

בס"ד

תאריך: _____

לכבוד

בעלי הזכויות בחלקה _____ גוש _____

שכונת נווה יעקב

ירושלים

(יחד ו/או לחוד, להלן: "הבעלים")

כתב התחייבות יזם – הסכם פינוי בינוי (להלן: "ההסכם")

הח"מ, _____ (להלן ב: "החברה" / "היזם"), מאשרת ומתחייבת לכלול את מסמך זה כנספח מחייב במסגרת כל הסכם על נספחיו לביצוע התחדשות עירונית מכל סוג, שיערך מולה ו/או בקשר עמה, מטעמה, תחתיה או במקומה, לשם ביצוע פרויקט התחדשות עירונית בשכונת נווה יעקב.

החברה מבהירה כי תחולתו של הסכם זה היא על החברה וכל מי ו/או מה שיבוא מכוחה, כולל בעלי מניות אשר יקנו ו/או יקבלו זכויות בפרויקט, ו/או זכויות בניה עתידיות של החברה ו/או מי שיבוא מכוחה בגגות ו/או בשטחים פנויים אחרים.

1. הגבלת מספר הקומות בבנין החדש

היזם מתחייב כי במסגרת תכנון וביצוע הפרויקט גובה הבניינים החדשים לא יעלה על 8 קומות ממפלס הכניסה הגבוהה ביותר הקיימת בכל בניין חדש (מובהר כי כניסה לצורך האמור תהווה כניסה שניתן לעשות בה שימוש גם בימי חול) (להלן: "הגבלת הגובה"). הגבלת הגובה לא תחול ביחס לקומת דופלקס נוספת אשר תוכל להיות בקומה 9.

באם יהיה שינוי בנסיבות – הלכתי או אחר, שיביא לידי אפשרות לתוספת קומות, הדבר יתאפשר רק באישור בכתב של כל הרבנים דלהלן: הרב צבי ובר, הרב ישראל יצחק זילברמן, הרב שמעון זייבלד. למען הסר ספק, האישור יהיה תקף רק לאחר חתימת כל הרבנים הנ"ל.

מובהר כי תנאי זה הוא תנאי מפסיק ויסודי, אשר הפרתו תביא לביטול אוטומטי ומידי של החוזה ללא צורך בכל הודעה או אשרור.

2. תביעת דייר סרבן בבי"ד

היזם לא יהיה רשאי לתבוע בביהמ"ש ו/או להשתמש בהחלטת ביהמ"ש לכפיית דייר סרבן טרם פנייה לבית דין וקבלת אישור בית הדין בכתב כי ניתן לכפות על הדייר הליך של התחדשות עירונית (חיזוק/פינוי בינוי), בערכאות.

היזם מתחייב כי הסכם ההתחדשות יכלול סעיף אשר אוסר על בעל דירה לתבוע את שכנו מכוח דיני ההתחדשות העירונית (חיזוק/פינוי בינוי) אלא בכפוף להוראות נספח זה.

מובהר כי היזם יוכל לפנות לביה"ד על מנת לקבל את אישורו לתבוע דייר סרבן בפני ביהמ"ש האזרחי עם חתימת רוב מקרב בעלי הדירות על הסכם ההתחדשות העירונית (חיזוק/פינוי בינוי). מובהר כי בית הדין אליו יפנה היזם יהיה ביה"ד הישר והטוב, או ביה"ד נתיבות חיים בראשות הרב יעקב פרבשטין או ביה"ד דרכי תורה בראשות הרב וייס (להלן: "**בית הדין**"). היזם מתחייב לאפשר לדייר הסרבן לבחור את בית הדין הרצוי עליו [וכן את ההרכב הרצוי עליו בתוך בית הדין] מתוך הרשימה האמורה לעיל. היה ובתוך 30 יום מפניית היזם בכתב לדייר הסרבן, לא בחר הדייר הסרבן את בית הדין וההרכב הרצוי עליו מהרשימה האמורה כאמור, רשאי היזם לפנות לביה"ד הרצוי עליו מהרשימה האמורה, לפי שיקול דעתו הבלעדי. מובהר כי תנאי זה הוא תנאי מפסיק ויסודי, אשר הפרתו תביא לביטול אוטומטי ומידי של החוזה ללא צורך בכל הודעה או אשור.

3. **בוררות:**

כל דין ודברים או מחלוקת ככול שתתגלע בין היזם לבין הדיירים, יוכרעו בבוררות ע"י בית הדין כאמור בסעיף 2 לעיל. חתימת הצדדים על הסכם זה תיחשב גם כחתימה על הסכם בוררות כהגדרתו בחוק הבוררות, תשכ"ח-1968.

4. **מרפסות סוכה**

היזם מתחייב כי יבנו מרפסות סוכה ב-100% מדירות התמורה המיועדות לבעלים הקיימים, דהיינו דירות הבעלים.

בנוסף, היזם יפעל, על מנת שלפחות 85% מכלל דירות היזם בפרויקט המיועדות למכירה לצדדים שלישיים, שאינן דירות קטנות (דירות קטנות = דירות עד 75 מ"ר) (להלן: "**הדירות הנוספות**") יכללו מרפסות סוכה.

גודל מרפסות הסוכה יהיה בהתאם למנגנון הבא - בגין כל חדר בדירה [חדר בהגדרה – הינו כל חדר שינה ו/או אורחים, למעט מטבח ו/או בית שימוש] יוקצה מ"ר מרפסת סוכה.

היזם יוכל להציע חלופה למרפסת סוכה באמצעות ייעוד והכנה של שטחים מתוך הרכוש המשותף בבניינים החדשים על מנת שיוכלו לשמש למטרת מרפסות סוכה. הכנת שטחים אלו תכלול הכנה פיזית והנגשת שטחים אלו לשימוש למטרת בניית סוכה, וכן תכנון משפטי כגון רישום בתשריט ותקנון הבית המשותף שטחים משותפים אלו, בייעוד מסמכי הבית המשותף לבניית סוכות בשטח האמור.

5. **הוראות כלליות:**

מסמך זה יהווה חלק בלתי נפרד מההסכם, ובכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין הוראות מסמך זה לבין אילו מהוראות ההסכם - תגברנה הוראות מסמך זה.

לכל המונחים והביטויים המופיעים במסמך זה תהיה משמעות כזו המוקנית להם בהסכם.
הוראות מסמך זה יחולו על כל הסכם שנערך בין החברה לבין מי מהדיירים, והוא יכלול הפניה
הקובעת כי הוא יחול גם על הדיירים החדשים שירכשו דירות/זכויות מהיזם או כלפי דיירים
שירכשו דירות מאת הדיירים שיחזיקו בדירות בפרויקט בעת ההתקשרות עם החברה, והוא יחול
גם כלפי כל הסכם התחדשות עירונית שיערך מכוחה או בנעליה או בזכויותיה של החברה מול
הדיירים.
מסמך זה מבטל כל כתב התחייבות יזם קודם.

ולראיה באתי על החתום:

היזם

אישור עורך דין

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזאת כי מסמך זה נחתם בפניי כדין ע"י החברה הנ"ל,
ביום _____, וזאת על ידי מורשה החתימה שלה כדין.

חותמת וחתימה

תאריך