



נספח י"א

כתב הוראות לנאמן

תאריך: _____

לכבוד

משרד עורכי דין _____ (ב"כ בעלי הדירות)

הואיל ובין _____ (להלן: "היזם") לבין בעלי היחידות בבניינים שברחוב _____ (להלן: "הבניינים הקיימים"), הידוע גם כחלקות _____ בגוש _____ (להלן, בהתאמה: "הדיירים"; "הדירות" ו/או "המקרקעין") נחתם הסכם מותלה (להלן: "ההסכם"), לפיו (בכפוף לקיום התנאים בהסכם) הצדדים התקשרו בעסקת פינוי בינוי במסגרתה הבניינים הקיימים ייהרסו ובמקומם ייבנה "הפרויקט" והכל כהגדרתו וכמפורט בהסכם;

והואיל וההסכם קובע כי במידה ולצורך ביצוע הפרויקט, יידרש היזם לשעבד לבנק המלווה את המקרקעין, תופקד בידים ערבות חוק המכר בנוסח כמפורט בהסכם כאשר המוטב בערבות חוק המכר יהיה כל אחד מהדיירים [בתנאים דומים לתנאי ערבות חוק המכר] (להלן: "ערבות חוק המכר"), על מנת שתעשו בה שימוש בהתאם להוראות ההסכם ובהתאם להוראות הצדדים בכתב הוראות זה;

והואיל וההסכם קובע כי תוצא לכל אחד מהדיירים ערבות להבטחת דמי השכירות, אשר תהיה ערבות בלתי מותנית וניתנת לפירעון מיידי עם דרישה בכפוף למפורט בכתב הוראות זה (להלן: "ערבות השכירות");

והואיל וההסכם קובע כי כתנאי להחזרת ערבות חוק המכר לידי היזם, תופקד בידים ערבות רישום (להלן: "ערבות הרישום") כאשר המוטב בערבות הרישום יהיה כל אחד מהדיירים בכל בנין חדש, להבטחת התחייבויות היזם בקשר עם רישום זכויות הדיירים כאמור בהסכם, על מנת שתעשו בה שימוש בהתאם להוראות ההסכם ובהתאם להוראות הצדדים בכתב הוראות ערבות חוק המכר, ערבות השכירות וערבות הרישום ייקראו להלן "הערבויות".

לפיכך, אנו נפקיד בידים את הערבויות הנ"ל, במועדים הקבועים להפקדתן בידים על פי ההסכם, על מנת שתחזיקו בהן ותפעלו לגביהן בהתאם להוראות ההסכם וכתב הוראות זה, ומורים לכם בזאת, באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

1. ערבות חוק המכר:

1.1. ערבות חוק המכר תוחזק על ידיכם בנאמנות עד למועד פינוי כל הדירות הקיימות, ותימסר לכל אחד מהדיירים דיירים רק לאחר פינוי כל הדירות הקיימות ומסירת החזקה בהן ליזם.

1.2. הדיירים יוכלו לממש את ערבות חוק המכר בהתקיים איזו מן העילות הקבועות בערבות חוק המכר, והכל בכפוף למתן הודעה בכתב ליזם עם העתק לב"כ היזם בדבר כוונתכם ו/או כוונת הדיירים לעשות כן, _____ יום מראש.

1.3. עם מסירת דירות הדיירים החדשות לידי הדיירים, וכנגד המצאת ערבות הרישום לידיכם כאמור בהסכם, תחזירו את ערבות חוק המכר ליזם ו/או לב"כ היזם.



2. **ערבות השכירות:**

Commented [55]: ישנם מקרים שערבות זו מוחזקת
בנאמנות אצל עורך הדין עד לתום הבנייה ומסירת הדיירות
החדשות ובמקרים אלו יש לבצע התאמת

- 2.1 ערבות השכירות תוחזק על ידיכם בנאמנות עד למועד פינוי כל הדיירות הקיימות, ותימסר לכל אחד מהדיירים דיירים רק לאחר פינוי כל הדיירות הקיימות ומסירת החזקה בהן ליזם.
- 2.2 הדיירים רשאים לדרוש מן הבנק שהעמיד את ערבות השכירות (להלן: "הבנק"), לממש את ערבות השכירות כאמור או חלק ממנה, בהתקיים כל התנאים הבאים, במצטבר:
- 2.3 הועבר מכתב מכם אל היזם ולבאי כוחו, בדבר איחור היזם בתשלום דמי השכירות, ובמכתב כאמור התבקש היזם להעביר לדיירים את דמי השכירות בתוך ____ ימי עסקים. בהודעה תפורט העילה הנטענת למימוש הערבות, ויצורף לה תצהיר מטעם יחיד הדיירים התומך בעובדותיה, ותינתן ליזם אפשרות סבירה לתיקון עילת המימוש, במסגרת ____ ימי העסקים.
- 2.4 במקרה בו היזם לא יאריך את תוקף ערבות דמי השכירות כאמור בסעיף ____ להסכם, לאחר שניתנה ליזם ולבאי כוחו הוראה בכתב לעשות זאת והוא לא קיים אותה תוך ____ ימי עסקים מיום קבלתה, תהיו רשאים לממש את ערבות השכירות או חלק ממנה, כאמור לעיל.
- 2.5 לא הועבר תשלום דמי השכירות לידי הדיירים במועד כאמור לעיל, תהיו רשאים לחלט את ערבות השכירות. כספי החילוט יופקדו בידיכם הנאמנות ותעשו בהם שימוש לצורך תשלום דמי השכירות אותם היזם לא שילם, ואת יתרת הכספים, ככל שתיוותר, תעבירו ליזם או לבנק המלווה של הפרויקט.
- 2.6 בכל מקרה בו יממש מי מהדיירים את ערבות חוק המכר ויקבל את סכום ערבות חוק המכר כמפורט בסעיף ____ להסכם, אתם תהיו רשאים להשיב את ערבות השכירות ליזם.
- 2.7 עם השלמת הפרויקט וכנגד מסירת החזקה בדירה החדשה לדיירים כאמור בהסכם, אתם תחזירו את ערבות השכירות או יתרתה ליזם, כאמור בהסכם.

3. **ערבות הרישום:**

- 3.1 אתם תהיו רשאים למסור למי מיחידי הדיירים את ערבות הרישום, על מנת שיוכלו לדרוש מן הבנק לממש את ערבות הרישום או חלק ממנה, בהתקיים כל התנאים הבאים, במצטבר:
- 3.1.1 הועבר אליכם ואל ב"כ היזם מכתב בדבר אי רישום הזכויות של הדיירים בדירה החדשה ו/או רישום הבית המשותף החדש
- 3.1.2 העברתם ליזם ולבאי כוחו התראה בכתב בדבר הכוונה לחילוט הערבות ודרישה בכתב להשלמת הרישום, והרישום לא בוצע בתוך ____ ימי עסקים.
- 3.2 למרות האמור לעיל, ככל ונתגלעה מחלוקת בין הצדדים להסכם לעניין השלמת הרישום ו/או בשאלה האם חלף המועד להשלמת הרישום כאמור לעיל, תובא המחלוקת בפני הבורר (כהגדרתו בהסכם), והכרעתו תהא סופית ומחייבת.
- 3.3 במקרה של חילוט ערבות הרישום בניסבות כאמור בסעיף זה לעיל, באופן בו אישר הבנק לחלט רק את סכום הערבות הנדרש לצורך תשלום ההוצאות הנדרשות לשם השלמת הרישום כאמור בהסכם, יופקדו כספי ערבות הרישום בידי הדיירים שלטובתם ניתנה הערבות והם יהיו רשאים לעשות בהם שימוש לצורך תשלום הוצאות הרישום בסכום הנדרש לשם כך. במקרה בו לא יתאפשר לדיירים לחלט חלק מערבות הרישום והבנק יאשר את חילוט מלוא הערבות בלבד, יופקדו כספי ערבות הרישום הנדרשים מהבנק לדיירים לצורך תשלום ההוצאות הנדרשות לשם השלמת הרישום



כאמור בהסכם ויתרת סכום הערבות תוחזק על ידיכם בנאמנות, עד למועד שבו ימסור לכם היזם ערבות רישום חדשה לטובת הדיירים כאמור לעיל. במועד מסירת ערבות הרישום החדשה ע"י היזם, אתם תשיבו ליזם את סכום הערבות שהוחזק על ידיכם בנאמנות עקב חילוטה כאמור לעיל.

3.4 בכפוף לאמור לעיל, כספי ערבות הרישום ישמשו לצורך השלמת הרישום כאמור בהסכם, ויתרתם ככל שתהיה, תושב ליזם בהתאם לאמור ובכל מקרה לא יאוחר מתום מועד תוקף ערבות הרישום עפ"י ההסכם.

3.5 עם השלמת הרישום לפי הוראות ההסכם, אנו מורים לכם להחזיר את ערבות הרישום ו/או את יתרת כספי ערבות הרישום ליזם, וזאת תוך 7 ימים מתום תוקפה.

ולראיה באנו על החתום:

_____ _____
הדייר היזם

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה קבלת ההוראות הבלתי חוזרות כדלעיל ומתחייב כי אפעל על פיהן.

_____ _____
תאריך חותמת + חתימה