

עקרונות לחוזה קומבינציה

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____ לחודש ____ שנת _____

בין:

1. הקדש אבא בירנבוים מס' הקדש 5900040168 – 37/54
2. פנינה בר זלצמן, ת"ז 057869984 2/27
3. רגינה בר, ת"ז 044659233 4/27
4. מילי בר שקד, ת"ז 033862947 2/27
5. ספיר גרשון, ת"ז 052240678 1/162
6. עדנה יצחקי, ת"ז 006768402 1/162
7. ספיר אילן, ת"ז 006768394 1/162

כולם ע"י עו"ד יששכר בר הלל ת.ז. 043958537
 כונס נכסים למרקעין
 מרח' הרב קוק 8 ירושלים 9422608

(להלן: הבעלים)
מצד אחד;

לבין: _____ ת.ז. / ח.פ. : _____
 _____ מרח'

(להלן: המציע)
מצד שני;

1. פרק הגדרות

א. **"מקרקעין": המקרקעין הידועים כגוש 30038 חלקה 78 (ספר ירושלים (ח.מ.) מס' 1015 דף 3319 והמצויה ברח' אבן עזרא 20 ירושלים, כמפורט בנסח רישום מיום 20.7.25. העתק נסח רישום "מקרקעין" מצורף ומסומן כנספח א'.**

ב. **"תוכנית מתאר 9988":** החלקה כלולה בתחומי תכנית מתאר רחביה 9988 של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7090 מיום 17.8.25.

ג. **"הפרויקט":** תכנון, בצוע, בניה, פיתוח של כל זכויות הבניה ויחידות המציע והבעלים ע"י תכנית מתאר 9988 ועל פי **"המפרט הטכני"**, בהתאם **להיתר הבניה** וכן רישום ה"יחידות" שיבנו במסגרת הפרויקט כבית משותף. וכן ככל שהמציע יקדם תכנית חדשה או יקדם תכנית לרישוי מהיר, כמפורט להלן, יחולקו תוספת הזכויות בין הצדדים לפי יחס הבעלויות בפרויקט

ד. **"יחידות הבעלות של ההקדש"** - חלקו היחסי של ההקדש (מוכר מס' 1) בשטח הבנוי הנוכחי (582.25 מ"ר שהם 37/54 חלקים מהשטח הבנוי הנוכחי העומד על 850 מ"ר) נשמר ולא נמכר; לגבי שטח זה ההקדש יקבל מהמציע שירותי עבודות בנייה בלבד. עסקת הקומבינציה מתייחסת רק לזכויות הבניה (קיימות ועתידיות) שטרם נוצלו

ה. **"יחידות הבעלות של הבעלים הפרטיים"** - חלקם היחסי של הבעלים (הפרטיים מוכרים מס' 2-7) בשטח הבנוי הנוכחי, העומד על 17/54 חלקים מהשטח הבנוי הנוכחי.

ו. **"יחידות הבעלים"**: חלק מהדירות שיבנו על חלק הבעלים, מתוך כלל יחידות דיור אשר יאושרו על המקרקעין, ואשר זהותן ומיקומן יקבע באופן כמפורט להלן בחוזה זה.

ז. **"יחידות המציע"**: כל יחידות דיור שאינן יחידות הבעלים.

ח. **"היתר בניה"**: היתרי בניה כדין אשר יינתנו ע"י **"הועדה המקומית"** על פי הבקשה/בקשות שתוכנה/נן בשיתוף הבעלים, כמפורט בהסכם זה, להלן, ותוגשנה על ידי המציע למטרת הקמת הפרוייקט, ואשר הבקשה לקבלת היתר בניה תוגש באופן כאמור וכמפורט בחוזה זה להלן.

ט. **"יום ההגשה"**: בו המציע יגיש לוועדה המקומית, את הבקשות להיתר הבניה.

י. **"יחס הבעלויות בפרוייקט"**: היחס בין שטח **"יחידות הבעלים"** לבין שטח הפרוייקט כולו והיחס של שטח **"יחידות המציע"** לבין שטח הפרוייקט כולו.

יא. **"האדריכל"**: אדריכל בעל מוניטין שייבחר ע"י המציע.

יב. **"היועצים"**: אנשי מקצוע מנוסים כגון: אדריכל (למעט האדריכל הנ"ל), קונסטרוקטור, יועץ תברואה, יועץ מעליות, יועץ פיתוח, יועץ לאיטום, מודד, מהנדס בנין, יועץ תנועה, יועץ אקוסטי, שמאי, יועץ חשמל, יועץ תקשורת, יועץ מיזוג, יועץ אינסטלציה, יועץ אלומיניום, מעצב פנים וכל היוצא באלה, ואשר שירותיהם דרושים לשם קבלת היתר הבניה ו/או **"לפרוייקט"** ו/או קידום ביצוע **"הפרוייקט"** ואשר ייבחרו ע"י **"המציע"** על-פי שיקול דעתו הבלעדי.

יג. **"מועד התחלת הבניה"**: מועד תחילת הבנייה בפועל.

יד. **"מועד גמר בניה"**: מועד גמר ביצוע הקמת יחידות הבעלים ויחידות המציע ואשר יהיה לא יאוחר מתום 24 חודשים מ"מועד התחלת הבניה".

טו. **"הערבות"**: ערבות בנקאית מן ה"בנק המלווה", בנוסח ע"פ חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירה) שתינתן להבטחת זכויות **"הבעלים"**.

טז. **"העסקה"**: כמוגדר בשתי החלופות בסעי' 3 ו-4 להלן.

יז. **"רוכשי היחידות" או "רוכש היחידה"**: רוכשי יחידות דיור למגורים ו/או שימוש אחר אשר יותר לפי ה-תב"ע. החניה והמחסנים וכל רכוש אחר, אשר ייבנו ויוקמו ב"פרוייקט", בין אם יחידת הדיור נרכשה מה"מציע" ובין אם יחידת הדיור נרכשה מן **"הבעלים"** או אחד מ"הבעלים" בנוגע ל"יחידות הבעלים".

יח. **"המדד"**: מדד יוקר המחיה המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכל 15 לכל חודש גרגוריאני.

יט. **"האישורים"**: אישור מס שבח המופנה לרשם המקרקעין לצורך רישום הזכויות בממכר על שמו של המציע, אישורי מיסים בהעברה מ"הבעלים", אישור עירייה המופנה לרשם המקרקעין בדבר תשלום

החובות שיידרשו ואישור "הועדה המקומית" בדבר תשלום היטל השבחה החל על "הבעלים" עפ"י חוזה זה, בגין מכירת הממכר ולצורך רישום הזכויות של המציע בממכר בלשכת רישום המקרקעין, אישור של מס רכוש, שטרי מכר מאומתים כנדרש בלשכת רישום ה"מקרקעין", יפוי כח בלתי חוזר, וכן כל אישור אחר מכל רשות, אם יידרש, ובתנאי שחובת המצאתו חלה על הבעלים.

כ. "הבנק המלווה": כל אחד מהמוסדות הפיננסיים המוכרים הפועלים בישראל והמעניקים ליווי בנקאי סגור להקמת פרויקטים מסוג הפרויקט נשוא העסקה.

כא. "הסכם ליווי הבניה": הסכם אשר ייערך בין "המציע" לבין הבנק המלווה על פיו יעניק הבנק המלווה "למציע" אשראי ומימון לביצוע כל הדרוש והנחוץ לשם בניית הפרויקט ולשם ביצוע כל התשלומים הדרושים כדי לבצע את כל חיובי "המציע" על פי חוזה זה, זאת לרבות הענקת הערבות ל"בעלים" כאמור בחוזה זה, וכן ערבות עבור רוכשי יחידות "המציע", תשלומים בגין רכישת הממכר, החלים על "המציע" על פי הסכם זה. כמו כן, יעניק הסכם ליווי הבניה מימון לבעלים לצורך כל תשלום חובה שהוא החל על הבעלים עפ"י החוזה לרבות מס שבח והיטל השבחה ומע"מ ככל שהם חלים על הבעלים. להסר ספק הליווי הבנקאי יאפשר לבעלים לקבל מימון על כלל המיסים וההיטלים והתשלומים (לרבות הלוואת הבעלים) שלהם נצרכים הבעלים לפי ההסכם, ובלבד שהבעלים יאשרו ע"י הבנק המלווה כנהוג בעסקאות מסוג זה. מודגש בזאת שהבנק המלווה לא יהא זכאי בשום מיקרה לחזור אל הבעלים בשל הפרות המציע היזם ו/או מי מטעמו של הסכם הליווי, או מכל סיבה אחרת. הבעלים יהיו אחראים אישית, רק בעבור הלוואה שניתנה להם, לבקשתם, למימון עלויות המסים וההיטלים החלים עליהם, ככל שחלים, לפי הסכם זה.

כב. "השמאי המוסכם": השמאי שימונה ע"י הצדדים בהסכמה במסגרת הסכם ליווי הבניה שיאושר ע"י הבנק המלווה, ואשר ישמש לצורך חלוקת היחידות בין יחידות המציע לבין יחידות הבעלים.

כג. "הלוואת הבעלים": הלוואה על סך _____ ש"ח שתינתן לבעלים ע"י "המציע" ואשר תנאיה מפורטים בחוזה, ככל שתמורת הממכר לא תכלול מרכיב של תשלום כספי, או שהתשלום הכספי לא יספיק לתשלומים החלים על הבעלים. הלוואת הבעלים, אשר תינתן בנוסף להלוואת תשלומי חובה כהגדרתה להלן, כוללת את התשלומים שעל הבעלים לשלם בקשר עם הפרויקט, לרבות הוצאות שכ"ט בעלי תפקיד, יועצים וכד'.

כד. "בית המשפט": בית משפט השלום בירושלים.

כה. "הלוואת תשלומי חובה": הלוואה כספית ש"המציע" ידאג לכך שתינתן ל"בעלים" ע"י "הבנק המלווה", לצורך תשלום תשלומי החובה החלים על "הבעלים" על פי הדין, ועל פי הוראות הסכם זה להלן (היטל השבחה, מס שבח ומע"מ שרותי בניה). ככל שתמורת הממכר לא תכלול מרכיב של תשלום כספי, או שהתשלום הכספי לא יספיק לתשלומים החלים על הבעלים.

כו. "הודעת חלוקה": כאמור בסעיף 7.7 להלן.

כז. "הפוסק": שמאי ו/או מהנדס ו/או אדריכל ו/או אשר זהותו תיקבע על ידי הצדדים.

כח. **הקבלן המבצע** או **"קבלני הביצוע"** - חברת בנייה אשר תיבחר ע"י **"המציע"**, אשר יתקשר בהסכם עם המציע, לצורך ביצוע הפרויקט או חלקים ממנו.

2. **הצהרות הצדדים:** **"הבעלים" מצהירים:**

- 2.1 הבעלים הינם בעלי הזכויות הרשומים בספרי המקרקעין.
- 2.2 קיימת הערת חכירה הרשומה בפנקס השטרות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בירושלים ביום 17.7.1963 לפי שטר מס' 882/1963 לטובת דויטש יהושוע דרכון מס' 160301 על זכויות הבעלים שכוונס הנכסים הגיש תביעה למתן סעד הצהרתי למחיקת ההערה לבית המשפט המחוזי בירושלים בת.א. 79242-03-25 הנכס מושכר ע"פ חוזה שכירות חופשית ובלתי מוגנת מיום 15.10.2007, שהוארך ביום 17.12.24 עד ליום 31.12.27, עותק מהארכת הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 17.12.24.
- עותק מחוזה השכירות ועותק מהארכת חוזה שכירות מיום 17.12.2024 רצ"ב. כנספחים ____
- 2.3 בכפוף לסעיף 2.2 לעיל, זכויותיהם ב"מקרקעין" נקיות מכל שעבוד, עיקול, חוב, משכון, משכנתא, אופציה, זכות סירוב, זיקת הנאה, צו של רשות כלשהי (משפטי ו/או מנהלי), תביעה, פלישה, מטרד, תובענה או זכות צד ג' כלשהי למעט זכות שכירות והערת חכירה כאמור לעיל (לעיל ולהלן: **"נקיות וחופשיות"**).
- "המציע" מצהיר:**
- 2.4 כי הינו בעל הידע, הניסיון והיכולת המקצועית, הארגונית והפיננסית לבצע את כל הנדרש ממנו בהסכם זה.
- 2.5 כי הוא בדק את המקרקעין, לרבות מצבם הפיזי והמשפטי, וכן את זכויותיהם של **"הבעלים"** בנוגע ל"מקרקעין".
- 2.6 כי בדק בעצמו ו/או ע"י מומחים מטעמו ב-"עירייה" וב-"ועדה המקומית" את האפשרויות, התנאים והמועדים לקידום היתר הבניה או תב"ע.
- 2.7 כי בדק בעצמו ו/או ע"י מומחים מטעמו ב-"עירייה" וב-"ועדה המקומית" את האפשרויות, התנאים והמועדים לקידום תכנית חדשה או לקידום תכנית לרישוי מהיר
- 2.8 כי יעסיק בביצוע הבניה קבלן רשום בפנקס הקבלנים ומורשה לביצוע עבודות הנדסה בנאיות בסיווג המתאים לעבודות הנדרשות עפ"י חוזה זה בהתאם לחוק רישום קבלנים ועבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט 1969.
- 2.9 כי העסקתו של **"קבלן מבצע"** מטעמו לא תיגרע מכל התחייבות של **"המציע"** - החתום על החוזה, לבצע את כל הוראות החוזה ואת הוראות הדין החלים על **"מציע"** בקשר לביצוע ה"פרויקט", לביצוע התחייבויותיו על פי חוזה.

העסקה:**3. כללי:**

3.1 תמורת התחייבויות "הבעלים" להעביר "למציע" את הממכר, מתחייב "המציע" לרכוש ולקבל את "הממכר" לחזקתו, ולבנות על חשבונו את יחידות "הבעלים" בפרויקט כחלק מבניית כל הפרויקט על פי היתר הבניה ותוכניות הבניה אשר יצורפו להיתר הבניה, על פי המפרט הטכני, ולמסור "לבעלים" את "יחידות הבעלים" כשבנייתן הושלמה במלואה בהתאם להיתר ול"מפרט הטכני" והן ראויות וניתנות לשימוש למגורים לפי כל דין, עפ"י תוכנית מתאר 9988 ו/או כל תוכנית מתאר שבתוקף או שתהא בתוקף ולרשום את הזכויות בספרי המקרקעין והכל בתנאים ובמועדים שיפורטו בחוזה.

3.2 תנאי לכניסת תוקף להסכם - תנאי מתלה

הסכם שיחתם יכנס לתוקפו רק לאחר קבלת אישור בית המשפט הנכבד של הסכם זה ויכול ויידרש גם אישור ביה"ד לפני כן.

תמורת הממכר:**4. חלופה א' –**

תמורת מכירת זכויות הבניה הקיימות והעתידיות שטרם נוצלו של 37/54 חלקים (במושע) שהינן **בבעלות ההקדש**, מתחייב המציע לבצע ולבנות על חשבוני את "הפרויקט" (בעסקת קומבינציה) שתחולק בשיעור של % _____ -למציע ו- % _____ להקדש על פי חלוקה שתיעשה על פי שוויון של **זכויות ההקדש** בפרויקט שיקבע על יד השמאי המוסכם, בתוספת מע"מ ככל שיחול על עסקת הקומבינציה.

ידוע למציע כי, השטח המינימלי שיוותר להקדש לא יפחת בכל מקרה מ- 582.25 מ"ר וכן חלקים בנויים נוספים.

5. חלופה ב' –

תמורת מכירת כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות בנכס שטרם נוצלו של **כל הבעלים**, מתחייב המציע לבצע ולבנות על חשבוני את "הפרויקט" (בעסקת קומבינציה) שתחולק בשיעור של % _____ -למציע ו- % _____ לבעלים על פי חלוקה שתיעשה על פי שוויון של **כל הזכויות בפרויקט** שיקבע על יד השמאי המוסכם. בתוספת מע"מ ככל שיחול על עסקת הקומבינציה.

ידוע למציע כי, בשתי האפשרויות לגבי - 37/54 חלקים של ההקדש ע"פ הצעתי תשאיר בידי ההקדש שטח בנוי חדש, באותו היקף הבנוי היום (582.25 מ"ר) וכן חלקים בנויים נוספים.

5.1 "המציע" מתחייב לשלם בנוסף סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח) בתוספת מע"מ.

תכנון ורישוי:**6. כללי:**

6.1 "המציע" מתחייב לבצע ביוזמתו ועל חשבונו את כל הפעולות הדרושות על פי כל דין ו/או על פי החוזה שיחתם, לביצוע הפרויקט ואת כל הכרוך במסגרת ביצוען של כל התחייבויות "המציע" על פי הסכם זה על חשבונו, לדווח "לבעלים" על הפעולות ועל התקדמות בהליכי התכנון, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מתחייב "המציע" לבצע בין היתר, גם את הפעולות המנויות להלן:

- 6.2 "המציע" ישא וישלם את ההוצאות ושכר טרחת "היועצים", ואשר שירותיהם דרושים לביצוע תכנון מפורט למימוש ביצוע הפרויקט, ולרבות:
- א. הכנה, טיפול והגשת תכנית לבקשה להיתר בניה.
 - ב. הכנת תכניות קונסטרוקציה.
 - ג. הכנת תוכניות ויועצים שונים.
 - ד. הכנת תכניות ביצוע בניה מפורטת, מתואמות ומושלמות לביצוע בסטטוס של תוכניות "לביצוע".
 - ה. תשריטי רישום בית משותף
- 6.3 להכין ולהגיש בקשה להיתרי בניה לבניית הפרויקט, ולהגישם באופן, במועדים ובתנאים שיפורטו.
- 6.4 לערוך הסכמים עם קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע, בעלי מיומנות מקצועית ובעלי ניסיון בענף הבניה מסוג הבניה הדרושה לביצוע **הפרויקט** כדי לבצע את הבניה בפרויקט.
- 6.5 לבצע ולבנות על חשבונו את **כל הפרויקט** ברציפות בהתאם לאמור בהסכם על פי "**המפרט הטכני**", והיתר הבניה, ותוכניות הבניה "לביצוע" ולפי לוח זמנים ועל פי הוראות האדריכל, היועצים והפיקוח.
- 6.6 לערוך הסכם ליווי בניה עם **הבנק המלווה** לשם מימון הבניה והענקת הליווי הבנקאי, והלוואת הבעלים לצורך תשלומי החובה.
- 6.7 לאחר שנרשמה החלוקה החדשה- בכפוף לעיל, נתקבל טופס 4 לפרויקט ונמסרו הדירות לבעלים ו/או לרוכשי יחידות "**המציע**", מתחייב "**המציע**" לרשום את כל **הפרויקט** כבית משותף, ולהעביר לרוכשי יחידות "**המציע**" את הבעלות ביחידות "**המציע**" ו**לבעלים** את הבעלות ביחידות "**הבעלים**".
- 6.8 "**המציע**" יכין באמצעות **האדריכל** – על חשבונו - תוכניות הגשה לקבלת היתר בניה ל**פרויקט**, ואשר תכלול את כל זכויות הבניה עפ"י הת.ב.ע., לרבות כל שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות, ערוכים על פי תקנות התכנון והבניה, לשם קבלת היתר בניה ו/או היתרי בניה, לבניית **הפרויקט**, ויגיש **לועדה המקומית** בקשה לקבלת היתר בניה כדין **לפרויקט**, בשלבים, במועדים ובתנאים כמפורט להלן.
- 6.9 **המציע** מתחייב **להגיש את הבקשה להיתר לבנות הפרויקט** באופן שהבקשה להיתר תתאים לתנאי התב"ע הקיימת בנכס ולתוכנית מתאר רחביה 9988, ולא יאוחר מחלוף 12_חודשים מיום אישור הסכם זה ע"י בית המשפט.
- 6.10 **המציע** מתחייב לפעול כראוי, כדי לגרום לכך כי "**הועדה המקומית**" ו/או **העיריה** תאשר את הבקשה להיתר בניה לבניית ה"**פרויקט**", ותנפיק לבעלים חשבון לתשלום היטל ההשבחה, ככל שחל, וכן תנפיק "**למציע**" חשבון לתשלום אגרות בניה והיטל פיתוח החלים עליו עפ"י הסכם זה, ובלבד שיתאפשר לקבל היתר בניה במסגרת הוראות התב"ע.
- 6.11 "**הבעלים**" זכאים לבדוק ולעיין בתוכניות השונות, ולאחר אישורם הם מתחייבים לחתום על תוכניות, בקשות ושאר המסמכים הדרושים לשם קבלת **היתרי הבניה** והאישורים מאת מוסדות התכנון ו/או הרשויות המוסמכות בכל הנוגע להקמת "**הפרויקט**" ו/או לשינויים בבניה ו/או לכל הליכים תכנוניים שידרשו.
- 6.12 המציע יהיה רשאי לבקש הקלות במסגרת הבקשה להיתר ככל שיסבור שיש בכך כדי למקסם את הפרויקט, ובמקרה ותאושר "**הקלה**" או "**הקלות**" כאמור, זכויות הבנייה הנוספות יחולקו בין הצדדים לפי יחס

הבעלויות בפרויקט, היטל ההשבחה בגין ההקלות כאמור יחולו לפי חלקי הצדדים (חלקם של הבעלים בהיטל ההשבחה ישולם מתוך הלוואת הליווי כמפורט בהסכם זה).

6.13 ככל שהמציע יבקש לקדם תכנית חדשה או לקדם תכנית לרישוי מהיר, עליו לבקש את הסכמת בעלים. ככל שתינתן הסכמת הבעלים יחולקו תוספת הזכויות בין הצדדים לפי יחס הבעלויות בפרויקט.

7. קביעת "יחידות הבעלים" ו-"יחידות המציע":

7.1 זהות "יחידות הבעלים" ו-"יחידות המציע" יקבעו באופן הבא:

7.2 ימונה "שמאי המוסכם" לצורך קביעת שווי כל אחת מה-"יחידות", לרבות לצורך קביעת השווי והשווי היחסי של "היחידות" אשר יתוכננו על ידי "המציע" במסגרת הבקשה להיתר בניה לבניית "הפרויקט".

7.3 "השמאי המוסכם" ימסור לצדדים חוות דעת שמאית מפורטת ובו הוא יקבע את שווייה של כל אחת ואחת מיחידות הדיור המתוכננות על פי תוכניות המצורפות להיתר בניה ו/או שטחים ביעוד אחר, לפי שווי מכירה/ שווי שוק, ויודגש שבמסגרת שומתו לא יוצמדו זכויות בניה נוספות לשום דירה, אלא אם יחליטו הצדדים אחרת בכתב (להלן: "שומת היחידות").

7.4 "המציע" והבעלים ישאו באופן שווה בשכר טרחת "השמאי המוסכם".

7.5 שיטת בחירת "יחידות הבעלים" ו-"יחידות המציע" תיערך באופן כדלקמן:

א. "הבעלים" יתחילו בבחירת יחידת דיור.

ב. מיד אחריהם יבחר "המציע" יחידת דיור. וכך חוזר חלילה.

ג. באותה שיטה המפורטת בסעיפים 6.4 א' ו-6.4 ב' תבחרנה החניות והמחסנים אם יהיו.

7.6 במקרה ויתברר ששוויין של היחידות של צד אחד גבוה יותר, ישלם אותו צד לצד השני תשלומי איזון לפי קביעת השמאי המוסכם.

7.7 עם גמר בחירת "יחידות הבעלים", ובמעמד הבחירה, יחתמו הצדדים על הסכם ייחוד דירות ובו יפורטו יחידות הדיור אשר הוקצו לבעלים מחד, ו"למציע" מאידך, ועל הסכם זה יוצהר למנהל מס שבח בתוך 30 יום. (להלן: "הודעת חלוקה").

8. פיתוח:

8.1 "המציע" מתחייב לשאת ולשלם את כל אגרות הבניה והיטלי פיתוח כדין שיחולו ושיידרשו לצורך קבלת היתר הבניה ל"פרויקט".

9. הבניה

9.1 בכפוף למילוי התחייבויותיו של "המציע" בכל הנוגע למועד הגשת הבקשה להיתר בניה והטיפול בקבלת היתר בניה, ובכל הנוגע למועד קבלת היתר בניה כמפורט בהסכם זה, מתחייבים "הבעלים" למסור "למציע" את הרשות להשתמש ב"במקרקעין", בהתאם להיתר בניה שיתקבל, לצורך ביצוע חיוביו על פי חוזה זה ולביצוע ה"פרויקט".

- 9.2 **"המציע"** מתחייב לעשות כל שביכולתו וכמתחייב מהסכם זה על מנת להוציא היתר בנייה לבנין, לא יאוחר מחלוף 24 חודשים מיום קבלת אישור בית המשפט להסכם וכן הוא מתחייב להתחיל בבניית **"הפרויקט"**, בתוך 6 חודשים מיום קבלת היתר הבניה לבניית **"הפרויקט"** (להלן: **"מועד התחלת הבניה"**)

10. באחריות המציע

- 10.1 עד למועד מסירת **"ההיתר"** כאמור בסעיף 6.10. לעיל יהיה בידי **"המציע"** **"הסכם ליווי בניה"**, חתום עם **"הבנק המלווה"**.
- 10.2 **"הסכם ליווי בניה"**, כאמור, יכלול גם מימון תשלומי החובה החלים על **"הבעלים"** כאמור בחוזה זה.
- 10.3 ימציא וימסור לבעלים את **"הערבות"** לבעלים כהגדרתה בחוזה זה.
- 10.4 ככל שהתמורה לא תכלול מרכיב של **תשלום כספי**, **"המציע"** יעמיד לבעלים באמצעות **"הבנק המלווה"** את **הלוואת תשלומי חובה**, ו/או ערבות לוועדה המקומית לתשלום כל או חלק מהיטל ההשבחה, (ככל שהבעלים ישיגו על חוב היטל ההשבחה ועל פי הנחיית העירייה), וכן את יתרת ההלוואה לבעלים באופן שכספי ההלוואה לבעלים ישמשו מיידית לתשלום ו/או להבטחת תשלום היטל ההשבחה החל על **"הבעלים"** בגין הוצאת ההיתר, **ככל שיחול. יודגש כי** הלוואת הבעלים היא נון ריקורס, והם לא אחראים להלוואה שהמציע נוטל. הבעלים אחראים רק להלוואות האישיות שלהם.
- 10.5 הלוואת תשלומי החובה תישא הפרשי ריבית והצמדה בשיעור שלא יעלה על הריבית הקבועה ב**"הסכם הליווי"**.

11. באחריות הבעלים

- 11.1 למסור נסח רישום מקרקעין עדכני המאשר כי כל **"הבעלים"** נרשמו כבעלים בלשכת רישום המקרקעין וכן כי הזכויות נקיות וחופשיות, פרט להערות המפורטות בס' 2 לעיל ופרט להערת האזהרה הרשומים לטובת **"המציע"** בהתאם להוראות הסכם זה. כן מתחייבים הבעלים, לחתום על הסכם הליווי הבנקאי, ובלבד שההסכם יכלול הסעיפים המקובלים בענין זה, לשם הגנת הבעלים.
- 11.2 לשלם מתוך כספי **"הלוואת תשלומי החובה"** את שובר היטל ההשבחה ככל שיחול או לשלם חלק ולמסור ערבות בנקאית על חלק כאמור בסעיף 6.10 לעיל, באופן שיאפשר את הוצאת חשבון האגרות לתשלום על-ידי **"המציע"** ואת היתר הבניה.
- 11.3 לשלם מתוך כספי **"הלוואת תשלומי החובה"** את מס השבח.
- 11.4 לחתום על שטרי משכנתא וכל המסמכים הדרושים לשעבוד מלוא זכויותיהם במקרקעין לטובת **"הבנק המלווה"** בלשכת רישום המקרקעין לפי דרישת **"הבנק המלווה"**, כאמור בחוזה זה, ובתנאי שתימסר להם **"הערבות"**, **"הלוואת הבעלים"** ו**"הלוואת תשלומי החובה"**.
- 11.5 כל ההוצאות והתשלומים הדרושים והכרוכים לשם הקמת **הפרויקט** וביצוע הפיתוח לרבות בגין תכנון מפורט, אישורי תכניות, קבלת היתרי בניה, חומרים, ציוד, שכר עבודה, זכויות סוציאליות,

קבלנים, קבלני משנה, בניית הבניין וביצוע הפתוח הצמוד לבניין וכל הוצאה ו/או תשלום הקשורים ו/או הכרוכים בהקמת הבניין ללא יוצא מן הכלל יחולו על "המציע" וישולמו על-ידו ו"הבעלים" לא ישאו בכל תשלום ו/או הוצאה כאמור, להוציא תשלומי מיסים ותשלומי חובה החלים על "הבעלים" עפ"י הסכם זה, הכל בהתאם ובכפוף לכל יתר הוראות הסכם זה.

11.6 "המציע" מתחייב לבצע, לבנות ולסיים בניית "הפרויקט" באופן שהיחידות בפרויקט יהיו ראויות למגורים ו/או לשימוש רגיל וסביר לצרכי מגורים, מחוברות לרשת החשמל, המים, התקשורת והביוב (הדירות תחוברנה בכפוף להזמנת מונים על ידי רוכשי היחידות או "הבעלים" ועל חשבונם), ושנתקבל בגין טופס אכלוס ולאחר שנבנו על פי היתרי הבניה כדן, והמפרט הטכני בתוך 24 חודשים מ"מועד התחלת הבניה".

11.7 "המציע" מתחייב בזאת לבצע את כל העבודות הכרוכות, תוך שימוש בחומרים מאיכות טובה, ובשום מקרה איכותם לא תפחת מהתקן הישראלי הרשמי והמחייב, ובאין תקן כאמור, לא תפחת מהאמור במפרט הכללי לעבודות בנן הידוע כ"ספר הכחול" של משרד הבינוי והשיכון, כפי שיהיה מעת לעת, והכל בהתאם לתכניות ולמפרטים הטכניים ולא יפחת מהמפרט הטכני המוסכם.

11.8 "המציע" יהיה חייב להתקשר לצורך הקמת הפרויקט רק עם קבלנים/רשומים בפנקס הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 (להלן: "קבלני הביצוע") וכי קבלני הביצוע יהיו מורשים על פי סיווגם המקצועי לבצע את כל העבודות הנדרשות בפרויקט, בהתאם להוראות חוזה זה.

11.9 למען הסר ספק מובהר, כי קבלני הביצוע שאיתם יתקשר "המציע" יהיו מיומנים, מנוסים, בעלי יכולת, ידע מקצועי, ניסיון וכישורים הנדרשים לביצוע הפרויקט אשר יעמדו לרשותם האמצעים הכספיים המתאימים, לבצע את הפרויקט במלוא היקפו על פי כל תנאי החוזה.

11.10 "המציע" בעצמו ו/או באמצעות "המציע המבצע", שיתקשר עימו, יעסיק מנהל פרויקט, שינהל ויפקח על ביצוע העבודות ויעסיק בעצמו או באמצעות הקבלן המבצע, מנהל עבודה מורשה בעל רישיון של ממונה בטיחות כחוק.

12. הבדק והאחריות:

12.1 על כל היחידות ב"פרויקט" (לרבות "יחידות הבעלים") וכל הרכוש המשותף, יחול חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 על התוספת לו ותיקונו (להלן: "חוק המכר"), הן לעניין האחריות והן לגבי תקופות האחריות והבדק והכל בכפוף לאמור בחוזה זה, הכל בנוסחו דהיום או בכל נוסח שיהיה בעתיד.

12.2 ממועד המסירה של כל יחידה מתוך יחידות הדיור ב"פרויקט", לרבות "יחידות הבעלים" יהיה "המציע" אחראי כלפי "הבעלים" או קוני הדירות מ"הבעלים" בכל הנוגע ל"יחידות הבעלים" לתיקון כל הליקויים שיתגלו באותה יחידת דיור, אשר נגרמו כתוצאה משימוש בחומרים לקויים ו/או ממלאכות פגומות ו/או עקב ביצוע העבודות שלא בהתאם לתכניות ו/או למפרט הטכני, ואשר בוצעו, והכל על פי חוק המכר.

12.3 אחריות ושיפוי: מוסכם כי ייקבע יועץ ביטוח, שיקבע הסכומים כנאמן שני הצדדים וזאת תוך 30 ימים טרם מסירת החזקה בקרקע להתחלת הבניה.

12.4 החל ממועד מסירת הקרקע למציע לצורך התחלת עבודות הבניה, "המציע" יהא אחראי, על פי דין, כלפי

"הבעלים" ו/או מי שיבוא בשמם ובמקומם לאירועים ו/או לנזקים מכל סוג במידה ויקרו על ידו ו/או על ידי מי מטעמו, בקשר עם הקמת הפרויקט, לרבות עבודות הפיתוח שיבוצעו באחריותו כאמור בהסכם זה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל יהא **"המציע"** אחראי, על פי דין, לכל נזק שיגרם לו ו/או לעובדיו ו/או לקבלני המשנה ולעובדיהם ו/או לכל צד שלישי שהוא ו/או לרכושם על ידו ו/או על ידי מי מטעמו.

12.5 **"המציע"** יפצה את **"הבעלים"**, על כל נזק שנגרם כאמור ובלבד שניתן **"למציע"** ולחברת הביטוח של **"המציע"** הודעה מיידיית בכתב על אירוע כאמור, ו**"למציע"** ולחברת הביטוח של **"המציע"** תתאפשר הגנה גם בשם **"הבעלים"** כנגד תביעה כאמור ומבלי שהתביעה הועברה לבוררות ו/או לפשרה, אלא באישור **"המציע"** בכתב ומראש. הבעלים לא יודה או יתפשר בכל טענה ו/או תביעה ללא אישור המציע מראש ובכתב.

13. הרישום:

13.1 עם חתימת הסכם זה, לאחר קבלת אישור בית המשפט ו/או ביה"ד ככל שידרש. יהיה רשאי **"המציע"**, לרשום הערת אזהרה, להבטחת התחייבויות **"הבעלים"** על פי חוזה זה.

13.2 **"הבעלים"** מתחייבים לרשום על שם **"המציע"** ו/או לפקודתו את הבעלות בממכר, בלשכת רישום ה**"מקרקעין"**, וזאת לאחר השלמת ומסירת יחידות הדיר, בתנאים שיפורטו בחוזה, כשהזכויות בממכר נקיות וחופשיות, למעט הערות אזהרה ו/או משכנתאות שנרשמו לבקשת **"המציע"** בהתאם לאמור בחוזה זה. ביצוע ההעברה יעשה ע"י המציע, הוצאות הרישום ע"י **"המציע"**.

13.3 פעולות רישום העברת הבעלות על שם **"המציע"** תעשה על ידי **"המציע"** ובאחריותו, באופן שאם המציאו **"הבעלים"** את האישורים שעליהם להמציא ועמדו בהתחייבויותיהם, ייחשב הדבר כקיום התחייבותם להעביר את הזכויות במקרקעין למציע.

13.4 מבלי לגרוע מהאמור ישמש **"ייפוי כוח הבעלים"** המצורף לחוזה זה כנספח "____" בין השאר להבטחת האמור בסעיף זה ויאפשר בין היתר את רישום הזכויות בממכר על שם **"המציע"**, רישום הבית המשותף וחתימה על כל המסמכים הכרוכים בכך.

13.5 **"המציע"** יבצע על חשבונו את הרישום על שמו ו/או על שם רוכשי יחידות בפרויקט ו/או על שם **"הבעלים"** או רוכשי יחידות הבעלים. הוצאות בגין מודדים וכיוצ"ב יחולו וישולמו על הבעלים בגין דירותיהם, כפי שיחול על יתר רוכשי היחידות בפרויקט.

14. מיסים ותשלומים:

14.1 כל התשלומים העירוניים השוטפים, אשר חלים או יחולו, עד למועד מסירת החזקה במקרקעין למציע, יחולו על **"הבעלים"** וישולמו על ידם ומאותו מועד ואילך יחולו על **"המציע"** וישולמו על ידו.

14.2 כל חובות היטלי פיתוח: כביש, מדרכה, מים, היטל ביוב על הקרקע, שהודעו לבעלים עד למועד חתימת החוזה ישולמו ע"י הבעלים, כל חיובי הפיתוח האחרים, לאחר המועד הנ"ל, יחולו על **"המציע"** וישולמו על ידו.

14.3 מס רכוש אשר יחול - אם יחול - על ה**"מקרקעין"** עד מועד מסירת החזקה יחול על **"הבעלים"** וישולם על ידם.

- 14.4 כל המיסים, וההיטלים הממשלתיים והעירוניים וכל תשלומי החובה האחרים אשר יחולו כדין ממועד מסירת החזקה ב"מקרקעין" ואילך, על ה"מקרקעין", ועל בניית היחידות, עד למועד סיום הבניה יחולו וישולמו ע"י "המציע".
- 14.5 החל ממועד מסירת "יחידות הבעלים" לבעלים ואילך, יחולו כל המיסים, הארנונות וההיטלים על "הבעלים", בנוגע ל"יחידות הבעלים".
- 14.6 מס שבח "מקרקעין" בגין העסקה, יחול על "הבעלים" וישולם על-ידם במועד הקבוע לתשלום.
- 14.7 מס רכישה בגין העסקה נשוא הסכם זה, יחול על "המציע" וישולם על-ידו במועד החוקי הקבוע לתשלום.
- 14.8 היטל השבחה שיוטל בגין כל תכנית לפי ההגדרה בס' 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 שאושרה למתן תוקף לפני חתימת הסכם זה ישולם ע"י המוכר. היטל השבחה בגין כל תוכנית כאמור לעיל שתאושר לאחר חתימת ההסכם, ישולם ע"י הקונה.
- למען הסר ספק יובהר, כי ככל שחלה בנכס "תוכנית כוללנית" שאושרה לפני חתימת הסכם זה, יגבה היטל השבחה בעת מימוש הזכויות על פי תוכנית מפורטת שאושרה מכוחה, והיטל השבחה יחול על הקונה וישולם על ידו.
- 14.9 הבעלים ישלם מתוך הכספים שיקבל מהמציע או לחילופין מהלוואת תשלומי החובה את דרישת הועדה המקומית מבלי שיגרום עיכוב כלשהו בהוצאת חשבון האגרות ו/או היתר הבניה, וככל שיבחר הבעלים לפנות להליכי השגה ו/או ערר ו/או ערעור, יעשה כן לאחר ששילם את היטל השבחה מתוך "הלוואת תשלומי החובה" או לאחר ששילם חלק מהיטל השבחה והפקיד ערבות בנקאית בעירייה, הכל מתוך "הלוואת תשלומי החובה".
- 14.10 מס ערך מוסף שיחול אם יחול בגין רכישת הממכר על-פי חוזה ישולם ע"י "המציע" באמצעות חשבונית מס עצמית אשר תוצא על יד "המציע".
- 14.11 מס ערך מוסף שיחול אם יחול בגין עלות שירותי בניית "יחידות הבעלים", ישולם ע"י "הבעלים" "למציע", כנגד המצאת חשבוניות מס כדין, שיוצאו על ידי "המציע", בחודש שלאחר תחילת ביצוע עבודות הבניה להקמת "הפרויקט" במקרקעין.
- 15. הסכם ליווי בניה:**
- 15.1 "המציע" מתחייב כי עד למועד מסירת הודעות "המציע" כאמור בסעיף _____ לחוזה זה לעיל, יחתום עם הבנק המלווה על הסכם ליווי הבניה, לצורך מימון התחייבויותיו על פי חוזה זה ובין היתר הוצאת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה 1974- לרוכשי "יחידות ה"המציע" בלבד. (להלן: "חוק המכר").
- 15.2 "המציע" מתחייב כי "הסכם ליווי הבניה" יכלול בין היתר גם ההוראות כמפורט דלהלן:
- א. "המציע" מתחייב לקבל את הסכמת "הבנק המלווה" לתת ולהעניק לבעלים את "הלוואת תשלומי החובה", דהיינו אשראי לצורך תשלום המיסים החלים על "הבעלים" בתנאי הלוואה שיהיו בהסכם הליווי.
- ב. "ערבות" לגבי יחידות הבעלים כמפורט בהודעת החלוקה.

- ג. כי **"הבעלים"** באופן אישי אינם ערבים לחיובי **"המציע"**, אלא בהעמדת המקרקעין כבטוחה לטובת הבנק המלווה. הבנק המלווה יהיה רשאי לממש את המקרקעין בלבד.
- ד. **"הבעלים"** יהיה רשאי לדרוש כי **"הבנק המלווה"** ינפיק לרוכשי דירות **"הבעלים"** ערבויות חוק מכר, אשר סכומן יפחת מסך סכום **"הערבות"** שתינתן ל**"בעלים"**.
- ה. כי לאחר מסירת **"יחידות הבעלים"** ל**"בעלים"**, ולאחר השבת **"הלוואת הבעלים"** המתייחסת לאותה יחידת דיור שנמסרה ל**"בעלים"**, ולאחר שאותו יחיד **"הבעלים"** השיב לבנק כל הלוואה ו/או מסגרת אשראי שהועמדו לטובתו על-ידי הבנק לצורך תשלום מיסים ו/או היטלים החלים על **"הבעלים"** על-פי הסכם זה, ימסור הבנק לבעלים מכתב החרגה, כי אותם הזכויות באותה דירה ספציפית, אינם משמשים עוד כבטוחה ל**"הסכם ליווי הבניה"**.

15.3 **"המציע"** יפעל לכך כי **"הבנק המלווה"** ימסור בידי **"הבעלים"** את סכום **"הלוואת תשלומי החובה"** הדרוש לצורך תשלום היטל ההשבחה והוצאת היתר הבניה, כפי שיודיע **"הנאמן"** בכל מועד שהוא, שבין **"יום הביצוע"** ליום חתימת **"הסכם ליווי הבניה"**, ואשר על פי הודעת **הנאמן** יהיה דרוש מעת לעת לצורך תשלום היטל ההשבחה.

15.4 הצדדים מתחייבים לחתום עם **הבנק המלווה** על הסכם המכונה **ההסכם המשולש** שיכלול בין היתר את ההוראות כמפורט להלן:

א. **"הבעלים"** ייחדו את **"הלוואת תשלומי החובה"** והלוואות הבעלים ליחידת **"הבעלים"** כנגד קבלת **"יחידות הבעלים"** כאמור בחוזה זה ובהתאם לאמור בהסכם המשולש.

ב. במקרה בו **הבנק המלווה** יממש את הזכויות ב**"מקרקעין"**, או – במקרה בו **"הבעלים"** מימשו את **"הערבות"** בהתאם לתנאיה ולתנאי הסכם זה, לא תהיה על **"הבעלים"** כל חובה להשיב לבנק המלווה את הלוואת **"הבעלים"** והלוואת תשלומי החובה, בכפוף להפחתת **"הערבות"** בגובה הלוואת **"הבעלים"** והלוואת תשלומי החובה.

16. בטחונות לבעלים:

16.1 להבטחת התחייבות **"המציע"** על פי חוזה הערבות שמסר **"המציע"** להצעתו לרכישת הזכויות תשאר בידי הבעלים עד לקבלת ערבויות חוק המכר.

16.2 הסכום אשר יהיה נקוב ב**"ערבות חוק המכר"**, יהיה נקוב בשקלים ויקבע באופן סופי ביום הוצאת הערבויות על פי המפורט להלן:

16.3 הסכום הכולל של **"הערבות חוק מכר"** יהיה בסך השווה לשווי **"יחידות הבעלים"**, כולל מע"מ, וכפי שהיא תבוא לידי ביטוי בדו"ח ה-0" שהוגש על ידי **"המציע"** ל-**"בנק המלווה"** בניכוי סכום **"הלוואת הבעלים"**, בניכוי סכום הלוואת תשלומי החובה, ובניכוי סכומי ערבויות חוק מכר שהוצאו עבור רוכשי דירות **"הבעלים"**, במידה ויוצאו. להסר ספק, הבעלים זכאי כנגד החזרת סכום **"הלוואת בעלים"** לבנק, לקבל בהתאמה השלמת הערבויות הנוספות להבטחת הבנייה לגבי יתרת שווי **"יחידות הבעלים"**, ע"מ שתמיד תהיינה בידי ערבויות להבטחת הבנייה בסכום כולל (של **"הלוואת בעלים"** וערבות תשלומי החובה שטרם הוחזרו בצירוף הערבויות בנקאיות שנמסרו לו לעיל) עד למלוא שווי **"יחידות הבעלים"**.

16.4 סכומה הבסיסי של **"הערבות"** הנקוב בשקלים יהיה צמוד למדד, באופן שהסכומים בו כאמור יהיו צמודים למדד הידוע במועד הוצאת שומת דו"ח ה-0 אשר על פיה נקבע שווי יחידות הדיור ומסכום זה יבוצעו

ההפחתות וההתאמות כאמור לעיל.

17. הפרה, תרופות ובטול ההסכם:

- 17.1 הופר חוזה זה הפרה יסודית או כל הפרה אחרת, יהא הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים לעניין זה בכל דין, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970, וזאת בנוסף לכל הסעדים, הפיצויים ויתר הזכויות העומדים לנפגע בחוזה זה.
- 17.2 הפרת הסכם זה על ידי מי מהצדדים, לא תהווה הפרה יסודית טרם חלוף 30 יום ממועד ההפרה בהם זו לא תוקנה, ובלבד שנמסרה הודעה בכתב בדבר ההפרה הנטענת והתקבל אישור בדבר מסירת הודעה.
- 17.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הבעלים יהיו זכאים לפיצוי בגין כל חודש של איחור - וחלק יחסי לכל יום איחור - במסירת החזקה ביחידות לבעלים, בסך השווה לדמי השכירות שניתן לקבל לכל יחדה, וזאת בהתאם לחוות דעת השמאי המוסכם .

18. חילוקי דעות

- 18.1 היה ויתגלעו בין הצדדים **חילוקי דעות מקצועיים** בין "המציע" לבעלים על פי חוזה זה, בנושאים כגון: מחלוקת שמאית ו/או הנדסית ו/או תכנונית וכן בכל נושא אחר, שיש בו טענה בדבר הפרתו או ביטולו של חוזה זה, ולרבות תביעה לתשלומי פיצויים, יכריע רק בית המשפט המוסמך על פי הענין.

19. ייצוג משפטי:

- 19.1 הבעלים יהיו מיוצגים ע"י _____
- 19.2 המציע יהיה מיוצג ע"י משרד עו"ד _____
- 19.3 כל צד ישא בהוצאות באי כוחו.

20. כתובות והודעות:

- 20.1 כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא להסכם זה.
- 20.2 כל הודעה שתשלח על-ידי אחד הצדדים למשנהו עפ"י הכתובות דלעיל תחשב כנמסרת תוך 72 שעות מעת מסירתה כדבר דואר רשום. ובמקרה של מסירה באמצעות שליח תוך 12 שעות ממועד שליחתה, במקרה של משלוח בדוא"ל, מיד לאחר קבלת אישור בכתב מאת הנמען.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המציע:

הבעלים:

ע"י כונס הנכסים