תוקנה ההפרה:

27.2.1 אי עמידה מצד היזם בלוח זמנים כמפורט באבני הדרך או בסעיפי הסכם זה.

27.2.2 במקרה שהיזם הוכרז כפושט רגל או שניתן נגדו צו פירוק או צו כינוס נכסים או במקרה שמונה מפרק על היזם או אם היזם הגיש הצעה להסדר עם נושיו והכול במקרה שמינוי או צו כאמור לא בוטל בתוך 90 יום ממתן צו בית המשפט.

27.2.3 במקרה שהוטל עיקול על רכוש היזם הנמצא באתר הבניה או על חלקו המונע בעד המשך תקין של העבודה והעיקול לא הוסר בתוך 90 יום מיום הטלת העיקול.

27.2.4 במקרה בו נדרשת חתימת בעל דירה והוא מסרב לחתום, באופן הפוגע ביכולת להוציא את הפרויקט לפועל.

27.3 אם יפסיק היזם את ביצוע עבודות הבניה ללא סיבה סבירה מעבר ל 14 ימי עבודה, שלא בשל צו הפסקת עבודות, יהיו בעלי הדירות זכאים, אם ירצו בכך, ומבלי לגרוע משאר זכויותיהם, לסלק את ידו של היזם מהחלקה ולתפוס את העבודות שבוצעו, את חומרי הבניה בחלקה ואת ציוד ורכוש היזם או מי מטעמו, באמצעות הודעה ליזם בכתב ולסיים את כל עבודות הבניה של בעלי הדירות כאמור בהסכם זה (או חלקם) בעצמם ו/או באמצעות קבלן אחר, וזאת מבלי לשחרר את היזם מאחריות לנזקי בעלי הדירות. היזם מתחייב לאפשר לבעלי הדירות לבצע את האמור בסעיף זה, ולשלם להם לפי דרישתם הראשונה כל סכום שיידרש לצורך ביצוע האמור לעיל.

27.4 ככל שבעלי הדירות סילקו את ידו של היזם, וזאת לאחר שניתנה לו התראה בכתב מראש והוא לא תיקן את ההפרה בתוך 60 יום, היזם יהיה חייב לשלם לבעלי הדירות את כל הוצאות השלמת עבודות הבניה, ולפצות אותם בגין נזקיהם. בעלי הדירות יהיו רשאים להיפרע בגין סכומים אלו מהביטחונות והערבויות שהיזם מסר על פי תנאי הסכם זה, והכל בנוסף ומבלי לגרוע מכל סעד אחר על פי דין.

27.5 למען הסר ספק, הפרה של מי מבעלי הדירות לא תיחשב להפרת כלל בעלי הדירות וליזם יהא סעד בהתאם לחוזה, אך ורק כנגד בעל הדירה המפר. אין בהפרת ההסכם ע"י מי מבעלי הדירות החתום על ההסכם כדי לפגוע בזכויות שאר בעלי הדירות על פי הסכם זה, למעט במקרה בו ההפרה גרמה לעצירת ביצוע הפרויקט.

א. במקרה של הפרה מצד מי מבעלי הדירות, באופן הפוגע ביזם, היזם יהא רשאי לתבוע מבעל אותה דירה את כל ההוצאות שהוציא בפועל לקידום הפרויקט עד לאותו מועד, ובעל הדירה המפר, ידרש לשלם זאת בתוך 60 יום מדרישת היזם.

ב. מבלי לגרוע מכל סעד אחר, יהיו הבעלים רשאים במקרה של הפרה יסודית מצד היזם, וזאת לאחר מתן הודעה מראש ובכתב של 60 ימי עסקים לפחות ליזם, ובאם ההפרה לא תתוקן על ידי היזם בתקופת ההודעה הנ"ל, בכפוף לביטול הסכם זה על ידי הבעלים, לסלק את ידו של היזם ממקום ביצוע העבודות, להשלים את העבודות בעצמם או בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות שימוש בכספי הערבות הבנקאית, ובמקרה כזה של ביטול ההסכם בנסיבות אלה, זכויות הבניה תהינה שייכות לבעלים וכל הדירות שע"פ הוראות הסכם זה טרם נמכרו, יהיו הבעלים רשאים למכור אותם מבלי שליזם תהיה כל טענה ביחס אליהם ו/או לתמורה שתתקבל ממכירתן.

ג. מבלי לגרוע מכל סעד אחר, יהיו הבעלים רשאים השתמש בכל החומרים הציוד והמתקנים שבמקום ביצוע העבודות וכן למכור את עודפי החומרים ואת הציוד והמתקנים האמורים ולהשתמש בתמורתם לכיסוי כל סכום המגיע לבעלים מהיזם לפי הסכם זה ולמחוק את הערת האזהרה שתירשם לזכותו בלשכת רישום המקרקעין.

ד. למען הסר ספק, בנסיבות של הפרה יסודית כאמור לעיל, ליזם לא תהא כל זכות השבה ו/או תביעה להשבה ו/או שיפוי בכל הקשור בחומרים ו/או ציוד ו/או השקעות בבנייה ו/או הוצאות תכנון וכל השקעות והוצאות שהוציא היזם בקשר לפרויקט בבניה ו/או בתכנון במישרין ו/או בעקיפין יעברו לקניין הבעלים כחלק מהפיצוי בגין נזקיהם.

ה. אם לפרויקט יהיה ליווי בנקאי, הוראות הליווי יהיו חלק מהאמור מסעיף זה.

28. שונות

28.1 הסכם זה אינו בגדר חוזה לטובת צד ג' כלשהו.

28.2 הסכם זה כולל את כל המוסכם בין הצדדים על כל ההבנות, ההסכמות החיובים וההתניות שבין הצדדים, ולא יהיה תוקף לכל התחייבות, הצהרה, מצג, יפוי כח, הבטחה או הסכמה בין הצדדים, אשר קדמה להסכם זה ולא נכללה בו.

28.3 כל שינוי, תיקון או תוספת לחוזה זה ייערכו בכתב, שאם לא כן לא יהא להם תוקף.

28.4 הסכם זה יהיה כפוף לדיני מדינת ישראל, ובית המשפט המוסמך בעיר ירושלים נבחר על ידי הצדדים להסכם זה, כמקום השיפוט הבלעדי לכל עניין הקשור להסכם זה, לרבות כריתתו, ביצועו או הפרתו.

28.5 לא יהיה בכל איחור, דחייה או שיהוי בשימוש בזכות או באי שימוש בזכות כדי להוות ויתור על אותה זכות או כדי למנוע את מימושה בכל דרך. ויתור של אחד הצדדים על הפרה או אי קיום של הצד השני במקרה אחד, או התעלמות מהפרה או אי קיום כאלה, לא יהוו תקדים ולא יחייבו את מי מהצדדים לותר על הפרות דומות או שונות ולא ייחשבו כויתור על הפרות אחרות.

28.6 הצדדים מסכימים כי לא תהא למי מהצדדים זכות עכבון על איזה מרכוש הצד האחר, יהא מקור החוב אשר יהא.

28.7 הודעות על פי הסכם זה יעשו בכתב. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה יהיו כאמור בכותרת להסכם זה, וכל שינוי בכתובת מי מהצדדים תהיה תקפה רק אם תשלח עליה הודעה בכתב לפי הוראות הסכם זה. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לצד להסכם לכתובתו תראה כאילו נמסרה לתעודתה עם תום 3 ימי עסקים מעת מסירתה לבית הדואר. הודעות שישלחו בפקסימיליה ימסרו גם באמצעות שליח.

29. הצדדים מאשרים כי קראו את ההסכם לפני חתימתו על ידם, הבינו את מהות ההסכם על תנאיו השונים, ראו את התוכניות המוצעות (נספח ב') את הנספח הטכני (נספח ג') ולאחר שבחנו את הדברים לעומקם הם חותמים מרצונם ובעצמם על ההסכם ועל נספחיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

יחידה מס' 2	יחידה מס' 1
יחידה מס' 4	יחידה מס' 3
יחידה מס' 6	יחידה מס' 5
יחידה מס' 8	יחידה מס' 7
יחידה מס' 8	יחידה מס' 7
יחידה מס' 10	יחידה מס' 9
יחידה מס' 12	יחידה מס' 11
יחידה מס' 14	יחידה מס' 13
יחידה מס' 16	יחידה מס' 15

חתימת היזם

אני הח"מ, אינג' _____, לאחר שקראתי את הוראות ההסכם שלעיל, מקבל על עצמי את כל המטלות והתחייבויות המוטלות שיש להם קשר למפקח בהסכם זה. כן אני מאשר שאהיה אחראי גם כלפי בעלי הדירות באופן ישיר בכל תחומי אחריותי בקשר להסכם זה.

תאריך: _____ שם מלא _____

חתימה