

הסכם

אשר נערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין:

_____ בע"מ ח.פ. _____
(להלן: "היזם")

מצד אחד;

בין:

כלל בעלי הדירות בבניין ברח' _____ בנין _____

תת חלקה	שם	ת.ז./ דרכון

בהתאם לנסח הטאבו המצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו
(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הבעלים")
אחריות הבעלים היא בנפרד ולא במאוחד לצרכי הסכם זה.

מצד

שני;

הואיל (1) והבעלים רשומים כבעלים בלעדיים ו/או זכאים להירשם כבעלים של דירות בבניין ברח' _____, הידוע כחלקה _____ בגוש _____ (להלן – "החלקה" או "המקרקעין"), הכל כמפורט בנסח הרישום המצורף להסכם זה כנספח א' (להלן – "הבניין" או "הבית המשותף");

והואיל (2) והבניין הוא בן _____ קומות מעל קומת עמודים (להלן – "קומת העמודים"), המשמשות את יחיד הבעלים באופן אישי ואינן מושכרות לשוכרים שונים כלשהם ו/או מוחזקות על-ידי מחזיקים שונים כלשהם;

והואיל (3) והבניין רשום כבית משותף והוא כולל שלושה מבנים וראוי להירשם כ"בנין מורכב" בהתאם לסעיף 59 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

והואיל (4) והבניין כולל _____ אגפים/ מבנים בשניים (בנינים א' ב') _____ כ"א בן _____ קומות בני _____ דירות כ"א ואחד בן _____ דירות (בניין) (סה"כ _____), המשמשות את יחיד הבעלים ושחלק מהן מושכרות לשוכרים שונים ו/או מוחזקות על-ידי מחזיקים שונים, הכל כמפורט בהסכם זה;

והואיל (4) ועל פי תקנון הבית המשותף (שהוא תקנון מיוחד) גג הבית המשותף של בניין 32א' (להלן – "הגג") מהווה חלק מהרכוש המשותף יחד עם גגות בניינים 32ב' ו-ג' לאגף ואינו מוצמד לאף בניין (התקנון, צו הרישום ותשריט הבית המשותף מצורפים להסכם זה כנספח ב');

והואיל (5) ולפי בדיקת היזם על פי תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים

בפני רעידות אדמה (להלן – "תמ"א 38") ו/או כל תכנית אחרת, קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות בחלקה, שניתן לנצלן על מנת להוסיף לבניין, דירות חדשות במספר המכסימלי שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה וכן מעלית, מרפסת, ממ"ד וחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה, חנייה ולבצע את העבודות בהתאם לתוכניות ולמפרט הטכני כהגדרתם להלן וכפי שיאושר בהיתר לכל דירה קיימת ודירה חדשה בשטח מקסימאלי מותר ע"פ כל תכנית ו/או הדין, כאשר חלק מהדירות החדשות שיבנו הן 2.5 קומות על גג הבניין – בתמהיל לפי שיקול דת היזם וכולל דירת גן אחת בקרקע, הכל בכפוף להסכם זה ולתנאים הקבועים בתמ"א 38 ו/או בכל תכנית אחרת החלה על החלקה, ולפי כל הקלה שיקבל היזם מאת הרשויות המוסמכות, אם יקבל (להלן – "הדירות החדשות");

והואיל (6)

והיזם מצהיר, כי הוא בעל הידע, הניסיון, היכולות והמשאבים (להלן – "הכישורים המתאימים") לבצע את הפרויקט כהגדרתו להלן ולפעול ע"פ דין, לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה לפי תמ"א 38 ושיפוצו, לבניית הדירות החדשות ולביצוע העבודות (כהגדרתן להלן) ולקבלת ההיתרים והאישורים הנדרשים לשם כך על פי דין;

והואיל (7)

והבעלים מעוניינים, כי היזם יבצע עבורם בבניין את העבודות, לרבות חיזוק מבנה הבניין מפני רעידות אדמה, שיפוץ הרכוש המשותף, התקנת מעלית, הקמת מרפסות שמש, הקמת ממ"דים, חניה, מערכת סולארית למים חמים בהתאם לניתן במצבו הפיזי והתכנוני של הבניין והתכנית העקרונית המצ"ב לחוזה זה, הכל כמפורט בהגדרת "העבודות" להלן ובהתאם לתוכניות ולמפרט הטכני והכל מבלי שיחיד המזמין ישלמו כל תשלום כספי ו/או כל תשלום אחר מכל מין ו/או סוג שהוא כמפורט בהסכם זה;

והואיל (8)

ומוסכם בין הצדדים, כי תמורת העבודות, יהיה היזם זכאי לדירות החדשות (כהגדרתן להלן), הכוללות, את מלוא זכויות הבנייה בבניין, שקיימות ואשר טרם מומשו בהתאם לתוכניות בניין עיר שבתוקף, נכון ליום הסכם זה, לרבות מלוא זכויות הבנייה, שאושרו בתמ"א 38 על תיקוניה, וכן את מלוא זכויות הבניה שניתן לקבל בהתאם לכל הקלה, שתאושר ליזם על-ידי הרשויות המוסמכות, כולל הזכות לניצול כל זכויות הבניה הדרושות לבניית הדירות החדשות אשר מכוחן ניתן לבנות על גג הבניין ו/או בקומה המפולשת ו/או בקרקע וכן מקומות חניה בשטחים המשותפים, למעט הזכויות בדירות הבעלים וכל הצמוד להן, לרבות החניות המוצמדות להן, באופן שהיזם (או מי מטעמו) יהא בעל הזכויות היחיד והבלעדי בדירות החדשות, לרבות חניות וחלקים ברכוש המשותף, אשר יוצמדו לאותן דירות חדשות והכל בכפוף להוראות הסכם זה;

והואיל (9)

והיזם מצהיר ומתחייב בעצמו ו/או להסתייע באמצעות קבלנים אחרים מורשים, בעלי כישורים מתאימים לביצוע הפרויקט, לרבות ביצוע העבודות בהתאם לתוכניות ולמפרט הטכני ובהתאם להוראות הסכם זה.

והואיל (10)

ומוסכם בין הצדדים, כי תוקפה של העסקה על פי הסכם זה, מותלה במספר תנאים מתלים, הכול כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל (11)

והבעלים מצהירים, כי אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותם עם היזם בהסכם זה ולמלא כל הוראותיו;