

חוזה מכר דירה (מחיר מטרה) U ELAD (אלעד)



שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

זהו וצפירי שרבת יזמות ובניה (2001) בע"מ

ח.פ. 513116798

מרחוב הברזל 32, תל אביב
(להלן: "החברה")

מצד אחד

ב י ן :

1. _____ ת.ז. _____ לבין :

2. _____ ת.ז. _____

מרח' _____

טלפון 1: _____ ; טלפון 2: _____

דוא"ל: _____

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה
(להלן- "הרוכש")

מצד שני

הואיל (1) והחברה זכתה במכרז, כהגדרתו להלן, והתקשרה עם רמ"י בחוזה חכירה מהוון מיום 28.06.2023, לפיו החברה חוכרת מרמ"י את הקרקע, לצורך בניית הבית והבית/ים הנוסף/ים (להלן: "חוזה החכירה") וזכאית להירשם כחוכרת של הקרקע, כהגדרת מונחים אלה להלן;

והואיל (2) וזכויות החברה בקרקע שועבדו/ישועבדו לבנק בישראל או גורם מממן אחר לפי בחירתה של החברה שיהיה הגורם המלווה בפרויקט, כמפורט בהסכם זה;

והואיל (3) והחברה מתעתדת לבנות על הקרקע או על חלק ממנה את הבית ו/או הבית/ים הנוסף/ים, כהגדרת מונחים אלה להלן, בעצמה ו/או באמצעות הקבלן כהגדרתו בהסכם זה, הכל בהתאם למפורט בהסכם זה;

והואיל (4) והרוכש מעוניין לקנות מאת החברה את הדירה ולקבל מאת החברה את הזכויות בה לפי מדיניות והוראות רמ"י ולשכת רישום מקרקעין לגבי הדירה בתמורה ולפי התנאים המותנים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר כדלקמן:

1. מבוא, הגדרות ונספחים

1.1. המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.

1.2. כותרות הסעיפים לא ישמשו לפרשנות ההסכם.

1.3. האמור בהסכם זה בלשון יחיד - משמעו גם רבים, האמור בלשון זכר - משמעו גם לשון נקבה וכן להיפך.

1.4. שום התנהגות, ויתור, הימנעות מפעולה ו/או שיהוי ו/או עיכוב מצד כלשהו בהפעלת זכות מזכויותיו על פי הסכם זה ו/או הדין לא תחשב לויתור על זכות כלשהי או כהסכמה לאיזו הפרה או אי קיום תנאי הסכם זה או כנותנת דחייה או ארכה או כשינוי, ביטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם נעשתה בכתב ומפורשות.

1.5. מובהר ומוסכם כי כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כרוכש (שיקראו להלן- "יחיד הרוכש"), ערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הוראות הסכם זה ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי החברה לאחד מיחיד הרוכש. בכל מקרה שהחברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הרוכש, היא תהיה רשאית לבטל הסכם זה גם ביחס ליתר יחיד הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה הסביר. כל אימת שאחד מיחיד הרוכש יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו את יתר יחיד הרוכש, בכל דבר ועניין הקשור בהסכם זה. ככל שאחד מיחיד הרוכש יבקש מהחברה לוותר ו/או לבטל הסכם זה ו/או ככל שהחברה נענתה והסכימה לפי שיקול דעתה הסביר לוותר ו/או לבטל על הסכם זה, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הרוכש, כמוהו כביטול או וויתור של כל יתר יחיד הרוכש.

1.6. הובהר לרוכש כי עורכי הדין ממשרד גולדפרב גרוס זליגמן ושות' ו/או מי מטעמם, ייצגו את החברה בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמו, על חשבוננו. הודע לרוכש שעורכי הדין של החברה אינם מייצגים אותו בעסקה זו, למעט הטיפול אשר יבוצע ברישום הזכויות ו/או ברישום הפרצלציה (ככל שתידרש להתבצע ע"י החברה) ו/או ברישום הבית המשותף בהתאם להסכם זה.

1.7. מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהחוזה. אין בכך כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על החברה חובה לציין על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הרוכש על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת החוזה. מובהר ומוסכם בזה כי החברה רשאית להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיה ואת התחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, לרבות אך לא רק לקבלן "עד מפתח" לבחירת החברה, מבלי להיזקק להסכמתו של הרוכש, בכפוף לכך שיישמרו זכויות הרוכש על פי הסכם זה והחברה תישאר ערבה כלפי הרוכש ושאר הרוכשים בפרויקט להתחייבויות שהעבירה לאחר ותחתום על כתב ערבות ו/או התחייבות כפי וככל שיידרש ע"י משרד הבינוי והשיכון בנוסח שיהיה מקובל גם על החברה.

בהסכם זה (לעיל ולהלן) יהיו למונחים המפורטים להלן הפירושים שבצדס:

"הקרקע/האתר" הם המגרשים הנמצאים בעיר אלעד שעליהם יוקם/מוקם הבית לבדו ביחד עם בית/ים נוסף/ים, כהגדרת מונח זה בהסכם הידועים כחלקה 2 (בחלק) בגוש 5759 וחלקה 45 (בחלק) בגוש 5763 והידועים גם כמגרשים מס' 23 ו-24 בהתאם לתכנית מפורטת מס' תמל/1081 וכל תכניות המתאר החלות על המקרקעין אשר אושרו עד ליום חתימת הסכם זה על כל תיקוניהן כעת, או בעתיד (להלן: "התב"ע").

"הפרויקט" "U-ELAD" הוא פרויקט הכולל 3 בנייני מגורים בהן 96 יחידות דיור אשר יבנה על הקרקע ועל קרקעות סמוכות על ידי החברה ו/או באמצעות הקבלן/ים ואשר יכללו גם שטחי מסחר, והכל כמפורט בהסכם זה על נספחו.

"שטחי מסחר" שטח שמיועד לשימוש מסחר על פי תנאי התב"ע.

הוא הבית שנבנה או יבנה ע"י החברה ו/או באמצעות הקבלן/ים ע"ג הקרקע ומסומן במספר זמני כמפורט במפרט ובתוכניות המהוות חלק מנספח א' להסכם זה ובו נמצאת/תמצא הדירה. הבית יתאים לתיאורו במפרט, ויצוין במפרט מהם החלקים מן הרכוש המשותף אשר יוצמדו לדירות אחרות בבניין.

"הבית" או "הבנין"

בנק בישראל ו/או חברת ביטוח ו/או גורם מממן לפי בחירתה של החברה שיעניק ליזם ליווי פיננסי לבנייה על הקרקע, וינפיק לרוכש בפרויקט את הערבויות בהתאם לחוק המכר.

"הבנק המלווה"

דירה מס' _____ בת _____ חדרים וחדר שרות בבית _____, המסומנת במספר זמני _____ בתוכניות המהוות חלק מנספח א' להסכם זה, הנמצאת/תמצא בקומה _____ לרבות המחסן (ככל והוצמד לדירה), החניה (ככל והוצמדה לדירה) כמפורט במפרט הנספח להסכם זה, והחלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה בהתאם לחלקה היחסי.

"הדירה"

ביחס לבית נשוא הסכם זה ובהתאם למוגדר בחוק המקרקעין.

"הרכוש המשותף"

המחסן המסומן במספר זמני _____ ובקומה _____ בבית, כפי וככל שמפורט במפרט ומסומן בתוכניות המהוות חלק מנספח א'.

"המחסן"

חניה עילית או חניה תת קרקעית במרתף חניה המסומנת במספר זמני _____ והנמצאת בקומה _____ כמפורט במפרט וכמסומן בתוכניות המהוות חלק מנספח א'.

"חניה"

רשות מקרקעי ישראל.

"רמ"י"

מדינת ישראל/רשות הפיתוח/ הקרן הקיימת לישראל.

"בעל הקרקע"

עיריית אלעד.

"העירייה"

האישור החוקי הניתן לפרויקט מטעם הועדה המקומית לתכנון ובנייה, המאפשר ביצוע עבודות בנייה שטעונוות היתר בהתאם לסעיף 145 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 וככל שיתוקן כדין מעת לעת בכפוף לאמור בנספח ט'.

"היתר בניה"

תחנת ו/או חדר טרנספורמציה, ככל שייבנו בהתאם לדרישות חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לפרויקט ו/או לבית/ים ו/או לבתים הנוספים כהגדרתם בהסכם זה.

"חדר טרפו"

חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

"חוק המקרקעין"

חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.

"חוק המכר"

חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה –

"חוק המכר

1974.

הבטחת השקעות"

חכירה מהוונת לדורות מאת רשות מקרקעי ישראל.

"החכירה"

הוא הבית לכשיירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף נפרד או ביחד עם בתים אחרים, לפי חוק המקרקעין כאמור בסעיף 8 להלן.

"בית משותף"

יחס שטח רצפת הדירה לכלל שטח רצפות הדירות בבנין או כפי שיקבע בתקנון

"חלק יחסי"

הבית המשותף (להלן: "התקנון") ובכפוף לחוק המקרקעין.	"ברכוש המשותף"
משכנתא ראשונה על הדירה להבטחת ההלוואה שיקבל הרוכש כאמור בסעיף 14 להלן.	"המשכנתא"
החברה ו/או הקבלן שיבחר על ידי החברה לצורך בניית הבית, לרבות קבלן בשיטת "עד מפתח".	"הקבלן"
מכרז מס' מר/365/2022 על נספחיו, אשר פורסם על ידי רמ"י.	"המכרז"
מועד המסירה <u>30/09/2027</u> או תאריך אחר אשר ייקבע בהתאם להוראות סעיף 4 להלן, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.	"מועד המסירה"
הפיצוי המוסכם בגין איחור במסירה, לעניין סעיף 4.18 להסכם יהא עפ"י חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 ובכפוף להוראות המכרז.	"סכום הפיצוי המוסכם"
משרד הבנוי והשיכון.	"משרד הבינוי"
המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכן אותו מדד אף אם יפורסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר – יקבע היחס בינו ובין המדד המוחלף על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.	"מדד"
פיצול קרקע לכמה חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או חלוקה ו/או הפקעה ו/או רישום חכירה לטובת צורכי ציבור.	"פרצלציה"
המפרט הטכני לביצוע העבודות בהתאם לחוק המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 המצורף כנספח א' להסכם זה לרבות כל שינוי שיערך בו ו/או הבהרות במפרט שיתווספו מזמן לזמן על ידי רמ"י ו/או משרד הבינוי ו/או מי מטעמם.	"מפרט טכני"

נספחים

מפרט טכני ותוכניות מכר.	נספח א' -
נספח התמורה.	נספח ב' -
ייפוי כוח בלתי חוזר של הרוכש לעו"ד מטעם החברה.	נספח ג' -
נספח הבנק.	נספח ד' -
נספח עמלת ערבות לפי חוק המכר הבטחת השקעות.	נספח ד'1 -
חובת יידוע בדבר בטוחה.	נספח ה' -
כתב התחייבות - חסר דירה ומשפר דיור רוכש דירה במחיר מטרחה.	נספח ו' -
תצהיר - חסר דירה ומשפר דיור רוכש דירה מחיר מטרחה.	נספח ז' -
הוראות בדבר ייצוג משפטי.	נספח ח' -
הסכם ניהול.	נספח ט' -
נספח הצמדת חניית נכים.	נספח י' -
נספח היעדר היתר בניה.	נספח י"א -

2. העסקה

2.1 החברה מתחייבת למכור לרוכש את זכויות החכירה בדירה ואת הדירה והרוכש מעוניין בזה לרכוש את זכויות החכירה בדירה ואת הדירה מאת החברה וימלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה במלואם ובמועד, לרבות לקבל לחזקתו את הדירה, והכל בכפוף לתנאים המפורטים להלן בהסכם זה ובתוספות המצורפות להסכם זה ובהוראות המכרז.

2.2. הרוכש מצהיר כי הוא מודע לכך שהדירה נרכשת במסגרת מכרז מחיר מטרה וכי הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד הבינוי והינו מחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי תנאי המכרז לצורך התקשרות בהסכם זה. ככל שיתברר בכל שלב שהוא עד למועד מסירת החזקה כי ביום חתימת הסכם זה הרוכש לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה, ו/או הונפקה לו בטעות תעודת זכאות כנ"ל, הרי שהודע לרוכש שהסכם מכר זה שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול האמור.

2.3. הודע לרוכש כי הפרויקט כולל דירות אשר ימכרו בשוק החופשי וכן יחידות מסחריות וכי החברה רשאית לנהוג בדירות אשר ימכרו בשוק החופשי וכן בשטחי המסחר ו/או בכל חלק בהם לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות המכרז והוראות כל דין, לרבות להותירם בבעלותה, לתכננם, להקימם, להפעילם, להשכירם ו/או להעניק זכות שימוש בלעדית בכל חלק בהם ו/או להצמיד את שטחי המסחר ו/או הזכויות בקשר אליהם לכל שטח שהוא בפרויקט ו/או למכרם לצד שלישי כלשהו, לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם למפרט ובכפוף להוראות המכרז, וכי הרוכש לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהחברה בשל מכירת ו/או השכרת דירות אשר ימכרו בשוק החופשי ו/או שטחי המסחר ו/או בשל הכנסות מפעילות שטחי המסחר. כמו כן, הודע לרוכש כי היחידות המסחריות יאפשרו כל שימוש המותר בהתאם להוראות התב"ע ו/או כל שימוש אחר שיאושר ע"י הרשויות כדין, וכי יתכן כי החניון ליחידות המגורים והמסחר יהא משותף וכי בטרם התקשרותו בהסכם זה הביא בחשבון עניין זה. הודע לרוכש שבבית ו/או בבתיס הנוספים ו/או בפרויקט ייתכנו שטחים משותפים, מעברים, כניסות ו/או יציאות משותפות, דרכי גישה משותפות וכיו"ב וכן ייתכנו מתקנים ומערכות משותפים המיועדים לשרת את כלל דיירי הפרויקט ו/או הבית ו/או הבתים הנוספים ו/או בעלי הזכויות בשטחי המסחר והכל בכפוף להוראות המכרז והדין (להלן: "**השטחים המשותפים בפרויקט**").

2.4. למען הסר ספק, במידה ויהיו שטחים משותפים שיעשה בהם שימוש הן על ידי הדיירים בבניין/ני המגורים והן ע"י בעלי הזכויות בשטחי המסחר, אזי כל אחד מבין הדיירים ובעלי הזכויות בשטחי המסחר, יישא בהוצאות הרכוש המשותף על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף בכפוף להוראות הדין. למען הסר ספק, מוסכם כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר ינהלו את שטחי המסחר באופן עצמאי ונפרד מהמגורים, באמצעות נציגות שתורכב מבעלי הזכויות של שטחי המסחר. בעלי הזכויות בשטחי המסחר יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי הזכויות בשטחי המסחר בלבד. הדיירים בבניין/ני המגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את הדיירים בבניין/ני המגורים בלבד.

2.5. הרוכש מצהיר כי אינו "נתין זר". לענין זה מוגדר "נתין זר" כמי שאינו אחד מאלה:

2.5.1. אזרח ישראלי.

2.5.2. עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952.

2.5.3. זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י - 1950, שקיבל במקומה אשרה ורישיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.

2.5.4. תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות 2.6.1-2.6.3 לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור. בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:

2.5.4.1 החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד.

2.5.4.2 החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד.

2.5.4.3 זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הנ"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחד.

2.6 ידוע לרוכש כי במסגרת הפרויקט מתוכננים להיבנות שטחי מסחר ותעסוקה העשויים לכלול בין היתר חנויות, בתי קפה וכן כל שימוש אחר המותר עפ"י דין, מובהר כי שטחי המסחר והתעסוקה אינם מהווים ולא יהווה חלק מהשטחים המשותפים של הפרויקט וכל השטחים הנ"ל הינם בבעלות בעלי הזכויות בשטחי המסחר והתעסוקה בלבד. (להלן: **שטחי המסחר** ו/או **"יחידות המסחר"** בהתאמה).

בהקשר זה, ידוע לרוכש כי שטחי המסחר ו/או שטחים אחרים בפרויקט יכול ויוותרו בבעלות החברה ו/או נמכרו ו/או עשויים להימכר לצד ג', ובעלי הזכויות בשטחים אלו רשאים להשכירם לצדדים שלישיים, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של בעל הזכויות בשטחי המסחר ו/או החברה, לפי העניין.

הרוכש מתחייב כי אין ולא יהיו לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה הנוגעת לשעות הפעילות של העסקים אשר יוקמו ו/או יופעלו בשטחי המסחר בפרויקט ו/או לסדרי הכניסה והיציאה מהם ו/או לרעשים ו/או לריחות ו/או לכל אי נוחות אחרת אשר עלולה להיגרם מפעילות העסקים בשטחי המסחר בפרויקט ובלבד שלא יהוו מטריד בלתי סביר וימנע מהרוכש שימוש סביר בדירה על הצמודותיה.

הוראות סעיף זה הינן הוראות יסודיות והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

2.7 הודע לרוכש שהחברה תהיה רשאית להקנות לבעלי יחידות המסחר ו/או לשוכרים בשטחי המסחר זכות שימוש ברחבות הממוקמות במפלס הקרקע וסמוכות ליחידות המסחר לצורך הצבת שולחנות וכיסאות וכן בשטחים אחרים בפרויקט שיהיו ייעודיים לצרכי יחידות המסחר וזאת בהתאם לתקנות ו/או חוקי העזר ברשות העירונית הנוגעים בכך, אין באמור כדי למנוע שימוש סביר של בעלי הדירות ברכוש המשותף. העסקים בקומת המסחר יהיו זכאים לעשות שימוש באותן הרחבות ואותם שטחים ייעודיים בכפוף לכל דין ובכפוף לכך שידאגו לתחזוקת שטחים אלה ולניקיונם ויפעלו בשטחים אלו בהתאם להנחיות שתקבענה על ידי חברת הניהול. בעלי הזכויות בשטחי המסחר יהיו אף רשאים לבצע סגירת חורף ברחבות האמורות, בכפוף לכל דין.

2.8 ידוע לרוכש שהיחידות המסחריות עשויות להימסר ברמת מעטפת, ועקב כך צפוי פרק זמן בו כל אחד מבעלי הזכויות ביחידות המסחריות (לרבות שוכרים) יבצע את עבודות הגמר על כל הנובע והמשתמע מכך, במקרה זה על יחידות המסחר לאפשר גישה סבירה לבניין ו/או הדירה על הצמודותיה וכן לדאוג שהעבודות האמורות ימנעו ככל האפשר הפרעה לבעלי הדירות. הרוכש הודע לרוכש על העבודות כאמור, ובקשר להן לא יעשה, בין במישרין ובין בעקיפין, כל מעשה ו/או מחדל העלול לפגוע ו/או לסכל את ביצוען ו/או השלמתן של עבודות הבנייה ביחידות המסחריות..

2.9 הרוכש מתחייב כי לא יגרום לכל הפרעה ו/או מטריד מכל סוג לבעלי הזכויות בשטחי המסחר ו/או לשוכרים ו/או מי מטעמם וכי ככל ויפעל בניגוד לאמור בסעיף זה, ידוע לרוכש כי החברה תהא רשאית לפעול בהתאם לכל דין כנגד הרוכש.

2.10 הרוכש מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו לא יחסום את הכניסות לשטחי המסחר ו/או את החניות המיועדות לבעלי יחידות המסחר ו/או לשוכרים בשטחי המסחר ו/או חניות האורחים של שטחי המסחר.

3. הבניה

- 3.1. החברה מתחייבת לבנות באמצעות הקבלן, את הבית, את הרכוש המשותף ואת הדירה בהתאם להיתר הבניה, לתוכניות ולמפרט הטכני, המפורטים בנספח א' והכל בכפוף להוראות המכרז והתכנון והרישוי מול הרשויות השונות וקבלת היתר (כפוף לכל שינוי שיחול בתוכניות הבנייה והיתר הבנייה, כאמור להלן בהסכם זה).
- 3.2. הודע לרוכש כי החברה רשאית לפעול להגשת בקשה להקלה עפ"י סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
- 3.3. עד להשלמת בניית הבית רשאית החברה בכפוף להוראות המכרז והדין להכניס שינויים בבית עצמו ו/או בפרויקט לרבות – אך לא רק – במספר הדירות בכל בית ו/או בקומה ו/או בכניסה, במספר הקומות ו/או תוספת בניה ו/או חניות ו/או מחסנים נוספים בפרויקט ו/או בשטחי המסחר - בתנאי שלא יחול שינוי בבניית הדירה עצמה אלא בגבולות הסטיות או ההפרשים המותרים על פי דין. בניית הפרויקט יכול ותהיה בשלבים לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. לעניין זה הודע לרוכש, כי יכול ובנוסף לבניית הבית נשוא הסכם זה, יבנו בתים נוספים (הבתים הנוספים יקראו ביחד: "הבית/ים הנוסף/ים"). עוד מוסכם כי יכול והבית/ים הנוסף/ים יכללו מספר קומות ו/או מספר יחידות ו/או תכנון שונה מהבית נשוא הסכם זה ובלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה לרבות שטח הדירה גודלה, מיקומה וכיווניה, אלא בגבולות הסטיות או ההפרשים המותרים על פי דין.
- 3.4. במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תיאור הדירה ו/או הבית במפרט הטכני לעומת התוכניות, יחייב את החברה התיאור המופיע במפרט הטכני. אם יהיו בפועל הפרשים ו/או סטיות בכמויות ו/או במידות של הדירה ו/או הבית לעומת התיאור במפרט הטכני ובתוכניות, שיהיו בגבולות הסטיות או ההפרשים המותרים על פי דין, לא יהיו ולא ייחשבו אלה כאי-התאמה ולא יהוו הפרה כלשהי של התחייבויות החברה על פי הסכם זה, והכל בכפוף להוראות חוק המכר.
- 3.5. מוסכם במפורש, כי תכנון הפרויקט לרבות במספר המבנים, מספר הקומות, מספר הדירות בפרויקט לרבות בשטחי המסחר ו/או בקומה וכן מיקומן וגודלן נתון לשינוי מפעם לפעם, בהתאם לשיקולי החברה, וכן בכפוף להמשך תהליך התכנון והרישוי מול הרשויות השונות וקבלת אישורן והכל מבלי לגרוע מזכויות הרוכש בדירה ובלבד שהשינויים אינם עומדים בסתירה להוראות המכרז ובלבד שהדבר לא יגרום לשינוי במיקום הדירה, כיוונה, גודלה ושטחה להן מחויבת החברה במפרט המצורף להסכם זה.
- 3.6. החברה תהיה רשאית להציב על הקירות החיצוניים של הבניינים בשטחים המיועדים לצרכי מסחר בלבד, שילוט של שטחי המסחר, וזאת בהתאם לשיקול דעתה הסביר (להלן: "שילוט המסחר") ובכפוף לקבלת היתר ו/או רישיון מתאים לכך מהרשויות המוסמכות ולכל דין.
- 3.7. החברה תהיה רשאית להציב על הקירות החיצוניים של הבניינים שלט לוגו הנושא את שם החברה ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של החברה ו/או של הפרויקט (להלן: "שילוט הפרויקט"), לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. מובהר כי בתום שנתיים ממועד קבלת טופס 4 לבניין, תהא הנציגות הזמנית רשאית לפעול ולהורות לחברה להסיר את השילוט כאמור בסעיף זה והחברה תפעל כאמור.

3.8. החברה תהיה רשאית להציב את שילוט המסחר ואת שילוט הפרויקט כאמור בגודל סביר, לרבות שילוט מואר אשר יהיה מחובר לשעון החשמל של הרכוש המשותף ובלבד שהחברה תישא בכל העלויות של הצבת ו/או הסרת השילוט כאמור, אגרות, הוצאות ועלויות בגין צריכת חשמל בקשר עם תאורת השילוט כאמור, אשר יכלול את שם החברה ו/או מי מטעמה ו/או את לוגו החברה ו/או מי מטעמה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. כמו כן, הרוכש יאפשר לחברת הניהול (במידה ותהיה חברת ניהול בבניין ו/או בפרויקט) ו/או לחברה ו/או למי מטעמה גישה סבירה ונוחה לשילוט וזאת לשם ביצוע עבודות תחזוקה ו/או תיקון ו/או ניקיון של השילוט ו/או שינויו, בכל עת סבירה. כמו כן הרוכש לא יזיז ו/או יחבל ו/או יפגע ו/או יפגום בשילוט ו/או יכבה את השילוט ו/או ישנה את צורתו ו/או מידת תאורתו ו/או יפריע לשילוט. ובלבד שלא תיפגע זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

3.9. בוטל.

3.10. מוסכם במפורש, כי באם החברה תקבל הרשאה או רישיון לבניית מבנה נוסף על החלקה ו/או דירות ו/או קומות ו/או תוספת בניה אחרת למגורים ו/או חניות ו/או מחסנים נוספים ו/או שטחי מסחר נוספים בפרויקט (להלן: "זכויות בניה עתידיות"), הרי שזכויות בניה עתידיות אלה יהיו שייכות לחברה בלבד, ולה הזכות לעשות בזכויות בניה עתידיות אלה כרצונה ובכפוף להוראות המכרז וכל דין, כולל ניוון, העברתן, ניצולן ומכירתן, כולן או חלקן, ו/או מסירת חלקים מהן, כל זאת מבלי להיזקק להסכמת ו/או חתימת הרוכש, ומבלי לפגוע בזכויותיו של הרוכש בדירה ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

3.11. הודע לרוכש, כי יבנה חניון תת קרקעי אשר נועד לשרת את הבית ואת הבית/ים הנוספים אשר יבנו על ידי החברה במסגרת הפרויקט. עוד הודע לרוכש, כי החברה שומרת על זכותה להכשיר כניסה זמנית לחניון חלף הכניסה המתוכננת והמסומנת בתוכניות (חלק מנספח א'), וזאת עד למועד אכלוס כלל הבניינים שבאותו המגרש שבו נבנה הבניין ובלבד שהכניסה הזמנית תאפשר גישה בטוחה וסבירה לחניון, והכניסה לחניון המתוכנן לא תעלה על תקופה העולה על 6 חודשים מיום קבלת טופס 4 (אישור אכלוס) לכלל הבניינים שבאותו המגרש שבו נבנה הבניין.

4. המסירה

4.1. החברה מתחייבת להשלים באמצעות הקבלן את בניית הדירה, ובכפוף למילוי התחייבויות הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, לרבות תשלום התמורה שהרוכש מחויב לשאת בו לפי הסכם זה כאמור בנספח ב' להסכם, למסור את החזקה בדירה לרוכש במועד המסירה (כהגדרתו לעיל).

4.2. מוסכם, כי סידור הגינה ועבודות הפיתוח, ככל שהם מתחייבים לפי הסכם זה, יושלמו בכפוף לאפשרות השלמתם, (וביחס לגינה - בהתחשב בעונת השנה ובשנת שמיטה), בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר ככל שהדבר תלוי בחברה, ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מהרוכש שימוש וגישה סבירים ובטוחים לדירה והצמדותיה. עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש ויעשו לאחר מסירת הודעה מראש לרוכש.

- 4.3. החברה מתחייבת למסור לרוכש את החזקה בדירה במועד המסירה כשהיא ראויה למגורים; פנויה מכל אדם ו/או חפץ; כשזכות הרוכש בדירה חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, זכות צד שלישי ומשכנתא, למעט המשכנתא שתירשם לטובת הבנק המלווה ו/או הערת אזהרה או משכנתא שתירשם כביטחון להלוואת רכישת הדירה לטובת הבנק מטעם הרוכש כהגדרתו להלן ו/או רישום אחר שנרשם בשל הרוכש ו/או כל רישום אחר שיידרש לצורך רישום הבית המשותף ו/או קבלת טופס אכלוס כגון מעבר זיקות הנאה וכד', והכל בתנאי שהרוכש ימלא קודם לכן את כל התחייבויותיו כלפי החברה שהוא חייב במיליון לפני מסירת החזקה בדירה בהתאם לתנאי הסכם זה ובכפוף לכל דין וישלם את התמורה עפ"י הסכם זה, וכן בתנאי שלא חלו העיכובים המפורטים בהסכם זה ואשר מקנים לחברה את הזכות לדחות את מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש.
- 4.4. סמוך למועד המסירה תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- 4.5. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת החזקה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את החזקה בדירה לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת החזקה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה שניה זו.
- 4.6. מוסכם בזאת כי ככל שהחברה תשלים את בניית הדירה לפני מועד מסירת החזקה, החברה תהא רשאית בהסכמת הרוכש להקדים את מועד המסירה הנקוב בהסכם זה. ככל שיוקדם מועד המסירה בהסכמת הרוכש כאמור, כל התחייבויות הרוכש אשר מועד ביצוען מתחייב עד למועד מסירת החזקה יוקדמו בהתאמה. על אף האמור, יובהר כי, החברה זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ללא הסכמת הרוכש, ובלבד שתמסור לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. למען הסר ספק, הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור לעיל, מותנית בהסכמת הרוכש.
- 4.7. במידה ורק אחד מיחיד הרוכש יהא מעוניין לקבל החזקה בדירה במועד המסירה יראו בחוזה זה כמתן ייפוי כוח בלתי חוזר והרשאה של יחיד הרוכש האחר כלפי יחיד הרוכש שיהא מעוניין לקבל את החזקה באופן בו קבלת החזקה גם ע"י אחד מיחיד הרוכש תיחשב כמסירה לכל יחיד הרוכש והחברה רשאית להסתמך על הוראות אלה. כמו כן, במידה ומי מיחיד הרוכש מעוניין לקבל החזקה ע"י צד ג' מטעמו של הרוכש, יהיה עליו להציג ייפוי כוח המסמיך אותו לקבל את החזקה בדירה בשמו של יחיד הרוכש הנוסף ו/או הרוכש.
- 4.8. לפני שהחברה תמסור לרוכש את הדירה, אסור יהיה לרוכש להיכנס לדירה, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום מראש עם החברה, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לדירה, לא בעצמו ולא על ידי אחרים, וכן אסור לרוכש לעשות שינויים ו/או תוספות ו/או שיפורים כלשהם בדירה לפני מסירת החזקה בכפוף להוראות הסכם זה. כניסה של הרוכש ללא תיאום מראש עם החברה לדירה, לבית/ים ו/או לפרויקט, מכל סיבה שהיא – תהווה, בין היתר, הסגת גבול בהתאם להוראות כל דין והפרה של הוראות הסכם זה.

4.9. הודע לרוכש, כי הרכוש המשותף של הבית על מטלטליו, יימסר לחזקת ועד/י הבית/ים או לנציגות דיירי הבית/ים מיד לאחר אכלוס הדירה הראשונה בבית (להלן: "מועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף"). נציגות דיירי הבית ו/או רוכשי הדירות יהיו מחויבים לקבל את החזקה ברכוש המשותף על מטלטליו. הודע לרוכש כי עד ולא יאוחר מ-30 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבנין, יהא על דיירי הבנין להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד דלעיל, ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של החברה בדרישה לעשות כן תהא זכאית החברה למנות 3 נציגים בעצמה שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "הנציגות הזמנית"). תיקונים ברכוש המשותף יבוצעו בהתאם לרשימת אי התאמות שתוגש לחברה ע"י נציגות דיירי הבית. מובהר כי תנאי לקבלת החזקה ברכוש המשותף על מטלטליו לנציגות דיירי הבית ו/או רוכשי הדירות הינו העברת כלל המונים והחשבונות לרבות מים חשמל וכו' על שמם.

4.10. החברה לא תהיה אחראית אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הרוכש לדירה או לבנין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן, כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה, הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הרוכש בלבד.

4.11. הודע לרוכש, כי גם אם הנציגות הזמנית לא תגיע לקבל את החזקה ברכוש המשותף במועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף או יסרבו לקבל את החזקה מכל סיבה שהיא שאינה מעשה ו/או מחדל של החברה, לרבות בשל קיומם של ליקויים המונעים שימוש סביר ברכוש המשותף, תשלח החברה הודעה נוספת לנציגות הזמנית, ובה תתבקש בשנית לתאם מועד למסירת הרכוש המשותף לרשותה, שלא יהיה מאוחר מ 10 ימים ממשלוח הודעה זו. ככל ולא תגיע לקבל את החזקה כאמור, יראו אותה כמי שקיבלה בפועל את החזקה ברכוש המשותף לכל דבר וענין בתום 10 ימים כאמור, לרבות חבות בתשלום כל מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או ארנונה שיחולו על הרכוש המשותף, ככל שיחולו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, מוסכם בזה ללא סייג שחלק מהשטחים המשותפים ומהציוד המותקן בהם יהיה שייך לבית ולבית/ים הנוסף/ים וכי החזקה בשטחים המשותפים ובציוד המותקן בהם נמסרה ו/או תמסר לוועד הבית של הבית ו/או הבית/ים הנוסף/ים טרם מסירת החזקה של הרכוש המשותף של הבית ובלבד שיתקבל טופס 4. תקופת הבדק לשטחים הנ"ל תחל ביום מסירת החזקה של השטחים המשותפים והציוד לבית הראשון שבנייתו תסתיים, קרי לבית ו/או לבית/ים הנוסף/ים.

4.12. הודע לרוכש כי במקרה שהרוכש לא יופיע לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שתואם עימו ו/או התייצב אך בחר שלא לחתום על פרוטוקול המסירה, למעט במקרים בהם הדירה אינה ראויה למגורים בכפוף לאמור בסעיף 4.3 לעיל ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה, החברה תהיה רשאית בנוסף לכל סעד העומד לזכותה בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם לכל דין, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הרוכש בפועל לכל דבר ועניין, לערוך את פרוטוקול המסירה על-ידי נציג החברה ולתבוע את הרוכש בגין כל ההוצאות ו/או הנזקים שהוכיחה כי נגרמו לה עקב העיכוב בשל אי קבלת החזקה במועד והחברה תחדל מלשאת בחובה לשמור (למעט אחריות, ככל שקיימת, כ"שומר חנם" כהגדרתו וכקבוע בחוק השומרים, התשכ"ז-1967) ו/או מלתחוק את הדירה, ויראו את הרוכש בכל מקרה כמי שקיבל בפועל את החזקה בדירה לכל דבר ועניין במועד המסירה.

יובהר כי האמור בסעיף זה יחול בהתאמה גם בנוגע למסירת החזקה ברכוש המשותף כאמור בסעיף 4.9 והן ביחס למסירת החזקה בשטחים המשותפים כאמור בסעיף 4.11.

4.13. מובהר בזה כי איחור בהשלמת הדירה ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש ימים לא יהווה הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו.

4.14. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים, תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינן באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

4.15. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 4.14 ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

4.16. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.

4.17. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 4.13 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל הסכם זה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום העברת כל תשלום אחרון לחברה מהרוכש ועד ליום ההחזר בפועל. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול. השבת הסכומים כאמור בסעיף זה תעשה בהתאם להוראות סעיף 4.21 להלן, ותעשה לא יאוחר מ- 45 יום מיום הביטול. הודע לרוכש כי עליו למלא את כל התנאים המוקדמים המצטברים, כמפורט להלן, וזאת כתנאי לביצוע השבת הסכומים כאמור לעיל: (1) הרוכש הודיע לחברה בכתב בדואר רשום על רצונו לבטל הסכם זה; (2) הרוכש חתם על הסכם ביטול הסכם זה (במסגרתו אף השיב לחברה פנקס שוברים וערבויות) על כל נספחיו לרבות תצהיר לרשויות מיסוי מקרקעין (בנוסח מקובל של רשות המיסים) שייחתם על ידי הרוכש ויאומת כדין, לפיו הסכם זה מבוטל (להלן: "תנאי השבה בביטול"). במקרה של ביטול הסכם זה בנסיבות הנ"ל, הרוכש לא יהא זכאי לפיצוי כלשהו מהחברה בגין ביטול הסכם זה על ידו.

4.18. פיצוי בשל איחור במסירה:

א. לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: "מועד המסירה החוזי"), ישלם המוכר לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:

1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

3. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

ב. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

4.19. מבלי לגרוע מהוראת הסכם זה, הודע לרוכש שעפ"י הוראות המכרז עבודות הפיתוח הסביבתי עד לגבול המגרש מבוצעות במלואן או בחלקן על ידי הרשות המקומית או באמצעות מי מטעמה ו/או ע"י משרד הבינוי או באמצעות מי מטעמו ו/או תאגיד מים וביוב ו/או כל גוף אחר שיוסמך לכך, וכי הודע לו שיכול ועבודות אלה תבוצענה כולן או חלקן לאחר מועד המסירה כהגדרתו לעיל. מובהר כי החברה איננה אחראית על ביצוע עבודות אלה (לרבות אך לא רק על טיבן, אופן ביצוען, מועד ביצוען, עיכוב בביצוען, או אחריות אחרת כלשהי בקשר אליהן). ומשכך אי השלמתן במועדן ו/או בהתאם לנדרש עפ"י כל דין ו/או הסכם לא יהווה הפרה מצד החברה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו מהחברה. ובלבד שהחברה תעביר למבצע העבודות את כל הסכומים בגין עבודות הפיתוח הסביבתי ובגין החיבורים לרשתות ותשתיות השונות הנדרשים על פי כל דין ובכפוף לתנאי המכרז.

4.20. הארכת תקופת הבנייה ומסירת הדירה לרוכש עקב כל אחת מהסיבות הנקובות בסעיף 4 זה ו/או דחייה במסירת הדירה לרוכש בהתאם לסעיף זה, לא תזכה את הרוכש בתשלום שיפוי או פיצויים בעד נזקים כלשהם לרבות ריבית בעד סכומי כסף ששילם הרוכש לחברה ולא תהווה עילה להשתחרר מהתחייבויותיו כלפי החברה במועדן אלא אם נקבע אחרת עפ"י הסכם זה או עפ"י חוק המכר אין באמור כדי לגרוע מהוראות 4.17-4.18 לעיל.

4.21. מוסכם כי בכל מקרה של ביטול הסכם זה החברה תהא רשאית:

4.21.1. לקזז את הפיצוי המוסכם כקבוע בסעיף 21.3 להלן.

4.21.2. לבטל הערת אזהרה ככל שנרשמה על שם הרוכש.

4.21.3. לפרוע כל הלוואה שנטל הרוכש, שהדירה שימשה כבטוחה להחזרתה, עד גובה סכום הכספים שיגיעו לרוכש מאת החברה בהתאם לסעיף זה.

4.22. במקרה והחברה לא תמסור לרוכש את הדירה במועד המסירה עקב אי מילוי חובה כלשהי של הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה (למעט במקרים שהדירה אינה ראויה למגורים ובכפוף להוראות סעיף 4.3 לעניין התחייבות החברה למצב הדירה), לא יהיה רשאי הרוכש לתפוס חזקה בדירה ואולם יראו את הרוכש, ביחס לכל חבות הנלווית לקבלת חזקה כמי שקיבל בפועל את החזקה בדירה במועד המסירה לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה, לרבות (אך לא רק) לעניין ההתחייבות לתשלום מלוא התמורה לחברה, תחילת תקופת האחריות לתיקונים כמפורט בסעיף 7 להלן, החובות המוטלות על מחזיק בנכס ועל בעליו על פי כל דין, אחריות למצב הדירה, אחריות לתשלום ההוצאות הכרוכות באחזקת הדירה והרכוש המשותף וכל המיסים השוטפים ותשלומי החובה בגין הדירה, אשר יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו, החל ממועד המסירה האמור ואילך. כן, מבלי לגרוע מאחריות החברה מכח חוק המכר, כן, החל ממועד זה ואילך לא תהא החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שיגרם לדירה לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד. יובהר כי אין באמור בכדי לפטור את החברה מאחריותה, ככל שקיימת, כ"שומר חנם" בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

והרוכש יחוייב בהוצאות שמירתה בכפוף להוראות חוק השומרים, התשכ"ז - 1967, וישלם את חלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף בבית, כנזכר בסעיף 15 על תתי סעיפיו להלן, ובתשלומי הארנונה, וזאת בנוסף ומבלי לפגוע בזכויותיה של החברה כמותנה בסעיף 21 להלן.

5. שינויים ותוספות

5.1 מובהר ומוסכם בזה כי הדירה תבנה בהתאם למפרט טכני, שלא יפחת ברמתו מהמפרט המחייב אשר נקבע במסגרת המכרז, דהיינו המפרט הטכני המחייב-מהדורה 4.1 מיום 11.02.2022.

5.2 יודגש ויובהר כי לא יתאפשר לבצע שינויים ו/או שדרוגים ו/או תוספות בדירה החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד מסירת החזקה בדירה. עוד יובהר כי עפ"י הוראות המכרז החברה אינה רשאית לאפשר ביצוע שינויים ו/או שדרוגים ו/או תוספות בדירה מעבר לקבוע במפרט הטכני, כך שכל שינוי, ככל שיעשה, יעשה ע"י הרוכש על חשבונו ובאחריותו של הרוכש, והכל לאחר מסירת החזקה בדירה בלבד.

5.3 לרוכש הודע כי לא תתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים **בנספח א'** למעט זיכוי כספי שיינתן לרוכש כנגד ויתור על הרכיבים הבאים, שיתאפשר כל עוד הרכיב לא הוזמן ע"י החברה/הקבלן:

1. ארון מטבח;
2. דלת כניסה למרפסת שירות;
3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
4. בית תקע.

למען הסר ספק, החברה מתחייבת לפרט **בנספח א'** במפרט הטכני את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף זה לעיל.

5.4 וויתור על פריט ו/או פריטים בהתאם לאמור לעיל, ייעשה ע"י הרוכש בהודעה בכתב לחברה במועד אשר יקבע ע"י החברה ואשר לא יפחת מ-30 ימים ממועד החתימה על הסכם זה או בחלוף 6 חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין, לפי המאוחר ובכל מקרה לא ביחס לפריטים אשר הוזמנו ביחס לדירה ו/או הותקנו כבר בדירה עד לאותו מועד. לא הודיע הרוכש לחברה בהודעה בכתב על ויתור כאמור במועד כאמור, ייחשב הרוכש כאילו החליט לא לוותר על פריטים כאמור לעיל ולא תעמוד לרשותו זכות הוויתור ובלבד שניתנה התראה נוספת בת 14 יום.

5.5. החברה תזמן את הרוכש לבחירת פריטים הניתנים לבחירה (כגון: ריצוף, קרמיקה, שיש וכיו"ב) ובכל מקרה לא ביחס לפריטים אשר הוזמנו ביחס לדירה ו/או הותקנו כבר בדירה עד לאותו מועד. לא התייצב הרוכש לבחירת פריטים הניתנים לבחירה במועד אשר יקבע ע"י החברה ואשר לא יפחת מ-30 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, תשלח החברה הודעת זימון נוספת לרוכש במסגרתה תינתן לרוכש ארכה נוספת בת 14 ימים מיום הזימון הנוסף. בחלוף התקופות האמורות וככל שהרוכש לא בחר את הפריטים הניתנים לבחירה כאמור, תהא החברה רשאית לבחור במקום הרוכש את הפריטים הניתנים לבחירה, על פי שיקול דעתה הסביר.

5.6. החברה רשאית להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט, באביזר או פריט אחר לפי קביעת החברה וזאת באם יהיה מחסור בפריט או אביזר זה, ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי וסביר לזה הנקוב במפרט ולא יפחת מהאמור במפרט המחייב.

6. פרוטוקול המסירה

6.1. במועד מסירת החזקה בדירה לרוכש בהתאם לתנאי הסכם זה, יוכן מסמך בכתב אשר ייערך וייחתם בין נציג החברה/הקבלן לבין הרוכש או בא כוחו, ובו יצוינו הליקויים והפגמים בדירה ואי התאמות בין בניית הדירה לבין **נספח א' - אם יהיו כאלה (להלן: "פרוטוקול המסירה")**.

6.2. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה יערך ע"י החברה והרוכש פרוטוקול המסירה, אשר יחתם על ידם, ובו יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה.

6.3. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

6.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה, והכל בכפוף להוראות חוק המכר. ויובהר, הרוכש לא יוכל להסתמך על אי התאמות שניתן היה לגלותם בעת עריכת פרוטוקול המסירה בבדיקה ע"י רוכש סביר, ושלא פורטו בפרוטוקול המסירה ולכל המאוחר בתוך שנה ממועד המסירה.

6.5. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.

6.6. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

6.7. החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 6.4-6.6 לעיל בפרוטוקול המסירה.

7. תקופת הבדק

7.1. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה בקשה להיתר, תנאיו ואגרות כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**"), ו: "**אי התאמות**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

7.2. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה "**הודעה בדבר אי התאמה**").

- 7.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחוייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה.
- 7.4. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי- התאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 7.5. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 7.6. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי התאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 7.7. החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 7.8. מוסכם ומובהר בזה כי הרוכש יקבל מאת החברה הוראות תחזוקה ושימוש בדירה כשהן חתומות ע"י החברה לא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה כהגדרתו בהסכם זה.
- 7.9. מובהר ומוסכם בזה כי ככל שיביא הרוכש לאתר הפרויקט ו/או לבית/ים פריטים ו/או אביזרים שלו, לרבות אך לא רק כלים סניטאריים, ארונות מטבח, אביזרים, אריחי ריצוף ו/או ציפוי קירות - לא תהא החברה אחראית בשל גניבה ו/או כל נזק שיגרם, אם ייגרם, בכל מקרה. על החברה לא תחול כל חובת שמירה ו/או ביטוח ביחס לפריטים אלה והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 7.10. מוסכם בזה בין הצדדים כי מנין תקופת הבדק לעניין ליקויים ברכוש המשותף של הבית, יחול ממועד מסירת החזקה של כל חלק מהרכוש המשותף (ככל והרכוש המשותף נמסר בחלקים) ובכפוף להוראות סעיף 6.7 זה בהתאמות הנדרשות ובכפוף להוראות חוק המכר.
- 7.11. מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי חוק המכר, מובהר כי החברה לא תישא באחריות בגין ליקויים ו/או אי התאמות שמקורן במעשה או מחדל של הרוכש ו/או מי מטעמו ו/או תחזוקה בלתי סבירה של הרוכש בדירה ו/או רוכשים אחרים בבניין בקשר עם הרכוש המשותף לפי העניין.

7.12. הובא לידיעת הרוכש כי עליו לפעול בכל דרך אפשרית להקטנת נזקיו בגין הליקויים ו/או אי ההתאמות כמפורט לעיל. יובהר כי אם הרוכש לא יפעל להקטנת נזקיו כאמור ו/או לא יאפשר את בדיקת אי ההתאמות או לא יאפשר את ביצוע התיקונים, כולם או חלק מהם, במועדים שנקבעו עמו, או יתנה את בדיקת אי ההתאמות ו/או ביצוע התיקונים בתנאים בלתי סבירים, אזי יישא הרוכש בכל האחריות בגין נזקים שהוכיחה החברה שנגרמו עקב כך ושניתן היה למנוע אותם.

7.13. מובהר כי הרוכש לא יהא רשאי לקזז את עלות התיקון כמפורט לעיל ו/או כל נזק ו/או ירידת ערך שהם תוצאה של אותם ליקויים מכל חוב של הרוכש כלפי החברה, זולת אם נקבע מראש ובמפורש אחרת, בפסק דין של בית המשפט. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק המכר והוראות כל דין.

8. רישום הזכויות על שם הרוכש בדירה, בניה נוספת ושימושים בקרקע

8.1. מוסכם בזה כי החברה רשאית לקבוע אם הבית לבדו ו/או ביחד עם הבתים הסמוכים לו כמפורט להלן, ירשם/מו כבית משותף, אם לאו, ובלבד שהדירה תירשם על שם הרוכש כיחידה עצמאית הניתנת לזיהוי נפרד ובכפוף להוראות המכרז והדין. מוסכם כי החברה תהא רשאית לחלק את הרוכש המשותף של הבית ושל הבתים הנוספים ובין השאר בהתחשב באופי השונה של הדירות בבית ובבתים הנוספים באופן בו ככל והפרויקט יהיה מורכב ממספר בתים אזי בבית ישנו רכוש משותף לבית ורכוש משותף לכלל הבתים (הבית והבתים הנוספים) שייבנו על הקרקע.

8.2. היה והבית ניתן לרישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, אזי יעשה הדבר כאשר תהא אפשרות חוקית לכך ובהתאם להוראות הבאות:

8.2.1. החברה מתחייבת לעשות את הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשותם למטרת רישום הבית כבית משותף לפי חוק המקרקעין ולרשום את הבית המשותף, כשהבית לבדו הוא בית משותף לעניין חוק המקרקעין, או כשהבית ביחד עם בית/ים אחר/ים שהוקם/מו יוקם/מו על ידי החברה ו/או על ידי אחרים באותו פרויקט, יהיו ביחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין - הכל לפי ברירת החברה ובכפוף לחלוקת הקרקע שתבוצע על ידי רמ"י (במקרה של קרקע בבעלות רמ"י, רשות הפיתוח, קק"ל ו/או כל גורם אחר מטעם המדינה) והרשויות המוסמכות - וכאשר תהיה אפשרות חוקית ומשפטית לכך, לעשות את כל הפעולות לרישום הזכות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין במועד המוקדם ביותר האפשרי ולרשום באותו מעמד את המשכנתאות לחובתו, כאמור בהסכם זה וכל זאת במסגרת המועדים הקבועים בחוק.

8.2.2. החברה מתחייבת לבצע את כל הפעולות ככל שתידרש לכך על ידי רמ"י ו/או כל גורם אחר שאחראי לביצוע פעולות הפרצלציה, וזאת אם וככל שיוטלו עליה פעולות אלה, בשקידה ראויה, וכן לקיים את כל החיובים המוטלים עליה, ככל שתידרש לכך כאמור, בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של פרצלציית הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי בנסיבות הענין; כן מתחייבת החברה לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של פרצלציית הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

8.2.3. החברה מתחייבת לגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

- 8.2.4. למען הסר ספק מובהר, כי במקרה בו בפרויקט מוקמים מס' בתים/אגפים הנרשמים כבית משותף אחד/בית מורכב, אזי מניין הימים לעניין המועד לרישום הבית המשותף ימנה לא יאוחר משנה ממועד מסירת החזקה בדירה הראשונה בבניין האחרון בפרויקט או ממועד רישום הפרצלציה, לפי המאוחר מבין המועדים הנ"ל, בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על-פי חוזה זה במלואן ובמועדן, ובכפוף להוראות הרשויות המוסמכות לרבות המפקח/ת על רישום המקרקעין.
- 8.2.5. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף 8 רבתי, לא יבואו במניין, תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה של החברה והיא לא יכלה למנוע את קיומן. כן מוסכם, כי איחור בביצוע הרישום בגין הנסיבות כאמור, לא יהוו הפרה של התחייבויותיה על פי סעיף זה בכפוף להוראות חוק המכר.
- 8.3. בעת רישום זכות החכירה בדירה על שם הרוכש תהיה הדירה חופשית מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות לצד שלישי (למעט זכות בעל הקרקע), פרט להערות שיירשמו על ידי הרוכש ו/או לחובתו, לרבות משכנתאות שהרוכש קיבל ולהערת אזהרה ככל ותירשם על התחייבות הרוכש בקשר עם אי מכירת הדירה בהתאם למכרז ובכפוף לאמור בסעיף 10 להלן בדבר רישום תקנון וזיקות הנאה, הכל כמפורט בהסכם זה ופרט לכל חוב, שיעבוד, עיקול, וזכות צד שלישי אחרת אשר נוצרו ו/או נגרמו על ידי הרוכש ו/או באחריותו ו/או שהוטלו על ידי צד שלישי על זכויות הרוכש בדירה.
- 8.4. החברה תהא זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים כגון מעבר, חניה, מיתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי היחידות בבית, חברות אספקת שירותים וכיו"ב בכפוף להוראות כל דין והוראות המכרז. כן תהא החברה זכאית לייעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, חניה וכיו"ב, ו/או לשימוש עבור מיתקנים כגון אנטנות טלוויזיה, מיכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחד עם בתים אחרים, כפי שמפורט בנספח א' להסכם זה.
- 8.5. מובהר בזה לרוכש כי הבניין בו מצויה דירתו עשוי להירשם כבית משותף עצמאי או כאגף נפרד בתוך בית משותף בו יימצאו בניינים נוספים. בעניין זה גם חניון הבניין עשוי להירשם כשטח משותף ביחד עם בניינים נוספים.
- 8.6. הרשות בידי החברה להצמיד חלקים מהקרקע ו/או מהבית לרבות קירות חיצוניים, מרתפים, גגות ו/או חלק מהם, זכויות בניה על הגגות לדירה ו/או ליחידה רישומית בבית ו/או למס' דירות או יחידות רישומיות בבית ו/או בבתים הנוספים כפי שתמצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין ולהוראות המכרז.
- 8.7. ככל ויידרש עפ"י נהלי רמ"י, הרוכש יחתום עם רמ"י על חוזה חכירה פרטני בקשר עם הדירה במועד שייקבע על ידי החברה וימציא לחברה אישור מאת רמ"י המעיד על חתימת החוזה הנ"ל. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכות החברה (לרבות באמצעות עורכי-דינה) לעשות שימוש בייפוי כוח בלתי חוזר המצ"ב כנספח ג', ולחתום בשם הרוכש על חוזה חכירה עם רמ"י.
- 8.8. הודע לרוכש כי זכויות החכירה בקרקע הנן לתקופת חכירה בת 98 שנים החל מיום אישור העסקה על ידי רמ"י דהיינו מיום 01.02.2023 ועד 31.01.2121
- 8.9. לצורך רישום זכויותיו של הרוכש, החברה תודיע לרוכש בכתב על שלושה מועדים אופציונליים שעל הרוכש לבחור באחד מהמועדים ולהתייצב בכדי לחתום על המסמכים הדרושים לצרכי הרישום ו/או להסדיר תשלומי חובה ככל שיידרש מהרוכש למטרת הרישום בהתאם להסכם זה ובכפוף לכל דין. החתימה תהיה במשרדי החברה ו/או עוה"ד ו/או אצל הרשות הרלוונטית, לפי הצורך ו/או העניין.

8.10 מובהר בזה כי באחריות הרוכש להמציא לחברה ו/או לעוה"ד לפי דרישתם הראשונה כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרשו לצורך ביצוע הרישום וכן תעודות המעידות כי הרוכש שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, ההשתתפויות ותשלומי חובה אחרים המגיעים לממשלה ולעירייה בגין הדירה, לרבות, ובכלל זה אישור על תשלום מס רכישה ואישור עירייה ו/או הועדה המקומית מופנה לרשם המקרקעין בדבר העדר חובות, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום זכות החכירה בדירה והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש. כמו-כן מתחייב הרוכש לשלם כל הוצאה ו/או תשלום שיידרשו לשם הרישום כאמור.

8.11 בוטל.

8.12 הודע לרוכש שעליו לשתף פעולה עם החברה ו/או עוה"ד ו/או מי מטעמם לביצוע הפעולות הנדרשות לרישום, וכן להופיע בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר שייקבע על ידי החברה ו/או על ידי עוה"ד במועד שיתואם עמם, לצורך ביצוע הרישומים כאמור בסעיף זה, וכן להסיר כל מניעה לרישום כאמור בסעיף זה, לרבות רישום הבית המשותף, הנובעת ממנו, ככל שנובעת, ולחתום על כל מסמך שיידרש מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ו/או עוה"ד, ולאפשר למודד ו/או לאדריכל ו/או לכל בעל מקצוע אחר מטעם החברה, להיכנס לדירה (בתיאום מראש) ולשטחי הבניין, ולבצע מדידות לצורך הכנת כל תשריט וכל מסמך הנדרש לשם ביצוע הרישום. ובלבד שזכויותיו של הרוכש בדירה לא תיפגענה וכי החברה תשיב את המצב לקדמותו לאחר כניסת כל בעל מקצוע כאמור, ככל שיגרם נזק ע"י בעל מקצוע כאמור.

8.13 בוטל.

8.14 בוטל.

8.15 מוסכם בזה כי החברה תהא רשאית לייחד שטחים מתוך הרכוש המשותף של הפרויקט לצורך הקמת חדר לשימושה של חברת החשמל/חדר טרפו ו/או לשימושם של חברת בזק/ כל ספק תקשורת אחר (להלן: "ספקי תקשורת") בהתאם לכל הסכם שייחתם בין החברה לבין גופים אלה ובכפוף להוראות המכרז והדין. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה (לרבות מהוראות בדבר זיקת הנאה וזכויות מעבר), הרוכש יאפשר מתן גישה חופשית לטובת חברת החשמל בשטח הפרויקט ו/או שטח הבתים ו/או גישה לחדר שיהיה מיועד לחברת החשמל ו/או לספקי התקשורת, לאפשר להם מעבר חופשי ככל שיהיה בכך צורך, לפי שיקול דעתם הסביר של חברת חשמל ו/או ספקי התקשורת ובכפוף להסכמים בינם לבין החברה ו/או העירייה או כל גורם אחר, בכפוף להוראות המכרז והדין. מובהר בזה כי ככל שמיקום החדר ישתנה באופן מהותי לעומת מיקומו במפרט המכרז ו/או בתוכניות, החברה מתחייבת להודיע על כך לרוכש בכתב. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

8.16 בוטל.

8.17 בוטל.

8.18 מוסכם בזה כי החברה תמקם בכל מקום בקרקע, כפי שתמצא לנכון ובכפוף להיתרי הבנייה והתוכניות שיינתנו, חדרי מכוונת ו/או משאבות ו/או מאגרי מים ו/או מתקני גז (לרבות צובר) ו/או תשתיות ושוחות ביוב ו/או פחי אשפה ו/או עמדות מחזור וכן כל מתקן אחר ו/או כל מערכת אחרת שתחליט החברה.

החברה רשאית עד למועד המסירה וללא הסכמת הרוכש (ולאחר מועד המסירה: ככל וביחס לרכוש המשותף - בתיאום עם נציגות הבית המשותף; ככל וביחס לדירה - בהסכמת הרוכש ובתיאום עימו), להעביר דרך הקרקע והבית/בתים, דרך קירות הבית/בתים וכן דרך שטחי המחסנים, בעצמה או באמצעות איזו רשות, מוסד אחר ו/או חברה אחרת, צינורות למים חמים או קרים, או צינורות הסקה, תיעול, צינורות לגז, חשמל, כבלי טלפון וכבלים לטלוויזיה וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבית ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בתים אחרים לידו. במקרים כאלה, על הרוכש לאפשר לחברה ו/או למוסדות ו/או לרשויות או לחברות הנ"ל, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס לקרקע ולבית כדי להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לצרכים הנ"ל. במידה והדירה נמצאת בקומה העליונה בבית, הרוכש יאפשר בחתימתו על הסכם זה, ככל שהדבר יידרש, להעניק זכות מעבר לרוכשי הדירות האחרות בבית ו/או למי מטעמם, דרך הדירה, אל מתקני הבית המשותף הנמצאים על גג הבית ובלבד שהדבר נעשה בתיאום מראש עם הרוכש ובכפוף להוראות המכרז והתוכניות.

9. זכות חכירה ללא רישום בית משותף

9.1. ככל שלא ניתן בהתאם לנסיבות לרשום את הפרויקט כבית/ים משותף/ים ובלבד שהסיבה לכך אינה נעוצה בחברה והחברה עושה מאמצים כדי לרשום את הפרויקט כאמור לעיל, מוסכם בין הצדדים במקרה כזה, כי הזכות בדירה, ובחלק היחסי של הרוכש ברכוש המשותף מכל מין וסוג בבית/ים ובקרקע, תירשם כחכירה על פי תשריט בלשכת רישום המקרקעין, והכל כאשר תיווצר האפשרות החוקית והמנהלית לכך וברגע שניתן יהיה לרשום את הבית כבית משותף תבצע החברה את הרישום ברגע שניתן יהיה לעשות כן בכפוף להוראות חוק המכר.

9.2. בוטל.

10. זיקות הנאה ותקנון

10.1. מוסכם בין הצדדים כי החברה תהא זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או הבתים השכנים לעניין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מהרחוב לקרקע או אליו והוא הדין בקשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת וכיו"ב. מובהר כי בכלל זה ייתכן ודרך הבית ו/או הפרויקט תוקנה זכות מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב לטובת בתים שכנים ולטובת גישה למקומות חנייה או אחר וכי קיימת אפשרות כי מקומות חניה בתחום הקרקע יוקנו לדיירי הבתים האחרים המוקמים בפרויקט והכל בכפוף להוראות המכרז.

10.2. החברה תהיה זכאית לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין, בדבר הסדרת השימוש וחלוקת הוצאות ההחזקה של הרכוש המשותף בין שהבית המשותף יהיה מורכב מהבית לבדו ובין שהבית המשותף יהיה מורכב ממספר בתים, וכן לכלול בו את כל ההוראות הנוספות המחייבות את הרוכש לעניין הדירה ו/או הבית ו/או הקרקע על פי האמור בהסכם והכל בהתאם ובכפוף לאמור במפרט המצורף להסכם זה ובכפוף להוראות הדין. מובהר בזאת, כי במידה והחברה תבקש לסטות מהוראות התקנון המצוי במובן חוק המקרקעין היא תפרט את ההוראות אותן מבקשת לשנות במסגרת התקנון בהסכם זה ו/או במפרט הנספח להסכם זה וזאת בהתאם להוראת סעיף 6 לחוק המכר.

10.3. החברה תהא רשאית ללא צורך בהסכמת הרוכש, לכלול בתקנון, בין היתר, הוראות נוספות כדלקמן:

10.3.1. הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים האסורים על פי דין או שהרוכש לא קיבל רישיון תקף לנהלם.

10.3.2. הוראות האוסרות על הרוכש לקבוע שלטים, אלא במקומות שנועדו לכך על פי הדין ולהניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף באופן קבוע.

10.3.3. הוראות האוסרות על הרוכש, אף לאחר רישום הבית, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי הסכמה מראש ובכתב של נציגות דיירי הבית ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרישיונות הדרושים על פי כל דין.

10.3.4. הוראות להבטחת זכויות החברה בהתאם להסכם, לרבות הוראות המזכות את החברה לפנות למפקח על הבתים המשותפים לצורך מימוש זכויות החברה על פי ההסכם, ללא צורך בהסכמת הרוכש.

10.3.5. הוראות בדבר השירותים והפעולות הכלולים באחזקת וניהול הבית המשותף.

10.4. הסדרת ענין המעבר והשימוש בדירה לשם בדיקת או תיקון או החלפת צנרת של המערכות העוברות בבית ו/או בדירה ו/או כל חלק מהן. חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות הרכוש המשותף, יהיה בהתאם לחלקה היחסי של זירתו ברכוש המשותף, היינו יחס שטח רצפת הדירה לכלל שטח רצפות הדירות בבניין או כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף, כאשר לחברה יש את הזכות לקבוע כי שטחי ההצמדות לא יכללו בשטח הדירה לצורך חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור.

10.5. לאחר ביצוע הרישומים הנזכרים בהסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, יחולו הוראות שטר החכירה שנרשם, ככל ונרשם.

11. התמורה

11.1. בתמורה להתחייבויות החברה בהסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מחיר הדירה כמפורט בנספח ב' הרצוף להסכם והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "מחיר הדירה").

11.2. בנוסף, לעניין זה, הודע לרוכש, כי עוה"ד אינם מייצגים, והם לא יטפלו עבורו בכל עניין הקשור בהסכם זה למעט ברישום הבית המשותף, רישום הזכויות על שם, רישום פרצלציה והגשת דיווח ללשכת מיסוי מקרקעין. הודע לקונים כי החברה היא שתקבע באופן בלעדי את זהות עורך הדין שיטפל עבורה בנושאים הקשורים בהסכם זה ובכלל זאת רישום הבתים המשותפים ורישום הדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברישומי רשות מקרקעי ישראל ו/או ברישום הדירה והמשכנתא על שם הרוכש בספרי המקרקעין בכפוף להוראות הסכם זה. מובהר בזאת כי לא יידרש כל תשלום נוסף מצד הרוכש בגין הטיפול ברישום הבית המשותף ו/או רישום פרצלציה (ככל שיחול על החברה) ו/או רישום זכויות בדירה על שם הרוכש מעבר לקבוע בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014 כאמור לעיל,]

11.3. מחיר הדירה יהיה צמוד למדד כמפורט בנספח ב'.

11.4. מוסכם בין הצדדים כי מס ערך מוסף המוטל על העסקה נשוא הסכם זה יחול על הרוכש כמפורט בנספח ב'.

11.5. מס רכישה, ככל שיחול בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, איננו כלול במחיר הדירה וישולם במידה ויידרש, ישירות על ידי הרוכש לרשות המסים. למען הסר ספק, עורכי הדין יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש. יובהר כי הרוכש יהיה אחראי על חשבונו, לדאוג לקבל לידיו שובר לתשלום מס רכישה ולשלמו במועדים הקבועים בדין.

11.6. תשלום מחיר הדירה וכן תשלום כל יתר התשלומים, המסים והסכומים החלים על הרוכש על פי הסכם זה וכן תנאי התשלום ומועדיהם כאמור בהסכם זה, הינם תנאים יסודיים ובנוסף לכל תרופה אחרת המוקנית לחברה עפ"י הסכם זה ו/או על פי הדין עקב הפרתו, לרבות הזכות לביטול הסכם זה, ישלם הרוכש לחברה הפרשי הצמדה וריבית פיגורים כמפורט **בנספח ב'**.

מובהר בזה כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובת הרוכש לשאת בכל הוצאה כמפורט בתנאי הסכם זה.

11.7. רוכש המבקש להקדים תשלום, יהא רשאי לעשות זאת לאחר שהודיע מראש לחברה. במקרה כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למדד עד למועד בו בוצע התשלום בפועל, והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה והכל בכפוף לאמור **בנספח ב'** להסכם זה.

11.8. המדד החדש יהיה המדד הידוע ביום הפרעון של כל תשלום. על החברה לתת לרוכש הדירה אפשרות סבירה לשלם את הפרשי הצמדה, כשהרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבות הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום. במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום ההפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של החברה, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו וריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחויבים, גם לגבי הצמדת החוזרים שעל החברה לבצע, לפי החוזה.

11.9. שיעור ריבית פיגורים יקבע כדלקמן – ככל ולפרויקט אין ליווי בנקאי יהיה שיעור ריבית הפיגורים בגובה הריבית הצמודה ושיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית, כהגדרתה בתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022, כפי שקבע הבנק המלווה בהודעת השינויים האחרונה שפרסם הבנק המלווה בחודש שקדם לחתימה על הסכם זה. שיעור ריבית הפיגורים תהא הדדית ותחול הן על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם לחברה.

12. בטוחה להבטחת כספי הרוכש

12.1. הודע לרוכש שעל פי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות ובכפוף לתנאי המכר, על החברה להמציא לו את אחת מהבטוחות הקבועות בחוק המכר הבטחת השקעות, שיפורטו להלן, לאחר ששילם לחברה למעלה מ- 7% ממחיר הדירה, כהגדרת מונח זה בנספח התמורה:

12.1.1. ערבות בנקאית;

12.1.2. פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, והרוכש יצוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח;

12.1.3. שיעבוד של הדירה נשוא ההסכם או חלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, במשכנתא בדרגה ראשונה לטובת הרוכש או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר השיכון;

12.1.4. הערת אזהרה על הדירה או לגבי חלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין ובלבד שלא נרשמה על הדירה ו/או על החלק היחסי בבית שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על הערת האזהרה; ככל והקרקע עליה מוקם הפרויקט או חלק מהפרויקט הינה קרקע מנהל ולא ניתן לרשום הערת אזהרה על הדירה כאמור, ייחתם חוזה חכירה בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בהתאם לתנאי חוק המכר;

- 12.1.5. רישום הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, כאשר הדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות של צד שלישי.
- 12.2. יובהר כי על פי תנאי המכרז, החברה רשאית להעניק לרוכש אחת מהבטוחות המנויות בסעיפים (1) ו-(2) לחוק המכר הבטחת השקעות.
- 12.3. בוטל.
- 12.4. הודע לרוכש בכפוף להוראות הסכם זה ותנאי המכרז ולהוראות חוק המכר הבטחת השקעות, כי הבטוחה שתומצא לרוכש תהיה בטוחה מסוג ערבות בנקאית בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות (להלן ולרבות ככל וניתנו מס' ערבויות כאמור, "ה**בטוחה**"). הבטוחה שתונפק לרוכש תהיה בגין סכומים שישלם הרוכש לחברה (למעט רכיב המע"מ, בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר הבטחת השקעות), על חשבון מחיר הדירה, בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות. הודע לרוכש כי יתכן והבטוחה תונפק באמצעים דיגיטליים. החברה תישא בתשלום לבנק המלווה של העלויות הכרוכות בהנפקת הבטוחה לרוכש עבור הרוכש, הכל בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר הבטחת השקעות והאמור ב**נספח 1'** להסכם זה.
- 12.5. הודע לרוכש כי רק תשלומים שישולמו על ידו לחשבון הפרויקט באמצעות תשלום על פי שוברים הכלולים בפנקס התשלומים יזכו אותו בקבלת בטוחה כמפורט בהסכם זה, ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 12.2 לעיל, וכי כל תשלום שישולם על ידיו בכל דרך ואופן שהם, אפילו אם שולם בפועל לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר התשלום ו/או גם אם שולם לידי החברה לא יזכו אותו בקבלת בטוחה בגין אותם תשלומים שלא שולמו על דרך של הפקדתם לחשבון הפרויקט באמצעות שובר התשלום.
- 12.6. הודע לרוכש שהוצאת הבטוחה תעשה על ידי הבנק המלווה וכי הוצאתה מותנית בקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות חתימתו על **נספח ד'** בנוסח שיידרש על ידי הבנק. הרוכש יחתום על נספח זה עם חתימת ההסכם ו/או לבקשת החברה, וכן על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק או החברה לצורך קבלת הערבות הבנקאית או כל בטוחה בהתאם לחוק.
- 12.7. הבטוחה תפקע עפ"י תנאיה. הבטוחה תיחשב בטלה ומבוטלת באופן מוחלט וסופי, עם קיומם של התנאים כמפורט בערבויות, וזאת מבלי שיהיה צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הרוכש. מוסכם כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הרוכש למסור את הבטוחה לידי החברה בהתקיים התנאים שקבועים בדיון. עוד מוסכם מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כי החברה תהיה רשאית לתבוע מאת הרוכש את כל הנזקים ו/או ההוצאות שיגרמו לה עקב אי מסירת הבטוחה לידיה כאמור, בכפוף למסירת הודעה לרוכש 10 ימים מראש בכתב ומבלי שהרוכש מסר לחברה את הבטוחה בתוך תקופה זו.
- 12.8. עם התמלא התנאים הקבועים בחוק המכר בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, תיחשב כל בטוחה אחרת, לרבות ערבות בנקאית שנתנה החברה לרוכש על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה ו/או בחתימה כלשהי מצד הרוכש כל זאת מבלי לגרוע מהתחייבות הרוכש להשיב לחברה את המסמך היוצר את הבטוחה בהתקיים אחד מהנ"ל.
- 12.9. במקרה של מימוש הבטוחה אשר יהא כפוף למסירת הודעה מוקדמת לחברה 20 יום מראש ובכתב ו/או במקרה של ביטול הסכם זה, מתחייב הרוכש למחוק את הערת האזהרה שנרשמה, אם נרשמה לזכותו בגין הסכם זה ו/או למחוק כל הערה שנרשמה לטובת הרוכש בספרי רמ"י ו/או בכל מרשם אחר בגין הסכם זה, והרוכש מסכים בזאת כי בנסיבות אלה תהיה החברה רשאית, באמצעות מיופי הכח, לעשות שימוש בייפוי הכוח **נספח ג'** לשם מחיקת הערת האזהרה כאמור ו/או ביטול חוזה החכירה. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהאמור בסעיף 13.8 להלן.

12.10. בוטל.

12.11. במקרה של מימוש הבטוחה על ידי הרוכש, יחשב הסכם זה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לרוכש בדירה תחזרנה לחברה ולחזקתה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק המלווה.

13. ליווי פיננסי לפרויקט

13.1. החברה תתקשר עם בנק מלווה בהסכם ליווי פיננסי למימון בניית הפרויקט, כהגדרת מונחים אלו בחוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "הסכם ליווי").

13.2. החברה מצהירה כי היא תקבל אשראי מהבנק המלווה לצורך בניית הדירות בשיטה של מימון בניה (Construction Loan) שעיקריה הם:

13.2.1. תשלומים שמשלם הרוכש עבור הדירה יופקדו בחשבון נפרד בבנק המלווה המיועד למימון בניית הפרויקט והדירה.

13.2.2. הבנק המלווה ישחרר לחברה את הכספים מחשבון החברה עפ"י אישורי התקדמות הבניה שיומצאו לבנק המלווה, ו/או בכל דרך אחרת אשר תסוכס בין החברה לבין הבנק המלווה.

13.2.3. הבנק ינפיק בטוחה לרוכש כנגד כל תשלום (למעט רכיב המע"מ) שיופקד בחשבון כאמור בסעיף 13.3 להלן.

13.3. הודע לרוכש כי עליו למלא אחר דרישות הבנק המלווה כמפורט בנספח ד'. הרוכש מתחייב להפקיד את מלוא התמורה עבור רכישת הדירה באמצעות שקלים בלבד בחשבון הפרויקט והוא חשבון שאת פרטיו תמסור החברה לרוכש עם תחילת הליווי הבנקאי לפרויקט (להלן: "חשבון הפרויקט") אליו יעביר הרוכש את התמורה באמצעות שוברים הכלולים בפנקס התשלומים שיוצא על ידי הבנק המתייחס לדירה הנמכרת ואשר יימסר לו ובכפוף ובתנאי שהרוכש חתם קודם לכן על נספח ד' של הסכם זה.

13.4. המונח "פנקס התשלומים" משמעו פנקס שיוצא על ידי הבנק המלווה הכולל שוברים לתשלום הנושאים עליהם את פרטי הדירה שרכש הרוכש, את פרטי הפרויקט, את פרטי חשבון הפרויקט וכן כל מידע שהכללתו בפנקס התשלומים נדרשת על פי הוראות המפקח על הבנקים כפי שיהיו מעת לעת.

13.5. הודע לרוכש, כי כל התשלומים שעליו לשלם לחברה בגין מחיר הדירה, כמפורט בנספח התמורה, ישולמו אך ורק באמצעות שוברי תשלום שהחברה תמסור לרוכש ולא ניתן יהיה לשלם בכל דרך אחרת שהיא, והרוכש מתחייב שלא לשלם סכום כלשהו לחברה בגין התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. וזאת למעט השתתפות בהוצאות ותשלומים של החברה כמפורט בסעיפים 11.2, ו- 11.5 שישולמו ישירות לחברה ו/או לגורם הרלבנטי לפי העניין. למען הסר ספק, גם תשלומים לקבלן המבצע ו/או מסים ו/או כל תשלום אחר שאינו משולם לחברה כחלק מהתמורה ישולמו ישירות אל הגורם המתאים ולא באמצעות שוברי התשלום.

13.6. מוסכם ומובהר כי שוברי התשלום הנ"ל ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים, זיכוי חשבון הפרויקט יבוצע בהתאם למדיניות הבנקים שתהיה נהוגה במועד התשלום. הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס שוברי התשלום הנ"ל בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא.

- 13.7. הודע לרוכש כי בסמוך לחתימת הצדדים על הסכם זה, תמסור החברה לממונה, כהגדרתו בחוק המכר, ככל שתידרש, הודעה בדבר התקשרות החברה בהסכם עמו אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שניתנה לרוכש, פרטי הקרקע וכל דרישה אחרת שתהיה לממונה.
- 13.8. הודע לרוכש והוא מסכים לכך שרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה ו/או כל הערה ו/או התחייבות כלשהי בספרי רמ"י יתאפשרו לאחר מסירת החזקה (כנגד ביטול הבטוחה) ויבוצע ע"י החברה ו/או בתיאום מראש עם החברה בלבד. רישום הערת אזהרה על ידי הרוכש ו/או מי מטעמו בניגוד לאמור לעיל, יהווה הפרה יסודית של ההסכם מצד הרוכש ויבטל את תוקף הערבות באופן מוחלט. ואולם מובהר, כי בכל מקרה הרוכש יהא מובטח בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות.
- 13.9. הובא לידיעת הרוכש, כי החל מתאריך החתימה על הסכם זה הוא לא יעשה כל שינוי ו/או תוספת מהותיים להסכם על נספחיו ללא קבלת הסכמת הבנק המלווה בכתב ומראש.
- 13.10. הודע לרוכש, כי החברה מחויבת לשעבד את הפרויקט ואת המקרקעין לבנק המלווה ולצורך כך, החברה אף המחתה/תמחה על דרך השעבוד את זכויותיה בקרקע ובכל מסמך אחר שנדרש/שיידרש על ידי הבנק ובנוסף, ניתנה ו/או תינתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק במנהל ו/או בלשכת רישום המקרקעין. הובא לידיעת הרוכש כי אם לא ימלא אחר האמור בהסכם זה, כל עוד תהיה החברה חייבת לבנק המלווה כספים כלשהם בקשר עם האשראי ולרבות בקשר עם הבטוחות, לא יסיר הבנק המלווה את השעבוד על הדירה שנרכשה על ידי הרוכש.
- 13.11. הודע לרוכש כי זכותו של הבנק המלווה או כל מי מטעמו עדיפה על זכויותיו וכי הבנק המלווה יהיה רשאי להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק המלווה בלבד ותלויה בשיקול דעתו בלבד ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק.
- 13.12. הודע לרוכש כי במסגרת התקשרותה של החברה עם הבנק בהסכם ליווי מוענקות לבנק, בין היתר, זכויות לבוא בנעלי החברה בכל הקשור לזכויותיה וחובותיה כקבוע בהסכם, בתוספת זמן מתאימה מטעם הבנק, במקרה בו החברה תפר את התחייבויותיה בהפרה יסודית כלפי הבנק.
- 13.13. הובא לידיעת הרוכש, כי עליו להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מיד עם ביטולו.
- 13.14. הובא לידיעת הרוכש, כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויות כאמור בהסכם, הואיל וזכויות הבנק המלווה תלויות בהן.
- 13.15. החברה תיתן לבנק המלווה הרשאה והסכמה בלתי חוזרת לתת מידע לרוכש ו/או לבנק מטעם הרוכש, בדבר מתן ליווי פיננסי לפרויקט, שם הפרויקט, ולרבות בדבר פרטי חשבון הפרויקט בו על הרוכש להפקיד את התמורה וכל זאת באמצעות מענה טלפוני לגורם אותו יקבע הבנק לעניין זה/או באמצעות פנייה ישירה לסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק על ידי הקלדת פרטים מסוימים מתוך השובר.

13.16. החברה תגרום לכך שהבנק המלווה ימסור לרוכש מכתב החרגה מותנה, לפיו, בהתקיים במצטבר התנאים המפורטים כדלקמן, והנהוגים בבנק המלווה ובהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות: (1) בניית הדירה הושלמה (2) החזקה בדירה נמסרה לרוכש (3) מלוא מחיר הדירה שולם לחברה (4) כספי הרוכש הובטחו כדין (5) הרוכש חתם ו/או החברה חתמה מכוח ייפוי כח בלתי חוזר על הסכם חכירה עם רמ"י או נרשמה לטובת הרוכש ה"א ככל וניתן לרשמה- השעבוד הכללי הקיים על המקרקעין, לא יחול בהתייחס לדירתו הספציפית של הרוכש ויימסר לרוכש מכתב החרגה סופי המשחרר את זכויות הרוכש בדירה מכל שעבוד ו/או התחייבות כלפי הבנק (להלן: **"מכתב החרגה המותנה"** ו- **"מכתב החרגה סופי"** בהתאמה).

14. המשכנתא

- 14.1. הרוכש רשאי לפנות לכל בנק מסחרי מוכר בישראל ו/או חברת ביטוח מוכרת בישראל (להלן: **"הבנק מטעם הרוכש"**) על מנת לקבל הלוואה מובטחת בשעבוד זכויות הרוכש לתשלום חלק מהתמורה והחברה תחתום על כל המסמכים המקובלים בבנק מטעם הרוכש בכפוף להערות המקובלות ע"י החברה והבנק מטעם הרוכש ביחס למסמכים אלו.
- 14.2. מוסכם במפורש כי יום קבלת סכום ההלוואה בפועל על ידי החברה מהבנק מטעם הרוכש ייחשב כיום פירעון חלק מהתמורה כאמור לעיל.
- 14.3. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הודע לרוכש שתנאי לחתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל בין החברה לבנק מטעם הרוכש לטובת הבנק הוא תשלום בפועל של לפחות 100,000 ₪ מהון עצמי בהתאם להוראות בנק ישראל בפרויקטים של מטרה. האמור בסעיף זה כפוף לכל הוראה אחרת של בנק ישראל ו/או רמ"י ו/או משרד הבינוי ו/או מי מטעמם. מובהר בזה כי החברה אינה אחראית על תנאי ההלוואה, פירעונה ושיעור ההון העצמי שיידרש ע"י הבנק מטעם הרוכש ו/או ע"י כל צד שלישי ואלו במסגרת אחריות הרוכש בלבד.
- 14.4. הודע לרוכש כי אם יבקש "לגרור" הלוואה קיימת לדירה, תסכים החברה לחתום על מסמכי הגרירה בכפוף לכך שבמסגרת מסמכי הגרירה יותנה כי מלוא הסכום הנגרר ישולם ישירות לחשבון הליווי. למען הסר ספק בכל מקרה, לא ייחתמו מסמכי הגרירה, אלא אם ישולם על ידי הרוכש 10% ממחיר התמורה מהון עצמי. בהתאם לאמור בסעיף 14.3 לעיל.
- 14.5. הודע לרוכש שככל שהרוכש יממן את התמורה ו/או חלק מהתמורה על ידי הלוואה הרי שההלוואה תינתן לו על ידי הבנק מטעם הרוכש, בתנאים המקובלים בבנק מטעם הרוכש, ולפי שיקול דעתו הסביר ותוחזר על ידי הרוכש לבנק בתשלומים חודשיים, וביתר התנאים, ובכלל זה בטחונות הנהוגים בבנק מטעם הרוכש, ועל הרוכש לבדוק את התנאים ולהמציא לבנק מטעם הרוכש את כל הביטחונות ואת כל התשלומים שיהיה עליו לפרוע לבנק מטעם הרוכש, לפי דרישתה הראשונה של החברה.
- 14.6. במועד רישום זכות החכירה בדירה על שם הרוכש, בלשכת רישום המקרקעין תרשום החברה משכנתא על זכות החכירה של הרוכש בדירה לזכות הבנק מטעם הרוכש, בכפוף לכך שהומצאו לה המסמכים הדרושים לצורך כך ע"י הרוכש, בהתאם להסכמות שיגיע או הגיע הרוכש עם הבנק מטעם הרוכש.
- 14.7. החברה מתחייבת לשלם את כל האגרות הכרוכות ברישום המשכנתא לטובת הבנק מטעם הרוכש.

14.8. ההלוואה שייטול הרוכש מהבנק מטעם הרוכש, תהא בתנאים המקובלים בבנק מטעם הרוכש, ושומה על הרוכש להבין את תנאי ההלוואה, לרבות נושאי ריביות, הצמדה, בטחונות, תשלומים ומלוות, הון עצמי נדרש, תנאי פירעון מוקדם וכיו"ב. מובהר בזאת ומוסכם על הרוכש כי לחברה אין כל אחריות בקשר עם מתן ההלוואה על ידי הבנק מטעם הרוכש על כל המשתמע מכך. אם מאיזו סיבה שהיא לא יקבל הרוכש ההלוואה כאמור לעיל, הרוכש ישלם לחברה את מחיר הדירה הנקוב **בנספח ב'** במועד הנקוב ליד כל סכום וסכום, וזאת מבלי לגרוע מיתר התחייבויות הרוכש לנשיאה בהוצאות ו/או תשלומים כמפורט בהסכם זה.

14.9. כמו כן מובהר בזאת לרוכש כי מועד העברת סכום ההלוואה לחשבון הלינווי הינו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים **בנספח ב'**. כן מוסכם על הרוכש כי כל ההוצאות מכל סוג שהוא וללא יוצא מן הכלל הקשורות בהלוואה יחולו על הרוכש בלבד.

14.10. על-פי בקשת הרוכש בכתב ולאחר שהרוכש המציא לחברה את כל מסמכי הבנק מטעם הרוכש לצורך נטילת משכנתא (להלן: "**מסמכי הבנק מטעם הרוכש**"), תמסור החברה לרוכש את מסמכי הבנק מטעם הרוכש כשהם חתומים על ידה וזאת בכפוף להערותיה, ככל שתהיינה, ובלבד שמדובר בהערות סבירות.

14.11. ככל שהרוכש יבקש מהחברה לחתום על כתב התחייבות עם מוסד פיננסי נוסף, מעבר לבנק מטעם הרוכש, אזי החברה תחתום על כתב התחייבות נוסף עבור המוסד הפיננסי הנוסף, בכפוף לסעיף 14 רבתי ובכפוף לקבלת הסכמה בכתב מופנית לחברה מאת הבנק מטעם הרוכש הראשון, לרישום התחייבות לרישום משכנתא נוספות בדרגה שווה ו/או בדרגה שניה. ככל שהבנק מטעם הרוכש יבקש לקבל הוראה בלתי חוזרת לטובתו לתשלום סכום הבטוחה שהחברה נתנה לרוכש כמפורט בהסכם זה, תינתן לבנק מטעם הרוכש ההוראה הבלתי חוזרת כאמור בהתאם להוראות הבנק בנוסח המקובל אצל הבנק.

15. מיסים ותשלומים אחרים

15.1. על הרוכש לשלם לחברה או לכל גורם אחר לפי העניין, בנוסף לתשלום התמורה, את התשלומים כדלקמן:

15.1.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.5 לעיל, הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמיועד ללשכת רישום המקרקעין (מקור) ככל שיחול עליו, בסמוך לאחר התשלום כאמור או אישור בגין היעדר חובות במס רכישה- לפי העניין ובכל מקרה בתוך 7 ימים מדרישת החברה.

15.1.2. כל קנס ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה אשר יחויב הרוכש בתשלוםם לאוצר המדינה בגין איחור בתשלום מס הרכישה מכל סיבה שהיא, יחול וישולם על ידי הרוכש.

15.2. לרוכש הודע כי תוגש ע"י החברה או מי מטעמה, לרבות עוה"ד של החברה, שומה עצמית לרשויות המס עבור הרוכש לגבי דיווח מס הרכישה, עפ"י בקשתו והצהרותיו של הרוכש אשר יימסרו לחברה ו/או לעוה"ד מטעם החברה במועד חתימת הסכם זה. בתוך כך, על הרוכש ליידע את החברה, במועד החתימה על הסכם זה, על זכאותו לפטור חלקי ממס רכישה וכן בדבר היותה של הדירה הנרכשת מושא הסכם זה – "דירה יחידה" כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, ככל שזכאי לפטורים כאמור. מובהר כי ככל שירצה הרוכש, באפשרותו להכין את השומה באופן עצמאי או באמצעות עו"ד מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. החברה ו/או מי מטעמה אינם אחראים לגובה השומה העצמית כפי שתקבע ע"י רשויות המס, על כל הנובע מכך ובלבד שהדיווח הוגש בהתאם להצהרות הרוכש על פי דין.

- 15.3. הרוכש ישלם לחברה או לבנק מטעם הרוכש לפי דרישתם את הסכום הדרוש לתשלום אגרת רישום המשכנתא הנזכרת בסעיף 14 לעיל, בלשכת רישום המקרקעין, אם הרוכש יקבל ההלוואה המובטחת במשכנתא הנזכרת בסעיף 14 לעיל. הערת אזהרה, ככל שתירשם לזכות הבנק מטעם הרוכש, במועד שהחברה תקבע, כפופה כאמור לנשיאה מצד הרוכש בכל ההוצאות והאגרות הכרוכות ברישום זה והמצאת המסמכים הנדרשים כאמור.
- 15.4. הרוכש יחתום על חוזים עם חברת החשמל לשם חיבור הדירה לרשת החשמל, עם הרשות המקומית או תאגיד המים לאספקת מים לדירה וחיבור הדירה לרשת המים, ועם חברת הגז לאספקת גז לדירה ו/או רשתות מרכזיות אחרות, וימציא לחברה אישור בגין התקשרות בחוזים כאמור.
- 15.5. בכפוף ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 15.6 להלן, החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.
- 15.6. יובהר בזאת כי הרוכש ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהרוכש בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הרוכש, תוכל לגבות את אותו הסכום מהרוכש בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הרוכש. חשמל- לא יגבה מהרוכש כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.
- 15.7. למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על החברה כאמור בסעיף 15.5 לעיל.
- 15.8. אם שילמה החברה תשלום כלשהו אשר חל על הרוכש בהתאם להוראות סעיף 15.4 לעיל, עבור חיבור ו/או מונים של חיבור הדירה כנ"ל וככל שאי ביצוע תשלומים אלה יש בו כדי לעכב את החברה ממילוי התחייבויותיה בהתאם להסכם זה ולפי כל דין, על הרוכש להחזיר תשלום זה לחברה מיד עם קבלת דרישתה לכך, בתוספת מע"מ, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד על פיגור בתשלומים שהרוכש חב בהם. מובהר כי לרוכש הדירה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 15.9. בוטל.
- 15.10. אין באמור לעיל כדי להטיל על החברה חובה לספק ו/או להתקין חיבור מים זמני כלשהו לדירה ו/או לבית או לגרוע מחובת הרוכש לחתום על כל המסמכים בהתאם לדרישת העירייה לעדכון רישומו כבעל הזכויות ומחזיק בדירה ורישומו לצורך תשלום המיסים השוטפים, לרבות תשלום הארנונה.
- 15.11. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, הרוכש ישלם לחברה לפי דרישתה את חלקו היחסי בהוצאות צריכת המים בדירה, שחושב בשיעור יחסי מסה"כ ההוצאות בגין צריכת מים בחיבורים זמניים, לפי שטחה היחסי של דירת הרוכש משטח כלל מספר הדירות המחוברות כאמור

15.12. הודע לרוכש כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, נקבעה על ידי החברה בהתחשב בסוגי המסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין יישא הרוכש במיסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למיסים קיימים – ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לרוכש ובלבד שמיסים אלו חלים על מחזיק ו/או רוכש דירה עפ"י דין. ובהתאמה, ככל שיחולו מיסים חדשים החלים עפ"י דין על החברה תדאג החברה לשלמם.

15.13. כל ההוצאות בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו על ידי הרשות המקומית או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת, לאחר מסירת הדירה לרוכש ולאחר קבלת טופס 4 לאכלוס (במצטבר) מאת הרשות המוסמכת, יחולו על הרוכש בלבד והרוכש ישלם במועדיהם לפי חלקו היחסי ביחס לשאר הדירות בבית או בבתים את האגרות, ההיטלים, ההשתתפויות, הוצאות ותשלומי החובה אשר הוטלו על ידי הרשות המקומית ו/או על ידי רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות כאמור לעיל. למען הסר ספק, מובהר כי כל ההוצאות בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו על ידי הרשות המקומית ו/או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת עד לקבלת טופס 4 לאכלוס ועד למועד מסירת הדירה לרוכש יחולו ויוטלו על החברה ועליה בלבד. מוסכם בזה כי על הרוכש ועל יתר בעלי הזכויות בדירות שבפרויקט חובה להתקשר עם חברת חשמל בכל הנוגע לאספקת החשמל לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים לדירות מוסכם בזה כי הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף יחולו על רוכשי הדירות כולם לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף וכי הרוכש יישא בתשלומים אלה כאמור.

15.14. החל ממועד המסירה, לרבות הקדמתו בהתאם להוראות הסכם זה, על הרוכש לשלם את חלקו היחסי בכל התשלומים ובהוצאות אחזקת ושמירת הרכוש המשותף שבבית ובבתים, לרבות מעלית, מיתקנים, מסד, חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים (לרבות מאגרי מים) ורשת החשמל המשותפת, מתקני גז (לרבות צובר/י גז), קירור, חימום, מתקני אשפה (לרבות טמוני קרקע, מתקני מחזור, פחי אשפה או עגלות מיכלים), ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות ובחצר), מאור בחדר המדרגות וכיוצא באלה כל השירותים הניתנים לדיירי הבית והבתים, הכל לפי דרישת נציגות הבית והבתים (ועד הבית) או החברה או חברת ניהול (במידה ותהיה חברת ניהול בבניין ו/או בפרויקט) ובכפוף להוראות כל דין.

15.15. הרוכש יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנ"ל אף אם הוא לא השתמש בדירה, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או בחלקם. כן מתחייב הרוכש לחתום ביחד עם בעלי הזכויות הנוספים בבניין ו/או נציגות הבניינים על הסכמי התקשרות עם חברת מעליות ולשאת בכל תשלום שיידרש, לרבות אך לא רק, באחזקה שוטפת, טיפול בתקלות, ביטוחי המעליות.

15.16. לגבי כל דירה שבבעלות החברה וטרם נמכרה ו/או נמסרה לרוכשיה, תישא החברה בחלק היחסי מההוצאות הקבועות בגין אחזקת הרכוש המשותף, החברה רשאית לפטור עצמה מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותה יכלה החברה להוכיח שלא צרכה. אין המוכר רשאי לפטור עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

15.17. החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום הרוכש כל תשלום שהרוכש חייב בתשלומו על פי הוראות הסכם זה ולא שילמו במועד, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. במקרה כאמור, הרוכש יהא חייב להשיב לחברה סכומים ששולמו כאמור תוך 14 יום מקבלת דרישתה הראשונה בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית פיגורים ככל ויחולו כהגדרת מונחים אלו בנספח התמורה. יובהר, לרוכש תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

15.18. מובהר ומודגש בזה כי הרוכש ישלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות ההיטלים לרשויות הממשלתיות ו/או לרשות המקומית ו/או לכל גורם מוסמך וכל תשלום אחר מכל סוג שהוא החל ו/או שיחול בעתיד על הדירה ו/או כל תשלום אחר הנובע מזכות הבעלות ו/או החזקה בדירה, והכל בגין התקופה שממועד מסירת החזקה בדירה לרוכש ואילך.

15.19. בוטל.

16. אחזקת הרכוש המשותף

16.1. הודע לרוכש כי אחזקת כל השטחים המשותפים בפרויקט ו/או בבניין תבוצע, על ידי חברת ניהול, השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ (לעיל ולהלן: "**חברת הניהול**"). לעניין זה, יחייב את הרוכש האמור בהסכם הניהול המצורף להסכם זה **כנספח ט'**.

16.2. חברת הניהול תבטיח אחזקתם של כל השטחים המשותפים. החברה תהיה רשאית לקבוע בתקנון הוראה המסדירה את ההתקשרות עם חברת הניהול בהתאם ל הסכם חברת הניהול המצ"ב **כנספח ט'** להסכם זה והוראות החוק.

16.3. הרוכש מצדו מתחייב להתקשר עם חברת הניהול אשר תיבחר ע"י החברה בהסכם בנוסח המצ"ב **כנספח ט'** להסכם זה (להלן: "**הסכם הניהול**") ולשלם לחברת הניהול את כל התשלומים המגיעים לה.

16.4. הרוכש מתחייב לחתום על הסכם הניהול, במעמד חתימת הסכם זה. הרוכש מתחייב לקיים את תנאי הסכם הניהול במלואם ובמועדם ולשלם ממועד מסירת החזקה בדירה ועד בכלל את דמי הניהול והאחזקה המפורטים שם.

16.5. הודע לרוכש כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לרשום בלשכת רישום המקרקעין את דבר קיומו של הסכם הניהול, בין אם על דרך של רישום הערת אזהרה ו/או על דרך צירופו של הסכם הניהול לתקנון הבית המשותף ו/או שטר החכירה ו/או כל דרך אחרת.

16.6. על אף האמור בהסכם הניהול ובהסכם זה, החברה תהא רשאית לשנות את זהותה של חברת הניהול ובלבד שלא יחול כל שינוי בשאר תנאי ההתקשרות המופיעים בהסכם הניהול. מובהר, כי ממועד מסירת הדירה לרוכש, החברה תהא רשאית לשנות את זהותה של חברת הניהול כאמור באישור הנציגות בלבד.

16.7. בוטל.

16.8. החברה רשאית להעביר פרטי ההתקשרות עם הרוכש לנציגות ו/או נציג הנציגות לבית המשותף ו/או לחברת הניהול כאשר אלו מתבקשים על ידם, לדבריהם לצורך כל פעולה הקשורה באחזקה ו/או פעולה אחרת של הבית/הבתים ו/או הרוכש המשותף בו. כמו כן ובכפוף לדין להעביר לפי שיקול דעתה הסביר ומבלי שתהייה מחויבת בכך את פרטי התקשרות כאמור לגוף המבקש לספק שירות נדרש לבית/בתים ו/או לדייריו כגון הקבלן המבצע, ספקי הפרויקט, הרשות המקומית וכיו"ב. מובהר בזאת, כי תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול יהיו בהתאם להוראות כל דין, חוק המקרקעין ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) ולתקופה שלא תעלה על שנתיים. לאחר התקופה ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. ככל שחברת הניהול שנבחרה ע"י המוכר תהיה בבעלות המוכר או חברה קשורה למוכר, תקופת ההתקשרות של הקונה עם חברת הניהול לא תעלה על שנה.

17. שינויים בחזית הבית/הבתים

17.1. מוסכם בזה כי הרוכש לא יבצע, לא יתיר ביצוע ולא ייתן הסכמתו לביצוע כל שינויים שלצורך ביצועם נדרש היתר בניה, וזאת ללא קבלת היתר בניה כד"ן. ו/או כל שינויים שיכולים להשפיע על אפשרות רישום הבית ו/או הדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או קבלת תעודת גמר לבית/ים והפרויקט עד למועד מסירת החזקה. יובהר כי לאחר שהדירה נמסרה לרוכש, הרוכש רשאי לבצע שינויים בחזית הבית בכפוף לקבלת היתרי הבניה ו/או רישיונות כד"ן. ככל והשינוי נעשה שלא על פי היתר ויש בשינוי כדי למנוע ו/או לעכב את רישום הבית המשותף ישיב הרוכש את המצב לקדמותו מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המוסמכת.

17.2. המושג "שינויים" בהסכם זה, פירושו: סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בחזית בקיר או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים הנעים במרפסת, פגיעה בפריקסטים הסוגרים את המרפסת, שינוי צבע התריס-הנע, סידורים לתליית כביסה, התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי חשמל וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית.

17.3. למען הסר ספק, הובהר לרוכש כי החברה תהא רשאית אך לא תהא חייבת לנקוט באמצעים המוקנים לה על פי ד"ן, כנגד רוכש דירה בבית אשר יפר הוראה מהוראות סעיף זה.

18. ייפוי כוח בלתי חוזר

18.1. הרוכש יחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ג'** בשלושה עותקים מקוריים. בחתימתו, מסכים הרוכש כי האנשים והגופים ששמותיהם מפורטים בייפוי הכוח הנ"ל יהיו באי כוחו מתוקף הסמכויות הניתנות להם בייפוי הכוח כאמור. ייפוי הכוח ישמש את החברה ו/או מיופיי הכח לביצוע הוראות הסכם זה בלבד, על כל הנובע ממנו – לרבות, אך לא רק, חתימה על הסכם אחזקה ו/או הסכם ניהול, חתימת חוזה חכירה עם רמ"י, רישום זכות החכירה בדירה על שם הרוכש, המשכנתא על זכויות הרוכש, זיקות ההנאה ושאר הרישומים על פי הסכם זה.

18.2. כדי למנוע ספק מוצהר בזה כי ייפוי הכוח יסמיך את מיופיי הכוח, בין היתר, לבקש ולקבל על פי הוראות החברה כל שינוי או תיקון בצו רישום הבית המשותף, הצמדות, זכויות בנייה וההיתרים הדרושים לבנייה, בקשות לשינויים בתכנית בנין עיר החלה על הקרקע ו/או הבית/הבתים בהיתרי הבנייה ולחתום בשם הרוכש על הסכמתו לכל אלה וכן למחוק הערות אזהרה בנסיבות המפורטות בהסכם זה ו/או רישומים ברמ"י והכל בכפוף להוראות ההסכם ולהוראות כל ד"ן.

18.3. כמו כן יסמיך ייפוי הכוח את מיופיי הכוח להופיע בשמו של הרוכש ולייצגו בכל בית משפט או ערכאה שיפוטית ובפני כל משרד או פקיד ממשלתי או מוניציפלי ולהסכים בשמו לכל פסק דין, הסכם או פשרה המתייחסים לקרקע ו/או לבית/לבתיים ובלבד שכל פעולה כזו על פי ייפוי הכוח לא תפגע בזכויות הרוכש על פי ההסכם. מובהר כי אין בייפוי הכוח לעיל, בכדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

18.4. מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי החברה ו/או עוה"ד בהתאם להוראות הסכם זה.

19. הוראות כלליות

- 19.1. מוסכם כי ככל שרצה בכך הרוכש יכול היה לראות ולבדוק את המקום עליו מוקם/ הוקם הבית/ הבתים והדירה וכן הרוכש בדק את המפרט הטכני המצורף **כנספת א'** להסכם זה על התוכניות המצורפות אליו. החברה תפנה את הרוכש לבקשתו למיקום עליו מוקם ו/או הוקם ו/או יוקם הפרויקט. הודע לרוכש כי בבית ישנם שטחים ומתקנים נוספים, פרט לדירה הנמכרת על פי הסכם זה, והמיועדים לשמש כדירות, מחסנים, מקומות חניה, דירה לדוגמא ואחרים (להלן: "**הנכסים האחרים**").
- 19.2. החברה רשאית להחזיק בבניין ו/או בפרויקט דירה לדוגמא על חשבונה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה על הצמודותיה ובלבד שהדירה לדוגמא תפעל בשעות סבירות.
- 19.3. מובהר כי החברה זכאית לעשות שימוש ו/או להשכיר ו/או למכור את הנכסים האחרים בבית לכל מי שתחפוץ, והרוכש לא יהיה רשאי להפריע לניצול סביר של הנכסים האחרים על ידי רוכש ו/או שוכר הנכסים האחרים מאת החברה ו/או מאת אחר ו/או אחרים ו/או על ידי החברה עצמה, לרבות לצורך דירה לדוגמא.
- 19.4. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז דירה במחיר מטרחה. אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

20. איסור העברת זכויות

- 20.1. הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה או חלק ממנה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בחלוף 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מבין השניים, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים או שבע שנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים או שבע השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד.
- 20.2. להבטחת האמור לעיל, במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הרוכש על כתב התחייבות ותצהיר לטובת רמ"י ו/או משרד הבינוי או מי מטעם, אשר מצורפים להסכם **כנספת ו'** ו- **נספת ז'** לפי העניין, אשר יועברו לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון.
- 20.3. מובהר לרוכש כי ככל ויפר התחייבותו וימכור את הדירה או חלק ממנה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום סך של 450,000 ₪, לרמ"י ו/או למשרד הבינוי ו/או מי מטעם.
- 20.4. מובהר לרוכש כי לצורך הבטחת עמידתו בתנאי **נספת ו'** ו- **נספת ז'**, לפי העניין, תרשום החברה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן בספרייה. הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך הדרוש לצורך כך לפי דרישת החברה ו/או לפי דרישות האגף לרישום והסדר מקרקעין.
- 20.5. הרוכש לא יהיה זכאי להעביר לאחרים (להלן: "**מקבל ההעברה**") את זכויותיו לפי הסכם זה בלא שיקבל הסכמתה של החברה (אשר לא תימנע את מתן הסכמתה אלא מנימוקים סבירים ורלוונטיים בלבד) והבנק מראש ובכתב על כך ובכפוף לס"ק 20.1 לעיל. החברה תיתן את הסכמתה להעברה כנ"ל כשהרוכש ימלא את כל התנאים המוקדמים המצטברים, כמפורט להלן:
- 20.5.1. הרוכש יקבל את החזקה בדירה (ולרבות לאחר שהשעבוד לטובת הבנק המלווה (אם קיים) הוחרג ביחס לדירה) וימלא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

- 20.5.2. ימציא הסכס (מקור) חתום כדין בין הרוכש לבין מקבל ההעברה וכן ימציא מסמך מאת אוצר המדינה המעיד כי מס שבח וכל מס ו/או מלווה ו/או אגרה הקשורים במכירת הדירה שולמו או כי הוא פטור מלשלם וכן אישור המעיד כי מס הרכישה החל על מקבל ההעברה שולם. בהעברת זכויות ללא תמורה, יידרש הרוכש גם להמצאת תצהירים מאומתים ע"י עו"ד, נוסף על הסכס העברת זכויות (מקור) ככל שייחתם.
- 20.5.3. ימציא תעודות מאת שלטונות מס רכוש ומאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, הרשות המקומית ותאגיד המים כי התשלומים לסוגיהם המגיעים לכל אחת מרשויות אלה בקשר לדירה שולמו ואין מצדם התנגדות להעברת הדירה או להעברת זכויות הרוכש בדירה למקבל ההעברה.
- 20.5.4. ימציא אישור מאת הבנק מטעם הרוכש המעיד כי המשכנתא - אם הייתה כזאת - סולקה או כי הבנק מטעם הרוכש הסכים להעברתה על שם מקבל ההעברה וכי תנאי הבנק מטעם הרוכש נתמלאו - באם ישנם תנאים כאלה, וכי הבנק מטעם הרוכש שחרר את החברה מהתחייבותה לרישום המשכנתא על הדירה בגין ההלוואה שנתן הבנק מטעם הרוכש לרוכש. יובהר כי הרוכש מתחייב לשלם כל תשלום ככל שיידרש מהבנק של הרוכש הכרוך בהעברת רישום המשכנתא על שם מקבל הזכויות מאת הרוכש.
- 20.5.5. וכן כי הרוכש מסר לידי החברה או לידי הבנק, כפי שתורה החברה, את כל הבטוחות אשר הומצאו לו לרבות אלה שהוסבו לבנק מטעם הרוכש, כמפורט בסעיף 12 לעיל.
- 20.5.6. וכן אישור מאת רמ"י על העברת זכות החכירה בדירה מהרוכש למקבל ההעברה.
- 20.5.7. מקבל ההעברה יחתום על ייפוי כוח בדומה לייפוי הכוח הנזכרים בסעיף 18 לעיל ובנספח ג' להסכס זה.
- 20.5.8. הרוכש ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת זכויות בנוסח שיניח את דעתה של החברה ובלבד שלא יהיה בו כדי לשלול את העברת הזכויות כאמור.
- 20.5.9. הרוכש ייתן תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שהזכויות של הרוכש על פי ההסכס ו/או זכויותיו בדירה חופשיים מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי כלשהו.
- 20.5.10. הרוכש ו/או מקבל ההעברה ישלמו לחברה ו/או לעוה"ד עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול בקשר להעברה הנ"ל כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.
- 20.5.11. ככל שהרוכש או נציגות הבית קשורים בהסכס עם חברת ניהול בפרויקט, הרוכש ימציא לחברה אישור מאת חברת הניהול על קיום כל התחייבויות הרוכש עפ"י הסכס הניהול ועל חתימת מקבל העברה על הסכס אחזקה עם חברת הניהול בנוסח המקובל אצלה באותה עת וכן אישור מוועד הבית כי שולמו כל הכספים על חשבון וועד הבית כנדרש.

20.5.12. הרוכש ימחק על אחריותו ועל חשבונו את הערת האזהרה ככל ונרשמה לטובתו על המקרקעין ואת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הבנק מטעם הרוכש ממנו נטל הרוכש הלוואה המובטחת במשכנתא, ככל ונרשמה. מובהר כי על הרוכש להמציא על כך אישור ו/או הוכחה להנחת דעתה, באופן סביר, של החברה.

20.5.13. חלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מביניהם ו/או לחילופין המצאת אישור מאת משרד הבינוי ו/או רמ"י, מופנה לחברה, המתיר העברת הזכויות בדירה בטרם חלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה ו/או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מביניהם. מחיקת ההערה אשר רשומה לטובת רמ"י בספרי לשכת רישום המקרקעין ו/או ספרי רמ"י, תהא באחריותו ועל חשבונו של הרוכש.

20.5.14. במידה שניתנו ערבויות חוק מכר לרוכש ו/או מי מטעמו, שומה עליו להחזירן לחברה, ככל שהוצאו לו וככל שטרם החזירן בהתאם להסכם זה, וזאת ללא שהבנק נדרש לשלם לרוכש כל סכום על פיהן.

20.5.15. הרוכש מילא את כל יתר התחייבויותיו, לרבות אך לא רק תשלום התמורה ו/או כל חוב ו/או כל תשלום אחר בו חב הרוכש על פי ההסכם עד למועד העברת הזכויות.

20.6. למען הסר ספק, תכלית המצאת האישורים הנ"ל, הינה לאפשר את ביצוע הרישומים בספריה הפנימים של החברה, בהיותה חברה משכנת. לחברה לא תהיה כל אחריות בגין כל חוב ו/או חבות של הרוכש ו/או מי מדיירי הבית/ים כלפי כל רשות ו/או גוף ו/או צד ג' כלשהו ואין בהליך העברת הזכויות כדי ליצור כל מצג אחר כלפי הרוכש.

20.7. מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש, שהרוכש ו/או מקבל ההעברה ו/או שניהם כאחד ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

21. הפרה

21.1. מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של החברה לפי הסכם זה ולפי כל דין, רשאית החברה בכל אחד מהמקרים הבאים המהווה הפרה יסודית, לעשות כל אחת מהפעולות הבאות – לאכוף הסכם זה; לבטל הסכם זה ואלה המקרים:

21.1.1. אם הרוכש לא ישלם במועדו ובשלמותו תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה.

21.1.2. ככל שהרוכש יפר הוראה מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ו/או כל הוראה שהפרתה הינה יסודית עפ"י הדין.

מבלי לגרוע מכל יתר התרופות המוקנות לחברה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, אחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבחוזה אשר גרמו לעיכוב במסירת הדירה בפועל, יתיר הדבר למוכרת דחייה במסירת החזקה בהתאמה למניין ימי העיכוב במסירת הדירה בפועל, ובלבד שהוכח העיכוב על ידי המוכר.

במקרה שתחליט החברה לבטל את ההסכם, תעשה כן על ידי משלוח הודעה לרוכש, וממועד הביטול כדין יהיה החוזה בטל ומבוטל והחברה תהיה רשאית למכור את הדירה לאחרים ו/או לעשות בה כל שימוש אחר לפי ראות עיניה והכל בכפוף להוראות המכרז והדין.

- 21.2. החברה תנקוט פעולות אלו לאחר שנתנה לרוכש התראה מוקדמת בת 10 ימים, ובלבד שבמהלכם לא תיקן את ההפרה ו/או ההפרות.
- 21.3. במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה של ביטול כאמור, החברה תשיב לרוכש את יתרת הסכומים ששולמו לה על ידי הרוכש בכפוף ובהתאם לתנאי ההשבה בביטול כהגדרתם בס' 4.17 לעיל ובהתאם להוראות ס' 4.21 לעיל וס' 22.4 להלן.
- 21.4. במקרה של ביטול חוזה כדיון, על החברה להשיב לרוכש את הכספים שהופקדו בפועל בחשבון הפרויקט בערכם הריאלי כשהם צמודים למדד החל ממועד הפקדת הכספים בחשבון הפרויקט ועד למועד ההשבה, וזאת לא יאוחר מ-45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה- מיום הביטול.
- 21.5. החברה תהא זכאית לבטל את הבטוחות שנמסרו לרוכש בהתאם להסכם זה ו/או לגבות את הפיצוי המוסכם, ככל שההסכם בוטל עקב הפרתו על ידי הרוכש.
- האמור בפסקה זו לא בא לגרוע מזכותה של החברה לתבוע מאת הרוכש כל סעד אחר לרבות שיפוי ופיצוי בגין כל נזקים אחרים שנגרמו לחברה לרבות עקב עיכובים בביטול ו/או השבת הבטוחות שנמסרו לרוכש לפי הסכם זה.
- מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם תהא רשאית החברה לבטל את הערת האזהרה ככל שנרשמה על שם הרוכש וכן תהא רשאית לפרוע כל הלוואה שנטל הרוכש ולהשיבו לגורם המממן ממנו לקח הרוכש מימון לדירה ששימשה כבטוחה להחזרתה, עד גובה סכום הכספים שיגיעו לרוכש מאת החברה בהתאם לסעיף זה.
- 21.6. מוסכם כי על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970.

22. שונות

- 22.1. כתובת החברה לצרכי הסכם זה היא כמפורט במבוא להסכם זה.
- 22.2. כתובת הרוכש לצרכי הסכם זה היא הכתובת הרשומה במבוא להסכם זה (עד מועד המסירה) או כתובת הדירה נשוא הסכם זה (לאחר מועד המסירה).
- 22.3. כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום עם אישור מסירה לפי הכתובות לעיל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח.

ולראיה באנו על החתום ביום _____:

ה ר ו כ ש

ה ח ב ר ה

נספח ב' – נספח תמורה

נספח תמורה

להסכם שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

זוהר וצפרייר שרבט יזמות ובניה (2001) בע"מ

ח.פ. 513116798

באמצעות מורשה/י החתימה מטעמה ה"ה זוהר שרבט ת.ז. 022035703 או

צפרייר שרבט ת.ז. 022035695

מרחוב הברזל 32, תל אביב

(להלן: "החברה" או "המוכר")

מצד אחד;

לבין: 1. _____, ת.ז. _____

2. _____, ת.ז. _____

מרח' _____

טלפון: _____

דוא"ל: _____

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה
(להלן: "הרוכש")

מצד שני;

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. מבוא

1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר, אלא אם נקבע להם פירוש אחר בנספח זה שאז יגבר הפירוש שנקבע להם בנספח זה על פירושם בהסכם.

1.3. פרטי הדירה: דירה שמספרה הזמני: _____ בבניין שמספרו הזמני: _____ בקומה _____ חניה שמספרה הזמני _____ מחסן שמספרו הזמני _____ ו/או כל הצמדה אחרת שתוצמד לדירה.

2. מחיר הדירה ותנאי התשלום

2.1. בתמורה לרכישת הדירה אשר מועד מסירתה כאמור בהסכם המכר הינו ביום **30/09/2027**, הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך ש"ח כולל מע"מ (במילים): _____ שקלים (חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה, והכל במועדים ובשיעורים כמפורט להלן (להלן: "מחיר הדירה").

2.2. תשלומים

2.2.1. במעמד חתימת הסכם המכר ישלם הרוכש סך של _____ ₪ [המהווה 7% ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) בתוספת הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן (להלן: "התשלום הראשון"). יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

2.2.2. סך של _____ ₪ [13% נוספים] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם בתוך 45 ימים ממועד הודעת המוכר לפיה הונפק פנקס שוברים לדירה, אך בכל מקרה לא לפני חלוף 45 ימים מיום החתימה על הסכם זה. הקונה מתחייב לאסוף את פנקס השוברים ולחתום על אישור בדבר קבלתו.

2.2.3. סך של _____ ₪ [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 30/04/2025 בכפוף להיתר בניה.

2.2.4. סך של _____ ₪ [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 31/10/2025 בכפוף להיתר בניה.

2.2.5. סך של _____ ₪ [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 30/04/2026 בכפוף להיתר בניה.

2.2.6. סך של _____ ₪ [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 31/10/2026 בכפוף להיתר בניה.

2.2.7. סך של _____ ₪ [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 30/04/2027 בכפוף להיתר בניה.

2.2.8. יתרת התמורה בסך של _____ ₪ [המהווה 10% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה) ישולם 7 ימים לפני מועד המסירה בדירה לידי הרוכש, וזאת כתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הרוכש. בכפוף להיתר בניה.

2.3. הרוכש מתחייב לשלם כל תשלום מהתשלומים החלים עליו על פי הסכם המכר ו/או הדין במלואו ובמועדו. החברה אינה חייבת לשלוח כל הודעה או דרישה בקשר למועד התשלום.

3. יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

4. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

5. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 4.18 להסכם המכר.

5.1. מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור הקבוע בחוק ביום חתימת הסכם המכר.
5.2. כל התשלומים ע"ח מחיר הדירה ישולמו עד השעה 14:00 לפנה"צ. תשלום שישולם לאחר השעה 14:00 לפנה"צ יחושב כאילו שולם ביום העסקים הבא אחריו.

5.3. למען הסר ספק יובהר כי כל תשלום על חשבון מחיר הדירה יכלול בתוכו מע"מ בשיעור החוקי כפי שיהיה בתוקף ביום ביצועו בפועל של כל תשלום כאמור והחברה תהיה זכאית לזקוף את הסכום המתאים בגין המע"מ מתוך כל תשלום כאמור. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הרוכש ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון מחיר הדירה עליו חל שינוי כזה על פי הדין ולא יחול על תשלומים אשר שולמו זה מכבר עד למועד השינוי. למען הסר ספק ועל אף כל האמור לעיל ולהלן בהסכם זה, מובהר כי בגין העלויות הכרוכות בהנפקת הבטוחה לרוכש אשר החברה תישא בתשלומן לבנק המלווה עבור הרוכש, בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר הבטוחה השקעות והאמור **בנספח ד'1** להסכם זה, לא יחול מע"מ.

5.4. הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי הסכם המכר אם חל לגביו מע"מ, לרבות תשלומי חובה, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'. הרוכש מתחייב לשלם ביחד עם כל תשלום המשולם על ידו גם את המע"מ החל בגין אותו תשלום, בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור. הרוכש יבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה לחשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם המכר, וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום שיונפקו על ידי הבנק המלווה, בהתאם להוראות נספח זה ובמועדים המפורטים בנספח זה. עם ביצוע התשלום, הרוכש יעביר לחברה העתק משובר התשלום המשולם לחשבון הפרויקט בציון ברור של שם הרוכש, ושם הפרויקט: "U ELAD".

5.5. **העברת כספים בכל דרך אחרת לא תיחשב כסילוקו של תשלום כלשהו ועל הרוכש בלבד תוטל האחריות לכל אובדן ו/או נזק למי מהצדדים בשל כך.**

5.6. הרוכש אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו ע"ג שוברי התשלום, אולם במידה ושובר התשלום לא יכלול את פרטי הרוכש, פרטי הדירה וסכום התמורה, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו בכתב יד ברור וקריא.

5.7. כל תשלום שלא ישולם לחשבון הפרויקט ו/או שישולם לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר לא יהווה תשלום על חשבון התמורה.

6. הפרשי הצמדה

6.1. אם בזמן פירעונו של תשלום כלשהו מן התשלומים והסכומים המפורטים בהסכם המכר ובנספח זה, יהיה "המדד החדש" גבוה מ"מדד הבסיס", כהגדרת מונחים אלו להלן, ישלם הרוכש את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה "המדד החדש" לעומת "מדד הבסיס".

יובהר כי ירידה ב"מדד החדש" מתחת ל"מדד הבסיס", לא תזכה את הרוכש בהקטנת אותו תשלום.

למרות האמור לעיל, אם יאחר הרוכש בתשלום כלשהו מהתשלומים ו/או בכל תשלום שהוא עפ"י נספח זה ו/או הסכם זה, הרי שהמדד הקובע לגבי אותו תשלום יהיה המדד החדש כהגדרתו להלן.

6.2. הרוכש מתחייב לשלם לחברה הפרשי הצמדה ביחד עם ביצוע של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי הסכם המכר ונספח זה.

6.3. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי, אשר יופק ע"י החברה ויכלול את ביצוע התשלומים המפורטים בהסכם המכר.

6.4. בנספח זה:

6.4.1. "המדד" - משמעו המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכן אותו מדד אף אם יפורסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר – ייקבע היחס בינו ובין המדד המוחלף על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

6.4.2. "מדד הבסיס" - הידוע מדד תשומות הבניה הידוע ביום קבלת היתר בניה. לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר הבניה מדד הבסיס יהא המדד ביום חתימת הסכם זה.

6.4.3. "המדד החדש" - משמעו לגבי כל תשלום שהרוכש חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, המדד הידוע ביום ביצוע של אותו תשלום.

6.5. למען הסר ספק מובהר בזה כי לצורכי ההסכם ונספח זה, בכל מקרה לא ירד המדד החדש ממדד הבסיס.

6.6. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה והריבית שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור.

6.7. הרוכש יהיה רשאי לפנות לחברה בבקשה שזו תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה המגיעים מהרוכש על פי ההסכם ונספח זה, לאחר הביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה - לפחות 7 ימי עסקים לפני מסירת החזקה בדירה לרוכש. מובהר כי תשלום זה מהווה תנאי בלעדיו אין לקבלת חזקה בדירה. ככל שהרוכש לא יעמוד בתשלום הפרשים כאמור, בתום 14 יום מקבלת דרישת החברה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה בכפוף להוראות ההסכם, ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה העומדים לחברה בגין כך, יחויב הרוכש בריבית פיגורים כמפורט בנספח זה.

6.8. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש ולעריכת פרוטוקול מסירה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע התשלומים המפורטים בהסכם ובנספח זה.

7. ריבית פיגורים

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר של הרוכש

ייפוי כח מיוחד ובלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה :

שם: _____ ת.ז. _____

שם: _____ ת.ז. _____

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה בזה את כוחו/ם של: עוה"ד ישראל עזיאל ו/או גור טננבאום ו/או יעל מירון מזמר ו/או דניאל הרטוב צבאן ו/או יעל פלטאו בילו ו/או סמדר אליאזרוב ו/או פז קנטור ו/או יארה תיתי ו/או רון זכאי ו/או לידר אלון ו/או צביקה גולדס מי מעוה"ד ממשד גולדפרב גרוס זליגמן ושות' ו/או עוה"ד ישראל שרבט כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו ולפעול ולעשות בשמינו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן:

1. לרשום הערות אזהרה, ליחד הערות אזהרה, לשנות הערות אזהרה ולבטל ו/או למחוק הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו לטובת צד ג', כל אדם ו/או תאגיד אחר (צד ד') ו/או לטובת בנקים למשכנתאות ו/או חברות ביטוח ו/או גורם אחר שיעניק לצד ג' ו/או לצד ד' הלוואה ו/או בגין התחייבות למגבלות במכירת הדירה לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או לטובת משרד הבינוי והשיכון כפי הנדרש על ידם, לרשום זיקת הנאה ו/או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או או הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית בהתאם לתכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו ו/או בהתאם להיתרי הבניה ו/או בהתאם לכל דין ו/או לדרישת כל רשות, להעביר ו/או להחכיר חלקים מן המקרקעין הנ"ל לצרכי ציבור, לרשום בית משותף ו/או בתים משותפים, לחתום על תקנון בית משותף, לחתום על שינויים או תיקונים לתקנון בית משותף, לחתום ולרשום הסכם שיתוף, לבקש ולבצע פעולות איחוד, חלוקה והפרדה, לרשום העברות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או זכויות אחרות, ובכלל לעשות כל פעולה שניתן לבצע לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), ו/או תקנותיו ו/או לפי כל דין אחר.
2. לקבל ו/או לרשום בשמנו ובשבילינו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת בתמורה או ללא תמורה את הנכסים המפורטים בסעיף 19 להלן או כל חלק מהם (להלן - "**הנכסים**"), ו/או לעשות כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים, הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם, לרבות ביטול חכירה, ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו.
3. לערוך הסכם חכירה לדורות ו/או שטר חכירה ו/או תנאים מיוחדים לשטר חכירה ו/או הסכם חכירה זמני בגין החלקה ו/או הדירה וכן כל תיקון ו/או תוספת למסמכים הנ"ל בנוסח שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו.
4. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי כוח הרשאה זה וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין ו/או על ידי המשכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן - "**חוק המשכון**") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "**המשכנתא**") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או חכירת משנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לינו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, החברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק

המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל, ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא.

5. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני ממונה על רישום המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין, ו/או רשם המקרקעין ו/או בפני הממונה על המרשם ו/או בפני כל אדם, גוף, רשות או פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, במשרדי השיכון והבינוי, ברשות מקרקעי ישראל, רשות המיסים, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט, בית דין, ועדת ערר ככל שיידרש לפי שיקול דעת/תם הסביר, לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה לרבות חוזה חכירה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכוח הרשאה זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות בכוח הרשאה זה.

6. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון, ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, ו/או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות ו/או רישום הערות אזהרה ו/או ביטולן ו/או מחיקתן, לדרוש רשום הנכסים ו/או רישומם ו/או הפרדה ו/או אחוד. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לנכסים ולרשום ירושה ביחס לנכסים או חלק מהם, לבקש צו רשום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו. לתבוע חלוקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר-דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות.

7. לרשום ו/או לבקש רישום ו/או להסכים לרישום ו/או לבטל ו/או להסכים לביטול ו/או לתיקון ו/או לצמצום ו/או לייחוד של כל זיקה/זיקות הנאה לחבות הבית לחובת הדירה ו/או לזכות הדירה ו/או לזכות הבית.

"זיקת הנאה" בסעיף זה – לרבות זיקת הנאה לשימוש הולכי רגל, לשימוש כלי רכב, חניה לצרכי גישה, לצורך שימוש בכל מתקן, מערכת, צנרת, מבנה המיועדים לתועלת הציבור המתגורר ו/או האמור להתגורר על החלקה ו/או בסמוך לה ו/או על כל חלק מהן.

8. לערוך, להסכים ו/או לחתום על תקנון מוסכם לבית משותף ו/או על הסכם בין בעלי היחידות בבית המשותף, בנוסח שייקבע על ידי מיופי הכוח ואף לקבוע בו, בין השאר, הוצאת שטחים מהרכוש המשותף ו/או הצמדות שונות ו/או שיעור השתתפות בהוצאות אחזקתו, ניהולו ובדיקתו של הרכוש המשותף ו/או לערוך, להסכים ו/או לחתום במקום הנ"ל על כל תקנון מחליף ו/או הסכם אחר ו/או לבקש לרשום את המסמכים הנ"ל כולם ו/או חלקם.

9. להסכים ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה, הצהרה, תוכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע תכנון הנכס וגם/או לכל פעולה אחרת שהיא במסגרת בקשה להקלה לפי סעיף 147 בקשר לנכס לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - ו/או לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943

- ו/או חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) וכל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת לה ו/או כל חוק אחר המסדיר, או שיסדיר תכנון בקשר לנכס - הכול כפי שימצא לנכון כל אחד מבא/י כח/ינו הנ"ל.
10. לביצוע כל מעשה, פעולה או עיסקה אשר לפי הסעיפים הקודמים יהיה/יו זכא/ים בא/י כוח/ינו להופיע בפני רשויות התכנון והבניה ובפני כל מוסד או גוף, תאגיד או פקיד ממשלתי או עירוני ולחתום בשמי/נו על כל הצהרה, בקשה, לרבות בקשות והצהרות הכרוכות בקבלת היתרי בניה להקמת בנין/ים ו/או בתים על הנכס - שטחי ויתור, תוכניות, מפות, תכנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה בו צורך אשר יידרש למען מתן תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות וזאת מבלי להגביל את זכותם של הרוכשים לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.
11. מדי פעם לתקן ו/או לשנות ו/או להחליף כל צו רישום שניתן ו/או יינתן לגבי הבית המשותף ו/או מכסת החלקים ברכוש המשותף ו/או ההצמדות השונות. מדי פעם לגרוע, או לבטל, או לשנות, רישום של יחידות בבית המשותף ו/או לצמצם ו/או להגדיל את הרכוש המשותף ו/או להעביר צמידויות מיחידה ליחידה.
12. לפדות, להעביר, לשנות, לתקן ו/או לבטל משכנתא, רישום זכות חכירה ו/או זכות בעלות ו/או העברת זכות חכירה ו/או זכות בעלות בדירה, או חלק הימנה בשלמותה או באופן חלקי.
13. לחתום על כל מסמך, תכנית, תשריט, מפה, בקשה, הערה, הצהרה, הסכמה, ו/או כל מסמך אחר, ו/או תיקון ו/או תוספת לאלה בקשר לרישום הבית המשותף ולמלא אחר כל הוראה שתינתן על ידי המפקח על רישום מקרקעין בעניין רישום בית משותף או בתים משותפים, או כל חלק מהם.
14. לבצע כל פעולה הקשורה ו/או נובעת מביצוע רישום פרצלציה ו/או איחוד החלקה ו/או פיצול החלקה ו/או חלוקה מחדש של החלקה ו/או הפרשת כל חלק מהקרקע והחלקה לצרכי ציבור ו/או החכרת כל חלק מהחלקה והחלקה לצרכי ציבור לרבות לרשות המקומית, לחברת החשמל, למשרד התקשורת, לחברת בזק, לחברת הגז, לחברת טלוויזיה בכבלים, ולכל מטרה שתיראה למיופי הכוח, כמטרה המשרתת את בעלי הזכויות בחלקה ו/או בבית, או חלק מבעלי זכויות אלה.
15. לעשות בשמי כל פעולה שבאה לתת תוקף ו/או משנה תוקף לכל התחייבות שהתחייבתי בהסכם המכר ו/או בכל נספח מנספחיו של הסכם המכר, ואני/ו מסכים/ים מראש לכל הפעולות שייעשו על ידי מיופי הכוח כאמור בכוח הרשאה זה.
16. כוח הרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאי/ים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכוח הרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיהן של **זוהר וצפריה שרבט יזמות ובניה (2001) בע"מ** ו/או רוכשים נוספים בפרויקט ו/או רשות מקרקעי ישראל וגם/או אישיות משפטית אחרת (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן - "צד ג' ו/או בהתייחס לבנקים הנוכחים לעיל יקראו להלן - "הבנק"). כוח הרשאה זה יישאר בתוקף גם לאחר מות/ינו ויחייב את יורשי/נו ויורשי יורשי/נו.
17. אני/נו מאשר/ים בזה כי התחייבות/ינו לרשום לזכות הבנק משכנתא על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי הבנק. כן התחייבתי כי הנכסים לא ירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמי/נו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם כן תירשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק.
18. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או יחתם בינו ובין צד ג' או מי מהם ו/או בכל מקרה בו צד ג' או מי מהם יהיו רשאים מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מיידי כל סכום שקבלנו או נקבל ממנו, יהיו מורשי/נו רשאים לבטל בשמי/נו ו/או במקומי/נו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כלשהן (להלן: - "ההסכם") ו/או להודיע בשמי/נו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמי/נו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין

הנכסים לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לצד ג' או למי מהם ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות צד ג' או למי מהם ו/או לפקודתם את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי ההסכם.

19. כוח הרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים הנמצאים באלעד בגוש 5759 בחלקה 2 (בחלק) ובגוש 5763 חלקה 45 (בחלק) והידועים גם כמגרשים מס' 23 ו-24 בהתאם לתכנית מפורטת מס' תמל/1081, בית מס' זמני _____ דירה מס' זמני _____ או כל מגרש או חלקת משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצאים הנכסים, כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה יוצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

20. מדי פעם בפעם להעביר כוח הרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כני"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם. לפי ראות עינינו/הם של מורשי הני"ל.

21. כל מה שיעשה/ו מורשינו הני"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לכוח הרשאה זה יחייב אותנו/ו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכחינו/ו והרינינו/ו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו/ו שיעשו בתוקף כוח הרשאה זה ומשחרר/ים אותנו/ם מכל אחריות כלפינו/ו בקשר למעשיו/הם הני"ל.

22. כל אחד ממורשינו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי כוח הרשאה זה עם מורשינו האחרים. על פי כוח הרשאה זה או כל כוח הרשאה אחר שניתן ו/או יינתן על ידינו/ו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשיית כל הפעולות הני"ל גם עם אחרים.

23. מיופי הכוח מוסמך/ים לעשות כל פעולה לפי ייפוי כוח זה אף אם היא ללא תמורה.

24. כל ספק בדבר היקף סמכויות מיופי הכוח יש לפרשו על דרך הרחבה ולא על דרך הצמצום.

ולראיה באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנה _____ :

אני, _____ עו"ד, מאשר בזה את החתימות הני"ל.

_____ תאריך

עו"ד

נספח ד' – נספח בנק

נספח רוכשים

פרטי הרוכש

שם: _____, ת.ז. _____, טלפון נייד: _____, שם: _____, ת.ז. _____, טלפון: _____, כתובת: _____
(להלן: "הרוכש")

פרטי המוכר

שם: _____ זוהר וצפריר שרבט יזמות ובניה (2001) בע"מ כתובת: _____
(להלן: "המוכר")

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הסכם הרכישה")

1 הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" – 3 בניינים או מספר מבנים המוקם/מים על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "U ELAD באלעד".
- 1.2 "המקרקעין" – גוש 5759 חלקה 2 (חלקי) וגוש 5763 חלקה 45 (חלקי) מגרשים 23,24 לפי תכנית תמל/1081 באלעד.
- 1.3 "היחידה" - הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערביות מכר" – ערביות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" - בנק לאומי לישראל
- 1.7 "הסכם המימון" - הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערביות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 281923/95 על שם המוכר בסניף 800 של הבנק.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

2 מימון הבנק

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.

- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחויבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
- 2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

- 3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.
- 3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחרגה.
- 3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.
- תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- 3.5 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:
- 3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.
- 3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.

- 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מיידי.
- 3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
- א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4 השעבוד

- 4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).
- 4.2 במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.
- 4.3 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.4 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

5 ערבות המכר

- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד התשומות בבניה למגורים בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

6 הערת אזהרה; משכנתא לרוכש

- 6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק או בהתאם לתנאים ולמועד הקבועים בהסכם המכר, לפי המאוחר מביניהם, ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחרגה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.

6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שיינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

7 ויתור על סודיות –

הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי;

7.1 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן:

7.1.1 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק: שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד: "המידע").

7.1.2 מסירת המידע כאמור לעיל לבנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, תבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.

7.2 לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

8 כללי

8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

1.1 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.

1.2 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה:

הרוכש

המוכר

נספח ד'1

**נספח עמלת ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)
תשל"ה-1974**

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום _____ להלן: "הסכם הרכישה".
ברצון המוכרת (להלן: "החברה") להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 12.4 בהסכם הרכישה.
על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הרוכש לבין החברה, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הרוכש על חשבון מחיר הדירה, לרבות על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש, כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.
2. תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בשביל הרוכש ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הרוכש.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - I. עלויות הקמה בסך המוערך בכ- _____ ש"ח
 - II. ריבית שנתית בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
4. יובהר, כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הרוכש, בגין העמדת הערבות לרוכש לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הרוכש וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הרוכש. פירוט כאמור יועבר מאת החברה לרוכש בכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש:

החברה:

נספח ה'

חובת יידוע בדבר הבטוחה

1. הודע לרוכש, כי בהתאם לסעיף 2 חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "החוק") החברה אינה רשאית לקבל סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, אלא אם הבטיחה את כספי הרוכש באחת מהדרכים הבאות:

- (א) החברה מסרה לרוכש ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם למעט רכיב המע"מ על חשבון המחיר;
- (ב) החברה ביטחה את עצמה אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששולמו למעט רכיב המע"מ;
- (ג) החברה שעבדה את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הרוכש;
- (ד) החברה רשמה לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
- (ה) החברה העבירה על שם הרוכש את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. הודע לרוכש, כי בגין כל הכספים שישולמו (למעט רכיב המע"מ) ע"י הרוכש ע"י תמורת הדירה הנרכשת, הבטוחה שתינתן הינה **ערבות בנקאית** לפי החוק וכי החברה רשאית להחליף הבטוחה בפוליסת ביטוח לפי סעיף 2(2) לחוק, בכפוף למסירת הודעה לרוכש על כך.

אנו הח"מ, מאשרים כי סעיפי החוק כאמור לעיל והחובה בהמצאת בטוחה בגין כספי התמורה הובאו לידיעתנו.

תאריך: _____

שם הרוכש: _____, ת.ז. _____

חתימת הרוכש: _____; חתימת הרוכש: _____;

אישור

הנני מאשר חתימת ה"ה _____

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

ת"ז _____, _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט _____ ב-
_____ (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר _____.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסרי דירה כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרת/נו לחברת _____
ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/ו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.
בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

_____ שם:

_____ שם:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת"ז _____ המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד _____

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ , ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט _____ ב-
_____ (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגדרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.

אני/נו מתחייבים למכור בתמורה מלאה את דירתי/נו הקודמת, על בסיסה הוענקה לנו זכאות כמשפרי דיור עד שנה מיום קבלת תעודת גמר, ככל וזו טרם נמכרה.

אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/נו מתחייבים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי

המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבות/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

_____ שם:

_____ שם:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת"ז _____ המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד _____

נספח ז' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/נו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו [י"יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם], זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון ירושה/ מתנה/ נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכויות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכויות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____

* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ו- מר/גב' _____, ת.ז. _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה וחותמת _____

נספח ח' - הוראות בדבר ייצוג משפטי

הודעה לרוכש על היעדר ייצוג משפטי בעיסקה זו

על פי כללי לשכת עורכי הדין (ייצוג עיסקאות בדירות), התשל"ז – 1977, וכחלק בלתי נפרד מהסכם המכר אליו מצורף נספח זה – הודע לרוכש והוא מאשר ומצהיר כדלהלן:

1. הוברר לרוכש כי עורכי הדין של המחלקה המשפטית של החברה ו/או מי מטעמם, ייצגו את החברה בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמו, על חשבונו. הרוכש מאשר בזאת כי ידוע לו שעורכי הדין של החברה, ובפרט עו"ד שיראל שרבט ו/או מי מטעמה (להלן: "עוה"ד") אינם מייצגים אותו בעסקה זו.
2. תמורת רישום זכויות הרוכש בדירה ופעולות הרישום המפורטות בתקנות המכר(דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, יישא הרוכש בשכ"ט עוה"ד, אשר יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.
3. התחייבויות עוה"ד בקשר עם רישום הנכס על שם הרוכש ו/או רישום הפרצלציה (ככל שרישום זה יחול על החברה) ו/או רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים בהתאם למפורט בהסכם ובהתאם להוראות חוק המכר, הן התחייבויות של החברה בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד. בתוך כך, מובהר כי לא נוצרו בין עוה"ד לבין הרוכש יחסי עו"ד-לקוח.
4. הרוכש מסכים בזה כי החברה רשאית לקיים את התחייבויותיה כלפיו לפי ההסכם ביחס לרישום זכויות הרוכש על פי ההסכם ובכל פעולה אחרת הכרוכה בכך ובכללן רישום הפרצלציה (ככל שרישום זה יחול על החברה) ו/או רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים בהתאם להסכם, להוראות המכר ובהתאם להוראות חוק המכר, באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמה, לבחירתה של החברה.
2. הרוכש, בחתימתו על מסמך זה מצהיר הודע לו וכי הוא מסכים לכך שעוה"ד המייצג את החברה, ייצג את החברה בכל הליך הקשור לפרויקט או הנובע ממנו, ו/או בקשר להסכם ו/או בקשר לדירה, לרבות אך לא רק בהליכים משפטיים מכל סוג וכן לרבות בהליכים משפטיים כנגד הרוכש.

החברה

הרוכש

נספח ט' - הסכם ניהול

הסכם ניהול

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י נ: זוהר וצפריר שרבט בע"מ ח.פ. 513916791
מרחוב: הברזל 32, תל אביב
(להלן - "חברת הניהול")

מצד אחד

ל ב י נ: 1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
מרחוב: _____
טל': _____
(ביחד ולחוד להלן - "המחזיק")

מצד שני

הואיל והמחזיק רכש מזוהר וצפריר שרבט יזמות ובניה (2001) בע"מ ח.פ. 513116798 (להלן - "החברה") נכס בפרויקט כהגדרתו להלן, או רכש נכס כנ"ל מאת מי שרכש אותו מהחברה והינו על כן המחזיק בנכס;

והואיל והודע למחזיק כי על מנת לשמור על רמת הפרויקט, ינוהל הפרויקט ויתוחזק באמצעות חברת ניהול ואחזקה, וחברת הניהול קיבלה על עצמה למלא תפקיד זה;

והואיל והסכם זה בא להסדיר את ההתחייבויות ההדדיות בין הצדדים בכל הנוגע לניהול וביצוע השירותים בפרויקט;

והואיל והודע למחזיק כי הפרויקט ינוהל ויופעל ע"י חברת הניהול והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הניהול כמפורט בו;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

א. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ב. כותרות הסעיפים מובאות לשם נוחיות המעיין בלבד ולא יהא להם ערך פרשני כלשהו.

2. הגדרות

למילים ולביטויים להלן יהא הפירוש המופיע לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פירוש אחר:

- "חברת הניהול"
גוף משפטי כפי שתורה החברה בכתב, או חברת הניהול שתחליף אותה בהתאם לסעיף 18 להלן.
- "הפרויקט ; הבניינים"
פרויקט U ELAD אשר יוקם על המקרקעין המצויה בגוש 5759, חלק 2 (בחלק) ובגוש 5763 חלקה 45 (בחלק) והידועים גם כמגרשים מס' 23,24 בהתאם לתכנית מפורטת מס' תמל/1081 בעיר אלעד, הכולל בנייני מגורים ומסחר הכוללים, חניון וכן שטחים נוספים אשר מיועדים לשימושם של כלל הדיירים.
- "הנכס"
דירה מס' _____ בקומה _____ בבנין מס' _____, וכן מקום חניה הידוע כמס' _____ ומחסן הידוע כמס' _____.
- "החברה"
זוהר וצפריר שרבט יזמות ובניה (2001) בע"מ ח.פ. 513116798
- "הסכם הרכישה"
הסכם הרכישה שלפיו רכש המחזיק מהחברה את הנכס.
- "הדירות"
הדירות שייבנו בבניינים.
- "המחזיקים"
מי שיהיו מעת לעת רשומים או זכאים להירשם כבעלים או כחוכרים של הנכס.

- "שטחי השימוש המשותף"
כל חלקי הבניינים שהחברה תייעד אותם מעת לעת לשימוש משותף של המחזיקים או חלקם, כגון, אולמות הכניסה, החניונים, חדרי מדרגות, פרוזדורים, מעליות, מערכות מכאניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אוויר, צנרת מכל סוג שהוא, גנראטורים, מגדלי קירור, גינות וכיוצ"ב, לרבות כל חלקי בניינים שיועמדו על ידי החברה מעת לעת לשימוש משותף של המחזיקים ואחרים, וכן שטחים אחרים המיועדים לשרת את בעלי הנכסים בבניינים או של חלקים מהם.

- "המדד"
מדד המחירים לצרכן (אינדקס יוקר המחיה) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.

במקרה שיבוא מדד אחר שיתפרסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, אזי תעשה חברת הניהול את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים דלעיל.

.1.1

"הנציגות"

- נציגות הבית המשותף אשר נבחרה ו/או תבחר ע"י הדיירים כדין בפרויקט וכהגדרתה בסעיף 13.א. להלן.

3. השירותים

א. הסכם זה מתייחס לשירותים אשר יינתנו ע"י חברת הניהול בהתאם לשיקול דעתה הסביר המפורטים להלן:

1. ניהול וביצוע שירותי הפעלה, אחזקה, ניקיון, תאורה וגינון של שטחי השימוש המשותף ושל מתקנים ושטחים אחרים בבניין המיועדים לשרת ו/או לשמש את הנכס ו/או את הבניין.

2. חברת הניהול תהא רשאית ליזום ולתת, שירותים ופעולות נוספים כגון: טיפול בחיובים ותשלומים בגין מיסים, אגרות והיטלים עירוניים ממשלתיים ואחרים ככל שיוטלו על שטחי השימוש המשותף וכן

תשלומים בגין אספקת מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף ולמחסנים בבניין, שירותים ופעולות שחברת הניהול תידרש לבצע ע"י הרשויות המוסמכות וכן כל שירות נוסף שחברת הניהול תחליט שמן הראוי שיסופק לבניין ו/או לפרויקט ובלבד שהוא נהוג או מקובל, בהתחשב באופיו של הבניין.

3. כדי לשמור על רמת הבניינים, תהיה חברת הניהול רשאית, מעת לעת, לבצע במסגרת השירותים חידושים, תיקונים, החלפות, ואף שיפורים, שינויים, השבחות וכיוצ"ב, ולהטיל את כל העלויות וההוצאות הכרוכות בכך על המחזיקים.

4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי חברת הניהול תהיה רשאית לבצע שינוי יסודי בשטחי השימוש המשותף של הבניין, מעבר לדרוש לצורך שמירה על מצב מבנה הבניין כפי שהיה בעת גמר הבניה. ככל שהמחזיקים ששטח הרצפות הכולל של הנכסים שלהם שווה ל-51% או יותר משטח הרצפות הכולל של הבניין יודיעו לחברת הניהול זמן מספיק לפני תחילת ביצוע השינוי, בהודעה בכתב חתומה על ידם, כי הם מתנגדים לביצוע שינוי יסודי כאמור, לא תבצע חברת הניהול שינוי כאמור.

ב. מודגש בזה, כי חברת הניהול תהיה זכאית מדי פעם, לקבוע את היקף השירותים, סוגם, טיבם, איזה חלק מהם יסופק לבניין ו/או לחלקים מסוימים מהם ואת זמן ואופן הספקתם, בין היתר, בהתחשב ברמתו ובאופיו של הבניין.

ג. הודע למחזיק כי עבודות פיתוח שונות בתחום הבניין ו/או סביבתם יימשכו אף לאחר מועד המסירה של הנכס, וכי הודע לו כי העבודות הנ"ל עשויות לפגוע באיכות ו/או ברמת שירותי הניהול שיסופקו לבניין בתקופה האמורה. חברת הניהול תספק בתקופה זו את אותם שירותים שניתן לתת בנסיבות האמורות.

ד. מובהר בזאת, להסרת כל ספק, כי שירותי הניהול אינם כוללים שירותי שמירה מסוג כלשהו (בשכר ו/או בחינם) וחברת הניהול איננה אחראית לנזקים כלשהם אם ייגרמו כאלה לרכוש המשותף כולם ו/או חלקם ו/או לדירות המצויות בבניין, על הצמדותיהן, ו/או לתכולתן ו/או לכלי הרכב של המחזיקים ו/או אורחיהם כתוצאה מחבלות בזדון, פריצות, גניבות ו/או פגעי טבע מסוג כלשהו ו/או לנזקים מהסוג הנ"ל שייגרמו לצדדים שלישיים בתחום הבניין ו/או הדירות ו/או הרכוש המשותף. חברת הניהול לא תיחשב בכל מקרה כשומר בשכר ו/או בחינם כהגדרתם של מונחים אלה בחוק השומרים, תשכ"ז – 1967, ולא תהיה לה אחריות חוזית ו/או נזיקית ו/או אחרת כלפי הנציגות ו/או המחזיקים ו/או כלפי צדדים שלישיים אלא אם כן הנזקים נגרמו עקב מעשה ו/או מחדל רשלני של חברת הניהול.

4. ההתקשרות

א. המחזיק מוסר לחברת הניהול וחברת הניהול מקבלת על עצמה לבצע, באופן בלעדי, את הניהול וההפעלה של הבניין ובצוע השירותים בהם (להלן – "ניהול וביצוע השירותים") לתקופת ההסכם כהגדרתה להלן.

ב. ניהול וביצוע השירותים ייעשה ע"י חברת הניהול בעצמה ו/או ע"י אחרים או חלק בעצמה וחלק ע"י אחרים.

ג. המחזיק מתחייב שלא לבצע את השירותים וכל חלק מהם בעצמו או באמצעות אחרים, אלא באמצעות חברת הניהול או מטעמה, והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה לרבות ההוראות, הכללים והתקנון שייקבעו ע"י חברת הניהול ולהשתתף בהוצאות כמפורט בהסכם זה.

ד. הסכם זה יירשם בלשכת רישום המקרקעין בין על ידי הכללתו בתקנון הבית המשותף ובין על ידי רישום הערה בספרי המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, כי הסכם זה קיים ומחייב, הכול לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

5. תקופת ההסכם

א. הסכם זה יהיה בתוקף ממועד מסירת החזקה בנכס הראשון בבנין נשוא הנכס ועד לתום 24 חודשים ממועד זה. התקופה הנ"ל או כל תקופה קצרה יותר או ארוכה יותר שהסכם זה יהיה בתוקף, לפי הוראותיו, תיקרא בהסכם זה – **"תקופת ההסכם"**.

לאחר תקופת ההסכם, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. ככל שחברת הניהול שנבחרה ע"י המוכר תהיה בבעלות המוכר או חברה קשורה למוכר, תקופת ההתקשרות של הקונה עם חברת הניהול לא תעלה על שנה.

ב. מובהר בזה, כי חברת הניהול לא תהיה חייבת בשום מקרה להתחיל בבצוע ובניהול השירותים לפני המועד שבו נמסרו לחזקתה שטחי השימוש המשותף, כולם או חלקם, לפי בחירתה. כמו כן המחזיק לא יהיה חייב לשאת בתשלום כלשהו על פי הסכם זה, לפני מועד קבלת החזקה בנכס

ג. במקרה שבו המחזיק הינו בעל זכויות בנכס, שהועברו אליו שלא על פי הסכם הרכישה, תחל לגביו תקופת הסכם זה החל מתאריך חתימת הסכם זה או מהמועד שבו קיבל המחזיק חזקה בנכס, לפי המוקדם ותסתיים בתום תקופת ההסכם כבסעיף 5א. לעיל. למען הסר כל ספק, המחזיקים מתחייבים כי במקרה של השכרת הנכס על ידם, יחתמו בעלי הזכויות (השוכרים) על הסכם זה ויראו את התחייבויותיהם של המחזיקים ו/או בעלי הזכויות כאמור כלפי חברת הניהול ביחד ולחוד.

6. התקשרויות עם ספקים, עובדים ואחרים

חברת הניהול תהיה רשאית להעסיק עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, וכן תהיה רשאית לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם באמצעות קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת כפי שתקבע חברת הניהול, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה, על פי חוזה מיוחד או בתנאים שתמצא לנכון, של עורכי דין, רואי חשבון, יועצים אחרים, ואנשים אחרים שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם או להתקשר עמם, אך מבלי שיהא בכך כדי לגרוע מהתחייבויותיה של חברת הניהול כלפי המחזיק שלפי הסכם זה.

7. נהלים והוראות

א. הודע למחזיק כי חברת הניהול תקבע נהלים והוראות בקשר לניהול הבניין והפעלתו, וכן לשימוש בשטחי השימוש המשותף, וחברת הניהול תוכל לשנות הוראות אלה מעת לעת. המחזיק מתחייב לנהוג לפי הנהלים, ההוראות והסידורים כלעיל. חברת הניהול לא תקבע נהלים והוראות המגבילים את השימוש הסביר של המחזיק בנכס אלא בכפוף לתיאום ואישור הנציגות הזמנית.

ב. המעברים, חדרי המדרגות, המסדרונות והכניסות שייכללו בשטחי השימוש המשותף או שלפי הסכם זה יש לכלל המחזיקים זכות מעבר בהם ישמשו למעבר

בלבד, אין להניח בהם חפצים, אין לחסמם ואין להפריע את התנועה החופשית בהם. כמו כן אין להניח מיטלטלין או חפצים כלשהם מחוץ לנכס באופן קבוע.

ג. העלייה לגגות הבניינים, הכניסה אליהם והשימוש מכל סוג שהוא בהם וכן הכניסה, השימוש והטיפול בחדרי המכונות של המעליות, מיזוג האוויר, משאבות המים, מתקני האשפה, מתקני הביוב והספקת החשמל והמכונות והמתקנים המצויים בהם אסורים בהחלט, פרט לבעלי מקצוע העוסקים בהחזקה ובתיקון של הנ"ל באישור חברת הניהול, ופרט לאנשים שחברת הניהול מצאה לנכון להרשות להם את הנ"ל, לרבות לשם הבטחת אספקת השירותים ו/או לשם השמירה עליהם ואחזקתם.

ד. הצנרת בבניין וכל המתקנים הקשורים אליה, ללא יוצא מן הכלל, וכן הכבלים, צינורות העל והתת-קרקעיים ו/או המרכזיים לשם אספקת חשמל, מים, טלפונים, ולשם הפעלת הגנראטורים, יהיו אסורים במגע כלשהו. הטיפול והמגע הדרושים לשם החזקתם התקינה ייעשו ע"י בעלי מקצוע, וההוראות והרשות לבעלי המקצוע, לגבי מתקנים כלעיל, יינתנו ע"י חברת הניהול בלבד.

ה. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, תהיה חברת הניהול רשאית לקבוע כללים והוראות האוסרים שימוש ופעילויות בנכס הנוגדות את אופיו של הבניין, והמחזיק מתחייב לציית לכל הכללים וההוראות הנ"ל.

ו. ככל שתותקן מעלית שבת בבניין תקבע חברת הניהול את אופן ומועדי הפעלתה, בכפוף לכל דין. ההוצאות שתהיינה כרוכות בהפעלת מעלית שבת כלעיל ייכללו במסגרת ההוצאות כמפורט בסעיף 10 להלן.

8. התחייבויות המחזיק

המחזיק מתחייב בזאת:

א. להיות קשור עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם בהתאם לאמור בסעיף 10 להלן.

ב. כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה, בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו יידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והיעיל של השירותים.

ג. להשתמש בנכס בצורה סבירה וכן באופן שכתוצאה מן השימוש הנ"ל לא ייגרם מטרד ולא יופרע השימוש הסביר של יתר המשתמשים בבניין.

ד. לאפשר לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס לנכס, בשעות סבירות ובתיאום מראש, לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלו תיעשינה עבור המחזיק עצמו או עבור מחזיק אחר, ובין לצורך בצוע תיקונים שיידרשו בנכסים אחרים ו/או בשטחי השימוש המשותף, ובין היתר, לפתוח קירות, רצפות, תקרות, פירים וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לדעת חברת הניהול לשם מילוי התחייבויותיה בהסכם זה, חברת הניהול תודיע למחזיק מראש על מועד ביצוע התיקון, במקרה של תיקונים שאינם סובלים דיחוי החברה תודיע במועד הראשון ובהקדם האפשרי. כמו כן, תשתדל חברת הניהול בכל מקרה של פעולה כנ"ל כי הפרעה למחזיק תהיה קטנה ככל האפשר וכי יוחזר מצב הנכס לקדמותו. המחזיק מתחייב להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.

9. ביטוח

א. בכפוף לאישור ותיאום עם הנציגות הזמנית, חברת הניהול תהיה רשאית, לערוך ולקיים בשמה, בשם החברה ובשם כל אחד מהמחזיקים את הביטוחים המפורטים להלן או כל חלק מהם וכן כל ביטוח אחר או נוסף אשר חברת הניהול, תמצא לנכון לעשותו. ככל שייערכו הביטוחים או חלק מהם, הם ייערכו על ידי חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין בישראל. כן רשאית חברת הניהול לגרום לעריכת כל ביטוח נוסף שיידרש בהתחשב באופי הבניין וצרכיו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל תהיה חברת הניהול רשאית לכלול בביטוחים בכפוף לאישור הנציגות:

1. ביטוח שטחי השימוש המשותף מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הבאים: אש, ברק, התפוצצות, סערה, סופה, שיטפון, נזקי נוזלים, התבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות ושבתות. הביטוח יכול תנאי בדבר ויתור על זכות שיבוב של המבטח כלפי המחזיקים בגין נזק שנגרם על-ידם, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות השיבוב לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין פגיעה או נזק העלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם בתחומי שטחי השימוש המשותף, בגבולות אחריות שייקבעו מעת לעת על-ידי חברת הניהול. הביטוח יכול סעיף אחריות צולבת. פוליסה זו תורחב לשפות מחזיקים באם יתבעו בגין אחריותם למעשה ו/או מחדל של החברה ו/או של חברת הניהול בגין אירוע שארע בתחומי השימוש המשותף.

3. ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות חברת הניהול ו/או החברה כלפי כל העובדים המועסקים על ידם ומטעמם, בגבולות אחריות שייקבעו מעת לעת על-ידי חברת הניהול.

ב. בביטוחים שייערכו על ידי חברת הניהול יצוין כי הזכויות לניהול משא ומתן ולקבלת תגמולי ביטוח מאת המבטח יהיו של חברת הניהול ו/או של החברה בלבד. חברת הניהול ו/או החברה יגרמו לכך כי תגמולי ביטוח בגין נזק שנגרם לשטחי השימוש המשותף ישמשו לשם כינון האבדן או הנזק שנגרם לשטחי השימוש המשותף כאמור.

ג. כל ההוצאות הכרוכות בעריכת הביטוחים דלעיל ייחשבו כחלק מההוצאות כהגדרתן בסעיף 10 להלן.
ד. סעיף זה כפוף לאישור ותיאום אל מול הנציגות הזמנית.

10. תשלומים לחברת הניהול

א. בכפוף לאישור הנציגות הזמנית, המחזיק מתחייב לשאת, ביחד עם יתר המחזיקים, בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים וכל יתר פעולות חברת הניהול (להלן ולעיל - "ההוצאות"). חלקו של המחזיק בכלל ההוצאות ייקבע בהתאם לפרויקטים דומים באותו האזור, לגודל הדירה וגודל הפרויקט.

ב. בחלוקת ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים בין המחזיקים תנהג חברת הניהול בתיאום ובאישור הנציגות כלהלן:

1. במידת האפשר ובכפוף לאמור בהמשך סעיף זה להלן, תבדיל חברת הניהול בין הוצאות לשירותים הניתנים לנכס מסוים או לנכסים מסוימים או לרכוש הצמוד לנכס מסוים, או לנכסים מסוימים, שבהן ישאו המחזיקים של אותו נכס או הנכסים המסוימים בלבד.

2. בכפוף לאמור בסעיף 10.ב. זה לעיל, חלקו היחסי של המחזיק בהוצאות, יהיה בהתאם לחלקה היחסי של דירתו ברכוש המשותף, היינו יחס שטח רצפת הדירה לכלל שטח רצפות הדירות בבניין ו/או בפרויקט או כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף, כאשר לחברה יש את הזכות לקבוע כי שטחי ההצמדות לא יכללו בשטח הדירה לצורך חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור.

עד השלמת איכלוס כל הבניינים ייקבע חלקו היחסי של המחזיק בהוצאות כלעיל על פי מפתח שייקבע ע"י חברת הניהול בהתחשב בעקרונות הנ"ל, בשינויים המחויבים.

ג. איסוף כספי ההוצאות ודמי הניהול יבוצע ע"י חברת הניהול.

בכל מקרה של מחזיקים אשר הפרו את התחייבויותיהם לתשלום כספי ההוצאות ודמי הניהול כאמור, תפעל חברת הניהול למשלוח מכתבי התראה בגין הפרה זו. מובהר למען הסר ספק כי חברת הניהול לא תידרש ואינה מתחייבת לשאת בתשלום לעורכי דין ו/או לאנשי מקצוע אחרים בכדי לגבות את ההוצאות דמי הניהול כאמור למעט משלוח מכתבי התראה כאמור.

ד. חברת הניהול תדאג לתשלום מיסים, אגרות, היטלים ותשלומים ככל שיוטלו על שטחי השימוש המשותף ו/או בהוצאות ותשלומים הכרוכים בהפעלתם כגון, הוצאות מיזוג אוויר, מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף וכן למחסנים המצויים בבניינים, והמחזיק ישא בחלקו בהוצאות אלה.

ה. בתיאום ובאישור הנציגות חברת הניהול תהיה רשאית, במידת הצורך, ללוות כספים ממקורות שתמצא לנכון לצורך מימון פעולותיה לניהול וביצוע השירותים. כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בהשגת המימון ויתר ההוצאות בקשר לכך ייכללו במסגרת ההוצאות.

ו. לגבי כל דירה שבבעלות החברה וטרם נמכרה ו/או נמסרה לרוכשה, תישא החברה בחלק היחסי מההוצאות הקבועות בגין אחזקת הרכוש המשותף, החברה רשאית לפטור עצמה מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותה יכלה החברה להוכיח שלא צרכה.

11. אופן ביצוע התשלומים

א. המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את חלקו בהוצאות, כולל תשלומים לקרן החידוש כהגדרתה להלן ודמי הניהול, בהתאם לחשבונות בכתב שיוגשו לו על ידי חברת הניהול וזאת תוך שבוע ימים מקבלת החשבון. החשבונות דלעיל יוגשו למחזיק מדי שלשה חדשים מראש או מדי תקופה אחרת שתיקבע על ידי חברת הניהול, ויבוססו על אומדן ההוצאות.

ב. המחזיק יהיה חייב לשאת במלוא חלקו בהוצאות ובדמי הניהול וזאת בין אם הוא מחזיק נכס בעצמו, בין שהשכיר אותו, או מסר את השימוש בו לאחר, ואף אם בפועל אין משתמשים בנכס.

ג. תוך תקופה שלא תעלה על 6 חודשים מתום כל שנה קלנדרית, תערוך חברת הניהול חשבון סופי של הוצאות הניהול וביצוע השירותים (כולל קרן החידוש ודמי הניהול) (להלן - "החשבון השנתי") ותמציא העתק מחשבון זה לנציגות. אישור רואה החשבון הנזכר בסעיף 12.ב. להלן יהווה אישור לנכונות הנתונים המפורטים בו.

ד. המחזיק מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את ההפרשים, במידה ויהיו כאלה, בין הסכומים ששילם המחזיק על חשבון חלקו בהוצאות, ובין סכומי ההוצאות ודמי הניהול המופיעים בחשבון השנתי. התשלום יבוצע תוך 7 ימים מהיום שבו תגיש חברת הניהול את החשבון השנתי למחזיק. במידה וההפרשים יהיו לזכותו של המחזיק יזוכה חשבונו בספרי החשבונות של חברת הניהול בהתאם.

ה. המחזיק ישלם לחברת הניהול מס ערך מוסף על כל תשלום בו הוא חייב בהתאם להסכם זה, ביחד עם תשלום אותו סכום ובשיעור שיחול במועד התשלום בפועל.

ו. להקלת גביית ההוצאות ודמי הניהול מתחייב המחזיק להמציא לחברת הניהול לא יאוחר ממועד קבלת החזקה בדירה בהתאם להסכם הרכישה שיקים מעותדים לכל תקופת ההסכם

12. ניהול חשבונות ובקרה

א. חברת הניהול תנהל הנהלת חשבונות בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים וספריה יבוקרו על ידי רואה-חשבון חיצוני שימונה על ידי חברת הניהול. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות מסודרים לגבי כל ההוצאות והכנסותיה ולכל בניין בנפרד ולהציג לנציגות הבית המשותף את כל הספרים והדוחות שברשותה.

ב. לבקשת חברת הניהול יבדוק רואה החשבון מעת לעת את סבירות הוצאות הניהול. כלל דו"ח הרו"ח המלצות לשינויים, תעשה חברת הניהול ככל שניתן על מנת ליישם את המלצות הרו"ח בשנה הקלנדרית הבאה לאחר קבלתן.

ג. החשבון השנתי יערך בהתאם להוראות סעיף 11.ג. לעיל. שום דבר מהאמור בסעיף 12 זה לעיל לא יתפרש כבא לגרוע מתוקפו של החשבון השנתי והוא יחייב את הצדדים בהתאם לאמור לעיל.

ד. ספרי חברת הניהול וחשבונותיה ייחשבו נכונים ויהיו נאמנים על המחזיק וישמשו בכל עת ראיה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים ששולמו על ידי המחזיק לחברת הניהול.

13. הנציגות

א. החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות. כל החלטה או פעולה של הנציגות וכל סיכום בינה לבין חברת הניהול בכל דבר הנוגע לביצוע הסכם הניהול יחייבו את המחזיק כאילו הוסכמו על ידו ובלבד שאם החלטה כזו פוגעת בזכויות המחזיק על-פי הסכם הרכישה או על פי הסכם זה לא יהיה לה תוקף לגבי המחזיק אלא אם הסכים לה.

- ב. חברת הניהול תעביר לנציגות, לפחות 15 יום לפני תחילתה של כל שנת כספים, את המסגרת התקציבית המשוערת לפעילותה לשנת הכספים הקרובה.
- ג. למען הסר ספק מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול לערוך עדכונים במסגרת התקציבית המשוערת במהלך שנת כספים ככל שיידרש לצרכי מתן השירותים עקב עליית מחירים, שינויים במשק, הוספת שירותים, הוצאות בלתי צפויות וכיו"ב והכל בשיתוף ובהסכמת הנציגות.
- ד. האמור לעיל אינו בא לגרוע מחובתו של המחזיק למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי חברת הניהול על פי הסכם זה במלואם ובמועד, לרבות תשלום כל הסכומים המגיעים ממנו על פיו ואינו בא לגרוע מכל תרופה או סעד המוקנים לחברת הניהול על פי הסכם זה בכל מקרה שהמחזיק לא יעשה כן.

14. הפרות ותרופות

- א. בכל מקרה שהמחזיק יפגר בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם יפר תנאי הסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, לפי בחירתה היא, לנקוט באחד או יותר מן הצעדים הבאים:

1. להטיל ולגבות ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות.

- ב. סירובו או אי נכונותו של המחזיק לקבל שירות כל שהוא ו/או הפסקת ניהול וביצוע השירותים על ידי חברת הניהול בהתאם להוראות סעיף 14.א.1 לעיל, לא ישחררו את המחזיק מהחובה להמשיך ולשלם את ההוצאות ודמי הניהול ולקיים את יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה.

15. קרן חידוש

- א. חברת הניהול תכלול בהוצאות סכומים המיועדים לכיסוי הוצאות תיקון וחידוש של מתקנים וציוד ושל שטחי השימוש המשותף ושל חלקי הבניינים המשותפים למספר נכסים בבניינים (להלן - "קרן החידוש") בגובה הסכומים שייקבעו על ידה ובמידת הצורך תוך התייעצות עם מומחים. הסכומים שישולמו לקרן החידוש ייחשבו כפקדון שיוחזק בידי חברת הניהול בחשבון נפרד, כנאמנה של כל המחזיקים, ויושקעו על ידה בהשקעות סולידיות על פי שיקול דעתה הסביר ובאישור רואה החשבון שלה. סכומי קרן החידוש ישמשו לתוספת, לחידוש ולהחלפת ציוד, מתקנים ורכוש כפי שיידרשו מפעם לפעם על פי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול בתיאום ובאישור הנציגות ובמידת הצורך תוך התייעצות עם אנשי מקצוע.

- ב. בכל מקרה שהסכומים שיצטברו בקרן החידוש לא יספיקו לחידוש שטחי השימוש המשותף, המתקנים ו/או הציוד, כפי שייקבע ע"י חברת הניהול, תהא רשאית חברת הניהול לדרוש מהחזיקים סכום שיהיה חסר לפי המפתח שלפיו יחולקו ההוצאות והכל בתיאום ובאישור של הנציגות, והמחזיק מתחייב לשלם את חלקו תוך 14 יום מקבלת דרישת חברת הניהול. מובהר בזאת, כי המחזיק לא יהיה זכאי לקבלת החזר של סכומים שלא נוצלו מקרן החידוש, וזאת אף לאחר מכירת הנכס. וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה בהתאם להוראות ההסכם ולחוק המכר (דירות).

- ג. ככל שעל פי דין תחול חובה לשלם מע"מ בגין הסכומים שישולמו לקרן החידוש, יוסיף המחזיק את המע"מ גם על הסכומים האמורים.
- ד. עם הגיע הסכסם ניהול זה לסיימו, תועבר קרן החידוש לידי חברת ניהול אחרת שתיקבע ע"י רוב המחזיקים כנזכר בסעיף 18 להלן.

16. העברת זכויות המחזיק

- א. המחזיק מתחייב, כי אם יעביר את זכויותיו בנכס לאחר, ככל שהדבר הותר לו עפ"י הסכסם הרכישה (להלן - "הנעבר"), יהא עליו, כתנאי מוקדם להעברת זכויותיו לגרום לכך שהנעבר יחתום עם חברת הניהול על הסכסם ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל חברת הניהול.
- ב. מובהר בזאת, כי המחזיק ישוחרר מהתחייבויותיו על פי הסכסם ניהול זה רק לאחר שהנעבר יחתום על הסכסם הניהול ויפקיד את המקדמה בידי חברת הניהול ולאחר שהמחזיק יסדיר את כל חיוביו כלפי חברת הניהול.

17. הפסקת השירותים וההסכסם

- א. חברת הניהול תהיה רשאית בתיאום ובאישור הנציגות בכל עת להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את הטיפול בניהול וביצוע השירותים על כל הנובע ממנו, לרבות כל זכויותיה וחובותיה על פי הסכסם זה, לידי חברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר הקיים או שיוקם לצורך זה (להלן - "החברה המחליפה"), בתנאי שהחברה המחליפה הינה גוף בעל נסיון בתחום ניהול שירותים, וכן יהיה עליה לקבל מאת החברה המחליפה, לפני ההעברה, מכתב, על פיו תקבל החברה המחליפה על עצמה את מילוי כל ההתחייבויות של חברת הניהול על פי הסכסם זה באופן שיבטיח את המשך אספקת השירותים תוך שמירה על אופיו של הבניין. יובהר כי יועבר העתק המכתב למחזיקים.
- ב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18.א. לעיל תהיה חברת הניהול (לפי בחירתה היא) רשאית להפסיק את מתן השירותים ו/או כל חלק מהם ו/או להפסיק את ניהול השירותים כולם ו/או מקצתם לפני תום תקופת הסכסם זה, על ידי מתן הודעה בכתב על כך למחזיקים בהתראה של 45 יום מראש.
- ג. מבלי לגרוע מהאמור לעיל תהיה חברת הניהול רשאית להפסיק מתן שירותים כולם או מקצתם בכל מקרה שלדעת חברת הניהול לא יהיה באפשרותה להמשיך את מתן השירותים או חלקם עקב חוסר מזומנים מתמשך בשל אי תשלום במועד של הוצאות הניהול מצד חלק ניכר מהמחזיקים.
- ד. הגיע הסכסם זה לקיצו מכל סיבה שהיא מתחייב המחזיק, כי הוא ביחד עם יתר המחזיקים יתקשרו עם חברת ניהול אחרת שתיקבע ע"י המחזיקים לניהול והפעלה של הבניינים באופן שהבניינים יהיה תמיד בניהולה של חברת ניהול שתבטיח את הפעלתם ברמה גבוהה. כדי לאפשר את ישומה של הוראה זו בבוא העת מתחייבת חברת הניהול לכלול סעיף מקביל בהתקשרויותיה עם יתר המחזיקים.

18. יחסי הצדדים

- א. מוסכסם, כי אין ולא יהיו בין המחזיק ו/או מי מטעמו לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה בכלל זה עובדיה, ספקיה וקבלניה, כל יחסי עובד - מעביד וכי חברת

הניהול הינה קבלן עצמאי, הפועל עבור המחזיקים בכל הקשור במתן שירותי ניהול ואחזקה לרכוש המשותף.

ב. מוסכם, כי בכל מקרה, לא תחשב חברת הניהול כ"שומר", בשכר ו/או בחינם, כמשמעות הגדרת מינוחים אלו בחוק השומרים, תשכ"ז - 1967.

19. כתובות והודעות

הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצרכי קבלת הודעות בהתאם להסכם זה כדלקמן:

חברת הניהול - _____
המחזיק _____

וכל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של הצד הנשגר תוך שלושה (3) ימים מעת שגורה אליו.

במקרה שצד ישנה כתובתו, יהיה חייב להודיע על כך לצד האחר תוך 7 ימים, ועד לקבלת הודעה כאמור תחשב כל הודעה שתשלח לפי כתובתו דלעיל של אותו צד כאילו הגיעה לתעודתה במועד הנקוב לעיל.

ולראיה באו על החתום במקום ובמועד דלעיל:

המחזיק

חברת הניהול

נספח י' - הצמדת חניית נכה

נספח הצמדת חניית נכה

הואיל: והרוכש זכה במסגרת פרויקט מחיר מטרה בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווקת חברת זוהר וצפריר שרבט יזמות ובניה (2001) בע"מ באלעד כמפורט בהסכם;

והואיל: ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הרוכש לקנות דירה שמוצמדות לה חניה או 2 חניות (כמפורט בנספח א'), אשר אחת מהן היא חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "חניית הנכה");

והואיל: וטרם נמכרו כל הדירות בבניין, ולנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שירכשו דירות בפרויקט קיימת זכות לרכוש חניית נכה בהתאם לדין;

והואיל: והרוכש עשוי להידרש להחליף את חניית הנכה על מנת שניתן יהיה להעמידה לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט וחלף זאת לקבל חניה חלופית והרוכש מסכים לכך;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

- א. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם לרכישת הדירה ותוכן המבוא שלעיל ונספח זה להלן הובאו לידיעת הרוכש בטרם בחר את הדירה;
- ב. הרוכש בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי החניה או אחת מבין החניות המוצמדות לה (לפי העניין וכאמור לעיל) מסומנת כחניית נכה.
- ג. ידוע לרוכש והוא מסכים לכך כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה, תהיה החברה רשאית להחליף את חניית הנכה אשר הוצמדה לדירתו כאמור לחניה אחרת בפרויקט (להלן: "החניה החליפית"), בהתאם למלאי החניות הפנוי שיהיה קיים באותה עת בבניין ו/או בפרויקט. במקרה זה הרוכש יאשר בחתימתו בתוך 3 ימי עסקים את הודעת החברה כפי שתימסר לו עם פרטי החניה החליפית שתינתן לו לפי בחירתו והודעת החברה.
- ד. אין לרוכש ולא תהא לו טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא נגד החברה ו/או כנגד המנהל ו/או כנגד משרד הבינוי ו/או מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת חניית הנכה כאמור בחניה חליפית. האמור בסעיף זה יחול בכפוף לכל דין ובהתאם לדרישת הרשויות.

החברה

הרוכש

נספח יא'

פרויקט " - אלעד נספח שינויים ותוספות

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום _____ בחודש _____ שנת 2024

בין: **זוהר וצפרייר שרבת יזמות ובניה (2001) בע"מ**
ח.פ. 513116798
מרחוב הברזל 32, תל אביב
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין: 1. ת.ז. _____
2. ת.ז. _____
כולם ביחד ולחוד ובערבות הדדית (להלן: "הרוכש")
אשר כתובתם לצורך ההסכם הינה: _____
טל': _____
דוא"ל: _____

מצד שני;

מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה שנחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת 2024 (להלן: "ההסכם") לפיו רכש הרוכש מהחברה את הזכויות בדירה מספר _____ בבניין מס' _____ (להלן: "הדירה") בפרויקט אותו מקימה החברה במקרקעין הידועים כחלקה 2 (בחלק) בגוש 5759 וחלקה 45 (בחלק) בגוש 5763 והידועים גם כמגרשים מס' 23 ו-24 בהתאם לתכנית מפורטת מס' 1081/תמל וכל תכניות המתאר החלות על המקרקעין אשר אושרו עד ליום חתימת הסכם זה על כל תיקוניהן כעת, או בעתיד, בעיר ראש העין (להלן: "הפרויקט").

נספח זה כולל וממצה את השינויים, התוספות וההבהרות להסכם כפי שהוסכמו בין הצדדים. כל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם על נספחיו, תגברנה הוראות נספח זה.

סעיף 1 להסכם – בהגדרת המונחים "הבנק המלווה" – מודגש כי שם הבנק המלווה יושלם לאחר חתימת הסכם ליווי.

סעיף 13.3 להסכם – פרטי החשבון, יושלמו לאחר חתימת הסכם הליווי.

סעיף 13.15 להסכם – מובהר, כי נספח ד' להסכם יושלם לאחר חתימת הסכם ליווי, במידת הצורך ובהתאם להנחיות הבנק המלווה.

ליווי בנקאי

1.1 מובהר בזאת, כי הואיל והחברה טרם חתמה על הסכם ליווי בנקאי עם בנק מלווה (להלן: "הסכם הליווי"), מוסכם על הצדדים, כי סך של 7% מהתמורה (להלן: "סכום הנאמנות"), יופקדו בנאמנות בידי "גרוס חברה לנאמנות נדל"ן בע"מ", ח.פ.

515133718 במשרד עוה"ד גולדפרב גרוס זליגמן ושות' (להלן: "הנאמן") המשמש כעוה"ד של החברה, והרוכש מוותר על כל טענה שתהיה בהקשר זה.

1.2 הצדדים נותנים בזאת לנאמן הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:

1.2.1 סכום הנאמנות יושקע על ידי הנאמן בפקדון שקלי נושא ריבית או בהשקעה סולידיית אחרת.

1.2.2 הצדדים נותנים בזאת לנאמן הוראות בלתי חוזרות לפעול להעברת סכום הנאמנות מחשבון הנאמנות שיפתח על ידי הנאמן ישירות לחשבון הליווי כמשמעותו בחוק המכר דירות, אשר יפתח אצל הבנק המלווה, והכל בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

1.2.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הצדדים נותנים בזאת לנאמן הוראות בלתי חוזרות להעביר את סכום הנאמנות לרוכש, אם וככל שסכום הנאמנות עדיין לא הועבר לבנק המלווה כאמור לעיל, וזאת אם תתקבל אצל הנאמן הודעה בכתב מהחברה כי חוזה המכר בוטל בנסיבות המפורטות. להלן לנספח שינויים ותוספות זה.

1.2.4 מוסכם, כי הנאמן לא יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד בגין מעשה ו/או מחדל בקשר להוראות אלה לעיל ו/או לביצוען, ובלבד שפעל בתום לב למעט במקרה של רשלנות ו/או זדון ו/או מחדל מצד הנאמן.

1.2.5 תשלום לנאמן כמוהו כתשלום לחברה לכל דבר ועניין.

1.3 הרוכש מתחייב, בתוך 7 ימים ממועד שתודיע לו החברה כי נחתם הסכם הליווי, לחתום על מסמכים נלווים להסכם המכר כגון נספח שינויים להסכם ו/או לחתום על מסמכים נוספים בעניין הליווי הבנקאי כפי שידרוש הבנק המלווה וכיו"ב (להלן: "מסמכי הליווי") זאת כפי שהחברה תמצא זאת לנכון וככל שיידרש כתוצאה מהתאמת ההסכם עליו חתם הרוכש למצב המשפטי לאחר חתימת הסכם הליווי עם הבנק המלווה הוראה זו הינה הוראה יסודית בהסכם והפרתה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

החברה מתחייב להוציא אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963, באופן שלא נידרש ניכוי מקדמות מס שבח על ידי הרוכש.

נספח היעדר היתר בנייה

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב ין : זוהר וצפריר שרבט יזמות ובניה (2001) בע"מ

ח.פ. 513116798

מרחוב הברזל 32, תל אביב

(להלן: "החברה")

מצד אחד

מצד שני

הרוכש כמפורט במבוא להסכם

ל בין :

הואיל ובמעמד חתימת נפסח זה נחתם בין המוכר לבין הקונה הסכם (להלן: "הסכם המכר") על פיו רוכש הקונה מאת המוכר דירה בבניין אשר יבנה על המקרקעין הידועים כחלקה 2 (בחלק) בגוש 5759 וחלקה 45 (בחלק) בגוש 5763 והידועים גם כמגרשים מס' 23 ו-24 בהתאם לתכנית מפורטת מס' תמל/1081 המצויים באלעד (להלן: "הדירה", "הבית", ו"המקרקעין");
והואיל והודע לקונה כי טרם התקבל היתר בניה לצורך בניית הדירה והבניין על המקרקעין (להלן: "היתר הבנייה");

לפיכך:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
2. לכל מונח בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם, למעט אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.
3. הודע לקונה כי התכניות הנמסרות לו במעמד חתימת ההסכם המצורפות להסכם, הן תכניות שאינן סופיות וכי יתכנו בהן שינויים הנובעים מדרישת הרשויות ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.

4. הודע לרוכש כי במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר, אזי יהא רשאי הקונה, במהלך 30 ימים מתום 6 החודשים האמורים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב שימסור הקונה למוכר ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-5 להלן.

לא בוטל הסכם המכר בתוך התקופה האמורה, ימשיך הוא לחול ולחייב את הצדדים.

5. כמו כן, במידה ויתקבל היתר בניה באופן שחל שינוי משמעותי בתוכניות הדירה, הקונה יהיה רשאי, תוך 30 ימים מהמועד שהודיע המוכר בכתב לקונה על השינוי והציג בפניו תשריט ומפרט מעודכנים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור למוכר בתוך 30 ימים האמורים ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-5 להלן.

לעניין זה "שינוי משמעותי" פירושו – שינוי בשטח הדירה גופא (כולל המרפסות) בשיעור העולה הסטטיות המותרות עפ"י צו מכר דירות, לרבות שינוי בתכנון הדירה ו/או שינוי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או שינוי בקומה בה מצויה הדירה.

להסרת ספק מובהר כי שינוי שינוי ברכוש המשותף ו/או שינוי שנוגע לדירות אחרות בפרויקט, לא יהווה שינוי משמעותי ולא יהיו בו כדי להקנות זכות ביטול לקונה.

במידה ולא תימסר הודעת ביטול כאמור לעיל במועד האמור, ייחשב הדבר כאילו הקונה הסכים למסמכים המעודכנים והם יחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין, וזאת ללא צורך בחתימתם על כל מסמך נוסף (אך מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה לחתום על המסמכים המעודכנים כאמור לעיל).

6. היה ובעקבות היתר הבניה יחול שינוי כלשהו בשטח הדירה או בהצמדותיה, אזי סכום התמורה יגדל או יקטן (לפי הענין) בהתאם להוראות התמחור הקבועות במכרז ונספח התשלומים יתוקן בהתאם. הקונה מתחייב לחתום על הנספח המתוקן בתוך 7 ימים מהמועד בו יתבקש לעשות כן על ידי המוכר ובמועד שיתואם עמו.

הודע לקונה כי יש לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין על כל שינוי של מחיר הדירה על הצמדותיה (בין אם יעלה ובין אם ירד) וזאת בתוך 30 יום ממועד חתימת הצדדים על הנספח המתוקן.

המוכר יערוך וידווח את השומה עבור הקונה, ככל שבמועד חתימת הנספח המתוקן ימסור הקונה למוכר את מלוא הנתונים הנדרשים לצורך הדיווח המתוקן לרשויות המס ויחתום על כל מסמך שידרש לצורך כך. לחילופין, רשאי הקונה להכין את השומה בעצמו ולדווח עליה באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה.

במקרה בו דיווח המוכר עבור הקונה, לא תחול על המוכר ועל עורכי הדין מטעמו אחריות בקשר לנתוני השומה העצמית שנמסרה על ידי הקונה ולשומה הסופית שתקבע על ידי רשויות המס.

7. בוטל ההסכם כאמור, ישיב המוכר לקונה את כל הסכומים ששילם הקונה עד אותה עת כאמור לעיל על חשבון התמורה, בערכם הריאלי, וזאת תוך 45 יום מיום ביטול ההסכם ובניכוי הסכום שיידרש המוכר לשלם למוסד הכספי לשם סילוק ההלוואות שנטל הקונה בגין תשלום התמורה, וזאת כנגד השבה וביטול של כל בטוחה שנמסרה לידי הקונה והשבת פנקס השוברים לידי המוכר (ככל שנמסר לקונה) ובכפוף לחתימת הקונה על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו (ככל שנרשמה).

8. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, עקב ביטול ההסכם כאמור לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:

- א. ההסכם לרכישת הדירה יחשב כמבוטל.
- ב. לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.
- ג. הצדדים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי ההסכם.
- ד. המוכר יהיה רשאי למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.

9. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם תגבר הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה

הקונה