

פרויקט "פסגות אור" בשכונת
הכרמים במודיעין - מכבים -
רעות

דירה מס' זמני _____

קומה מס' _____

בניין מס' _____

חוזה מכר – דירה במחיר מטרה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____, שנת _____

תאריך עברי : _____

בין

רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 516542792

מרחוב סוקולוב 46 הוד השרון

(להלן: "החברה")



מצד אחד

ל בין

שם: _____ ת.ז. / דרכון/ ח.פ. _____

שם: _____ ת.ז. / דרכון/ ח.פ. _____

באמצעות מורשה החתימה _____ ת.ז. _____

מרחוב _____

כתובת דואר אלקטרוני: _____

טל' _____ נייד _____ פקס' _____

(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש" או "הקונה")

מצד שני

והואיל והחברה רכשה את זכויות החכירה במקרקעין כהגדרתם להלן מאת רשות הפיתוח ו/או רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") באמצעות זכייתה במכרז מס' מר/57/2023 ונרשמה בלשכת רישום מקרקעין כבעלת זכויות החכירה הנ"ל לפי הסכם חכירה מהוון מיום 4.9.2023 שתוקפו עד ליום 2.5.2121 (להלן בהתאמה: "המכרז" ו"הסכם החכירה") לפי מס' שטר 42719/2025/1 מיום 7.8.2025.

והואיל ועל זכויותיה של החברה במקרקעין כהגדרתם להלן נרשמה בלשכת רישום מקרקעין משכנתה ללא הגבלה בסכום, מדרגה ראשונה (להלן: "משכנתאות") כחלק מהליווי הפיננסי של הפרויקט לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ וכהגדרתו להלן, לפי מס' שטר 42719/2025/2 מיום 7.8.2025;

והואיל ועל המקרקעין נרשמה ו/או עתידה להירשם בין היתר הערה / הערות על שימושים וייעודים במקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011, ו/או זיקות הנאה, בין היתר אך לא רק, הערה לפי תקנה 27 כאמור לעיל ו/או זיקות הנאה לפי תכנית הבינוי בתב"ע כהגדרתה להלן, בין היתר, בכל הנוגע למעברים בין מגרשים ו/או בניינים ו/או חלקות שונות בקומת/ קומות המרתף בכל או בחלק מהבניינים בפרויקט, בין אם לצורכי גישה לחניות ומחסנים ובין אם למעבר רכב ו/או הולכי רגל ו/או לצורך אחר ובין אם בכלל, בין אם יהוו רכוש משותף בבית משותף אחד ובן אם לאו, וזאת בכפוף לכל דין;

והואיל וידוע כי חלק מהמקרקעין הוכרזו כאתר עתיקות בהתאם לילקוט פרסומים מס' 4318 מיום 13.7.95, ו- 4404 מיום 1.5.96, ו- 6320 מיום 15.11.11; ועל חלק מהמקרקעין (חלקות 44 ו-45 בגוש 5735 נכון למועד זה) רשומות נכון למועד זה 3 הערות בדבר אתר עתיקות.

והואיל וביום 26.10.2023 חתמה החברה על הסכם לבניית תשתיות למול עיריית מודיעין-מכבים-רעות (להלן: "העירייה" ו/או "הרשות המקומית") בכל הנוגע לבניית תשתיות ציבוריות בשטח הפרויקט כהגדרתו להלן (להלן: "הסכם תשתיות");

והואיל וביום 16.10.2023 חתמה החברה על הסכם בנייה למול ממשלת ישראל ו/או רמ"י ו/או משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש" ו/או "המשרד") בכל הנוגע להתחייבויותיה לבניית הפרויקט כהגדרתו להלן (להלן: "הסכם בנייה");

והואיל והחברה עתידה לבנות על המקרקעין את הפרויקט (כהגדרתו להלן) ובו דירות מטרה ודירות לשוק החופשי כהגדרתן להלן, והכל בהתאם להיתר הבנייה לפרויקט שהתקבל ביום 28.7.2025, היתר מס' 20250138; היתר מס' 20250139; היתר מס' 20250140 (להלן יחד: "**היתר הבניה לפרויקט מיום 28.7.2025**") ;

והואיל וברצון הרוכש לרכוש מהחברה את זכויות החכירה או הבעלות (בהתאם להוראות ונהלי רמ"י) בדירה בבניין בפרויקט כהגדרתם להלן, וברצון החברה למכור לרוכש את הזכויות בדירה, בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה ובנספחיו, במסלול "דירה במחיר מטרה" על כל המשתמע מכך ;

והואיל והרוכש זכה בהגרלה מטעם משרד הבינוי והשיכון המאפשרת לו לרכוש את הדירה והוא מצהיר כי אין מניעה, מכל מין וסוג, להתקשרותו בהסכם זה ;

והואיל וברצון הצדדים לקבוע את תנאי ההתקשרות ביניהם, הכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה.

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

1.1. המבוא לחוזה זה ונספחיו והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומתנאיו.

1.2. כותרות הסעיפים בחוזה זה הינן לשם הנוחות והקלות ולא ישמשו לפרשנות חוזה זה.

1.3. בכל מקרה של סתירה, אי התאמה או דו משמעות בין הוראותיו של החוזה לבין הוראות הנספחים לחוזה, יקבעו הוראות החוזה, אלא אם נקבע במפורש אחרת.

1.4. אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים, חוזה זה כולל את המסמכים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד הימנו :

1.4.1 **נספח א'** - מפרט מכר לרבות הוראות התחזוקה והשימוש כנדרש בחוק המכר (ככל ובמועד חתימת הסכם זה הוראות התחזוקה והשימוש אינן בידי החברה, אלא ימסרו לרוכש עד מועד המסירה).

1.4.2 **נספח ב'** - תוכניות הדירה, הבניין, החניות והמחסנים (ככל וישנם).

1.4.3 **נספח ג'** - נספח תמורה, מועדים ותנאי תשלום.

1.4.4 **נספח ד'** - נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר מאת הרוכש – **מאושר על ידי נוטריון** אשר בעלותו תישא החברה.

1.4.5 **נספח ה'** – נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה – (טרם נחתם ויכול וישונה).

1.4.6 **נספח ו'** - תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים עם החברה.

1.4.7 **נספח ז'** - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.

1.4.8 **נספח ח'** – תצהיר וכתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה ; תצהיר וכתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה.

1.4.9 **נספח ט'** - בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת דיור בהישג יד ; הסכמה לייחוד הערת אזהרה ו/או משכנתה.

1.4.10 **נספח י'** – ייפוי כוח לבחירת דירה במסלול "מחיר מטרה".

1.4.11 **נספח יא'** – ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'.

1.4.12 **נספח יב'** - נספח הצמדת חניית נכה.

1.4.13 **נספח יג'** – נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

1.4.14 **נספח יד'** – נוסח טיוטת הסכם ניהול.

1.4.15 **נספח טו'** – נספח הוראות שייכללו בתקנון הבית המשותף.

1.4.16 **נספח טז'** – נספח הוצאת שטחים מהרכוש המשותף.

1.4.17 **נספח יז'** – נספח בחירת דירה מחיר מטרה

1.4.18 **נספח יח'** - כל מסמך אחר שיצורף להסכם זה לפי הוראות המכרז ו/או הגורמים המוסמכים במשרד הבינוי והשיכון.

2. הגדרות

בחווה זה לעיל ולהלן תיוחד למונחים הרשומים מטה המשמעות המפורטת בצדם:

- 2.1 **"המקרקעין"** או **"המגרש"** – מגרש 101 ו/או 102 ו/או 103 בהתאם לתכנית מפורטת מס' 420-0977363 (מד/מק/27/1) המהווה נכון למועד זה חלקות 43 ו/או 44 ו/או 45 (בהתאמה לסדר המגרשים הנזכרים לעיל) בגוש 5735 בשכונת הכרמים בעיר מודיעין-מכבים-רעות.
- 2.2 **"התב"ע"** – תכנית מפורטת מס' 420-0977363 (מד/מק/27/1) וכל תכניות המתאר וכל התכניות המקומיות, המחוזיות והארציות החלות ו/או שיחולו על המקרקעין ו/או על מקרקעין סמוכים להם, על כל הוראותיהן, תקנותיהן, תשריטיהן, ונספחיהן, לרבות כל תיקון ו/או הקלה ו/או שינוי שיעשו ו/או יחולו בהן, בכפוף לתנאי המכרז והוראות הדין.
- 2.3 **"הפרויקט"** – פרויקט להקמת 7 בנייני מגורים עם קומת / קומות מרתף משותפת בחלק מהבניינים, כאשר במגרש 101, 2 בניינים בני 4 קומות כל אחד וקומת/ קומות מרתף וסך הכל 22 יחידות דיור; במגרש 102, 2 בניינים בני 4 קומות כל אחד וקומת / קומות מרתף וסך הכל 22 יחידות דיור; במגרש 103, 3 בנייני מגורים בני 4 קומות כל אחד וקומת/ קומות מרתף וסך הכל 32 יחידות דיור (לעיל ולהלן: **"הבניינים"**); מתוך 76 הדירות בפרויקט 61 דירות במסלול "מחיר מטר" ו-15 דירות בשוק החופשי; במסגרת הפרויקט להקים צובר גז, קומת/ קומות מרתף ובהן חניות, מחסנים, גינון ועבודות פיתוח וכל אשר יידרש לצורך הקמת הפרויקט על המקרקעין אשר יבוצעו על ידי החברה או מי מטעמה, ובכלל זה בהתאם להוראות כיבוי אש אך לא רק; והכל בהתאם, למפרט ולתוכניות שלהלן.
- 2.4 **"הדירה"** – דירה מס' (זמני) __, מדגם __, בת __ חדרים, המצויה בקומה __ של בניין מס' _____ במגרש _____, וכן את ההצמדות המיוחדות לה (ככל שישנן), וכן חלקה היחסי ברכוש המשותף, כמפורט במפרט ובהוראות התחזוקה ושימוש המצורפים לחווה זה **כנספח א'** וכמסומן בתוכניות המצורפות **כנספח ב'** לחווה זה (להלן **"התוכניות"**) וכמפורט בנספח התמורה המצורף **כנספח ג'** לחווה זה.
- 2.5 **"חוק הבטחת השקעות"** – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974, על תיקונו.
- 2.6 **"חוק המכר"** – חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973, על תיקונו.
- 2.7 **"הקבלן"** – החברה עצמה ו/או קבלן הראשי עמו תתקשר החברה לבניית הפרויקט ו/או כל קבלן אחר אשר ייבחר על ידי החברה בהתאם לשיקול דעתה הסביר וזאת כל עוד בעל הסיווג המתאים בהתאם לדין
- 2.8 **"חשבון הפרויקט"** – חשבון מס' 146882 סניף 10 (ראשי ת"א) בבנק דיסקונט לישראל בע"מ כמפורט בנספח ג' ו/או בנספח ה' להסכם זה או כל בנק אחר שיחליף אותו בהתאם לשיקול דעת החברה הסביר, שישמש לניהול כל הפעילות הכספית של הקמת הפרויקט, ולא לשום מטרה אחרת ואשר ינפיק פנקסי שוברים מתאימים לביצוע תשלומי התמורה לאחר קבלת היתר הבניה כמתואר להלן. ככל ותוסר המשכנתא של הבנק המלווה תהיה החברה זכאית לקבל את התמורה בכל חשבון שתבחר.
- 2.9 **"המפרט"** – מפרט הדירה לרבות הצמדותיה וחלקה היחסי ברכוש המשותף בהתאם להנחיות רשות מקרקעי ישראל (ואשר לא יפחת מהמפרט המחייב בנספח ג' שצורף למכרז), לרבות הוראות התחזוקה והשימוש כנדרש בחוק המכר, המצורפים **כנספח א'** לחווה. מובהר, כי ככל שלא יהיו בידי החברה במועד חתימת חוזה זה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות התחזוקה והשימוש כאמור, תמסור החברה את ההוראות האמורות לרוכש כשהן חתומות בידי החברה במועד המסירה וכתנאי לה.
- 2.10 **"מחיר הדירה"** – מחיר הדירה כמפורט בנספח ג' לחווה זה.
- 2.11 **"הבנק המלווה"** – נכון למועד זה, בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או כל בנק אחר עמו תתקשר החברה, בקשר עם ליווי בניית הפרויקט ו/או העמדת "ערבויות חוק מכר" לטובת רוכשים בפרויקט והנפקת פנקסי שוברים לתשלום התמורה. מובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לייצר התחייבות כלשהי של הבנק המלווה כלפי הרוכש, פרט לפירעון ערבות חוק המכר על פי התנאים הנקובים בה. יובהר כי במידה ותוסר המשכנתא של הבנק המלווה העתידה להירשם, החברה לא תידרש להמצאת ערבות חוק מכר וזאת בכפוף לרישום הערת אזהרה.

- 2.12 "בנק הרוכש" - בנק מסחרי ו/או בנק למשכנתאות, אשר יעמיד לטובת הרוכש את המימון הדרוש לו לשם רכישת הדירה ולצורך זה בלבד.
- 2.13 "העירייה" - עיריית מודיעין מכבים-רעות ;
- 2.14 "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל, המנהלת את קרקעות מדינת ישראל והבעלים של המקרקעין ;
- 2.15 "המשרד" - משרד הבינוי והשיכון ;
- 2.16 "האדריכל" - אדריכל אייל איצקין ו/או כל אדריכל אשר התקשר עם המוכר לצורך מתן שירותי אדריכלות ו/או פיקוח עליון בפרויקט ו/או בבניין הדירה ;
- 2.17 "היתר בניה" - היתר בנייה של הבניין עצמו בו מצויה הדירה (לא כולל היתר חפירה ודיפונים), שהתקבל ו/או יתקבל מהועדה המקומית ובכלל זה היתר/י שינויים ככל ויוגשו/ו בפרויקט ;
- 2.18 "עורך הדין" ו/או "ב"כ החברה" - משרד עוה"ד טלוי קאופמן - עורכי דין מדרך מנחם בגין 48 בתל אביב.

3. רכישת הדירה

- 3.1 הרוכש מתחייב בזאת לרכוש מהחברה את הדירה כהגדרתה בסעיף 2.4 לעיל ולשלם את מלוא מחיר הדירה לחשבון הפרויקט, החברה מתחייבת בזאת למכור לרוכש את הדירה בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי תנאי חוזה זה ונספחיו.
- 3.2 מובהר בזאת כי התחייבויות החברה כלפי הרוכש על פי חוזה זה חלות רק ביחס לדירה, לרבות הצמדותיה ככל וישנן לפי חוזה זה וחלקה היחסי ברכוש המשותף כפי שייקבע בהתאם להוראות חוזה זה ובכפוף לכל דין ובכלל זה הוראות חוק המכר. לגבי חלקים אחרים בבניין ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט, לא תהיה לרוכש כל זכות וטענה מכל סוג שהן כלפי החברה.

4. הסכמות ו/או התחייבויות הרוכש

- 4.1 הודע לרוכש כי הוא מתקשר בחוזה זה לאחר שניתנה לו האפשרות לבדוק בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו את כל הנתונים, הפרטים והעובדות שיכולים להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה, וכי הוא מצא את הדירה, הבניין, הפרויקט וסביבתו, המקרקעין, התב"ע וזאת בין השאר אך לא רק בהתאם לתוכניות המכר והמפרט המצורפים להסכם זה, כמתאימים לו ולרצונותיו ועל בסיסם הוא מתקשר בחוזה זה והכל בהתאם ובכפוף להוראות תקנון הגרלת בחירת זכאים לרכישת דירות במסלולי "דיוור בהישג יד" של משרד הבינוי והשיכון.
- 4.2 הרוכש מודע לכך כי הדירה הינה בבניין לו קומה או קומות מרתף משותפות בחלק מהבניינים וכי יכול וחניה ו/או מחסן של דירתו ו/או דירה אחרת ימוקמו בקומת /קומות המרתף אך לא תחת גבול החלקה בו נמצאת הדירה. במקרה כזה ובמידה ולא ירשם בית משותף לכל הבניינים יחדיו תירשם זיקת הנאה בהתאמה והכל בהתאם לתקנות הרישום ולדין.
- 4.3 הרוכש מודע לכך שדירה זו נמכרת במסגרת מסלול "דירה במחיר מטרה" וחלק ניכר מהוראות ההסכם מוכתב כאמור על ידי הוראות מכרז ; כי הוא עומד בקריטריונים של רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון והוא בעל זכאות לרכישת הדירה ; כי הוא מתחייב במסגרת הסכם זה לחתום על תצהיר וכתב התחייבות למשרד הבינוי והשיכון (נספח ח') בהתאם להוראות המכרז.
- 4.4 הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עמו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. ככל וקבלת תעודת הזכאות שלא

כדין ו/או הטעות הנ"ל נגרמו גם באשמתו של הרוכש והחברה תחויב בקנס כספי בסך 450,000 ₪ נוכח הוראות רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון, הרוכש יישא בקנס הנ"ל וזאת מבלי לגרוע מחיוב הרוכש בקנס הנ"ל נוכח הוראות רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון, גם אם החברה לא חויבה בו.

4.5 הרוכש מצהיר כי בינו ו/או בין קרובו לבין החברה ו/או מי מטעמה (לרבות קבלן מבצע, חברה בת, חברה קשורה, משווק) **לא מתקיימים יחסים מיוחדים** כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976, להלן. "קרוב" לעניין זה כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה {נוסח חדש}, להלן;

ידוע לרוכש כי מכירת דירה במחיר מטרה בהינתן יחסים מיוחדים כאמור מהווה הפרה יסודית של ההסכמים שנחתמו בין החברה לבין רמ"י ו/או המשרד בקשר לפרויקט והוא (הרוכש) יישא בכל ההשלכות והנזקים שיגרמו מכך, לרבות אך לא רק יישא בקנס ו/או בפיצוי מוסכם בסך 450,000 ₪ ככל ויוטלו על החברה;

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרוכש מתחייב בנוסף לחתום על תצהיר והתחייבות בנוגע להיעדר יחסים מיוחדים עם החברה ו/או מי מטעמה כאמור, המצורף **בנספח 1** להסכם זה.

4.6 **ידוע לרוכש כי בהתאם להוראות המכרז אינו רשאי למכור את הדירה לצד ג', ובכלל זאת אינו רשאי לערוך הסכם להעברת זכויות, עד לאחר שחלפו 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה של משרד השיכון בה הוגדר כזוכה, המוקדם מביניהם והכל אף כמפורט בסעיף 20 לחוזה זה להלן (להלן: "תקופת ההגבלה").** בתקופת ההגבלה הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. ככל והסכם זה נחתם שלא באמצעות הגרלה כאמור לעיל, אזי לעניין סעיף זה, מועד ביצוע ההגרלה ייחשב יום החתימה על הסכם זה. הודע לרוכש כי במידה ויפר התחייבות זו הוא צפוי לתשלום פיצוי מוסכם בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון מבלי לגרוע מכל פיצוי ו/או סעד אחר למשרד ו/או לחברה ו/או לכל גורם צד ג' באשר הוא.

4.7 כי עשויים לחול שינויים קלים בתוכניות, שיעשו ביוזמת המוכר או ביוזמתם של גורמים אחרים לרבות הרשויות, הכל בכפוף להוראות המכרז והדין וכי הוא מסכים שסטיות קלות מהתוכניות ומהמפרט – אשר אינן חורגות מההיקף המותר על פי חוק המכר ו/או אינן מהוות שינוי במיקום הדירה ו/או כיוונה ו/או קומת הדירה, לא יחשבו כהפרת הסכם זה או שינוי ולא יזכו אותו (הרוכש) בשום טענה, דרישה, תביעה או זכות שהיא כנגד המוכר, הכל בכפוף לחוק המכר.

4.8 לרוכש הוסברו מהם זכויותיו בהתאם לחוק הבטחת השקעות ברכישת דירה, לרבות בקשר עם קיומם של שעבודים והתחייבויות לרישום משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק המלווה.

4.9 כי במידה ולדירה יוצמד מחסן, אזי בשטח ו/או בחלל המחסן עשויים לעבור ו/או להימצא מתקנים משותפים שונים, לרבות צנרת מים, תעלות אוורור, בויב, ניקוז וכיוב', וכי המחיר ששולם על ידו בגין הדירה כשהיא כוללת את הצמדת המחסן משקף את האמור לעיל. כמו כן, במקרה כזה על הרוכש לאפשר נגישות וכניסה במידת הצורך למחסן ו/או לאותם מתקנים משותפים ולהימנע מכל פעולה שעלולה לגרום נזק למתקן משותף העובר במחסן, והוא יהיה אחראי לכל נזק כאמור אשר יגרם ממעשה ו/או ממחדל שלו בנוסף מוסכם כי במחסן ייתכן ויותקנו פתחי אוורור ו/או יניקת אוויר וחל איסור מוחלט על סגירתם ו/או אטימתם ו/או ביצוע של שינוי בהם ועליו להימנע מכל פעולה כזו. יתכן ובמחסן יותקנו צינורות ו/או תעלות של מערכות ציבוריות הן מתחת לתקרת המחסן והן לאורך וגובה קירות המחסן. על הרוכש לאפשר לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או מי מטעמן להיכנס בתאום מראש למחסן כדי לטפל בתחזוקה שוטפת ו/או בתקלות, ובמקרה של צורך מיידי (כגון פיצוץ בצנרת), גם ללא תאום מראש.

4.10 לטובת הבנק המלווה נרשמה זה מכבר משכנתא מדרגה ראשונה על מלוא זכויות החכירה של החברה במקרקעין וכן נרשמו לטובת הבנק המלווה שעבודים ברשם החברות על זכויות החברה במקרקעין.

4.11 הרוכש מתחייב לעשות שימוש בדירה למגורים בלבד, וזאת אף בהתאם להוראות כל דין ו/או רשות מוסמכת ו/או התב"ע ו/או חוזה זה, על נספחיו, וכי שימוש בדירה לא יהווה משום מטרה.

4.12 **נמסר לרוכש כי הפרויקט בהתאם להגדרתו בתב"ע, הינו פרויקט בעל מאפיינים עירוניים והרוכש מתחייב לפעול אך ורק בהתאם להוראות הרשות המקומית וכן בהתאם להוראות חברת הניהול, הוראות הרכוש המשותף ואחזקתו.** לרוכש נמסר כי יכול והפרויקט כולו ירשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים או לחילופין כל בניין או קבוצת בניינים בכל חלקה יירשמו כבית משותף והכל בהתאם להוראות המפקחת על הרישום הבתים המשותפים והחלטת החברה.

4.13 כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לקבוע את אופן ותנאי השימוש, הניהול, הרישום, האחזקה ומתן זכויות מכל סוג במרתף/י החניה, וכן בכל שטח אחר של הבניין ו/או הפרויקט שלא הוצמדו במפורש לדירה ו/או שלא נקבע במפורש בחוזה זה, כי הם מהווים או לא מהווים חלק מהרכוש המשותף כהגדרתו להלן והכל בהתאם להוראות המכרז והמפרט המחייב. כמו כן, לחברה תישמר הזכות להצמיד חלקים מהרכוש המשותף לדירה ו/או לדירות ו/או לכל חלק אחר בבניין ו/או בניינים לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שתפעל בהתאם להוראות המכרז ונספחיו ובהתאם להוראות החוק.

4.14 הודע לרוכש כי הבניין ו/או הפרויקט ינוהלו על ידי חברת ניהול אחת, המוגדרת בהתאם להוראות חוזה זה ו/או על ידי החברה עצמה ו/או על ידי חברות ניהול נפרדות והכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה בכפוף להוראות רמ"י ו/או הוראות הוועדה לתכנון ובנייה. לפרויקט כולו יש מספר מערכות משותפות לבנייני המגורים ועל כן הנשיאה בעלויות הניהול היחסיות יהיו בהתאם לחלק היחסי במערכות אלו. חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות המערכות המשותפות דלעיל יקבע לפי בהתאם לדין ובאופן כללי בהתאם לשטח הרצפה של הדירה לעומת כלל שטח הרצפות של דירות המגורים בפרויקט וזאת בכל הנוגע לרכוש המשותף של הדירה וליתר דירות המגורים בפרויקט והכל כמפורט בהסכם הניהול.

4.15 כי חלק מהמתקנים השייכים לדירה ו/או משרתים אותה (כגון: דוד מים, יחידות מיזוג אוויר ככל וקיימות לפי המפרט וכ"ו) יכול שיותקנו מחוץ לדירה בהתאם להיתר בניה, ואין בכך כדי לפטור את הרוכש מאחריותו הבלעדית למתקנים אלו.

4.16 עד למועד מסירת החזקה החברה זכאית להתקין או להעביר דרך הבניין ו/או קירות הדירה, או חלק מהם, בעצמה ו/או באמצעות אחרים, מתקנים הנדרשים לשם מערכות התשתית ו/או מתקנים משותפים לבניין ו/או לפרויקט, כולו או מקצתו, ובכלל זה צנרת ומתקני מים, קווי חשמל, כבלי טלפון, ביוב, פירים, ניקוז, תיעול, צנרת מיזוג אוויר, כבלי אנטנות וטלוויזיה, כבלים, תקשורת, מחשבים, גז וכיו"ב מתקנים ומערכות המיועדים לשרת את הבניין ו/או את היחידות שבהם וכן את כל או חלק מיתר השטחים האמורים להיבנות בפרויקט או איזה מהם, לפי שיקול דעת סביר של החברה, והכול בין שמערכות אלה משרתות את הדירה ובין אם לאו ככל ולאחר מסירת הדירה יהיה צורך לתקן חלק מהעבודות הנ"ל אשר יצריכו ביצוע מתוך הדירה אזי החברה תהיה רשאית לבצע את התיקונים בתיאום מראש עם הקונה ובהסכמתו – בשים לב לאופי העבודה, מידת הדחיפות, נחיצותה וחשיבותה. העבודות הנ"ל יבוצעו ע"י החברה באופן שיימנע ככל הניתן הפרעה אפשרית לקונה. החברה מתחייבת להחזיר את מצב הדירה לקדמותה לאחר ביצוע התיקונים הנ"ל כפי מצבה של הדירה טרם ביצוע התיקונים / העבודות ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה ותתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה.

4.17 מוסכם כי פרוספקט/ מנשר וכל פרסום שיווקי ו/או מצג שנעשה על ידי החברה ו/או על ידי מי מטעמה בקשר לדירה ו/או לבניין ו/או לפרויקט לא יגברו על האמור בהסכם אלא אם הדבר מקנה לרוכש עילות תביעה כגון הטעיה ו/או מירמה בהתאם לחוק. כמו כן אין בכך לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה החובה לצייןם על פי הדין. בכל מקרה הודע לרוכש כי לא ניתנו לו מצגים לגבי הפיתוח של שטחים מחוץ לפרויקט ו/או סביבתו, וכי זה כפוף לתוכנית בניין עיר הרלוונטית שחלה על אזור הפרויקט.

4.18 כי אחוזי הבנייה על המקרקעין, בין אלה שטרם נוצלו ובין אלה שיתווספו בעתיד, אם יתווספו, מכל סיבה שהיא, לרבות בדרך של תב"ע חדשה ו/או הקלה וכיו"ב, שייכים ויהיו שייכים בלעדית לחברה, והחברה תהיה רשאית לנצלם, מפעם לפעם, או לעשות בהם כל שימוש שהוא, כפי שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה הסביר, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. הסעיף בכפוף להוראות המכרז ולהוראות כל דין.

4.19 בוטל.

4.20 כל תיקון אשר קיים במועד חתימת הסכם זה בחוק התכנון והבניה- התשכ"ה-1965 ו/או בכל חוק אחר ו/או תיקון עתידי לחוקים אלו, אשר יאפשר לחברה, בניית תוספת קומות ו/או תוספת דירות לפרויקט ואף שינויי ייעוד בפרויקט ובין השאר בהתאם לתיקוני חקיקה, יהיה חלק בלתי נפרד מהפרויקט וזכויות החברה. החברה תהא רשאית לממש את זכותה וזכויותיה בפרויקט לפי שיקול דעתה הסביר ללא כל הפרעה ו/או דרישה מצד הרוכש, בכפוף לאמור בחוק ולכך שזכויות הרוכש בדירה והצמודותיה לא תפגענה וכן בכפוף להוראות המכרז ו/או חוזה החכירה ובכל מקרה כפוף לאישור רמ"י ו/או משרד הבינוי והשיכון. מובהר כי אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4.21 כי כל פיצוי שיתקבל בעתיד, אם יתקבל, מהעירייה ו/או מהוועדה מקומית לתכנון ובניה ו/או מכל רשות אחרת שהיא בגין הפקעות ו/או לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, לרבות בגין פגיעה בגין תוכניות במקרקעין גובלים, יהא שייך לחברה והחברה תהא זכאית לתבוע אותו ולקבלו, ואולם מובהר כי זכות זו תפוג עם רישום הבית המשותף וכן כי הכל בכפוף לתנאי המכרז ו/או חוזה החכירה.

4.22 כי עד 6 חודשים לאחר מועד מסירת החזקה בדירה יימשכו עבודות פיתוח (בין על ידי החברה ו/או מי מטעמה) בבניין לצורך הקמת שטחי חניה ו/או עבודות פיתוח בתחום הפרויקט, לרוכש תהיה גישה סבירה ואפשרות שימוש סביר בדירה למגורים ובהצמדותיה, ושמעלית אחת פועלת ותקינה. עבודות הפיתוח בתחום הפרויקט יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

4.23 מיקום החנייה ו/או המחסן (ככל והוצמדו לדירה כחלק מתנאי הסכם זה כמפורט בנספח ג' להסכם זה) יימסרו לרוכש במועד חתימת חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לרוכש כי במועד המסירה ייתכן ולא תימסר לשימוש החנייה כהגדרתה בהסכם זה, במקרה כאמור ועד למסירת החנייה כאמור לרוכש, תמסור החברה לשימוש הרוכש מקום חניה זמני (חלופי גם אם לא באופן בלעדי באותו שלב).

4.24 כי על המקרקעין תרשמנה הערות אזהרה ו/או הערות על שימושים ויעודים במקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרבות, אך לא רק, לחניות בקומת / קומות המרתף ו/או חניות בקומת/ קומות המרתף שיהיו רכוש משותף ככל ויהיו רכוש משותף ו/או זיקות הנאה מסוגים שונים לרבות אך לא רק, לתקשורת ו/או לצרכי מעבר חופשי של הציבור ו/או לצרכי מעבר ו/או שימוש של הולכי רגל ו/או של כלי רכב ו/או למעבר אופניים, הכול בהתאם להוראות התב"ע ו/או על פי הוראות כל רשות מוסמכת ו/או היתרי בניה שניתנו ו/או יינתנו לבניין ו/או לפרויקט. ככל ויחול שינוי במיקומו של אחד ממתקני תקשורת ו/או חשמל ככל ויהיה בפרויקט לעומת המצוין במפרט, החברה תודיע על כך בכתב לרוכש. לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין וזאת מבלי למנוע מהחברה להתגונן ו/או להגיש הודעת צד ג' בהתאם להוראות הדין.

4.25 על הרוכש לעמוד בהתחייבויותיו בהתאם לנספח הליווי הבנקאי, נספח ה' לחוזה זה, אשר נועד לעמוד בהוראות הדין אליו מחויבת החברה ואף הרוכש.

4.26 כי לא ידוע לו על מניעה כלשהי, על פי דין ו/או הסכם ו/או אחרת, המונעת ממנו להתקשר עם החברה בחוזה זה ולבצע את התחייבויותיו על פיו.

4.27 כי הוא לא יתערב באיזה אופן שהוא, בעצמו או באמצעות אחרים, על ידי מעשה או חוסר מעשה בבניית הדירה ו/או היחידות האחרות בפרויקט במשך כל תקופת הבניה עד להשלמתם; והוא מסכים, כי כל התערבות בבניית הדירה או הפרויקט (או כל הקשור בו) תיחשב כהפרת הסכם מצדו. מובהר כי אין בהוראה זו כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4.28 הקונה מתחייב שלא להשתמש בדירה בדרך שתגרום ו/או עלולה לגרום למטרד ליתר הדירות הסמוכות ו/או לבית ו/או לפרויקט (לרבות בכל הנוגע ליצירת מפגעי לכלוך, רעש, ריח וכד'), ולקיים את כל הוראות הדין והנחיות הרשות המקומית ו/או רשויות התכנון והבניה, הוראות ועד הבית ו/או חברת הניהול ו/או הנציגות ככל שתהיינה קיימות. כמו כן מוסכם על הרוכש כי השימוש בדירה למטרת השכרה לטווח קצר למטרות נופש כגון השכרה על פלטפורמה RBNB אינו מותר בהתאם להוראות התקנון המצורפות להסכם זה והכל אלא אם תתקבל החלטה אחרת בהתאם להוראות הדין על ידי האסיפה הכללית של הדיירים.

4.29 בכפוף לתנאי המכרז, במידה והקונה רכש דירה בפרויקט כשאמצעי הזיהוי שלו הינו דרכון זר, על הקונה להודיע לחברה מיד כשפג תוקפו של הדרכון איתו רכש את הדירה ו/או במידה והוחלף הדרכון מכל סיבה אחרת שהיא ולהמציא לחברה צילום דרכון חדש מאומת כדין באמצעות עו"ד ישראלי ו/או באמצעות הקונסול של מדינת ישראל. בנוסף על הקונה לחתום על כל מסמך שיידרש, על פי דרישת החברה, לרבות ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני חדש, חתימה על תצהיר זיהוי לרישום בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מוסד אחר. התחייבות זו הינה התחייבות יסודית והפרתה מהווה הפרת הסכם והקונה מודע לכך כי אי עמידה בסעיף זה עלולה לגרום לנזקים כספיים הן לחברה והן לרוכשים האחרים בפרויקט.

4.30 הודע לקונה שיתכן והחברה תתקין על הקיר החיצוני של הבניין ו/או הבניינים ו/או על גג הבניין ו/או הבניינים ו/או בלובי הבניין ו/או הבניינים שלט בגודל סביר שעליו יופיע שם החברה ו/או הפרויקט, במיקום שאינו בשטחו של הרוכש ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין שילוט כאמור בסעיף זה יחולו על החברה. סעיף זה יופיע בתקנון רישום הבית המשותף. בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין,

רשאים הדיירים לפנות לרשויות המוסמכות בדרישה להסיר את השילוט אשר יהיה בקירות החיצוניים של הבניין ו/או ברכוש המשותף.

5. התחייבות החברה לבניית הדירה

- 5.1 החברה מתחייבת, כי בכפוף למילוי התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה, הדירה, לרבות הצמדותיה וחלקה היחסי ברכוש המשותף, תיבנה בהתאם להוראות החוזה, בהתאם לתוכניות ובהתאם למפרט הערוך לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, וחוק המכר בכפוף לשינויים קלים שיידרשו בביצוע לעומת המפרט ו/או בכפוף לשינויים שיעלה צורך לבצעם כתוצאה מהוראות דין או מדרישות ו/או הנחיות הרשויות המוסמכות, **הכל בכפוף לחוק המכר ולתנאי המכר**. העתק של מפרט הדירה, הצמדותיה וחלקה ברכוש המשותף והעתק התוכניות של הבניין באוגדן והדירה, מצורפים כנספחים א' ו-ב' לחוזה זה בהתאמה.
- 5.2 פרטים אודות בניית הבניין ו/או הפרויקט ו/או הדירה, טיבה והיקפה, אשר לא נקבעו בחוזה זה או בנספחים, ייקבעו על ידי החברה לפי שיקול דעתה הסביר, בכפוף לתנאי המכר, לדרישות הרשויות המוסמכות ולכל דין.
- 5.3 במקרה של סתירה או אי התאמה בין תיאור הדירה במפרט לעומת התיאור בתוכניות, יחייב את הצדדים התיאור שבמפרט, אלא אם כן משתמעת מן הדברים כוונה אחרת.
- 5.4 מובהר כי אם יהיו בפועל הפרשים או סטיות בכמויות או במידות של כל פרט שהוא הנוגע לדירה לעומת התיאור שבמפרט או בתוכניות, ואלה יהיו בגבולות הפרשים או סטיות המותרים לפי חוק המכר, לא יהיו כאי התאמה ולא יזכו את הרוכש בתרופה או סעד כלשהם, לרבות פיצוי או שיפוי כלשהו.
- 5.5 מובהר לרוכש כי ביום בחירת האביזרים ו/או הריצופים ו/או הפריטים בכל הנוגע לדירה והצמדותיה, ככל וישנם לפי הסכם זה, יהא עליו להודיע על בחירתו תוך 30 יום מיום בו יזומן לבחירה כאמור במועד שיתואם עמו ובלבד שהמועד שיתואם עימו הינו לאחר מועד חתימת הסכם המכר. היה והרוכש לא יודיע לחברה, לפי העניין, על בחירתו כאמור, תהא רשאית החברה לאחר מתן התראה בכתב על כך לרוכש בת 7 ימים במהלכה לא הודיע הרוכש לחברה על בחירתו כאמור, לבחור את האביזרים ו/או הריצופים ו/או הפריטים בשם הרוכש, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. מוסכם, כי בתיאום מראש הרוכש יהיה רשאי להגיע לאולם התצוגה קודם ליום זימונו, כאמור. במידה והרוכש לא פעל בהתאם לאמור בסעיף זה, לא תהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה אשר נאלצה לבחור במקומו כאמור לעיל.
- 5.6 בוטל.
- 5.7 מובהר לרוכש כי לא יתאפשר ואינו רשאי לבצע שדרוגים של המפרט, אף לא באופן עצמאי, וזאת עד למועד מסירת החזקה בדירה. כמו כן לא יתאפשר והרוכש אינו רשאי לותר על רכיבים במפרט כנגד קבלת זיכוי וזאת למעט רכיבים המותרים לזיכוי לפי המפרט (נספח א'). סכום הזיכוי הכספי בגין רכיבים אלה הניתנים לויתור, מפורט אף הוא במפרט.
- 5.8 על אף האמור בסעיף זה לעיל הודע לרוכש ע"י החברה כי ככל ובמועד החתימה על הסכם זה הותקנו הפריטים ו/או האביזרים בדירה, הרוכש לא יוכל לבצע את הבחירות ו/או הויתורים כאמור ובמקרה זה החברה תהא רשאית להשלים את בניית הדירה עפ"י המפרט.
- 5.9 החברה התקשרה ו/או יש לה אפשרות להתקשר עם הקבלן כהגדרתו בחוזה זה כקבלן ראשי לבניית הבניין, וכי הבניין ו/או הדירה ו/או כל חלק מהם ייבנו על ידי הקבלן או על ידי קבלני משנה, ואשר יבחרו על ידי החברה על פי שיקול דעתה הסביר תוך כדי שהחברה רשאית להמציא לרוכש כתבי התחייבות של אותו קבלן ראשי ו/או קבלנים משניים אשר יהוו אחריות אישית כלפי הרוכש, אך זאת מבלי לפגוע באחריות החברה בהתאם להסכם זה ולפי הוראות כל דין במידה ואותו קבלן לא יענה תוך זמן סביר לדרישת הרוכש לתיקון הליקוי ו/או אי ההתאמה ו/או לא ניתן יהיה לקבלן למלא התחייבות זו בשל פשי"ר, פירוק, מינוי כונס נכסים זמני או קבוע.
- 5.10 מובהר במפורש, כי כל הוראת תקן שאינו תקן רשמי ו/או כל הוראת דין (לרבות תקן או תקנה) שלא היה ו/או יהיה בתוקף במועד מתן ההיתר לבניית הבניין, לא יחייבו את החברה ו/או את הקבלן.

5.11 מועד מסירת החזקה בדירה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הקונה יהיה כאמור בנספח התשלומים (או מוקדם יותר כאמור בהסכם זה) ובכפוף לקבלת טופס 4 ו/או אישור אכלוס בידי המוכרת [אישור להספקת שירותים לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א-1981] מאת הרשות המוסמכת, וכשהדירה מצויה במצב לשימוש סביר וכל זאת בכפוף למילוי כלל חובותיו של הקונה כמפורט בהסכם זה. הקונה יאפשר למוכרת להשלים את מלוא העבודות הנדרשות להשלמת הדירה ו/או חלקי הבניין / הפרויקט. זאת ועוד הודע לקונה כי טרם קבלת החזקה בדירה עליו להציג אישורים להעברת רישום מנוי חברת חשמל, ארנונה, מים וטלפון על שמו של הקונה, ויישא בהוצאות הכרוכות בכך.

6. שינוי הפרויקט

6.1 החברה תהא זכאית להקים את הפרויקט או כל חלק הימנו בעת ובעונה אחת או בשלבים ולהקים את הפרויקט על פי לוח זמנים שתמצא לנכון וזאת כל עוד הדירה תהיה ראויה לשימוש למגורים ותימסר במועד מסירת החזקה לפי הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור תהיה החברה זכאית לפי שיקול דעתה הסביר בכל עת לשנות ו/או לצמצם ו/או לעכב ו/או לדחות ו/או לבטל את תוכניתה להקים כל חלק מהפרויקט, ובלבד שצמצום, עיכוב, דחייה או ביטול כאמור לא יחולו על הדירה עצמה.

6.2 החברה תהא רשאית אף לאחר מסירת הדירה לרוכש להמשיך בעבודות פיתוח, רכוש משותף וזאת בתנאי שלא תפגע באפשרויות השימוש הסביר בדירה וברכוש המשותף בבניין וזאת עד 6 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה. לשם המשך בניית הפרויקט, תהיה החברה רשאית בכל עת אף לאחר מסירת הדירה לרוכש ועד ששה חודשים ממועד מסירת החזקה, להשתמש בחלקים מהרכוש המשותף בבניין או מחוצה לו, להתחבר אליו ואל המערכות הטכניות, מערכות האינסטלציה, המערכת הסניטארית והחשמלית, להגיש בקשות לקבלת היתרי בניה וחיידוש ושינוי היתרי הבניה; לגרום לשינוי צו רישום הבית המשותף ולשינוי חלקה של הדירה ברכוש המשותף, כדי לכלול כל בניה נוספת במסגרת הבית המשותף. את האמור לעיל או כל חלק ממנו תהיה החברה זכאית לעשות בלא צורך בקבלת הסכמת הרוכש לכך ובלא שהרוכש יהיה רשאי להתנגד לכך וזאת כל עוד יעוד השימוש בדירה יהיה למגורים סבירים. מובהר כי עצם ביצוע עבודות הבנייה כאמור ו/או שינוי חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף לפי חוזה זה אינו מהווה פגיעה בזכויותיו כאמור.

6.3 הרוכש מודע כי בכפוף לתנאי המכרז ואישור רמ"י וככל הנדרש אף אישור משרד הבינוי והשיכון, עשויים לחול שינויים בתוכניות אחרות הקשורות אל הפרויקט, ולרבות שינויים בהיתרי הבניה המתייחסים לפרויקט ו/או לסביבתו ו/או למקרקעין סמוכים לפרויקט, ובלבד שלא יחול שינוי בדירה עצמה ו/או כיוונה ו/או קומתה וביעוד הבניין למגורים. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

7. התמורה

7.1 הרוכש מתחייב לשלם לחברה תמורת הדירה, נכון למועד חתימת חוזה זה, את הסכומים המפורטים בנספח ג' לחוזה זה בתנאים ובמועדים המפורטים בו (להלן: "מחיר הדירה"), אשר נמסרו לו לפחות שבוע ימים לפני החתימה על חוזה זה.

מובהר, כי ככל ולמחיר הדירה מתווספים הפרשי הצמדה לפי נספח ג' לחוזה זה, הרי שאלה יתווספו בהתאם לנספח ג' הנ"ל ובכפוף להוראות חוק המכר.

7.2 מחיר הדירה נקבע בהתחשב בהיטלים, אגרות מיסים ותשלומי חובה אחרים המוטלים על בניית דירה ומכירתה (להלן: "תשלומי חובה"). מוסכם כי אם לאחר חתימת הסכם זה יוטלו תשלומי חובה חדשים או יוגדל שיעורם של תשלומי החובה הקיימים אשר חלים על רוכשי דירות על פי דין, יחולו תשלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים, לפי המקרה, על הקונה וישולמו על ידו למוכרת, או לכל גורם אחר, לפי המקרה, וזאת לא יאוחר מ- 14 יום לפני יום התשלום. על אף האמור לעיל החברה מתחייבת כי כל תשלומי החובה והוצאות עבודות פיתוח, היטל השבחה, וכל עלות אחרת הדרושים לצורך בניית הדירה בהתאם להוראות ההסכם, המפרט והתוכניות המצורפות להסכם זה, בכפוף להיתר הבניה, חלים ו/או יחולו על החברה בלבד ולא ישתנו כתוצאה מהאמור בסעיף זה. בכפוף לתנאי המכרז.

- 7.3 ידוע לרוכש והוא מאשר, כי כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה ישולמו אך ורק ישירות לזכות חשבון הפרויקט, ורק באמצעות שוברי התשלום של הבנק המלווה שיימסרו לרוכש על ידי החברה (להלן: "שוברי התשלום"). תשלום שיבוצע טרם הנפקת שוברי התשלום שלעיל, ישולם לחשבון נאמנות ע"ש עוה"ד בנאמנות עבור המוכרת ופרטיו ימסרו לרוכש (להלן: "חשבון הנאמנות") ויועבר לחשבון הפרויקט כמפורט בנספח ג' להסכם זה וזאת עד ל 7% ממחיר התמורה בהתאם לדין.
- 7.4 ידוע לרוכש, כי לאחר הנפקת פנקס שוברים של הבנק המלווה והמצאתו לקונה, ביצוע תשלום כשלהו על חשבון מחיר הדירה שלא באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה הינו בניגוד להוראות חוק הבטחת השקעות, ויותיר אותו ללא הבטחות המגיעות לו על פי חוק הבטחת השקעות וכן יגרום לכך שהדירה לא תוחרג מהשעבודים לטובת הבנק המלווה.
- 7.5 ידוע לרוכש, כי לא יהיה בביצוע תשלום על פי שוברי התשלום כדי להקנות לו זכות מעבר לזכות לקבל הערבות הבנקאית כהגדרתה להלן, בכפוף לזיכוי חשבון הפרויקט בסכום התשלום שבוצע על פי שוברי התשלום בניכוי מרכיב המע"מ אשר מובטח בקרן ממשלתית בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות, ו/או כי לא יהיה בקבלת הערבות הבנקאית כאמור כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לזכויותיו על פי הערבות הבנקאית כאמור, לרבות זכויות לשחרור הדירה מתחת השעבודים שירשמו לטובת הבנק המלווה על המקרקעין והפרויקט.
- 7.6 בנוסף, ידוע לרוכש כי שוברי התשלום ניתנים לתשלום בכל הבנקים, וכי במקרה ששוברי התשלום ישולמו בבנקים אחרים (פרט לבנק המלווה), זיכוי חשבון הפרויקט יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.
- 7.7 הרוכש מתחייב שלא לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש, פרטי הדירה ומחיר הדירה, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו, בהתאם להוראות חוזה זה.
- 7.8 הרוכש מתחייב בזאת לשמור אצלו את פנקס שוברי התשלום בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא, לרבות עקב ביטול החוזה מכל סיבה שהיא, תוך 7 ימים מדרישתה. איבוד פנקס שוברי רכישה יחייב את הקונה בתשלום עלויות שיחולו על החברה אם יחולו. הרוכש מודע כי אין באיבוד פנקס שוברי רכישה בכדי לאפשר דחייה במועדי תשלום התמורה בנספח התשלומים.
- 7.9 ידוע לרוכש כי הוא יכול לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הליווי של הפרויקט ושם הפרויקט בכל הדרכים הבאות: (1) באמצעות פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט; (2) באמצעות פניה למענה הטלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום; (3) באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.
- 7.10 לפני ביצוע התשלומים על חשבון מחיר הדירה בהתאם להסכם מומלץ לרוכש להודיע לחברה במשרדה שנמצא בכתובת הרשומה במבוא לחוזה זה על ביצוע התשלום, סכומו, מועדו המדויק וכל הפרטים הרלבנטיים הנוספים הכרוכים בעניין. לאחר ביצוע התשלום כאמור, על הרוכש להעביר לחברה בהקדם האפשרי את אישור הבנק המלווה על ביצוע ההפקדה ו/או את ההעברה כאמור. במידה ונקבעו מועדים אשר כפופים להודעת החברה אזי הרוכש מאשר כי שליחת דרישת תשלום באמצעות דואר אלקטרוני, בכפוף לכך שנמסרה על ידו במועד חתימת הסכם זה והיא רשומה בהסכם זה, הדבר מהווה הודאה בקבלתה וכי הרוכש לא יוכל לטעון כי היא לא התקבלה על ידו.
- 7.11 הרוכש יהיה רשאי להקדים תשלומים כל עוד הם מעל סך של 50,000 ₪, לעומת המועדים המפורטים בנספח ג' לאחר שהודיע זאת לחברה, וזאת כאשר מובהר לו כי בהקדמת התשלום לא תחייב את החברה להקדים את חיוביה כלפי הרוכש מנגד, ובכלל זה אך לא רק, לא תחייב אותה להקדים את מועד מסירת החזקה. הרוכש ישלם את התשלום שהוקדם לבקשתו בצירוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. ככל והרוכש יבקש להקדים תשלום הנמוך מסך של 50,000 ₪ תוכל החברה להיעתר לבקשתו אך לחייבו בנשיאה בעלות הערבות הבנקאית בגין סכום זה.
- 7.12 מוסכם בין הצדדים, כי מס הערך המוסף (להלן: "מע"מ") המוטל על העסקה נשוא חוזה זה יחול במלואו על הרוכש. הרוכש ישלם את המע"מ בגין כל תשלום על חשבון מחיר הדירה על פי שיעור המע"מ שיהיה בתוקף בעת ביצוע התשלום, וביחד עמו.

7.13 יודגש כי היה ולא שילם הקונה כל סכום מהתמורה במועדו, לרבות כל תשלום אחר המוטל עליו על פי חוזה זה, או לא הפקיד הקונה במועד פיקדון כלשהו – שחלה עליו החובה להפקידו, זכאית המוכרת, בנוסף לקבוע בהוראות חוזה זה ובכל דין, לעכב את מסירת הדירה או את רישום ההעברה ו/או הזכויות, הכל לפי העניין, עד לאחר ביצוע התשלום ו/או ההפקדה כנדרש.

7.14 מבלי לגרוע משאר הוראות חוזה זה, מובהר כי סילוקו של כל תשלום שהוא מהתשלומים הקבועים בחוזה זה (לרבות התמורה), במלואו ובמועדו, מהווה תנאי יסודי בחוזה זה, והפרתו תזכה את המוכרת בכל התרופות והסעדים להן היא זכאית על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

7.15 החברה תהא רשאית לבצע תשלומים עבור הרוכש רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. לרוכש תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

8. הבטחת כספי הרוכש ולווי בנקאי

8.1 הודע לרוכש שהחברה שעבדה את כל זכויותיה במקרקעין בשעבוד ראשון בדרגה לטובת הבנק המלווה ונרשמה משכנתא על זכויותיה כאמור לעיל. כמו כן, הודע לרוכש שהחברה המחיתה ו/או תמחה לבנק המלווה על דרך השעבוד, לפי חוק המחאת חיובים התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הרוכש, וכי זכויות הבנק המלווה במקרקעין עדיפות וקודמות בדרגה ראשונה, בכפוף להוראות חוזה זה ובהתאם לאמור **בנספח ה'** לחוזה זה.

8.2 עם ביצועו של כל תשלום שישלם הרוכש לחברה על חשבון מחיר הדירה לחשבון שנפתח בבנק המלווה ובכפוף להוראות חוק הבטחת השקעות, יקבל הרוכש ערבות בנקאית של הבנק המלווה מהמוכרת בניכוי סכום המע"מ, על פי הנוסח המקובל לעניין זה בבנק המלווה (להלן ביחד: "**הערבות הבנקאית**") אשר תהא צמודה למדד כהגדרתו בנספח ג' לחוזה זה.

8.3 בהתאם להוראות חוק המכר החברה תישא בתשלום ההוצאות והעמלות הכרוכות בהנפקת הערבות הבנקאית, בסכום כפי שיידרש על ידי הבנק המלווה. אולם, אם הרוכש לא יחזיר לחברה את הערבות הבנקאית אף לאחר המועד בו התקיימו התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות לביטולה, או במקרה שיעכב או ימנע את השלמת הדירה ו/או מסירת החזקה בדירה לידי ו/או ימנע מלהמציא לחברה ו/או לעורך הדין מסמך שיידרש ממנו לצורך רישום הזכויות בדירה על שמו ו/או לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת בנק הרוכש, כי אז יישא הרוכש בכל הוצאות עלות הערבות הבנקאית בתקופת העיכוב או האיחור כאמור, וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה לקבלת פיצוי ושיפוי מהרוכש בגין מלוא נזקה בגין התנהגות והפרת החוזה על ידי הרוכש.

8.4 במקרה והרוכש יבקש להסב את הערבות הבנקאית לצד שלישי כלשהו (לרבות בנקים למשכנתאות) תחול עמלת הסבת הערבות על הרוכש.

8.5 הרוכש מצהיר ומאשר בזאת כי כתובתו למשלוח הערבות הבנקאית הינה כמופיע בראש חוזה זה לעיל, ואם חל שינוי בכתובתו עליו להודיע לבנק המלווה ולחברה בכתב על כל שינוי בכתובתו. במידה ויצאה ערבות בנקאית דיגטלית היא תומצא לקונה באמצעות דואר אלקטרוני שנמסר בראש חוזה זה שלעיל ולמי שאין היא תודפס ותשלח לו בדואר רשום.

8.6 הודע לרוכש כי עליו להחזיר לחברה, במועד המסירה ולאחר תשלום מלוא התמורה, את הערבות הבנקאית ו/או הוא מודע לכך כי אלו תתבטלנה וזאת בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכש וקבלת מכתב החרגה סופי, והכל בכפוף להוראות חוק הבטחת השקעות וכן את שוברי התשלום שנמסרו לו במועד חתימת חוזה זה לצורך השבתם לבנק המלווה. במקרה שלא נרשמה הערת אזהרה והערבויות חוק המכר שנמסרו לרוכש לא תתבטלנה, לחברה תעמוד האפשרות להעביר את הערבות הבנקאית האמורה לידי הנאמנות של עורך הדין עליו יוסכם בין החברה לבין הבנק המלווה, אשר יחזיק בה בנאמנות עבור הרוכש עד שיתקיימו התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות, ובמקרה כזה מייד עם התקיימות התנאים כאמור תהיה החברה רשאית לגרום לביטול הערבות הבנקאית ללא כל צורך בקבלת אישור מהרוכש. חתימת חוזה זה על ידי הרוכש מהווה יפוי כוח בלתי חוזר לחברה להודיע לבנק המלווה על ביטול הערבות הבנקאית עם התקיים התנאים כאמור.

8.7 ידוע לרוכש כי בכל מקרה בו יממש את הערבות הבנקאית שיקבל מהבנק המלווה בקשר לדירה, יהיה עליו להמחות ולהעביר מיד לבנק המלווה את כל זכויותיו בדירה בהתאם לחוזה זה. הודע לרוכש שהתחייבות זו הינה התחייבות לטובת צד שלישי וידוע לרוכש כי העתק מחוזה זה יועבר על ידי החברה לבנק המלווה.

- 8.8 החברה תהא זכאית, מפעם לפעם, לפי שיקול דעתה הסביר, להחליף כל בטוחה שניתנה על ידה בבטוחה אחרת מאותו סוג או מסוג אחר, הכל בכפוף להוראות חוק הבטחת השקעות, ולצורך ביצוע האמור אף תהא החברה רשאית להשתמש בייפוי הכוח המאושר על ידי נוטריון שניתן לה על ידי הרוכש (**נספח ד'** לחוזה זה). עלויות החלפת הבטוחה כאמור לעיל, ובכלל זה הוצאות ועמלות, יחולו על החברה בלבד. למרות האמור לעיל מובהר בזאת כי עד למועד מסירת החזקה בממכר לידי הקונה, תשמש הערבות הבנקאית בלבד כבטוחה לפי חוק הבטחת השקעות.
- 8.9 מבלי לגרוע מכל האמור בסעיף 8.8 לעיל, מוסכם כי עם מסירת הבטוחה החלופית לידי הרוכש כאמור לעיל, תחשב הבטוחה המוחלפת כבטלה ומבוטלת וכחסרת כל תוקף, ללא כל צורך בהסכמה או באישור או בחתימה כלשהי מצד הרוכש.
- 8.10 מבלי לגרוע מכל האמור בסעיף 8 זה, מוסכם כי עם התמלא התנאים לכך כקבוע בהוראות חוק הבטחת השקעות, תחשב כל בטוחה שנתנה החברה לרוכש על פי חוזה זה לבטלה ומבוטלת, ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש. הרוכש ישתף פעולה עם החברה, ככל שיידרש, על מנת לאשר את ביטול הבטוחה במועד. החברה תודיע לרוכש בכתב בסמוך לאחר ביטול הבטוחה כאמור.
- 8.11 עד לסמוך למועד מסירת החזקה הרוכש לא יהיה רשאי לרשום לטובתו הערת אזהרה בגין חוזה זה. מבלי לפגוע באמור לעיל, מובהר כי ידוע לרוכש כי החברה תרשום הערת אזהרה לטובתו, כמו גם לטובת רוכשים נוספים בבניין, לכשיתאפשר הדבר, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף לתנאי המכרז, ומבלי שתוטל עליה החובה לרשום הערת אזהרה כאמור בכפוף לתנאי המכרז. הודע לרוכש שלא לרשום הערת אזהרה כאמור לזכותו, ומוסכם כי רישום הערת אזהרה כאמור ללא הסכמת החברה מראש ובכתב יהווה הפרה יסודית של חוזה זה מצידו ויאפשר שימוש ביפוי הכוח שנמסר לחברה לצורך ביטולה ומחיקתה תוך חיוב הרוכש בהוצאות המחיקה.
- 8.12 לרוכש נמסר על ידי החברה במעמד חתימת חוזה זה כל המידע בהתאם להוראת סעיף 1א2 (א) לחוק הבטחת השקעות, כמפורט **בנספח יג'** לחוזה זה, וכי בחתימתו על חוזה זה מאשר הרוכש כי הבין את משמעות האמור בנספח יג' זה.
- 8.13 בכפוף לקיום התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה במלואן, לרבות ביטולה של הערבות הבנקאית כמפורט לעיל ולרבות יתר התחייבויותיו המהוות תנאי למסירת החזקה בדירה לידו, ובכפוף להוראות כל דין, תמסור החברה לרוכש לבקשתו מכתב החרגה סופי מהבנק המלווה בו יאשר הבנק המלווה כי במקרה של מימוש השעבוד על המקרקעין על ידו לא ימומש השעבוד ביחס לדירה, בנוסח כמקובל בבנק המלווה.
- 8.14 מובהר, כי קבלת מכתב החרגה מותנה ו/או סופי ביחס לדירה ו/או ביחס לתשלומים השונים ששולמו בגינה, מעבר לאמור בחוק הבטחת השקעות מותנה בתשלום נוסף מהרוכש לחברה.
- 8.15 ידוע לקונה כי העברת זכויותיו על פי הסכם זה לצד ג' ללא קבלת הסכמה, מראש בכתב, מהחברה ומהבנק המלווה תגרום מיד ומאליו לפקיעת הערבות/יות הבנקאית/יות לפי חוק המכר שתינתן לו על ידי הבנק.
- 8.16 ידוע לרוכש שאין לבנק מחויבות כלשהי כלפיו באשר לבניית הבניין ו/או הדירה, ואין ולא תהיינה לו, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק המלווה למעט זכויות על פי הערבות/יות לפי חוק המכר שיקבל מהבנק המלווה, מעת לעת.
- 9. נטילת הלוואה על ידי הרוכש**
- 9.1 הרוכש יהיה זכאי לממן את מחיר הדירה על ידי נטילת הלוואה מבנק הרוכש ו/או כל מוסד פיננסי שיחפוץ בהתאם להוראות כל דין (להלן: "**בנק הרוכש**"), אשר יעמיד לטובת הרוכש את המימון הדרוש לו לשם רכישת הדירה ולצורך זה בלבד, בכפוף לתנאים הנקובים בסעיף 9 זה, ואולם אין ולא יהיה בכך כדי להטיל על החברה כל אחריות לקבלת המימון כאמור.
- 9.2 לבקשת הרוכש ובכפוף לעדיפות השעבודים לטובת הבנק המלווה, תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הרוכש בנוסח המקובל בחברה, זאת בהתמלא כל התנאים הבאים במצטבר:

- 9.2.1 הרוכש שילם לחברה מהון עצמי לפחות סך של 100,000 ₪ לפחות ממחיר הדירה כאמור בסעיף 7 לעיל ובנספח ג' לחוזה זה, וזאת בכפוף ובהתאם להוראות בנק ישראל.
- 9.2.2 הומצאה לחברה התחייבות בנק הרוכש בכתב לכך שסכום ההלוואה עד לגובה יתרת מחיר הדירה הבלתי משולמת באותה עת ישולם ישירות לחשבון הפרויקט.
- 9.2.3 הודע לרוכש כי הסבת הערבות הבנקאית לבנק הרוכש תעשה בהסכמת החברה ועל פי שיקול דעתה הסביר ובהתאם לנהלי הבנק המלווה והסכמתו בקשר לכך, והרוכש יישא בעלויות הסבת הערבות הבנקאית כאמור, ככל שתהיינה.
- 9.2.4 כתב התחייבות לרישום משכנתא לא יקבע תאריך לרישום משכנתא לטובת הבנק.
- 9.3 על הרוכש להתייצב אצל החברה ו/או עורך הדין ולחתום על כל מסמך שיידרש על מנת שהחברה תוכל לקיים את התחייבותה בהתאם לכתב ההתחייבות לרישום משכנתא, לרבות לחתום על שטרי משכנתא ולשלם לחברה את אגרת רישום משכנתא (בניגוד לאגרת רישום הערת אזהרה בגין כתב ההתחייבות שחלה על החברה). ידוע לרוכש שאם לא יעמוד בהתחייבותו דלעיל יידחה רישום זכויותיו בדירה עד שיעמוד בהתחייבותיו כאמור.
- 9.4 למען הסר ספק מוצהר בזה כי המוכרת תזקוף לזכות התשלום נשוא ההלוואה רק את הסכום שיתקבל בפועל מבנק הרוכש לחברה ובמועד קבלתו, ובכל מקרה שהסכום יתקבל לאחר המועד בו יש לשלם את התשלום נשוא ההלוואה, יהיה על הקונה לשלם למוכרת ריבית אף אם האיחור אינו נובע ממנו אלא מבנק הרוכש. במידה ויבוטל ההסכם בשל הפרת הרוכש אזי הסכומים ששולמו לחברה ישולמו בהתאם לכתב ההתחייבות של בנק הרוכש ואף העודף שיוותר יכול ויעבור לבנק הרוכש בהתאם לנוסח כתב ההתחייבות שהחברה תחתום עליו ותנאי הסכם ההלוואה של רוכש.
- 9.5 ידוע לקונה שכל חוזה ו/או התחייבות ו/או מצג ו/או יחס שבינו ובין בנק הרוכש לא יצור כל חבות ו/או התחייבות של המוכרת כלפי בנק הרוכש.
- 9.6 הרוכש מתחייב לשפות את החברה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק ו/או תשלום אשר תידרש לשלם, אם תידרש, בשל מתן כתב ההתחייבות דלעיל ו/או בקשר למתן הסכמתה ו/או אישורה ו/או התחייבותה בקשר לשעבוד לטובת בנק הרוכש.
- 9.7 להסרת ספק, מובהר כי החברה לא מתחייבת בשום פנים ואופן להשיג עבור הרוכש מימון כלשהו וכי כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בקבלת ההלוואה מבנק הרוכש, יחולו על הרוכש בלבד. מוסכם מפורשות, כי הוראות סעיף זה לא תתפרשנה כהתניית ביצוע תשלום כלשהו על ידי הרוכש על חשבון מחיר הדירה בקבלת הלוואה המובטחת במשכנתא והרוכש יהיה חייב בביצוע התחייבותיו על פי חוזה זה, לרבות ובעיקר תשלום מחיר הדירה, בין אם קיבל הלוואה המובטחת במשכנתא ובין אם לאו.
- 9.8 החברה תאפשר לרוכש שמעוניין בכך לכלול בחוזה המכר סעיף ו/או נספח "היתר עסקה", בנוסח המקובל בבנק המלווה או בנוסח אחר המקובל על הצדדים.

10. מסירת החזקה בדירה

- 10.1 הודע לרוכש שתנאי מוקדם להתחייבות החברה למסור לו את החזקה בדירה, יהיה קיום כל אחת מהתחייבות הרוכש המפורטות להלן:
- 10.1.1 הרוכש שילם את מלוא התמורה כהגדרתה בנספח ג' ובכלל זה הצמדה וריבית פיגורים ככל וישנה לפי נספח ג' ובכפוף לחוק המכר, עד למועד המסירה כהגדרתו להלן, ועד בכלל.
- 10.1.2 הרוכש השיב לחברה את הערבות הבנקאית וזאת במידה ונרשמה הערת אזהרה לטובתו והתמלאו כל התנאים האחרים בהתאם לחוק המכר דירות.
- 10.1.3 הרוכש חתם על פרטיכל המסירה כהגדרתו בסעיף 11 להלן.

10.1.4 הרוכש המציא לחברה אישור בגין תשלום מס הרכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה.

10.1.5 הרוכש המציא לחברה את יפוי הכוח כהגדרתו בסעיף להלן, בשני עותקים מקוריים וחתומים ומאומתים על ידי נוטריון.

10.2 בכפוף לאמור בסעיף 10.1 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף 5 לעיל בנוגע לאחריות הקבלן למסירת הדירה במועדה, מתחייבת החברה למסור לרוכש את החזקה בדירה, באמצעות הקבלן כאמור לעיל, כשהיא בנויה כמותנה בחוזה זה עד ולא יאוחר מ – **31.8.2028** (לעיל ולהלן: "**מועד המסירה**" או "**מועד מסירת החזקה**"); כשהיא ראויה למסירה כאמור בסעיף 10.3 להלן ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הרוכש את כל ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם לחוזה זה במלואן ובמועדן, והכל בכפוף לאפשרות הקדמת ו/או דחיית מועד המסירה על ידי החברה כאמור בחוזה זה ובכפוף להוראות המכרז.

10.3 הדירה תחשב כראויה למסירה לרוכש והרוכש יהיה חייב לקבל את החזקה בה, כאשר הדירה תהיה ראויה לשימוש למגורים, עם קבלת טופס 4 ו/או אישור אכלוס, פנויה מכל אדם וחפץ, חופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתה שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתה שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה. הדירה תימסר כשהיא מחוברת למערכות הביוב, המים והחשמל, כאשר דמי החיבור בלבד ישולמו על ידי המוכר (ולא פיקדון/ות מונה/ים שישולם על ידי הרוכש וכל עליו ואם שולם על ידי החברה תוכל לגבותו מהרוכש בכפוף להצגת אסמכתא על תשלום), כאשר קיימת אליה גישה סבירה, כל זאת מבלי לגרוע מן האמור בסעיפים 10.4 ו-10.5 להלן. מובהר, כי ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר למגורים בדירה, ככל שיהיו כאלה, לא יהוו עילה לדחיית מסירת החזקה בדירה ו/או לסירוב מצד הרוכש לקבלתה.

10.4 הודע לרוכש שבמועד המסירה ולכל היותר עד 6 חודשים מקבלת טופס 4 או תעודת גמר, המוקדם מביניהם, עשויות להימשך עבודות הפיתוח בשטח הפרויקט ו/או בבניינים במקרקעין הסמוכים, ובלבד שתהיה גישה סבירה לדירה והצמדותיה (או חניה ו/או מחסן חלופיים לתקופה זמנית כמפורט להלן) ובכלל זה שמעלית אחת לכל הפחות עובדת ותקינה בבניין וזכותו לשימוש סביר בדירה למגורים ובהצמדותיה. בנוסף, הודע לרוכש שייטכן ולאחר מועד המסירה חלק מהחניונים שאמורים לשמש את הדירים יהיו סגורים וייפתחו על פי החלטתה של החברה ובמידה ולא ניתן יהיה להשתמש בחניית הרוכש מתחייבת החברה לספק לו חניה חלופית זמנית גם אם לא בלעדית.

10.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לענין דחיית מועד מסירת הדירה מובהר להלן:

10.5.1 איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

10.5.2 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבנייה 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 ו/או הגורם המפתח שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, 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. המוכר ינקוט 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 המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

10.5.3 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

- 10.5.4 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.
- 10.5.5 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק **מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 10.5.1 לעיל**), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 10.5.6 ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- 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.
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
- 10.5.7 הפיצויים הקבועים בסעיף 10.5.6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- 10.5.8 מובהר למען הסר ספק כי הרוכש לא יהיה זכאי לפיצויים הקבועים בסעיף 10.5.6 אם מתקיים אחד מאלה: (1). הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א -1970 ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
- 10.6 איחר הרוכש בביצוע איזה מן התשלומים הקבועים בנספח ג' ו/או במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי חוזה זה אשר גרמו לעיכוב במסירת הדירה, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות החברה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, יתיר הדבר דחייה מקבילה במועד המסירה.
- 10.7 סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח הודעה.
- ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו.
- 10.8 לא הופיע הרוכש לקבלת החזקה בדירה או סרב לקבל את החזקה בדירה גם במועד נדחה זה באופן בלתי סביר, תיחשב החברה כאילו קיימה את כל התחייבויותיה בקשר עם מסירת הדירה ויחשב מועד זה כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש על פי חוזה זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר הדירה, אחריות למצב הדירה, לאחזקתה ולשמירתה, והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה או מהבעלות עליה. מובהר כי במקרה כזה הרוכש לא ייחשב כבעל החזקה בדירה עד שישלם לחברה את מלוא מחיר הדירה, לא לצורך הקניית זכות העיכבון ולא לצורך סעיפים 15 - 20 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- 10.9 מובהר כי במקרה כזה לא תוטל על החברה חובה כלשהי לשמור על הדירה ו/או לפצות את הרוכש על כל נזק שיגרם לדירה בכפוף להוראות חוק השומרים, התשכ"ז -1967 (להלן: "חוק השומרים") וכן לא תוטל על החברה חובה לתחזקה ו/או אחריות כלשהי על פי חוק המכר כקבוע בחוזה זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, והיות ואי קבלת החזקה בדירה במועד המסירה כאמור לעיל גורמת הוצאות לחברה, הודע לרוכש, בנוסף ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי דין, לשלם לחברה את החזר הוצאותיה (בכפוף להצגת אסמכתאות) בגין איחור הרוכש בקבלת החזקה בדירה. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה לקבל ריבית פיגורים בגין כל איחור בתשלומי התמורה בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5' לחוק המכר (דירות) בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית הכוללת הפרשי הצמדה למדד הבסיסי כהגדרתו בנספח ג', בגין איחור בתשלום מצד הרוכש ו/או מכל זכות ו/או סעד אחרים המוקנים לה על פי חוזה זה ו/או לפי על דין.

10.10

בכפוף לחוק השומרים, ככל והרוכש לא יקבל לחזקתו את הדירה במועד כמתחייב בחוזה זה, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לבטח את הדירה בביטוח מבנה ותכולה כנגד כל נזק שייגרם לה - לרבות גניבה, שריפה, פריצה, שיטפון וחבלה, רעידת אדמה או פגעי טבע כלשהם - ולחייב את הרוכש בהוצאות הביטוח הנ"ל, והרוכש מתחייב לשלם את הוצאות הביטוח הנ"ל לפני קבלת החזקה בדירה בתוספת ריבית פיגורים הכוללת הפרשי הצמדה למדד כאמור לעיל ממועד תשלום על ידי החברה ועד למועד התשלום על ידי הרוכש בפועל כאמור להלן.

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי בין אם ביטחה החברה את הדירה כאמור לעיל ובין אם לאו, ומבלי שחלה עליה כל מחויבות לערוך הביטוח כאמור, תהיה החברה משוחררת מכל אחריות לנזקים או פגמים שייגרמו לדירה בעומדה ריקה וללא שימוש, בכפוף לחוק השומרים.

נוסף להוצאות הנ"ל, יהיה הרוכש מחויב לשלם לחברה את הוצאות התיקונים ושיפוץ הדירה כתוצאה מנזקים או פגמים, שאירעו בה, בעודה עומדת ריקה ללא שימוש, בכפוף לחוק השומרים.

אין באפשרות בסעיף זה לעיל, משום הטלת חובה על החברה לבצע תיקונים או שיפוץ עד למסירת הדירה, הכל בכפוף לחוק השומרים.

10.11

לחברה הזכות להקדים את מועד המסירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. במקרה כזה יהיה על הרוכש להקדים, בהתאם, את מילוי ההתחייבויות שהוא חב בהן לפי חוזה זה, ושיש למלאן עד מועד המסירה. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנת בהסכמת הרוכש.

10.12

מובהר כי בכל מקרה בו דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף 10.5 אינה מהווה הפרה של התחייבויות החברה כמותנה בחוזה זה ו/או במקרה בו הוקדם מועד המסירה על ידי החברה כאמור בסעיף 10.11 לעיל, יבוא מועד המסירה כפי שנדחה או הוקדם כאמור, במקום מועד המסירה המקורי, לכל דבר וענין שלצורכי קיום התחייבויות החברה לפי חוזה זה.

10.13

מוסכם בין הצדדים כי עד למועד המסירה תהא הדירה בחזקתה הבלעדית של החברה, אשר תהיה רשאית לעשות בדירה כל שימוש שתבחר, על פי שיקול דעתה הסביר, והכל על אף מכירתה כאמור לרוכש. הודע לרוכש כי עד למועד המסירה לא יתערב בדרך כלשהי בשימוש אשר עושה החברה בדירה ו/או בבניית הבניין ו/או הדירה, בעצמו או באמצעות אחר מטעמו, אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון. הרוכש לא יכנס ולא ירשה לאחר מטעמו להיכנס לאתר הבניה במקרקעין ו/או לדירה (פרט לשם הסתכלות בתאום מוקדם בכתב עם החברה במועדים מוגדרים כמפורט להלן), לא יתפוס חזקה בדירה ו/או יעשה בדירה כל שימוש שהוא, ולא יכניס חפצים אל הדירה ו/או יבצע בה שינויים, הן בעצמו והן על ידי אחרים.

10.14

ידוע לרוכש, כי מבלי לפגוע בהוראות סעיף 10.3 לעיל ובלבד שלא ימנע מהרוכש שימוש סביר בדירה והצמדותיה, החברה תהיה רשאית לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין ו/או לבניינים אחרים בפרויקט ו/או לקומת / קומות מרתף ו/או לפרויקט או לכל יחידה מיחידות הבניין ו/או הפרויקט ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במעליות או במתקנים אחרים שבבניין ו/או בפרויקט, כל זאת תוך הסדרת סידור חילופי סביר שיקטין את ההפרעה.

10.15 החל ממועד המסירה לרוכש ואילך, בהתאם להוראות החוזה, תחולנה, בין היתר, ההוראות הבאות:

10.15.1

תחולנה על הרוכש כל החובות המוטלות על מחזיק נכס במקרקעין ועל בעליו על פי כל דין, לרבות חבות תשלום כלשהו וחבות בגין כל מעשה או מחדל, וביחסים שבין הצדדים, יהיה הרוכש האחראי הבלעדי לתשלומים ולחבויות אלו, לרבות כל הוצאה הכרוכה בכך או קנס.

- 10.15.2 על הרוכש תחול האחריות הבלעדית לשמור על הדירה ו/או על תכולתה ו/או על אביזריה ו/או על שלמותה.
- 10.16 למרות כל האמור בחוזה זה, מוסכם ומוצהר על ידי הצדדים כדלקמן: בכל מקרה שתקופת הבנייה של הדירה תוארך או שיידחה מועד גמר הבנייה או שמועד המסירה ידחה מטעמים המפורטים בסעיפים 10.5, 10.6 לעיל,
- לא ייחשב כהפרת התחייבות כלשהי מצד החברה. למען הסר ספק מובהר, כי התקופות המנויות בסעיפים הנ"ל יימנו במצטבר.
- בכל אחד מהמקרים האמורים לעיל, ייחשב המועד הנדחה כמועד המסירה לכל דבר ועניין וכאילו נקבע כך מלכתחילה. בכל מקרה מוסכם מפורשות בין הצדדים, כי במקרה בו ייגרם איחור במועד המסירה מעבר לקבוע בהוראות סעיף זה (לרבות הסעיפים המנויים בו) יהא הרוכש זכאי לפיצוי בהתאם להוראות חוק המכר. הכל בכפוף לחוק המכר.
- 10.17 ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבניין, יהא על רוכשי דירות הבניין להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של החברה בדרישה לעשות כן תהיה זכאית החברה למנות את הנציגים בעצמה, באופן שייבחרו על ידו שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף ובמועד זה יחשב הרכוש המשותף או אותו חלק ממנו שהושלם כנמסר לחזקתם ולרשותם של כל רוכשי הדירות בבניין, וזאת מבלי לפגוע בזכות הרוכש לבדוק את מצב הרכוש המשותף בעת מסירת החזקה בדירה לידי.
- 11. פרטיכל מסירה**
- 11.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן- "**פרוטוקול המסירה**").
- 11.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 11.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 11.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 11.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 11.6 המוכר מתחייב לכלול את סעיפים 11.3, 11.4, 11.5 בפרוטוקול המסירה.
- 11.7 במועד המסירה, הרוכש יחתום על תשריט זמני של הדירה (על הצמדותיה), לצרכי זיהוי הדירה ורישומה במסגרת הליכי רישום הבית המשותף, ולמסרו חתום על ידו במקור לחברה. מובהר, כי התשריט האמור לעיל הינו זמני בלבד, וכי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבותו של הרוכש לחתום על כל מסמך ו/או תשריט נוסף ו/או אחר שיידרש ממנו לצורך רישום הבית המשותף, לרבות ככל שהתשריט הסופי יהיה שונה מהתשריט הזמני, ולרבות כאמור בסעיף 13.6 להלן.
- 11.8 בכפוף לאמור בסעיף 11.9 להלן, סרב הרוכש לפרט ליקויים או לחתום על פרטיכל המסירה, יראו את הרוכש כאילו קיבל החזקה בדירה במועד המסירה כאמור לעיל, ולא יהיה בכך כדי לגרוע במאומה ממשקלו או מעמדו של פרטיכל המסירה לכל דבר ועניין. נציג החברה ו/או הקבלן יציין עובדה זו (של סירוב הרוכש לחתום) על גבי פרטיכל המסירה.

- 11.9 הרוכש מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה על אף הליקויים בדירה, ככל שישנם כאלה, ובלבד שאין בליקוי הנטען על ידו כדי למנוע שימוש סביר בדירה לצורך מגורים.
- 11.10 בכפוף לבדיקת והחלטת נציג החברה, התיקונים החייבים בתיקון מיידי יתוקנו על ידי החברה תוך זמן סביר בהתחשב במהות הליקוי. יתר הליקויים, ככל שייקבע כי הם קיימים, יתוקנו במהלך תקופת האחריות בהתאם לחוק המכר וכאמור להלן. ליקויים אשר יימנעו שימוש סביר בדירה למגורים יתוקנו ללא דיחוי ו/או עיכוב מצד החברה ככל הניתן.
- 11.11 במקרה של מחלוקת בין החברה לבין הרוכש בדבר קיומם של הליקויים הנטענים או בדבר היותם מחייבים תיקון מיידי, יכריע בעניין מהנדס שיוסכם על ידי הצדדים ובמידה ולא הגיעו להסכמה תעמוד לכל צד האפשרות לפעול בהתאם להוראות הדין.
- במועד המסירה יאשר הרוכש על גבי פרטיכל המסירה מהם הליקויים שתוקנו. מובהר כי בשום מקרה הרוכש אינו זכאי לסרב לקבל את החזקה בדירה, אף אם קיימים בה ליקויים, זולת אלא אם הליקויים מונעים את השימוש בדירה בנסיבות העניין.
- יתרת הליקויים - ככל ובמידה נמצא כי אכן קיימים כאלה - יתוקנו על ידי החברה לאחר מועד מסירת הדירה לרוכש ובהתאם להוראות חוק המכר, בתיאום עם הרוכש. החברה מתחייבת להשבת מצב הדירה לקדמותה לאחר ביצוע התיקונים.
- אם החברה ביצעה תיקונים ו/או השלמות בדירה לפני מסירתה בפועל לרוכש, כאמור בסעיף זה לעיל, הרי שלחברה הזכות לזמן את הרוכש פעמים נוספות לבדיקת הדירה על ידו ועדכון פרטיכל המסירה בהתאם לנוהל הקבוע בסעיף זה לעיל. על הרוכש להתייצב במועדים הנוספים שקבעה החברה לשם ביצוע בדיקה כאמור ועדכון פרטיכל המסירה בהתאם.
- 11.12 הרוכש יהיה רשאי להוביל ריהוט ושאר משאות אל הדירה וממנה באמצעות המעליות בבניין, אך ורק בהתאם להוראות החברה לשם כך (ו/או חברת הניהול). מובהר כי הוראות סעיף זה יחולו הן בשלב אכלוס הבניין והן לאחריו וללא הגבלת זמן, והחברה תהיה רשאית לכלול הוראות ברוח זו גם בתקנון הבית המשותף.
- 11.13 הרוכש מצהיר כי לא ייכנס לאתר הפרויקט טרם מועד מסירת הדירה אלא בתיאום מראש ובאישור בכתב של איש קשר שימונה מטעם החברה והביקור יהיה בליווי נציג מוסמך של החברה.

12. אחריות בגין ליקויים בדירה

- 12.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה - "**אי התאמה**"), "**אי התאמות**", ו- "**חוק המכר**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 12.2 התחייבות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר 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 התאמה (בהסכם זה - "**הודעה בדבר אי התאמה**").
- 12.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, ונתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה.
- 12.4 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי התאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

- 12.5. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה יעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 12.6. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 12.7. המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או של 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 סופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. 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 למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.
- 12.8. התקופות המנויות בחוק המכר, כאמור לעיל, בהתאמה לכל סוג מן הליקויים המנויים בו, תיקראנה להלן: **"תקופת האחריות"**, ותיקוני הליקויים האמורים יקראו להלן: **"תיקוני תקופת האחריות"**.
- החובה לביצוע תיקוני תקופת אחריות לא תחול על ליקויים הנובעים מעבודות ומשינויים שיבוצעו שלא באמצעות החברה ו/או הקבלן ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הרוכש ישירות ו/או מחוסר אחזקה נאותה ו/או אחזקה רשלנית של הדירה על ידי הרוכש או מי מטעמו ו/או מבלאי רגיל וסביר ו/או מהפרה של התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה. כמו כן, לא תחול אחריות החברה לביצוע תיקוני תקופת האחריות, אלא אם התקשר הרוכש בחוזה ישירות של כל המתקנים הטעונים אחזקה שוטפת. כגון: משאבות מים וביוב, דודים, מעליות, מיזוג, רשת אינטרקום וכו', הכל בכפוף לחוק המכר.
- 12.9. החברה תהיה חייבת לבצע את תיקוני תקופת האחריות, בכפוף לאחריות הקבלן לפי הוראות חוק המכר, ובתנאי שהרוכש יאפשר לחברה או לכל מי מטעמה לבדוק את הליקויים בדירה; ולמעט אבדן ו/או נזק ו/או פגם שיתהוו בדירה ו/או בבית ו/או במתקנים המהווים חלק מהרכוש המשותף עקב שימוש בלתי סביר ו/או בלתי חוקי ו/או שלא בהתאם להוראות האמורות בחוזה זה ושלא על פי הוראות התחזוקה ו/או בשל מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו ו/או של צד ג' ו/או שאירעו ו/או נגרמו בזדון ו/או ברשלנות (להלן: **"ליקויים עקב שימוש בניגוד להוראות ההסכם ולדין"**), הכל בכפוף לחוק המכר.
- 12.10. החברה באמצעות הקבלן תעשה כמיטב יכולתה לבצע את תיקוני תקופת האחריות תוך זמן סביר לאחר קבלת ההודעה כאמור לעיל, ותהיה זכאית לתקן את הליקויים בהתאם לחוק המכר.
- 12.11. הודע לרוכש על ידי החברה כי בכוונתה לבצע, כמיטב יכולתה, באמצעות הקבלן, את תיקוני תקופת האחריות בכל הדירות שיבנו בבניין ברצף אחד.
- 12.12. החברה לא תהיה אחראית לכל ליקוי עליו הרוכש לא הודיע לחברה במועד ו/או לכל החמרה של ליקוי, הנובעת מאי מסירת הודעה כאמור תוך זמן סביר, בהתאם לסוג ואופי הליקוי, בכפוף לחוק המכר. כמו כן, החברה לא תהיה אחראית לכל ליקוי אשר נבע כתוצאה מביצוע שינויים בדירה שלא באמצעות החברה ו/או קבלן מטעמה ואשר השפיעו בצורה ישירה או עקיפה.
- 12.13. ביצוע תיקוני תקופת האחריות במומחיות נאותה כאמור, יהווה מילוי סופי ומלא של התחייבויות החברה כלפי הרוכש בקשר לבניית הדירה.
- 12.14. הודע לרוכש כי עליו לאפשר לחברה ו/או לקבלן ו/או לכל מי מטעמם להיכנס לדירה בתיאום מראש לבדיקת דרישתו או דרישות של רוכשי דירות אחרות בבניין, בדבר ליקויים בדירה ו/או בדירות האחרות שיבנו בבניין ולבצע כל הטעון תיקון לפי קביעת החברה ו/או הקבלן, לרבות אותם ליקויים בדירות אחרות שנבנו בבניין ואשר תיקונם נדרש מתוך הדירה. בתום העבודות יוחזר מצב הדירה לקדמותו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יובהר כי היה והרוכש לא יאפשר תיאום כניסה לדירתו לביצוע התיקונים בדירה

ו/או לא יאפשר בכל דרך את ביצוע התיקונים כמפורט לעיל, תהא החברה פטורה מביצוע התיקונים בדירתו וזאת עד למועד שבו הרוכש יאפשר את ביצוע התיקונים כאמור. האמור בסעיף זה יהיה בכפוף להוראות כל דין.

12.15. הרוכש לא יהא רשאי להסתמך על אי התאמה, אם לא נתן לחברה הזדמנות נאותה לבדוק את טענותיו ולתקן את אי ההתאמה וזאת בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר.

12.16. החברה מצהירה כי אם תוך כדי ו/או עקב ביצוע תיקוני תקופת האחריות על ידה ו/או על ידי הקבלן ו/או על ידי מי מטעמה בדירה ו/או תיקונים שיבוצעו באמצעות הקבלן ובאחריותו בדירות אחרות שבבניין ו/או בפרויקט, ייגרם נזק ו/או פגיעה לדירה, היא תתקן כל נזק ו/או פגיעה כאמור, בכפוף למחויבות הקבלן לביצוע התיקונים כאמור והחזרת המצב לקדמותו בהקדם האפשרי לאחר סיום ביצוע תיקוני תקופת האחריות בדירה ו/או בדירות אחרות שבבניין ו/או בפרויקט. האמור לעיל כפוף להוראות חוק המכר.

12.17. בוטל.

12.18. דין הרכוש המשותף כדין דירה לעניין האחריות לפגמים כאמור בחוזה זה ובהתאם לכך יחול סיווג תקופת האחריות כאמור לעיל. הוראות סעיף 12 זה יחולו בשינויים המחויבים לגבי הרכוש המשותף. ואולם על אף כל האמור בסעיף 12 זה, על תת סעיפיו, מוסכם בזאת כי תיקונים ברכוש המשותף יבוצעו על ידי החברה באמצעות הקבלן אך ורק אם רשימת הליקויים תומצא לחברה ע"י נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול כהגדרתה להלן.

12.19. הודע לקונה כי בכל מקרה בו לא יודיע למוכרת על פגם/נזק, הדורשים תיקון מיידי ו/או לא יאפשר למוכרת לתקן פגם/נזק הדורשים תיקון באופן מיידי בין בדירה ובין בדירות אחרות ו/או ברכוש המשותף, יישא הקונה בכל האחריות להגדלת הנזק ו/או הנובע ממנו, בכפוף לחוק המכר.

12.20. למען הסר ספק, מובהר כי החברה לא תהיה אחראית ולא תהיה מוטלת עליה חובה כלשהי כלפי הרוכש בנוגע לליקויים, פגמים נזקים וקלקולים שהוכח שנגרמו לדירה או לבניין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש או של צד שלישי כלשהו שאינו פועל מטעם החברה והכל בכפוף להוראות חוק המכר ומבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר.

13. רישום זכויות הרוכש בדירה

13.1. ידוע לרוכש כי הוא רוכש זכויות חכירה במסגרת חוזה זה וכי הקניית זכותו לבעלות בדירה, כפופה לאישורה של רמ"י ועמידתו בתנאי ההגרלה וזכיותו בדירה במסלול "דירה במחיר מטרחה".

13.2. החברה תשלים את רישום פעולות איחוד וחלוקה ככל ויהיו וכן זיקות הנאה ו/או הערות אחרות כגון על ייעוד ושימוש במקרקעין ככל ונדרשות לפי הוראות התב"ע ו/או הרשויות המוסמכות, בשטחי התב"ע (פרצלציה/רה פרצלציה) במועד המוקדם ביותר האפשרי ואת רישום הבניין בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. כמו כן החברה תגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. מובהר כי כל התחייבויות החברה לפי סעיף זה הינן בהתאם לכל דין, למועדים הקבועים לעניין זה בסעיף 6 לחוק המכר, ובכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הרוכש על פי חוזה זה, על פי הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק"), ובכפוף לנהלי הרישום ולשינויים ככל שיידרשו ע"י המפקח/ת על רישום המקרקעין, במועד כקבוע לעניין זה בסעיף 6 לחוק המכר (להלן: "הרישום"). לרוכש נמסר כי הרישום יכול שיעשה על ידי רישום בית משותף לשני הבניינים או רישום בית משותף לכל בניין ובניין והכל בכפוף להוראות המפקחת על רישום הבתים המשותפים ושיקול דעת החברה.

13.3. המועדים הנקובים לעיל כפופים לכל עיכוב שנגרם בנסיבות שאינן בשליטת המוכר ולא היה יכול למנוע את קיומן, לרבות כתוצאה מדרישות תכנוניות ו/או שינויים תכנוניים של הרשויות המוסמכות, אשר לא היו קיימים בעת חתימת חוזה זה ו/או לכל גורם אחר שאיננו בשליטת החברה ושזו לא יכלה למנוע את קיומו, והמועדים הנ"ל יידחו בהתאם לאותו פרק זמן המתחייב באופן סביר מהנסיבות ו/או דרישות ו/או השינויים האמורים.

- 13.4 התנאים המפורטים להלן יהיו תנאים מוקדמים ומצטברים לזימון הרוכש למשרדי החברה ו/או עורך הדין לצורך חתימה על מסמכי רישום הדירה כחלק מרישום הבית המשותף ולהמצאת מסמכים והכל כמפורט להלן:
- 13.4.1 לצורך רישום זכויות הרוכש בדירה, הרוכש ימציא לעורך הדין ו/או למי מטעמו כל אישור ו/או תעודה מרשויות המס הממשלתיות, העירוניות ומכל גורם אחר, לפי דרישתו, תקפים לחודשיים לפחות, לרבות אישורים על תשלום כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים וכיו"ב בקשר לדירה וכל תעודה אחרת לפי העניין שאפשר ויהיה בה צורך לשם רישום הזכויות, לרבות שטרי משכנתא חתומים ומאושרים כדין על ידי הרוכש ובנק הרוכש (אם הרוכש נטל הלוואה לשם מימון רכישת הדירה). החברה ו/או עורך הדין יודיעו לרוכש, אחרי תיאום עמו, את המקום והמועד בו עליו להופיע כדי להמציא את כל המסמכים והאישורים הדרושים שיפורטו בהודעה ולחתום על כל המסמכים הדרושים על פי החוק לרישום הזכויות בדירה על שמו, וזאת על אף מסירת יפוי הכוח על ידו ומבלי לגרוע מזכות החברה ובא כוחה לעשות שימוש בו (כפי שיפורט בסעיף 18 להלן) ועל הרוכש לנהוג כפי שיצוין בהודעה הנ"ל. למען הסר ספק, הוראה זו כוחה יפה גם לגבי חתימת הרוכש, במידה ותידרש, לעניין רישום בית משותף, רישום פרצלציה, זיקות הנאה, הפרשה לצורכי ציבור ו/או תיקונים ו/או השלמה של כל אלה.
- לא הופיע הרוכש כאמור ו/או לא חתם כאמור ו/או לא המציא את המסמכים ו/או האישורים הנדרשים כאמור, יהווה הדבר הפרת החוזה מצד הרוכש, וכל ההוצאות הנובעות מכך תחולנה על הרוכש והאחריות לרישום הדירה על שם הרוכש תחול עליו בלבד, החברה תוכל לתבוע מאת הקונה את כל ההוצאות הנובעות מכך ובלבד שהועברה לקונה התראה בת 14 ימים מראש ובכתב שבמהלכם לא מילא את התחייבותיו כאמור. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר או נוסף. במקרה כאמור תהיה החברה פטורה מכל אחריות בגין אי רישום זכויות הרוכש בדירה על שמו וכן פטורה מהתחייבותה לביצוע הרישום כאמור.
- 13.4.2 הרוכש יעשה את כל שיידרש ממנו על ידי החברה ו/או עורך הדין, לרבות הופעה במשרד עורך הדין האמור, במשרדי החברה, במשרדי רשויות המס הרלבנטיות, בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל, במשרד הבינוי והשיכון, ברשות הפיתוח ואצל כל מוסד, גוף ורשות אחרים, במועד שיתואם עמו על ידי מי מהם, לרבות חתימה על כל המסמכים והשטרות, מיד עם דרישה ראשונה, כפי שיורו לו החברה ו/או עורך הדין, כל זאת על מנת לאפשר את ביצוע ו/או השלמת איזה מהפעולות ו/או הרישומים האמורים בסעיף זה.
- 13.4.3 הרוכש ישלם לחברה ו/או לכל צד שלישי במלואם את כל הסכומים, המיסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים מכל מין וסוג שהוא, המגיעים ממנו בהתאם לחוזה זה, בהתאם להוראות המכרז ובהתאם להוראות כל דין.
- 13.5 לא מילא הרוכש אחר אחד או יותר מהתנאים בסעיף 13.4, על תתי סעיפיו, במועד ו/או במקום כפי שנדרש לעשותם, ולא מילא את התנאים האמורים גם כעבור 14 ימים לאחר שיקבל על כך הודעה בכתב מהחברה או ממי מטעמה או מעורך הדין - תידחה מאליה התחייבות החברה כלפי הרוכש לבצע את הרישום כאמור בחוזה זה, ויחולו על הרוכש כל ההוצאות שייגרמו בקשר לכך.
- 13.6 על אף האמור לעיל, תהא החברה ו/או עורך הדין מי מטעמם, רשאים (אך לא חייבים), ללא צורך בהודעה מוקדמת לרוכש, לפעול על פי יפוי הכוח שהופקד בידיהם כאמור בחוזה זה, לשלם כל תשלום במקום הרוכש על חשבונו של הרוכש, ולהשלים את כל הפעולות הטעונות השלמה, כולן או חלקן, לרבות חתימה בשמו ובמקומו של הרוכש, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או עורך הדין, לפי העניין, דרישה כלפי החברה ו/או עורך הדין בקשר עם כל האמור לעיל.
- 13.7 לאחר רישום כל הזכויות בבניין ו/או בפרויקט על שם הרוכשים (לרבות הרוכש), תהיה החברה רשאית להגיש בקשות לתיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף ולתיקון ו/או לשינוי התקנון והצמדותיו המיוחדות, והרוכש מסכים מראש כי לא יתנגד לכל תיקון כאמור וזאת כל עוד הדבר נובע מטעויות ברישום המקורי ו/או מהכללת יחידות, לרבות הוספת שטחים ו/או מתקנים לרכוש המשותף.
- 13.8 מבלי לגרוע מן האמור בחוזה זה לעיל ולהלן ובכפוף להוראות כל דין, החברה תהיה רשאית לרשום הערות בדבר עתיקות ו/או הערות אזהרה וזיקות הנאה ו/או זכויות שימוש ו/או ייעוד על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, לרבות החניונים, ככל שתידרשנה, על פי שיקול דעתה הסביר, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או חניה ו/או זכויות שימוש ו/או מעבר ו/או בזק ו/או זכויות אחרות במתקנים

ובמערכות שנועדו לשימוש בבניין ו/או בחלקות סמוכות למקרקעין ו/או לטובת העירייה ו/או הציבור. החברה תהיה זכאית, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או המקרקעין הסמוכים להם ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצורכי ציבור בכפוף לכך שזכויות הקונה בדירה לא תפגענה. הרוכש מודע לכך כי נכון למועד זה רשומות 3 הערות בדבר אתר עתיקות בנסחי הרישום של חלק מהמקרקעין.

13.9 החברה רשאית אך לא חייבת לרשום תקנון מיוחד (להלן: "התקנון") לפי הכרעתה ושיקוליה הסבירים של החברה, שיינתן בו, בין היתר, ביטוי לאמור **בנספח טו'** לחוזה זה, כולו או חלקו, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, וביטוי לזכויות החברה לפי חוזה זה, בכפוף לזכויות הרוכש והחברה לפי חוזה זה ולפי כל דין בכפוף לשינויים ככל שיידרשו על ידי המפקח על רישום המקרקעין ו/או כל רשות רלבנטית אחרת.

13.10 הודע לרוכש כי ביחסים שבינו לבין החברה, ובינו לבין רוכשי הזכויות בדירות האחרות בבניין ו/או בפרויקט בכל חלק ממנו שיועד על ידי החברה להיכלל בבית המשותף, הוא ינהג בכל הנוגע לרכוש המיועד להיות רכוש משותף על פי הוראות התקנון ו/או על פי הוראות ההסדרים הקבועים לעניינים אלו בחוזה זה ו/או בחוזה הניהול ו/או בהסדרים נוספים ו/או מפורטים יותר שיקבעו לעניין זה על ידי החברה, וזאת כל עוד לא נרשם הבניין כבית משותף.

13.11 הודע לקונה כי לחברה הזכות לשנות ו/או להוסיף כל הוראה אחרת לתקנון הבית המשותף וזאת בהתאם לדרישות המפקחת על רישום הבתים המשותפים ו/או כל דין אחר וזאת בכפוף לכך שזכויותיו בדירה לא תפגענה.

13.12 הרוכש מתחייב בהתחייבות עיקרית שלא לסגור ו/או לא לאפשר סגירה של מרפסת כלשהי בדירה שלא כדין, וזאת בכל צורה שהיא, וכן מתחייב הרוכש שלא להתקין במרפסות פרגולות בכל צורה שהיא שלא בהתאם לדין וזאת עד לאחר רישום הבית המשותף והעברת הזכויות על שמו.

13.13 הרוכש מתחייב שלא לעשות שימוש במחסן ובחניות (ככל וישנם לפי הסכם זה) שלא בהתאם לשימוש המותר בהם בדין.

13.14 ידוע לרוכש שעשויות להירשם הערה ו/או הערות על שימוש וייעוד במקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ו/או זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה בפרויקט ובין היתר אך לא רק לשם הבטחת זכויות מעבר, לרבות זכויות מעבר מסוגים שונים לרבות לרכב ו/או להולכי רגל ו/או לציבור ו/או זכויות להצבת מתקנים ו/או הנחת צינורות ו/או כבלים וכיו"ב זכויות ברכוש המשותף של הבניין ו/או באיזשהו חלק מן המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה וזאת בדרך של רישום זיקות הנאה ו/או בדרך של הערות אזהרה, הכל לפי שיקול דעת החברה הסביר ו/או בכל דרך משפטית שתמצא החברה לנכון אך בכפוף להוראות הדין ו/או בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות, והוראה בעניין זה תיכלל בתקנון הבית המשותף.

13.15 מובהר ומוסכם כי הטיפול ברישום הזכויות בבניין ו/או בפרויקט, לרבות רישום הבית המשותף, יעשה באופן בלעדי על יד עורך הדין ולפי שיקול דעתו הסביר.

13.16 כל עוד לא יירשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יחולו הוראות סעיף 13 זה לעיל בשינויים המחויבים.

14. רכוש משותף, שירותים ואחזקה

14.1 מבלי לגרוע מן האמור בחוזה זה, מוסכם כי החברה זכאית, לפי שיקול דעתה הסביר, להוציא ממסגרת הרכוש המשותף כל חלק שהוא, ובכלל זה את גג, לרבות אחוזי בנייה על הגג ו/או גינות, חצרות, מרפסות, חלקים בנויים ו/או בלתי בנויים של המקרקעין, לרבות קירות חיצוניים, חללים סגורים ופתוחים, מרתפים, חניונים (ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש בחניה הנמכרת לו כהצמדה לדירה על פי חוזה זה במידה ונמכרה לו), מחסנים שייבנו בבניין ו/או כל חלק אחר בבניין ו/או בפרויקט, ולהצמידם לדירות ו/או להעניק זכויות מכל סוג אחר בהם לכל צד שלישי כפי שתמצא לנכון והכל בהתאם למפרט שצורף להסכם זה ובהתאם להוראות המכרז והדין.

במידה ויותקנו בבניין מתקנים המיועדים לשרת דירות ו/או בניינים נוספים שייבנו בסמוך לבניין, כולם או חלקם, מובהר כי החברה רשאית לציין זאת על דרך של רישום זיקת הנאה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין, והכל בהתאם להוראות התב"ע ולהוראות כל דין.

בד בבד עם חתימתו על חוזה זה, חותם הרוכש על מסמך נפרד המצורף **בנספח טז'** לחוזה זה, בכל הנוגע לרכוש המשותף, בהתאם להוראת סעיף 55(ג) לחוק.

14.2 לרוכש ידוע מהו מיקום מנועי המזגנים בבניין וכן שהוא נקבע על ידי החברה, ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה עקב כך. האמור בסעיף זה חל גם ביחס להתקנת מזגנים נוספים, ככל שיותקנו על ידי הרוכש בכל עת.

14.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור, לחברה שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף בהתאם למפרט שצורף להסכם זה ובהתאם להוראות הדין, ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר תמצא לנכון בהתאם להוראות הדין, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבנייה שתהיינה מעת לעת ביחס לשטחים הנ"ל, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתן של מי מבעלי הדירות בבניינים, לרבות הרוכש. למען הסר ספק, מובהר כי זכויות בניה בלתי מנוצלות כפי שתהיינה מעת לעת עד למכירת מלוא הזכויות בפרויקט על יד החברה, לא יהוו חלק מהרכוש המשותף, בכפוף לתנאי המכרז והחברה תהיה רשאית לעשות בהן ככל שברצונה על פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין. יובהר כי החברה תהא רשאית לנצל את כל זכויות הבנייה לרבות שינוי מס' קומות ו/או כמות הדירות כהגדרתם הפרויקט, והכל בהתאם לכל תיקון חוק שחל עד למועד חתימת הסכם ו/או שיחול לאחר חתימת הסכם זה ובכפוף לתנאי המכרז. **מובהר כי זכות זו של החברה תהיה בכפוף לכל דין ובתנאי שזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה. למען הסר ספק, זכויות בניה שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין יהיו שייכות לכלל בעלי הדירות ברכוש המשותף.**

14.4 אם איזה מבין הרוכשים והמחזיקים אשר יבוא בנעלי הרוכש על פי חוזה זה יפר הוראות חוזה זה, תהיה לחברה עילת תביעה כלפיו. עם זאת, מובהר כי החברה לא תהיה חייבת לממש את זכות התביעה בנסיבות אלו, ולרוכש לא תהא טענה ו/או עילה כלפי החברה בשל הפרת החוזה על ידי המחזיק ו/או אי נקיטת אמצעים משפטיים מטעם החברה כלפיו.

14.5 הרוכש ינקוט את כל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.

14.6 הרוכש ישתתף החל ממועד המסירה בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לרבות תשלומי דמי ניהול ו/או שכר נציגות הבית המשותף, כאמור בסעיף 16 להלן, לפי העניין וכן למלא אחר ההנחיות המפורטות בנהלי הבניין אשר מצורפים ל**נספח יד'** להסכם זה, הסכם הניהול.

14.7 הוצגו לרוכש תוכניות חוק מכר בפרויקט בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח – 2008, וחתם עליהן במעמד חתימת הסכם זה.

15. איסור על עבודות נוספות ושינויים בדירה

15.1 עד לאחר מסירת החזקה בדירה, הרוכש אינו רשאי לבצע עבודות נוספות ו/או שינויים בדירה לעומת האמור בחוזה זה, במפרט ובתוכניות (להלן: "**שינויים ותוספות**") למעט ויתור אפשרי על הפריטים שהותרו במפרט תמורת זיכוי כספי המצוין במפרט. הרוכש מודע לכך כי אלו חלק מתנאי הסכם החכירה ותנאי המכרז של דירה "במחיר מטרה".

15.2 **מובהר כי לאחר מועד מסירת החזקה בדירה, ככל ויבוצעו על ידי הרוכש שינויים ותוספות כלשהם בדירה, אלה יבוצעו רק בכפוף ובהתאם לדין. במידה והרוכש יפעל שלא כאמור בהסכם זה הוא יידרש לשלם לחברה כל הוצאה ו/או נזק כספי אשר ייגרם לחברה כתוצאה מעיכוב רישום הבית המשותף.**

15.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיה הרוכש חייב להרוס כל שינוי או תוספת שבוצעו על ידו ומטעמו, בניגוד לאמור לעיל טרם השלמת רשום הפרויקט כבית משותף ולהשיב את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת החברה, והחברה תהיה רשאית להתנות את רישום זכויותיו בדירה בהשלמת השבת המצב לקדמותו על ידי הרוכש לשביעות רצון החברה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הרוכש במקרה כאמור לשאת בכל העלויות וההוצאות ו/או לשפות את החברה בגין כל נזק שייגרם לה, הנובע מהפרת התחייבות הרוכש כאמור.

15.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הרוכש שלא לבצע ו/או להתיר ביצועם של שינויים העלולים לפגוע במראה החיצוני של הבניין ו/או בקונסטרוקציה ו/או במתקנים ובמערכות של הבניין ו/או בקירותיו החיצוניים ו/או לפגוע בערכו של הבניין ו/או בפרויקט, ובכלל זאת לא יהיה רשאי הרוכש לשנות גודל ומיקום חלונות, מרפסות, לפתוח או לסגור מרפסות, פתחים, התקנת מנועי מזגן, לשנות צבע מעקות, מסגרות וכדומה ולבצע כל שינוי בדירה הדורש היתר בניה **וזאת עד למועד מסירת החזקה בדירה; ואף לאחר מועד מסירת החזקה בדירה במידה והדבר נעשה שלא בהתאם להוראות כל דין וזאת על מנת לא לפגוע ברישום הבית המשותף.**

16 מיסים ותשלומים בגין הדירה

16.1 כל המיסים, האגרות וההיטלים, תשלומי החובה והארנונות למיניהם, הממשלתיים, המקומיים והאחרים (להלן "המיסים") החלים ו/או שיחולו על הדירה לרבות החניות והמחסן, אם קיימים או בקשר אליהם, לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל ללא דחוי לפי דרישת החברה או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים. שילמה החברה מיסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלומים, ישיב הקונה לחברה את סכום המיסים הנ"ל מיד עם דרישתה הראשונה, ובתוספת הפרשי הצמדה ו/או ריבית פיגורים כאמור בחוזה זה.

16.2 באם לאחר חתימת חוזה זה, יוטל על ידי רשות שלטונית ו/או ממשלתית ו/או מקומית מס או היטל נוסף לאלה הקיימים כיום על דירות ובניינים ו/או על רכישתם ו/או יוגדלו השיעורים הנהוגים כיום של מיסים או אגרות או היטלים כאמור (לא כולל מס הכנסה, מס שבח מקרקעין) כי אז יחול המס או ההיטל החדש ו/או תוספת המס או ההיטל החדש, לפי העניין, על הקונה בהתאם לשיעור שיוטל וזאת בלבד שעסקין במיסים ו/או היטלים החלים על רוכשי דירות בלבד. בכפוף לתנאי המכרז.

16.3 מס רכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה, יחול על הקונה, וישולם על ידו על פי שומה עצמית, בהתאם לדרישות חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה), התשכ"ג – 1963.

16.4 כאמור, מס הרכישה החל על העסקה יחול על הרוכש וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בדין. למען הסר ספק, עורכי הדין יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש. מובהר בזאת כי עורכי הדין יבצעו את הדיווח המשותף לרשויות מיסוי מקרקעין מבלי שהדבר יטיל עליהם ו/או על החברה כל אחריות בכל הקשור לתוכן הדיווח מטעם הרוכש (למעט מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה) וכי **הרוכש אחראי על חשבונו ואחריותו לדאוג לקבל לידי שובר לתשלום מס רכישה של רשות המיסים ולשלמו במועדים הקבועים בדין.**

16.5 מס הכנסה ו/או מס שבח בגין מכירת הדירה ע"י החברה לקונה יחול על החברה וישולם על ידה.

16.6 מס ערך מוסף (להלן: "מע"מ") בשיעור של 18% החל על העסקה נשוא הסכם זה כלול במחיר הדירה. במקרה בו תשולם תמורת הדירה לשיעורין ובמהלך התשלומים ישנתנה שיעור המע"מ, יוסיף הקונה את ההפרש וישלמו במעמד התשלומים הקבועים בנספח ג' לחוזה זה או שיזוכה בשיעור ההפחתה ואף זאת במעמד התשלומים הקבועים בנספח ג' להסכם והכל לפי העניין. בכל מקרה גובה תשלום מע"מ על ידי הרוכש יעשה בהתאם לאחוז הקבוע בדין במועד התשלום בפועל.

16.7 הקונה מתחייב לשאת לתקופה שממועד מסירת החזקה ואילך בהוצאות הכרוכות באחזקת הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו, בהתאם ליחס שטח הרצפה של דירתו לשטח הרצפה של כל יחידות הבית המשותף, זולת אם נקבע אחרת בהוראות הסכם זה ו/או בתקנות הבית המשותף ו/או בהסכם האחזקה/הניהול.

16.8 יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

מיס- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.

חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכר בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכר.

16.9 מחיר הדירה כולל חיבור הבניין והדירה לרשת החשמל והמים.

16.10 הקונה מתחייב לחתום עם חברת החשמל על הסכם לאספקת חשמל לדירה וכן לחתום עם הרשות המקומית על הסכם לאספקת מים ולשאת בעלויות הכרוכות בכך. הקונה יתקשר בהסכם עם חברת הגז אשר תתקשר עם החברה לצורך אספקת הגז המרכזי בבניין. יחד עם זאת לרוכש יחד עם שאר רוכשי הדירות בפרויקט תהא האפשרות בהתאם לדין להחליף את החברה שתספק את אספקת הגז לבית המשותף. הרוכש יתקשר עם חברת הגז באופן עצמאי לכל תשלום בגין חיבורי גז נוספים אשר לא כלולים במפרט הדירה.

16.11 ההוצאות שבהן יחויב הקונה כמפורט בסעיפים שלעיל תקבענה לפי תעריפי חברת החשמל, חברת הגז, העירייה, ותאגיד המים ככל שישנו.

16.12 הרוכש יישא בחלק יחסי מהוצאות ומהתשלומים הכרוכים באחזקת ובבדק הרכוש המשותף כיחס שבין שטח הדירה לשטח הכללי של יתר היחידות בפרויקט, במערכות המשותפות להם אלא אם נקבע יחס אחר בתקנון הבית המשותף. המוכרת תהיי חייבת בתשלום הוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף גם בנוגע לדירות ריקות שלא נמכרו או לא הושכרו או לא אוכלסו בשום דרך על ידה, אולם היא לא תהיה חייבת בתשלום הוצאות השוטפות בגין צריכה אותה החברה יכולה להוכיח שלא צרכה.

16.13 הקונה יישא כל הוצאה ו/או אגרה בגין רשום שעבודים משכונים והכל בכפוף להוראות חוק המכר וכל דין ובהתאם להוראות המכרז.

16.14 הודע לקונה כי החברה באמצעות כל עורך דין מב"כ החברה או מי שימונה על ידה לעניין זה יטפל בעבורו בהליכים הקשורים בביצוע רישום זכויות הדירה על שם הקונה ורישום השעבודים לטובת הבטחת חובות הקונה, בכפוף לתנאי הסכם זה ולכשתסיים החברה את כל ההליכים הקשורים בכך. הקונה מתחייב להופיע לפי דרישת ב"כ החברה כאמור בכל משרד ממשלתי ו/או עירוני ו/או כל מקום אחר, להמציא את כל האישורים והמסמכים הדרושים וכן לחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום הזכויות בגין הדירה בשם הקונה.

16.15 כל ההוצאות, התשלומים, המסים, האגרות, הנזקים שיחולו כתוצאות מאי מילוי הוראות סעיף 16 לעיל על ידי הקונה, יחולו על הקונה.

17 טיפול משפטי

17.1 הודע לרוכש כי משרד עורכי הדין טלוי קאופמן – עורכי דין מרח' דרך מנחם בגין 48 בתל אביב, מייצג את החברה בלבד בעסקה נשוא חוזה זה, כי עורך הדין אינו מייצג את הרוכש וכי הרוכש רשאי וזכאי להיות מיוצג על ידי עורך דין אחר. כן מאשר הרוכש שניתנה לו אפשרות לקבל כל יעוץ משפטי בטרם התקשר בחוזה זה.

17.2 למרות האמור לעיל, הודע לרוכש כי עורך הדין יהיה רשאי לפעול עבור שני הצדדים בביצוע כל הטיפול המשפטי הנדרש על פי החוזה בקשר לביצוע רישום המקרקעין כחלקת רישום נפרדת, או בקשר לרישום הבית המשותף, רישום זכויות בדירה על שם הרוכש וכן דיווח על העסקה לרשויות מס שבח, ורישום כל ההסכמים, תקנון בית משותף, זיקות הנאה והערות אזהרה מכל סוג הכל כמפורט בחוזה זה. במעמד חתימת החוזה ימסור הרוכש המחאה על סכום מס הרכישה לפי שומה עצמית כך שתמסר על ידי עורך הדין לשלטונות מס שבח. הרוכש מצהיר כי השומה העצמית לרשויות מס שבח נערכה על ידו בלבד והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או עורך הדין בקשר לכך. הודע לרוכש שהחברה ו/או עורך הדין אינם אחראים בכל צורה שהיא לטיפול בתשלומי מס החלים עליו כרוכש דירה לרבות השגה ו/או ערר ו/או בקשה לפריסת תשלומים ו/או בקשות למתן פטורים ו/או הנחות מכל סוג, והטיפול בכל הנוגע לכך יעשה על ידו ועל חשבונו. ככל והרוכש יבקש שירות נוסף מבא כוח החברה בכל הנוגע למיסוי מקרקעין הוא מודע לכך ומאשר שהוסבר לו, כי שירות זה כרוך בתשלום נוסף ללא קשר לתנאי המכרז וכי הוסבר לו

במפורש כי הוא לא מחויב להשתמש בשירותי בא כוח החברה וכי הוא בוחר לעשות כן בכפוף להסכמתו עם בא כוח החברה על שכר הטרחה הנוסף.

17.3 הודע לרוכש כי על אף האמור לעיל, החברה רשאית למסור לעורך דין אחר שימונה מטעמה את הטיפול המשפטי בפעולות הרישום כאמור לעיל ולהלן וכי לחברה תשמר הזכות ושיקול הדעת לבחור את זהות הגורם שיטפל ברישום הבית המשותף.

18 ייפוי כוח

18.1 במעמד חתימת חוזה זה ימסור הרוכש לחברה ולעורך הדין בשני העתקים מקוריים ייפוי כוח בלתי חוזר **מאושר על ידי נוטריון** להבטחת ביצוע כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה בלבד, ובכלל זה לביצוע כל פעולה שיידרש הרוכש לעשות או לחתום על ידי החברה או עורך הדין בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות אך לא רק, לצורך רישום זכותו של הרוכש בדירה, רישום הערה/ות על הגבלה בהעברה בהתאם לדרישות רמ"י ו/או משרד הבינוי והשיכון, רישום משכנתה ככל וישנה ורישום הערת אזהרה ככל וישנה, הכל רק בהתאם להוראות חוזה זה ולצורך ביצועו (להלן: **"ייפוי כוח"**). יובהר, החברה תישא בעלויות הכרוכות באישור ייפוי הכוח בפני נוטריון כאמור בסעיף זה.

18.2 מתן ייפוי כוח כאמור לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו כמפורט בחוזה זה ושאליהן מתייחס ייפוי הכוח. נוסח ייפוי הכוח מצורף לחוזה זה **כנספח ד'** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

18.3 הרוכש מצהיר בזאת כי ידוע לו שזכויות החברה וכן זכויות צדדים שלישיים אחרים תלויות ו/או קשורות בהוראות ייפוי הכוח, ולפיכך הוראות אלו הינן במפורש בלתי חוזרות.

18.4 האמור בסעיף 18 זה מהווה הוראה בלתי חוזרת של הרוכש למיפוי הכוח לפעול בשמו ומטעמו של הרוכש על פי ייפוי הכוח.

19 הסבת זכויות על ידי החברה

מוסכם ומוצהר במפורש, כי החברה זכאית להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד בכל צורה שהיא לפי שיקול דעתה הסביר את זכויותיה ו/או התחייבויותיה או איזה מהן על פי חוזה זה, כולן או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמת הרוכש, ובתנאי שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות החברה כלפי הרוכש לפי חוזה זה ושזכויותיו של הרוכש על פי חוזה זה לא תיפגענה. החברה תישאר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהסבה לפי חוזה זה. הרוכש יחתום על כל מסמך שיידרש לשם העברת זכויות והתחייבויות החברה כאמור.

20 העברת זכויות על ידי הרוכש

20.1 בהתאם להוראות המכרז, הרוכש **לא רשאי** למכור את הדירה לצד ג', ובכלל זאת אינו רשאי לערוך הסכם להעברת זכויות, עד לאחר שחלפו 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגבלה, המוקדם מביניהם (להלן: **"תקופת ההגבלה"**). בתקופת ההגבלה הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. ככל והסכם זה נחתם שלא באמצעות הגרלה, אזי לענין סעיף זה, מועד ביצוע ההגבלה ייחשב יום החתימה על הסכם זה.

20.2 במסגרת החתימה על הסכם זה הרוכש יחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון בעניין הגבלה זו בהעברת הזכויות. התצהיר וכתב ההתחייבות מצורפים **כנספח ח'** להסכם זה.

20.3 ככל והרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה ו/או יערוך הסכם העברת זכויות לגביה במהלך תקופת ההגבלה, יחויב בפיצוי מוסכם או קנס בסך **450,000 ₪** שישולמו למשרד הבינוי והשיכון מבלי לפגוע בכל פיצוי ו/או סעד אחר למשרד ו/או לחברה או לכל צד ג' אחר בהתאם לדין.

20.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, להבטחת ההתחייבות של הרוכש לתקופת ההגבלה לפי התצהיר וכתב ההתחייבות המצורפים **כנספח ח'**, החברה תרשום הערת אזהרה בדבר תקופת ההגבלה בלשכת רישום מקרקעין ו/או בספרי החברה עד לרישום הערת אזהרה כאמור בלשכת רישום מקרקעין.

מובהר כי לאחר תום תקופת ההגבלה, וכל עוד לא נרשמו זכויותיו של הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה הרוכש זכאי להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או לשעבד ו/או להמחות לאחר (להלן: "הנעבר") בצורה כלשהי, בין בעקיפין ובין במישרין, את זכויותיו וחובותיו בדירה ו/או זכויותיו והתחייבויותיו לפי חוזה זה או איזו מהן ללא אישורה מראש ובכתב של החברה, שלא תסרב אלא מטעמים סבירים ובכפוף לקיום מלוא התנאים המפורטים להלן. אישור החברה יינתן, אך ורק לאחר מילוי כל התנאים כדלקמן והוראות החברה ו/או עורך הדין כפי שיומצאו לרוכש:

- 20.5.1 יומצא לחברה הסכם חתום כדין בין הרוכש הנעבר בדבר מכירת הזכויות בדירה.
- 20.5.2 הנעבר קיבל על עצמו את כל התחייבויותיו של הרוכש לפי חוזה זה וחתם על יפוי הכוח כאמור בסעיף 18 לחוזה זה (נספח ד').
- 20.5.3 הרוכש, או הנעבר, ישלמו לעורך הדין של החברה את דמי הטיפול בקשר עם טיפולה בהעברת הזכויות בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.
- 20.5.4 הרוכש והנעבר חתמו על טפסי בקשה בקשר להעברת הזכויות בדירה על פי הנוסח הקיים בחברה, וחתימותיהם על הבקשה אומתו על ידי עורך דין.
- 20.5.5 הרוכש ו/או הנעבר שילמו את כל המגיע מן הרוכש על פי חוזה זה, לרבות כל המסים, ההוצאות, האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה שיהיו כאלה. כמו כן, שולמו כל המיסים והתשלומים, האגרות וההוצאות על פי חוזה זה, עד לתאריך אישור החברה להעברת הזכויות, וכן הומצאו לחברה על ידי הרוכש אישורים על ביצוע התשלומים הנ"ל ואישורים כנדרש לצורך העברת הזכויות על של הנעבר. בנוסף, הומצא לחברה אישור על תשלום "היטל השבחה" או על פטור מתשלום זה.
- 20.5.6 הומצא לחברה אישור נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול, כהגדרתה בסעיף 24 להלן, על תשלום מיסי הבית המשותף והנעבר חתם על חוזה הניהול בנוסח נספח יד' לחוזה זה להלן, או נוסח אחר שיהא מקובל באותה עת. באין נציגות ו/או חברת ניהול כאמור מסיבות כלשהן - יומצא אישור חתום על ידי שני דיירים.
- 20.5.7 הרוכש ימציא אישורים מבנק הרוכש ממנו קיבל הלוואות מובטחות במשכנתא או התחייבות לרישום משכנתא או משכון זכויות הרוכש בדירה (אם היו כאלה), כי ההלוואות סולקו או כי הבנק הרוכש הסכים להעברתן על שם הנעבר וכי תנאי בנק הרוכש נתמלאו (באם היו תנאים כאלה) וכן כי הרוכש שילם את ההוצאות בקשר להעברת רישום המשכנתא על שם הנעבר.
- כמו כן, ימציא הרוכש לחברה תצהיר חתום על ידו בדבר מצב המשכנתאות והשעבודים על הדירה.
- 20.5.8 מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש מהרוכש והנעבר להמציא לה כל מסמך נוסף אחר שיהיה דרוש לפי שיקול דעתה הסביר ו/או לפי שיקול דעתו של הבנק המלווה לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 20.6 לאחר קיום מלוא התנאים והמצאת מלוא האישורים והמסמכים הדרושים על פי סעיף 20.5 לעיל, תמסור החברה לרוכש ו/או לנעבר לבקשתם את הסכמתה בכתב, ככל שתידרש, להעברת הזכויות בדירה משם הרוכש לשם הנעבר. מובהר, כי רק לאחר שהרוכש ו/או הנעבר ימציאו לחברה את כל האישורים הנדרשים לפיו הועברו הזכויות בדירה משם הרוכש לשם הנעבר, תאשר החברה את העברת הזכויות כאמור ותרושם את הנעבר בפנקסי החברה כבעל זכויות בדירה.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הטיפול בהעברת הזכויות בדירה מהרוכש לנעבר במרשם המקרקעין, ככל והדירה נרשמה ו/או נרשמה הערת אזהרה על שם הרוכש זה מכבר משם הרוכש לשם הנעבר ייעשה על ידי הרוכש ו/או הנעבר ו/או באי כוחם, באחריותם ועל חשבונם וכי החברה לא תישא באחריות כלשהי בקשר לכך.
- 20.7 ידוע לרוכש, כי העברת הזכויות בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור בסעיף 20 זה לעיל, לא יהא כל תוקף והיא תגרום באופן מיידי לביטולה של הערבות הבנקאית ללא כל התראה או הודעה מראש.

21 שינוי תקנון החוזה

- 21.1 מוסכם בזאת במפורש, כי תנאי חוזה זה משקפים את החוזה המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים. שינוי בחוזה זה, לרבות כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה, או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי חוזה זה על נספחיו על ידי החברה יהיה בר תוקף ומחייב רק אם יעשה בכתב וייחתם על ידי הצדדים. ואולם בכל מקרה מוסכם כי אם תיתן החברה לרוכש אישור על גמר תשלומים ולאחר מכן יתברר כי אישור זה ניתן תוך טעות – לא יהא בכך כדי לפטור את הרוכש מלשלם את כל הסכומים אותם הוא חייב לחברה לפי חוזה ו/או למנוע מהחברה מלתבוע מהרוכש סכומים אותם הוא חייב כאמור.
- 21.2 מוסכם בזאת כי כל איחור על ידי החברה בשימוש בזכויותיה – לא ייחשב כוויתור והחברה תהא רשאית וזכאית להשתמש בזכויותיה ו/או בכל חלק מהן, על פי חוזה זה ועל פי כל דין, בכל מועד שתמצא לנכון.
- 21.3 במקרה שאחד מיחיד הרוכש יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, הצהרה, או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בחוזה זה, שינויו, ביצועו, או הנובע ממנו, תחייב חתימתו את כל יחיד הרוכש. הוראה זו תיחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה בלתי חוזרת על ידי יחיד הרוכש בינם לבין עצמן ומאחד למשנהו, לחייב ו/או לזכות את יחיד הרוכש כאמור לעיל.

22 סעדים ותרופות

- 22.1 מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר, מוסכם בזאת במפורש, כי איחור של למעלה מ- 7 ימים בתשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה במועדו, או בתשלום אחר שהרוכש חייב לשלמו לחברה לפי חוזה זה, וכן איחור בקיום התחייבות אחרת כלשהי של הרוכש על פי חוזה זה, של למעלה מ- 14 ימים, ייחשב כהפרה יסודית של החוזה, ומבלי לגרוע בכלליות האמור, יקנה לחברה את הזכות לבטל את החוזה על ידי מתן הודעת ביטול בכתב לרוכש, ובלבד שהחברה הודיעה לרוכש על כוונתה לבטל את החוזה ונתנה לו ארכה של 14 ימים לתיקון ההפרה, והוא לא תיקנה בתקופת זמן זו.
- עם תום 72 שעות ממשלוח הודעת הביטול, או עם מסירתה ביד לרוכש, יחשב החוזה כבטל. והחברה תהא זכאית למכור את הדירה לכל מי שתמצא לנכון או לנהוג בה אחרת כפי שתמצא לנכון ו/או למנוע כניסתו של הרוכש לדירה ו/או לדרוש פינויו של הרוכש מהדירה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות המכרז.

פעלה החברה כאמור, יחולו ההוראות כדלקמן:

- 22.1.1 החברה תהא זכאית להימנע ממסירת הדירה לרוכש ולבטל את הבטוחה שניתנה לרוכש כאמור בסעיף 8.2 לעיל, ובמקרה של הערת אזהרה, ככל שנרשמה, לגרום למחיקתה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ספרי החברה. החברה תהיה זכאית לגרום לביטול הבטוחה ו/או הערת אזהרה כנגד הצגה בפני רשם המקרקעין ו/או הרשות בה רשומה הבטוחה של הודעת הביטול ואישור קבלה על ידי הרוכש או אישור הדואר על המשלוח הודעת ביטול (כעבור 72 שעות מהמועד הנקוב בהודעת הדואר), וזאת מבלי לגרוע מזכות עורך הדין לעשות שימוש בייפוי הכוח, נספח ד', לביטול הערת האזהרה.
- 22.1.2 במקרה בו תבטל החברה את החוזה, יהא עליה להחזיר לרוכש כל יתרה שתישאר מהכספים ששולמו לה על חשבון מחיר הדירה לאחר ניכוי כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה בגין הפרת חוזה על ידי הרוכש, וכן בניכוי כל סכום שיידרש על ידי בנק או מוסד כלשהו לסילוק הלוואה שניתנה על ידו לרוכש, אם ניתנה, ובגינה נרשמה משכנתא או ניתנה התחייבות לרישום משכנתא על ידי החברה. היתרה תוחזר, בתום 45 ימים ממועד פינוי הדירה על ידי הרוכש ובמקרים בהם טרם נמסרה חזקה בדירה – תוך 45 ימים ממועד הביטול, ובלבד שעד למועד פינוי הדירה ו/או הביטול הוסר כל שעבוד ו/או הערה שנרשמו ביחס לזכויות הרוכש בדירה, הוחזרה ו/או בוטלה כל בטוחה שנמסרה לרוכש, וכן אישר בכתב כי קיבל את כל הכספים המגיעים לו. מובהר כי הכספים שיוחזרו לרוכש לפי סעיף זה יוחזרו בערכם הריאלי.
- 22.1.3 החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, להגיש למשרדי מיסוי המקרקעין בשם שני הצדדים תצהירי ביטול עסקת המכר. תצהירי ביטול עסקה כאמור יחתמו על ידי הרוכש.
- 22.2 מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל ומכל יתר התרופות המוקנות לחברה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, הרי במקרה שהרוכש איחר בביצוע תשלומי התמורה מעבר ל 7 ימים, תהיה החברה זכאית לעכב את מסירת החזקה בדירה עד למילוי התחייבויותיו של הרוכש ולפיצוי החברה בגין האיחור ככל ויגרם עיכוב בבנייה

כתוצאה מעיכוב בתשלום כאמור לעיל, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות הרוכש על פי חוזה זה. במידה והחברה תבחר שלא לבטל את ההסכם ולעכב את מילוי התחייבויותיה לרוכש בהתאמה במסירת החזקה כאמור לעיל, אזי מילוי התחייבויותיה יידחה לתקופת זמן מתחייבת באופן סביר מהעיכוב הנ"ל. מעבר לאמור לעיל, החברה תהא רשאית לעכב את מסירת החזקה עד לביצוע מלוא תשלום יתרת התמורה, בהתאם להסכם המכר וזאת על אף האמור לעיל.

22.3 מבלי לפגוע בזכותה של החברה לכל סעד אחר על פי הוראות חוזה זה ולפי הוראות כל דין, הרי במידה והרוכש פיגר מעל 7 ימים בתשלום שהוא חייב לחברה לפי הוראות חוזה זה, אזי התשלום יישא ריבית בשיעור המפורט בנספח ג' תשלומים, והכל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום המלא בפועל. ריבית הפיגורים תהיה עפ"י התקנות לפי סעיף 5ב לחוק המכר (דירות) המגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה ובשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. הריבית תחושב מן היום שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל. יודגש כי סעיף זה הינו הדדי ויחול בהתאמה הן על תשלומים שעל החברה לשלם לקונה (למשל איחור של החברה בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהקונה צריך לשלם לחברה.

22.4 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 למוכר על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש.

22.5 הרוכש מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

22.6 חובות שהחברה ו/או חברת הניהול תהיינה חייבות לרוכש מכל סיבה שהיא, לא יהיו ניתנים לקיזוז על ידו אלא בהסכמה מוקדמת של החברה בכתב בלבד, בכפוף לכל דין.

22.7 מבלי לפגוע בזכויות אחרות של החברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, תהיה לחברה זכות קיזוז על כל הכספים שיימצאו אצלה בכל עת לזכות הרוכש.

22.8 מוסכם כי ביצוע התחייבויות החברה על פי חוזה זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי החוזה, והחברה זכאית לעכב את ביצוע התחייבויותיה עד לאחר שהרוכש יקיים את התחייבויותיו כאמור.

23 זכויות צד שלישי

23.1 הצדדים מסכימים ומתחייבים כי הוראות חוזה זה בשינויים המתאימים, למעט הוראות סעיף 9.2 לעיל, אינן מהוות התחייבות לטובת צד שלישי.

23.2 ידוע לרוכש, כי החברה אינה חייבת להטיל על הרוכש/ים אחר/ים כלשהו/ם של דירה בבניין ו/או בפרויקט (להלן: "רוכש אחר") חובות ו/או מגבלות או כל חלק מהן, שהוטלו על הרוכש בחוזה זה, וכן החברה אינה חייבת לקבל על עצמה גם כלפי רוכש אחר את החובות ו/או המגבלות ו/או כל חלק מהן החלות עליה לפי חוזה זה.

24 חברת הניהול

24.1 הודע לרוכש כי יכול וחלק מתנאי היתר הבניה של הפרויקט וחיבור הבניין לחשמל הינו הקמת חברת אחזקה אחת לשטחים משותפים. יחד עם זאת החברה תנסה לייצר הפרדה בין תחזוקת החלקים השונים בפרויקט. לפיכך, מוסכם בין הצדדים כי בהתאם להחלטת החברה, יכול ויידרש כי ניהול וביצוע השירותים המשותפים לכלל בעלי הזכויות בדירות ובפרויקט יבוצעו על ידי נציגות בית משותף ו/או חברת ניהול אחת (לעיל ולהלן: "חברת הניהול") או חברות ניהול נפרדות לכל בניין בהתאם לשיקול דעת החברה ובכפוף לתנאי המכרז ולהוראות הדין.

24.2

הודע לרוכש כי במידה והחברה תחליט שהיא תבצע את ניהול הבית המשותף ו/או חברה הקשורה אליה (חברת "בת" או חברת "אחות"), אזי תקופת הניהול על פי חוזה הניהול תעמוד למשך 12 חודשים מהוצאת טופס 4 לפרויקט, וכי בתום התקופה כאמור לא תהיה לחברה כל אחריות בקשר עם חוזה הניהול ו/או ההתקשרות עם חברת הניהול ו/או בקשר עם שירותי הניהול, וכי ממועד זה ואילך תחליט נציגות הבית המשותף, בהתאם להחלטה ברוב הקבוע לכך על פי דין של בעלי הדירות בבניין ו/או הבית המשותף (לפי העניין), על המשך ההתקשרות עם חברת הניהול בחוזה הניהול ו/או על החלפת חברת הניהול, וזאת מבלי שלחברה תהיה כל אחריות בקשר לכך. מוסכם כי חברת הניהול תהא רשאית, אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה הסביר, להפסיק את מתן השירותים על פי חוזה הניהול, או חלק מהם, בכל עת, על ידי מתן הודעה בכתב על כך לרוכש וליתר רוכשי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, 3 חודשים מראש. כמו כן מוסכם כי ככל והחברה תחליט כי אין בכוונתה לשמש כחברת ניהול בעצמה או באמצעות חברה הקשורה אליה, אזי טרם מסירת החזקה יבחר הרוכש יחד עם שאר הרוכשים את חברת הניהול מתוך 2 הצעות לפחות מחברות ניהול שהחברה תביא בפני הנציגות, אשר תתחזק את הרכוש המשותף של הפרויקט ו/או של בניין מגורים בלבד והכל בהתאם להחלטת החברה טרום מסירת החזקה.

24.3

בנוסף, הודע לרוכש כי חלק מהמערכות המשותפות המשרתות את הבניין או קבוצת בניינים, משרתות את כל הבניינים בפרויקט. בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות המגורים בלבד כאשר תעשה חלוקה בין כל בניין ככל האפשר. בכל מקרה מוסכם כי בעלי יחידות בבניין למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שישמשו רק אותם, באופן יחסי לשטחם למול שאר היחידות שמשמשים באותם שטחים ומתקנים, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.

24.4

על חברת הניהול יוטלו חובות ויוקנו לה זכויות והסמכויות כמפורט בחוזה הניהול (להלן: "חוזה הניהול") ולקראת מסירת החזקה יכול ויצורפו נהלי בניין שיצורפו להסכם הניהול (להלן: "נהלי בניין") שיחתם בינה לבין כל אחד מרוכשי הדירות או היחידות בבניין ו/או בפרויקט ו/או בבית המשותף, הכל לפי קביעת החברה ותוך שיתוף פעולה עם הנציגות. במעמד חתימת חוזה זה או במועד מאוחר יותר עליו תודיע החברה לרוכש, ובכל מקרה כתנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש, יחתום הרוכש על חוזה הניהול - בין אם למול החברה או חברה מטעמה הקשורה אליה ובין אם למול חברת ניהול חיצונית - שהוכן עבור רוכשי הדירות בפרויקט, הכל לפי קביעת החברה, כמפורט בנוסח חוזה הניהול המצ"ב כנספח יד' לחוזה זה, ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, או נוסח אחר שיהא מקובל באותה עת בחברה ו/או בחברת הניהול, שלא יהא שונה מהותית מנוסח נספח יד'.

24.5

השירותים שיינתנו על ידי חברת הניהול יהיו, בהעדר קביעה אחרת, בהתאם לשירותים המפורטים בחוזה הניהול. מובהר, כי חברת הניהול ו/או החברה לא יחויבו ליתן שירותים נוספים ו/או אחרים שאינם קבועים במפורש בחוזה הניהול.

24.6

הודע לרוכש כי עליו לקיים כלפי חברת הניהול את כל התחייבויותיו על פי חוזה הניהול, לרבות לעניין התשלומים הקבועים בו. ככול שבמועד מסירת החזקה בדירה תופעל חברת הניהול, על הרוכש להפקיד בידי החברה או בידי מי שהחברה תורה לו, כתנאי למסירת החזקה בדירה, הוראת קבע חתומה, לתשלום דמי הניהול בגין השנה הראשונה החל ממועד המסירה, וכן פיקדון בסך השווה לדמי הניהול בגין תקופה של שלושה חודשים.

24.7

הודע לרוכש בזאת כי חוזה הניהול ו/או הוראותיו או כל חלק מהן, על פי שיקול דעתה הסביר של החברה, ירשמו בלשכת רישום מקרקעין, בין על ידי הכללתו בתקנון הבית המשותף או בשטר חכירה, בין על ידי רישום הערה בגינו בלשכת רישום המקרקעין ובין בכל דרך חוקית אחרת אותה תמצא החברה לנכון.

24.8

כאשר הבניין ו/או הפרויקט יירשם כבית משותף, הודע לרוכש כי חברת הניהול תמונה כנציג החוקי של הבית המשותף באישור הנציגות, אשר תסמך באופן בלתי חוזר את חברת הניהול לפעול מטעמו ולייצגו בכל עניין הקשור לבית המשותף, והכל בכפוף להוראות הרלוונטיות בחוזה הניהול ובכפוף להוראות הדין.

24.9

הודע לרוכש בזאת כי עליו לקיים כלפי חברת הניהול את כל התחייבויותיו על פי חוזה הניהול, בין אם נוסחו הסופי יהיה זה כנספח יד' או כל נוסח אחר שיגובש בהמשך על ידי החברה ועל פי שיקול דעתה הסביר, ובלבד שהתנאים בנוסח שיגובש לא יהיו שונים באופן מהותי מחוזה הניהול הרצי"ב כנספח יד' לעיל.

24.10

השכרה, החכרה ובכלל זה שכירות משנה או חכירת משנה או הקניית זכויות חזקה ו/או מתן רשות שימוש בדירה לאחר, לא יפטרו את הרוכש מקיום התחייבויותיו על פי חוזה הניהול, ועל הרוכש לדאוג לגבייתם של הסכומים המגיעים לחברת הניהול מהשוכר או מחוכר או ממקבל הרשות (להלן: "המחזיק"), וזאת לרבות

על ידי הכנסת תנאי מתלה בחוזה שלו עם המחזיק, לפיו יכנס החוזה עם המחזיק לתוקף רק עם חתימת המחזיק על חוזה הניהול. מובהר, כי לא יהא בחתימת המחזיק על חוזה הניהול כאמור כדי לגרוע מהתחייבויות הרוכש כלפי חברת הניהול.

- 24.11 הרוכש מודע לכך כי בהסכם הניהול יקבעו סנקציות בגין אי מילוי נהלי הבניין המשותף וכי כל הוראות אלו אף יכול וירשמו כחלק מתקנון הבית המשותף.
- 24.12 לרוכש נמסר כי ישנן מערכות המשותפות לבנייני המגורים בפרויקט וחלוקת ההוצאות תעשה בהתאם לדין ובהתאם לשימוש של כל אחד ברכוש המשותף בהתאם.
- 24.13 החברה תהיה זכאית לייחד חלק מהבניין ו/או הפרויקט ו/או החניונים ו/או הרכוש המשותף על מנת להקים בו משרד ו/או מחסן ו/או מתקנים אשר ישמשו את חברת הניהול.
- 24.14 הרוכש מודע לכך כי תיק נהלי בניין יכלול הוראות על דרך שימוש ברכוש המשותף, איסור השכרת הדירה לטווח קצר עד לחצי שנה, סנקציות בגין אי מילוי נהלי הבניין המשותף וכי כל הוראות אלו אף יכול וירשמו כחלק מתקנון הבית המשותף.
- 24.15 . נמחק

25 סמכות שיפוט

- בכל מחלוקת ו/או סכסוכים שיתגלעו בין הצדדים, מקום השיפוט יקבע בהתאם לתקנות 3-41 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.
- מוסכם בזה כי דיני מדינת ישראל והם בלבד יחולו על חוזה זה, התקשרות על פיו וכל הקשור במישרין או בעקיפין בחוזה זה ובצדדים לו.
- מוסכם, כי אין בפניה לבית המשפט או לקיומם של הליכים משפטיים בין הצדדים, כדי לעכב ו/או לדחות תשלום כלשהו בו חייב הרוכש לפי חוזה זה.

26 כללי

- 26.1 במקרה שאחד מיחידי הקונה יחתום על מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, למעט בקשה לביטול ההסכם, תחייב חתימתו את כל יחיד הקונה, וחתימת הסכם זה על ידי יחידי הקונה מהווה ותחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחידי הקונה בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו לחייב ו/או לזכות את יתר יחיד הקונה כאמור לעיל, בקשה לביטול ההסכם תחייב חתימה של כל יחידי הקונה, ללא יוצא מהכלל.
- 26.2 הסכם זה יכנס לתוקף רק לאחר שייחתם על ידי שני הצדדים.
- 26.3 אם הרוכש הוא תושב חוץ עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין בישראל וכן בכל הנוגע להוראות המחוקק בכל הנוגע למס רכישה ומס שבח. כמו כן, במקרה זה מתחייב הרוכש למסור לחברה כתב מינוי הממנה מורשה ו/או מיופה כוח בעל מען קבוע בישראל, אשר ישמש כשולחו של הרוכש וכמענו לשם ביצוע כל פעולה בקשר לחוזה זה, לרבות בחירת פריטים וקבלת החלטות הנתונות לרוכש, קבלת כספים, חומרים, מסמכים, ושאר פריטים, לרבות כבתי בי-דין, בשם הרוכש ועבורו, ולכל צורך אחר הקשור בחוזה זה וכל הנובע ממנו.
- 26.4 נמחק.
- 26.5 נמחק.
- 26.6 הרוכש מצהיר כי הוא יודע ומסכים לכך שהחברה זכאית להחזיק בבניין דירה אחת או מספר דירות כ"דירות לדוגמה" שתשמשנה למטרות תצוגה לרוכשים פוטנציאלים ו/או משרד מכירות ו/או משרד מנהל הפרויקט, ובלבד שהדבר לא יהווה הפרעה לשימוש סביר בדירה ולא תימנע ו/או תיפגע הגישה ו/או השימוש הסביר בדירה.

- 26.7 לרוכש ידוע כי החברה תהיה רשאית להתקין שלט על הבניין ו/או בפרויקט בנוסח שיראה לה, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות סמל/לוגו של החברה. גודל השלט בגודל סביר שעליו יופיע שם החברה ו/או הפרויקט, במיקום שאינו בשטחו של הרוכש ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין שילוט כאמור בסעיף זה יחולו על החברה. סעיף זה יופיע בתקנון רישום הבית המשותף. בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין, רשאים הדיירים לפנות לרשויות המוסמכות בדרישה להסיר את השילוט אשר יהיה בקירות החיצוניים של הבניין ו/או ברכוש המשותף.
- 26.8 הודע לרוכש שמידע אשר נמסר על ידו לחברה יוחזק, כולו או חלקו, אצל החברה ו/או גופים אחרים מטעמה, במאגר מידע הרשום בפנקס מאגרי המידע. מוסכם כי המידע ישמש את החברה ו/או גופים מטעמה לצרכי קיום וביצוע החוזה וכל הקשור והנלווה לכך, וכן לצורך פניות של החברה לרוכש בהצעות שונות (כגון: מועדון לקוחות ועוד). כמו כן, מוסכם כי המידע יימסר לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע על פי דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך ביצוע החוזה (כגון: העירייה, הבנק המלווה, בנק הרוכש וכיו"ב).
- 26.9 חוזה זה ייכנס לתוקף רק לאחר חתימתו על ידי מורשי החתימה של החברה ופירעון הסכום אשר על פי נספח ג' לחוזה אמור להשתלם במועד חתימת החוזה.
- 26.10 האמור בחוזה זה בלשון יחיד, אף בלשון רבים במשתמע וכן להפך. האמור בלשון זכר אף בלשון נקבה במשתמע וכן להפך.
- 26.11 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.

כתובות והודעות

27

כתובות הצדדים עד למסירת הדירה הן כמפורט במבוא לחוזה, וממועד המסירה ואילך תהא כתובת הרוכש בדירה. כל הודעה תישלח בדואר רשום על ידי צד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה עם תום 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח כאמור לעיל (ללא צורך באשור מסירה), ובמקרה של מסירה ביד, עם המסירה. על אף האמור לעיל, באפשרות החברה ובהתאם לשקול דעתה הבלעדי, לשלוח הודעה לרוכש במקום הודעות בדואר רשום ו/או במסירה ביד, באמצעות כתובת דואר אלקטרוני המופיעה בכותרת הסכם זה ו/או באמצעות שדר פקסימיליה שמספרו מופיע בהסכם זה, וזאת תחשב כאילו הגיעה ליעדה עם תום 24 שעות מעת שליחתה באופן זה. למען הסר ספק, סעיף זה גובר על כל הוראה ו/או סעיף בהסכם זה ובנספחיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום;

חברת רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ

הרוכש

אישור הרוכש

אני, הרוכש, מאשר בזה, כי לפני חתימת החוזה, על נספחיו, נמסר לי החוזה, על נספחיו, על מנת לאפשר לי לבדוק את תוכנו, או, לפי העניין, על מנת שתוכנו יתורגם לי לשפה הידועה לי, קראתי את החוזה והנני מוותר בזה על כל טענה של חוסר הבנת החוזה.

כמו כן, הנני מאשר בזה, כי החברה הודיעה לי, כי עורכי הדין ממשד עוה"ד טלוי קאופמן – עורכי דין מדרך מנחם בגין 48 בתל אביב, מייצגים אך ורק את החברה בעסקה זו וכי אני רשאי להיות מיוצג על ידי עורך דין אחר בעסקה של רכישת הדירה שביני לבין החברה.

הסכמתי מפורשות לכך, שמשרד עורכי הדין הנ"ל יבצע את רישום הזכויות בדירה שרכשתי מהחברה על שמי, ובהתאם לכך וכחלק ממחיר הדירה אף השתתפתי בהוצאותיה המשפטיות והמנהליות של החברה, הכרוכות בביצוע החוזה.

הרוכש

רשימת נספחים להסכם

נספח א' - מפרט מכר לרבות הוראות התחזוקה והשימוש כנדרש בחוק המכר (ככל ובמועד חתימת הסכם זה הוראות התחזוקה והשימוש אינן בידי החברה, אלה ימסרו לרוכש עד מועד המסירה).

נספח ב' - תוכניות הדירה, הבניין, החניות והמחסנים (ככל וישנם).

נספח ג' - נספח תמורה, מועדים ותנאי תשלום.

נספח ד' - נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר מאת הרוכש – **מאושר על ידי נוטריון** – אשר בעלותו תישא החברה.

נספח ה' – נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה – (טרם נחתם הסכם ליווי עם בנק דיסקונט ויכול וישונה).

נספח ו' - תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים עם החברה.

נספח ז' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.

נספח ח' – תצהיר וכתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה ; תצהיר וכתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה.

נספח ט' - בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת דיור בהישג יד ; הסכמה לייחוד הערת אזהרה ו/או משכנתה.

נספח י' - ייפוי כוח לבחירת דירה במסלול "מחיר מטרה".

נספח יא' – ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'.

נספח יב' - נספח הצמדת חניית נכה.

נספח יג' – נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

נספח יד' – נוסח טיוטת הסכם ניהול.

נספח טו' – נספח הוראות שייכללו בתקנון הבית המשותף.

נספח טז' – נספח הוצאת שטחים מהרכוש המשותף.

נספח יז' – נספח בחירת דירה מחיר מטרה.

נספח יח' - כל מסמך אחר שיצורף להסכם זה לפי הוראות המכרז ו/או הגורמים המוסמכים במשרד הבינוי והשיכון.

נספח ג'

נספח תמורה, מועדים ותנאי תשלום - דירה במחיר מטרה

להסכם מיום ___ בחודש ___ שנת ___ (להלן: "ההסכם")

תאריך עברי: _____

בין

רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 516542792

מרחוב סוקולוב 46 הוד השרון

(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין

שם: _____ ת.ז. / דרכון/ ח.פ. _____

שם: _____ ת.ז. / דרכון/ ח.פ. _____

באמצעות מורשה החתימה _____ ת.ז. _____

מרחוב _____

כתובת דואר אלקטרוני: _____

טל' _____ נייד _____

(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש" או "הקונה")

מצד שני

1. כללי

- 1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.

2. הדירה

- 2.1. דירה שמספרה הזמני _____, מדגם _____, בת _____ חדרים (כולל ממ"ד), הפונה לכיוונים _____ והמצויה בקומה _____ של בניין מס' _____ במגרש מס' _____, הנבנית כחלק מהפרויקט כהגדרתו בהסכם על מגרשים 101, 102, 103 בהתאם לתכנית מפורטת מס' 420-0977363 (מד/מק/27/1) המהווה חלקות 43, 44, 45 בגוש 5735 בעיר מודיעין-מכבים-רעות.
- 2.2. הדירה מתוחמת בצבע כחול בתשריט נספח ב' להסכם. לדירה תוצמד חניה יח' _____ (ככל וישנה לפי הסכם זה) שמספרה הזמני _____ וכן מחסן יח' אחת (ככל וישנו לפי הסכם זה) _____ שמספרו הזמני _____, בהתאם לתשריט המצ"ב וכן חלק יחסי שלה ברכוש המשותף.
- 2.3. הדירה והשטחים שיוצמדו לדירה ביחד, יקראו לצרכי ההסכם ולהלן: "הדירה".

3. מסירת הדירה

בכפוף לאמור בהסכם, מועד מסירת הדירה לידי הקונה הינו עד **31.8.2028** והכל בכפוף להוראות המכרז ובכפוף לקבלת טופס 4/או אישור אכלוס; מובהר כי הקדמת מסירת הדירה מעל ל-60 יום תעשה **בתיאום עם הרוכש והסכמתו**.

4. התמורה/מחיר הדירה ותנאי התשלום

- 4.1. הקונה מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ שקלים חדשים) **כולל מע"מ כדין** ובצירוף הפרשי הצמדה, במועדים ובתשלומים כמפורט להלן (להלן: "**מחיר הדירה**"): _____
- 4.2. התשלומים בגין התמורה יבוצעו באופן שלהלן בתשלום שיעור המע"מ שיחול במועד כל תשלום ותשלום (ידוע לרוכש כי הסכומים שלהלן כוללים את שיעור המע"מ נכון למועד זה ויכול שישתנו בהתאם לשיעור המע"מ): _____
- 4.2.1. **סך של** _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (שקלים חדשים) המהווה 7% מהתמורה, ישלם הקונה במעמד חתימת הסכם זה באמצעות שובר מפנקס התשלומים של הבנק המלווה ואם טרם הנפיק הבנק המלווה את פנקס השוברים אזי ישלם הרוכש באמצעות שיק בנקאי או העברה בנקאית שיימסר לעוה"ד דורותן טלוי ויופקד בחשבון נאמנות ע"ש עוה"ד דורותן טלוי בנאמנות עבור המוכרת, שפרטיו ימסרו לרוכש (להלן: "**חשבון הנאמנות**") ולאחר קבלת פנקס שוברים מהבנק המלווה של הפרויקט, השיק הבנקאי שהופקד בחשבון הנאמנות יועבר ע"י עוה"ד דורותן טלוי לחשבון הליווי באמצעות שובר תשלום של הבנק המלווה. יובהר כי תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.
- 4.2.2. **סך של** _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (שקלים חדשים) המהווה 13% מהתמורה, ישלם הקונה לחברה באמצעות שובר מפנקס התשלומים של הבנק המלווה, תוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה או מיום ההודעה על קבלת פנקס שוברים במידה וזה לא נמסר במועד החתימה, המאוחר מביניהם.
- 4.2.3. **סך של** _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (שקלים חדשים) המהווה 7% מהתמורה, ישלם הקונה לחברה באמצעות שובר מפנקס התשלומים של הבנק המלווה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 3 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת היתר בניה.
- 4.2.4. **סך של** _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (שקלים חדשים) המהווה 7% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.5. **סך של** _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (שקלים חדשים) המהווה 7% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 9 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.6. **סך של** _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (שקלים חדשים) המהווה 7% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.7. **סך של** _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (שקלים חדשים) המהווה 6% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 15 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.8. **סך של** _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (שקלים חדשים) המהווה 6% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.9. **סך של** _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (שקלים חדשים) המהווה 6% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 21 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.10. **סך של** _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (שקלים חדשים) המהווה 6% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.11. **סך של** _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (שקלים חדשים) המהווה 6% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 27 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.12. **סך של** _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (שקלים חדשים) המהווה 6% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 30 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.13. **סך של** _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (שקלים חדשים) המהווה 6% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 32 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.14. **סך של** _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (שקלים חדשים) המהווה 10% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד מסירת החזקה, בהתאם להודעת החברה.
- 4.2.15. מובהר כי במחיר הדירה **כולל** אף התשלום עבור ההוצאות המשפטיות בסך 5,575 ₪ או חצי אחוז בהתאם לדין בתוספת מע"מ, הנמוך מביניהם, וכן תשלום בגין הכנת תשריטים ותוכניות כאמור בהסכם זה.

5. מחיר הדירה אינו מתייחס לתשלומים על פי הוראות ההסכם החלים על הרוכש ואשר החברה רשאית שלא לכלול אותם במחיר הדירה לפי הוראות ההסכם ו/או המכרז, תשלומים נוספים שעל הרוכש לבצע לצדדים שלישיים ובכלל זאת ומבלי לפגוע בכלליות הסעיף:
- 5.1. תשלום מס הרכישה במועד החוקי וזאת לאחר שדיווח על רכישת הממכר לרשויות המס בתוך 30 יום ממועד חתימת ההסכם. הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישור מס רכישה המופנה לרשם המקרקעין מיד עם קבלתו כתנאי לביצוע הרישום על שמו.
- 5.2. תשלומים המהווים פיקדונות למונים לרשויות הרלוונטיות ובכלל זה חברת החשמל, תאגיד המים, חברת הגז ועיריית מודיעין מכבים רעות והכל כמפורט בהסכם המכר.
6. מחיר הדירה כאמור לעיל כולל מע"מ בשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחושב לגבי כל תשלום על חשבון מחיר הדירה עליו חל שינוי כזה על פי הדין ובהתאם לכך ישונה התשלום מהמפורט לעיל. הרוכש מתחייב לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ.

7. הפרשי הצמדה וריבית

- 7.1. "המדד" משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).
- 7.2. "יום פירעון" (לגבי כל תשלום) משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.
- 7.3. "המדד הבסיסי" מדד תשומות הבניה הידוע במועד חתימת הסכם זה או במועד קבלת היתר בניה, המאוחר מביניהם.
- 7.4. "המדד החדש" משמעו, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם - המדד הידוע ביום התשלום בפועל, בכפוף להוראות חוק המכר.
- 7.5. התמורה בגין הדירה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם לחברה לפי הסכם זה עד מועד המסירה של הדירה ואם מדובר בנסיבות באשמת הרוכש אזי גם לאחר מועד מסירת הדירה, לרבות על מרכיב המע"מ, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה; יהיה צמוד למדד בהתאם להוראות סעיף 5ג(ב) לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (לעיל ולהלן: "חוק המכר").
- 7.6. מחצית מכל תשלום תוצמד למדד תשומות הבניה ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר, לא יוצמדו. אם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה לחברה את אותו החלק עליו חלה הצמדה כאמור לעיל מתוך התשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה בחלק עליו חלה הצמדה כאמור לעיל, יקרא לעיל ולהלן: "הפרשי הצמדה"). למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד אל מתחת המדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור.
- 7.7. הקונה מתחייב לשלם לחברה את הפרשי הצמדה והריבית שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה והריבית שמגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 יום מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה בדירה לקונה.

8. ריבית פיגורים

- 8.1. בכפוף לחוק המכר, בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, הקונה ישלם לחברה בנוסף לתשלום ולהפרשי הצמדה, ריבית פיגורים בשיעור הנהוג אצל הבנק המממן בחו"ד ובכל מקרה בכפוף ל קבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) (להלן: "ריבית הפיגורים") וזאת בתנאי שלא תעלה על 8% ריבית שנתית, אשר מגלמת בתוכה הפרשי הצמדה ומבלי שיוספו עליה (על הריבית) עמלות. למען הזהירות יובהר כי פיגור בתשלום האחרון יגרור איחור במסירת החזקה, בכפוף לחוק המכר.
- 8.2. חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הקונה לשלם לחברה מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום ותחושב ביחד עם אותו תשלום והפרשי הצמדה בגינו לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.

- 8.3. על הקונה לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי הצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקק תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.
- 8.4. האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגור בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה. על הקונה האחריות לביצוע תשלום ריבית פיגורים כאמור לעיל. במידה והחברה לא דרשה ריבית פיגורים אזי אין באמור לעיל בכדי להוות ויתור על דרישתה לריבית פיגורים וחישוב ריבית הפיגורים והתשלום בגינה יבוצע בביצוע תשלום יתרת התמורה וכתנאי למסירת החזקה בדירה.
9. בהתאם להסכם ליווי עם הבנק המלווה ומסירת שוברי תשלום לידי הרוכש, ישולמו כל התשלומים לזכות חשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם. חשבון הליווי יהיה **חשבון מס' 146882 סניף 10 (ראשי ת"א) בבנק דיסקונט לישראל בע"מ** להלן: **"חשבון הפרויקט"**; זאת באמצעות שוברי תשלום שינפיק הבנק המלווה בלבד. הרוכש יפקיד את התשלום המגיע ממנו לחשבון כאמור וימציא למוכרת אישור הפקדה מהבנק מיד עם ביצוע התשלום. כל תשלום שלא יעשה לחשבון באמצעות השוברים כאמור, לא ייחשב כתשלום לצורך הסכם זה ונספחיו. חתימת הרוכש על הסכמה זו מהווה הסכמה מצדו לפעול כאמור לעיל. הרוכש מצהיר ומאשר כי טרם חתימת הצדדים על הסכם זה מסרה לו החברה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום כלשהוא על חשבון מחיר הדירה לאחר קבלת פנקס שוברים של הבנק המלווה תהיה באמצעות הפקדת התמורה בחשבון הפרויקט, על ידי שוברי התשלום. הקונה מתחייב כי הוא לא ישלם לחברה תמורה כלשהיא בעבור רכישת הדירה אלא בהתאם לאמור לעיל וידוע לו כי בעבור תשלום על מחיר הדירה שלא שולם כך לא תונפק לקונה בטוחה בהתאם לדין. יובהר כי במסירת מכתב החרגה סופי מהבנק המלווה כהגדרתו לעיל תוכל החברה להעביר את כספי התמורה לחשבון אחר שברשותה ובהתאם לרצונה.
10. כמפורט לעיל, תשלום שיבוצע טרם הנפקת שוברי התשלום הנ"ל מהבנק המלווה ישולם לחשבון הנאמנות כהגדרתו לעיל ולאחר הנפקת שוברי התשלום מהבנק המלווה של הפרויקט כאמור לעיל, השיק שהופקד בחשבון הנאמנות יועבר לחשבון הפרויקט באמצעות שובר תשלום של הבנק המלווה.

11. הקדמת תשלומים

- 11.1. הקונה יהא רשאי להקדים תשלומים ו/או חלק מהם ולשלם כל תשלום מן התשלומים המפורטים בלוח התשלומים לפני המועד הקבוע לתשלומם בכפוף לכך שהסכום הינו מעל 50,000 ₪ והודיע על כך לחברה, ובכל מקרה בתנאי שהחברה לא תידרש להקדים את התחייבויותיה כתוצאה מהקדמת התשלום כאמור. מובהר כי הרוכש ישלם את התשלום/ תשלומים שהוקדם/ הוקדמו בצירוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם לפי הסכם זה ובכפוף לחוק המכר, למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. מעבר לכך החברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין הקדמת תשלום זה / תשלומים אלו. הקונה יעדכן את המוכר על הקדמת התשלומים בין אם לפני ובין אם אחרי ביצוע התשלום במועדים לשם רישום מסודר במשרדי החברה.

12. כללי

- 12.1. למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם לחברה על פי האמור בהסכם.
- 12.2. בכל מקרה של הקדמת מועד מסירת הדירה בהתאם להוראות הסכם זה יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם יושלמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה.
- 12.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה, יחולו ויחייבו הוראות נספח זה, למעט במקרה של סתירה בין הוראות נספח זה ו/או הוראות ההסכם, לבין הוראות נספחי הבנק המלווה שאז יחולו ויחייבו הוראות נספחי הבנק המלווה.
- 12.4. תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בהסכם ובנספח זה, לרבות הפרשי הצמדה וריבית.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נ-ן אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ

הרוכש

נספח ד'

ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ ; _____ ת.ז. _____ (להלן יחד ולחוד: "הרוכשים"), מייפה בזאת את כוחם של חברת רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 516542792 וכל אחד מעוה"ד דורון טלוי ו/או יצחק קאופמן ו/או קורל אהרן ו/או אורה בלום ו/או כל אחד אחר ממשרד עוה"ד טלוי קאופמן משרד עוה"ד מרחי' דרך בגין 48 בתל אביב (להלן "מיופה הכוח") להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות והמעשים המפורטים כדלהלן, כולם או מקצתם, והכל בקשר עם דירה שמספרה הזמני הוא _____ בבניין _____ המהווה חלק במקרקעין הידועים כמגרש 101 ו/או 102 ו/או 103 בהתאם לתכנית מפורטת מס' 420-0977363 המהווה נכון למועד זה חלקות 43 ו/או 44 ו/או 45 בגוש 5735 בעיר מודיעין-מכבים-רעות. (להלן: "הקרקע") וכל יחידת רישום חדשה שתיווצר כתוצאה מפעולת הסדר ורישום ו/או מפעולת איחוד וחלוקה או מרישום בית משותף (להלן: "הנכס" ו/או "הממכר"), כדלקמן:

1. לקבל ו/או לגרום לכך שהממכר יעבור וירשם על שמנו ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או לעשות כל פעולה אחרת בקשר לממכר ו/או בזכויות שיש לנו ו/או שיהיו לנו בממכר וקשר אליהם וכן לחתום על כל מסמך כפי שבאי כוחנו יסברו בכל הנוגע לצמצום או שינוי או ביטול של כל בטוחה אם וככל וניתנה לנו.
2. לפעול בשמנו ו/או במקומנו בכל הנוגע לבצוע ורישום הבעלות ו/או החכירה, פרצלציה, איחוד חלוקה והפרדה של שטח או שטחים מתחום הקרקע או כל קרקע שתבוא במקומה או איחוד וחלוקה מחדש עם חלוקות אחרות כלשהן ולצורך זה כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי אחוד, שטרי חלוקה, שטחי הפרדה, רישום ו/או ביטול הער/ה ו/או הערות אזהרה בקשר להסכם המכר ובכלל זאת אך לא רק רישום הער/ה ו/או הערות אזהרה לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל בלשכת רישום מקרקעין ו/או בכל מרשם רשמי אחר בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בהתאם להסכם המכר ו/או בגין הגבלה בהעברה ו/או בגין כל התחייבות אחרת בהתאם להסכם המכר, רישום זיקות הנאה ו/או כל הערה תכנונית מכל מין וסוג שנדרשת לפי תוכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו על הקרקע ו/או על פי דרישת רשות מוסמכת או כל מסמך אחר שיידרש לצורך האמור לעיל, לרבות אך לא רק, הערה או הערות על שימוש ו/או יעוד במקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
3. לחתום בשמנו ובמקומנו ו/או ליתן הסכמתנו להגשת בקשות למתן היתרי בניה ו/או ביצוע עבודות בקרקע הנ"ל ו/או בכל חלק ממנה, חתימה על תוכניות ו/או כל מסמך הנוגע להליכי תכנון בקרקע, שינוי תוכנית בניין עיר, הקלות, איחוד וחלוקה, ניצול אחוזי בנייה קיימים ו/או עתידיים, תוספות בניה, הריסה, או כל מסמך אחר בקשר לקרקע.
4. להגיש בשמנו או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הבניין/ הבניינים שייבנו על הקרקע כבית/ כתבים משותף/ משותפים וכן לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל, ולחתום בשמנו ו/או במקומנו על הסכמי שיתוף במקרקעין או על כל צו תקנון לבית משותף או תיקון לו, ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד או לתיקון לו או להחלפתו לרבות תיקון ו/או החלפת התקנון המצוי בחוק המקרקעין, ו/או בכל הנוגע להוצאת שטחים מהרכוש המשותף ו/או הכללת שטחים ברכוש המשותף ו/או לרישום ההצמדה של שטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כלשהן של הבית המשותף או של הבתים משותפים, ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או כל מסמך בקשר לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף ובקרקע בכלל, בין היתר, רישום הערה ו/או הערות על שימוש ו/או ייעוד במקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), תשע"ב-2011 ו/או רישום זיקות הנאה ובין השאר בכל הנוגע לגישה להולכי רגל ו/או לרכבים ובכלל זה למקומות חנייה ו/או למקומות גישה ו/או למתקנים משותפים; וכן לגרום לרישום זכויותיה של חברת חשמל בכל הנוגע לחדר טרנספורמציה ככל ויוקם בשטח הקרקע בו מצוי הפרויקט.
5. לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמי ניהול עם חברת ניהול בהתאם להוראות ההסכם לרכישת הדירה עליו חתמנו עם רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") ולעשות כל פעולה שתידרש לניהול ואחזקת הבניין ו/או הבניינים שייבנו על הקרקע.
6. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע, לרבות החלפת הבטוחות ו/או ביטולן ו/או הנפקת חוזי חכירה פרטניים מרשות מקרקעי ישראל ביחס לזכויותינו בדירה וחתימה על חוזי החכירה ו/או שטרי העבר זכות שכירות ו/או שטרי מכר בשמנו ובמקומנו, רישום הערות אזהרה לטובתנו, פעם אחת או פעמים אחדות ומעת לעת ו/או לטובת רוכשי זכויותינו בדירה מטעמנו וכן לחתום על כתבי הסכמה לצורך ביצוע פעולות ורישומים שונים על הקרקע, לרבות הערות ו/או משכנתאות וכן לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף, או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
7. לרשום את הזכויות על שמנו בדירה שנרכשה על ידנו בקרקע הנ"ל ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת.

8. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך שיידרש לצורך רישום זכויותיהם של צדדים שלישיים להם התחייבנו בקשר עם זכויותינו בדירה, לרבות כל מסמך הנוגע לרישום ו/או ביטול הערה ו/או הערות אזהרה בקשר להסכם המכר ובכלל זאת אך לא רק, הערה ו/או הערות אזהרה לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל בלשכת רישום מקרקעין ו/או בכל מרשם רשמי אחר בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בהתאם להסכם המכר ו/או בגין הגבלה בהעברה ו/או בגין כל התחייבות אחרת בהתאם להסכם המכר, לרבות רוכשים מטעמנו ו/או גורמים מממנים, כגון בנק למשכנתאות וכדומה, לרבות הנפקת כתבי התחייבות לרישום משכנתא מרשות מקרקעי ישראל ו/או רישום משכנתאות ו/או הערות אזהרה לטובתם בלשכת רישום המקרקעין.
9. לחתום בשמנו על שטרי העברת זכות חכירה ו/או שטרי מכר בקשר לדירה ו/או לתת החלקה שתיוחד לדירה לאחר סיום הליכי רישום הבית המשותף ו/או כל מסמך אחר שיידרש לרישום זכויותינו ו/או זכויות חליפנו ביחס לדירה שרכשנו מהחברה על הקרקע.
10. למשכן ו/או לשעבד את זכויותינו בממכר בשעבוד ו/או במשכנתא בכל דרגה שהיא בסכום ובתנאים שייקבעו על ידי מי שילוו לנו כספים ו/או שיעמדו לנו אשראי בכל הנוגע ובקשר לממכר, לרבות ויתור על הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972, ו/או לפי סעיפים 38 ו 39 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז – 1967, כפי שיתקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין ו/או תקנה הקיימים ו/או שיהיו קיימים באותו מועד בו יידרש המשכון שלעיל.
11. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע מהחברה, לרבות חתימה על תוכניות הגג, החצרות, החללים ו/או כל מסמך אחר עליו התחייבנו לחתום.
12. לחתום על כל מסמך לצמצום ו/או לביטול ו/או שינוי של החזר ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטוחה אחרת שניתנה לנו בקשר עם הממכר כפי שהוא כיום או כפי שיהיה ויתוקן מפעם לפעם; ובכלל זה אך מבלי לגרוע מכלליות הסעיף, אף ביטול, או ייחוד או שינוי של הערת אזהרה לטובתנו.
13. לרשום ירושה בכל הנוגע לזכויותינו בממכר בין אם בספרי מקרקעי ישראל ובין אם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברישום בספרי החברה.
14. לבטל ו/או למחוק רישום הערת אזהרה ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא וכל רישום אחר שנרשמו לזכותנו ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשם החברות ו/או ברשם ובכל רשות או מרשם אחרים על הזכויות בקרקע, ולבטל כל פעולה משפטית שנעשתה וכל זכות שהוקנתה לנו בקשר לקרקע, לרבות חתימה הערבות הבנקאית או הערבויות הבנקאיות שיינתנו לזכותנו כבטוחה בקשר עם זכויותינו בדירה שרכשנו על בקרקע, ולחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או כתב הסכמה שיידרש לצורך ביצוע האמור.
15. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של ייפוי כוח זה, הננו מייפים בזה, בין היתר, את מיופי הכוח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומנו כדלקמן:
- א. להופיע מפעם לפעם בפני רשם הקרקעות, רשם מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, מנהל מס שבח מקרקעין, בפני עורך דין, במשרדי עיריית מודיעין מכבים רעות במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה במודיעין מכבים רעות, או בפני כל רשות אחרת ולהצהיר כפי שיידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התוכניות, התעודות והניירות שיידרשו לקבל בשמנו אישורים מרשויות אלו ככל שיהיה צורך בכך.
- ב. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מעריך או כל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקקו מיופי הכוח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.
- ג. לשלם בשמנו ועל חשבונו את כל המיסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות, וכל תשלום אחר ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדן שהוא.
- ד. למנות חברת ניהול מטעמנו ו/או לעשות את כל הדרוש לניהול ואחזקת הבניין ו/או הבניינים ו/או חלקים אחרים בפריקט הנבנים על הקרקע.
16. מיופי הכוח הנ"ל יהיו רשאים לפי שיקול דעתם הבלעדי להופיע בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, מנהל מס שבח מקרקעין, משרד הבינוי והשיכון, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני, לרבות עיריית מודיעין מכבים רעות, וועדות התכנון והבניה מודיעין מכבים רעות, ובכל מקום אחר שיידרש בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד כבעלי הדירה ו/או הקרקע.
17. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה, ואנו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מיופי הכוח הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו למעשיהם הנ"ל.
18. מיופי הכוח זכאים להעביר את כוחותיהם, לפי ייפוי כוח זה, במלואן או בחלקן, וזאת לפי שיקול דעתם.

19. מיופי הכוח יהיו רשאים להעביר ייפוי כוח זה כולו או מקצתו לאחר או לאחרים, למנות עו"ד ו/או לפטרן מעת לעת.
20. אין במתן ייפוי כוח זה בכדי לשחרר אותנו מהתחייבותנו לביצוע הפעולות המצוינות לעיל וזאת בכל הנוגע לרכישת הממכר; אך באי כוחנו יהיו רשאים למנוע מאיתנו לבצע פעולות אלו, במקרים שיימצא זאת לנכון בהתאם לשיקול דעתם.
21. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר היות וזכויות החברה ורוכשי דירות ו/או יחידות אחרות הנבנות על הקרקע קשורות ותלויות בו.
22. אנו מסכימים כי מיופי הכוח רשאים לייצג את החברה בעסקה זו על כל הנובע ממנה ובכל עניין אחר.
18. ככל שיפוי כוח זה נחתם על ידי יחיד, האמור בו בלשון רבים אף לשון יחיד במשמע. האמור בו בלשון זכר- אף לשון נקבה במשתמע.

חתימת הרוכשים: _____

אישור

אני החתום מטה, _____, _____, מאשר בזאת את חתימת הני"ל.

תאריך: _____

חתימה + חותמת

נספח ה'

פרטי הרוכש

שם _____ ת.ז. _____
אשר כתובתו לצורכי הסכם זה הוא רחוב _____
טל': _____
כתובת דואר אלקטרוני- _____

(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש" או "הקונה")

פרטי המוכר

שם: רן - אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 516542792 כתובת: סוקולוב 46 הוד השרון
(להלן: "המוכר")

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם או צפוי להיחתם הסכם מימון עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ
(להלן: "חוזה הרכישה")

טרם נחתם הסכם ליווי למול בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

לכבוד
בנק דיסקונט לישראל בע"מ

1. ידוע לרוכש כי לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין במודיעין- מכבים- רעות הידועים כ:

מגרש מס' (לפי תכנית 420-0977363)	חלקות בשלמות	בגוש רשום	שטח מגרשים מאוחד	מס' חוזה ברמ"י
103, 102, 101	45, 44, 43	5735	כ-6,591 מ"ר	800020054

(להלן: "המקרקעין"), מקבל/ יקבל המוכר מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי ושירותים בנקאים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות (מסמך הערבות ניתן להפקה על ידי הבנק באחת משתי דרכים, במסמך מקור או באופן מקוון כמסמך חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ומאוטטחת, שיימסרו ע"י המוכר) על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר"), וכי העמדת האשראי למוכר מותנית בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכר מותנה בעמידת המוכר בהתחייבויותיו כלפי הבנק, וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתא על הפרויקט ועל המקרקעין כולל על כל זכויות הבניה קיימות ועתידיות עד למועד מסירת החזקה והתקיימות תנאי מכתב ההחרגה המותנה, לטובת הבנק, שזכויות הבנק על פיהם גוברות לכל דבר ועניין על זכויות הרוכש בין אם מועד יצירתם מאוחר למועד חתימת חוזה הרכישה ובין אם קודם לו (להלן: "השעבודים לטובת הבנק"). בהתאם, היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבודים לטובת הבנק וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת השעבודים שלטובת הבנק, היחידה משועבדת לבנק.

2. ידוע לרוכש, כי היחידה/ דירה במקרקעין שרכש מאת המוכר על פי חוזה הרכישה מיום _____ (להלן: "היחידה" ו-"חוזה הרכישה", בהתאמה) הינה חלק מן הפרויקט והמוכר ממחה לבנק על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט 1969, את כל זכויותיו כלפי הרוכש בפרויקט.

3. בחתימתו על נספח זה מאשר הרוכש כדלקמן:

- 3.1. ידוע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "שוברי תשלום");
- 3.2. כי הוא קיבל מהמוכר פנקס שוברי תשלום במעמד חתימת חוזה הרכישה, או, לפי העניין, כי יסור למשרדי המוכר לקבלת פנקס שוברי תשלום לאחר קבלת הודעה מהמוכר או מאת הבנק (לפי שיקול דעת הבנק ומבלי שיש בכך חובה על הבנק למתן הודעה כאמור) (בין באמצעות SMS או EMAIL או טלפון או כל אמצעי אלקטרוני אחר), על הפקת פנקס שוברים עבורו;
- 3.3. כי הוא חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו כל הפרטים כנדרש בו;
- 3.4. ידוע לו כי פרטי חשבון הפרויקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם: חשבון מס' 146882 על שם המוכר המתנהל בסניף ראשי תל-אביב (10) של הבנק (להלן: "חשבון הפרויקט").
- 3.5. הינו מסכים שמידע שימסור עשוי להישמר במאגרי המידע של הבנק, וכי ייעשה בו שימוש לרבות לצורך הצגתו בחשבון המוכר, הפקת ערבות המכר ושוברי התשלום, בהתאם למדיניות הפרטיות של הבנק המפורסמת באתר ובאפליקציה של הבנק;
- 3.6. הרוכש לא יהיה רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש (שם ותעודת זהות), פרטי היחידה הנרכשת וסכומי התשלום, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלה בעצמו;
- 3.7. הרוכש רשאי לפנות לבנק ולוודא האם מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שימסור הרוכש לבנק תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני אשר מספר הטלפון המאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום, ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.
4. ידוע לרוכש, כי הערבות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאת המוכר (להלן: "כתב הערבות") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: "התמורה") תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותן בזאת המוכר לרוכש הוראה בלתי חוזרת, לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרויקט. ידוע לרוכש כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.
5. ידוע לרוכש כי עם תשלום השובר יהיה זכאי לקבל מהבנק כתב ערבות בסכום השווה לתשלום ששולם באמצעות השובר ללא מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה, בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן: "מס הערך המוסף").
6. ידוע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לרוכש את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לרוכש באמצעות הבנק. מובהר כי הבנק יעביר את כספי מס הערך המוסף רק ככל ויתקבלו מהקרן ואין לבנק כל אחריות כלפי הרוכש במידה ולא הועברו אליו הכספים כאמור.
7. ידוע לרוכש שהוצאת כתב הערבות על ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לפיכך הרוכש מתחייב לשלם למוכר את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט. ביחסים שבין הרוכש לבין הבנק תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט – לא יחשב כתשלום למוכר עפ"י חוזה הרכישה ולא יוצא כתב ערבות בגינו ולא יזכה את הרוכש בקבלת חזקה ביחידה והחרגת היחידה שרכש משעבוד הבנק. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר תשלום. למען הסר ספק, עסקת ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרויקט ולא תזכינה את הרוכש בקבלת כתב ערבות ובקבלת חזקה ביחידה.
8. כפוף לפניה בכתב של המוכר לבנק, יפיק הבנק לרוכש מכתב החרגה מותנה (להלן: "מכתב החרגה"), בנוסח ובתנאים על פי הוראות חוק המכר.
9. ידוע לרוכש כי אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה שהוא רכש בה, למעט על פי כתב הערבות או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לרוכש, ככל שתומצא. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי המוכר או כלפי הרוכש מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדין או לקיום התחייבות כלשהי מהתחייבויות הלווה כלפי הרוכש על פי הסכם הרכישה.

10. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת לחוזה הרכישה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
11. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.
12. במקרה של מימוש כתב הערבות, יראו את חוזה הרכישה כבטל ו/או הזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחידה יוחזרו למוכר ולחזקתו או יומחו לבנק כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן נקיה מכל עיקול, שעבוד, או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.
13. מובהר בזאת, שבהתקיים התנאים הקבועים בכתב הערבות לביטולו ו/או לפקיעתו, יהיה כתב הערבות שניתן לרוכש בטל ומבוטל וחסר כל תוקף, בין אם החזירו הרוכש ובין אם לא, ולא יהיה לרוכש כל זכויות על פיו.
14. ידוע לרוכש כי לא ניתן להסב את כתב הערבות לצד ג' כלשהו למעט לבנק שהעמיד אשראי לרוכש לצורך רכישת הזכויות על פי חוזה הרכישה (להלן: "**בנק הרוכש**").
15. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתירשם משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק. בכל מקרה זכויות הבנק עדיפות לגבי היחידה כל עוד לא התקיימו במלואם התנאים שיצוינו במכתב ההחרגה, והערת האזהרה ככל שתירשם לא תקנה לרוכש זכות להתנגד למימוש השעבודים לטובת הבנק ו/או למימוש זכויותיו על פי ההסכמים בינו לבין המוכר.
16. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול חוזה הרכישה מכל סיבה שהיא וזאת, בסמוך לאחר ביטולו.
17. למניעת ספק מובהר בזאת כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או בקשר עם היחידה. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי אין בתשלום שובר תשלום כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבלת ערבות מכר בסכום השווה לסכום השובר ששולם בהפחתת רכיב מס הערך המוסף כהגדרתו לעיל ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק על הפרויקט והמקרקעין של הפרויקט, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם. אין באמור כדי לגרוע מהוראות תיקון 7 לחוק המכר.
18. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבנייה בפרויקט ו/או על קיום התחייבויות המוכר לבנק ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרויקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרויקט, שניתן ו/או יינתן על ידי הבנק בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש.
19. כל אמצעי פיקוח ו/או ביטוח ו/או זהירות בו נוקט הבנק בקשר עם הפרויקט, אם יינקט, אין בו כדי להטיל על הבנק חבות ו/או חובת זהירות כלשהי כלפי הרוכש ו/או כלפי מי מטעמו ו/או כלפי מי בנעליו, לרבות אין בכך כדי לחייב את הבנק בפיקוח לטובת הרוכש על האשראי, אין בכך כדי לחייב הבנק לפקח על קצב שחרור הכספים ו/או כי הכספים מיועדים לבניית הפרויקט בלבד, אין לבנק מחויבות להסתמך על מנגנון הפיקוח כאמור והוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
20. אם ובמידה והרוכש מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו, עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר והרוכש מאשר כי הוא אינו רואה ולא יראה את הבנק כאחראי כלפיו באחריות כלשהי מעבר לאחריות הבנק על פי ערבויות המכר שהוצאו ו/או יוצאו לטובת הרוכש ובכפוף לתנאיהן.
21. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות נספח/ כתב זה, מודגש בזאת, כי ידוע לרוכש שלבנק אין מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הרוכש ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין המוכר, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרויקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 ואין בהם כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים ומטרתם, אופן וקצב שחרורם מחשבון הפרויקט, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא. התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
22. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות להוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.

23. העברת פרטי הרוכש לבנק דיסקונט לישראל בע"מ

הרוכש מאשר למוכר להעביר את פרטיו, המפורטים בחוזה הרכישה, לבנק, בהיותו הבנק המלווה את הפרויקט, על מנת לקבל ממנו הודעות שיווקיות והודעות הנוגעות לרכישה באמצעות הודעות מסר קצר והודעות דוא"ל. לא חלה חובה חוקית או חוזית למסירת הפרטים. המידע ישמר במאגרי המידע של הבנק בהתאם לאמור במדיניות הפרטיות, המפורסמת באתר הבנק, וייעשה בו שימוש כמפורט לעיל בלבד.

הרוכש מוותר על חובת סודיות והגנת הפרטיות בקשר עם מסירת הודעות ומסמכים בדוא"ל ו/או בהודעת מסר קצר, לרבות SMS באמצעות ספקי האינטרנט והסלולר.

24. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה ותנאי מתנאיו.

25. הרוכש והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות לבין חוזה הרכישה, יגברו ויחולו לגבי העניין שבסתירה ו/או אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות, בהתאמה לעניין.

26. ידוע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור במסמך זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בנותרת חוזה הרכישה:

המוכר

הרוכש

נספח ו'

תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים

אני/ו הח"מ:

שם מלא: _____ ת.ז מס' _____ החלק בממכר: _____
שם מלא: _____ ת.ז מס' _____ החלק בממכר: _____

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 516542792 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "פסגות אור" בשכונת הכרמים בעיר מודיעין-מכבים-רעות", המוקם על מגרש מס' 101 ו/או 102 ו/או 103 לפי תכנית מפורטת מס' 420-0977363 (מד/מק/1/27) המהווה נכון למועד חתימת הסכם זה חלקה 43 ו/או 44 ו/או 45 בגוש 5735 בעיר מודיעין מכבים-רעות, בהתאם למכרז מר/57/2023 במסלול דירה במחיר מטרה (להלן: "הפרויקט").

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי דירה במחיר מטרה הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "החוק");

ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;

ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק, אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותנו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

"קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

הרוכש

הרוכש

נספח ז'

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר/ה, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" – יחיד או בן/בת זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עמם 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 / שכירות 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 וכיוצ"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 זכיה במכרז פומבי / הרשמה והגרלה / פטור ממכרז.

הריני/ מצהיר/ים כי ככל ויהיה יו/ בדינו ו/או לתא משפחתינו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטרה, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/ נחשב כחסר/י קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטרה 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 זכאות של משרד הבינוי והשיכון;
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם מלא: _____ ת.ז מס': _____ החלק בממכר: _____

שם מלא: _____ ת.ז מס': _____ החלק בממכר: _____

_____ חתימה
_____ חתימה

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

אישור עו"ד:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפניי מר/ גב' _____ ת.ז _____ ו- _____ ת.ז _____ המוכר/ים לי באופן אישי / אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא י/תעשה כן יהיה/ תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

עו"ד, _____

נספח ח'

מכרז מסי' מר/57/2023

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 "פסגות אור" בשכונת הכרמים בעיר מודיעין-מכבים-רעות, המוקם על מגרש 101 ו/או 102 ו/או 103 בהתאם לתכנית מפורטת מסי' 420-0977363 (מד/מק/1/27) המהווה נכון למועד חתימת הסכם זה חלקה 43 ו/או 44 ו/או 45 (בשלמות) בגוש 5735 בעיר מודיעין - מכבים-רעות (להלן: "**דירה במחיר מטרה**") עם המוכר רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ פ.ח.פ. 516542792.

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 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 דיוור 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 "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 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.

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

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

אני/נו 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 והחווזה 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 מטרחה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירור), המוקדם מביניהם.
בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרחה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרחה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרחה, בנסיבות של אי פרעון הלוואה 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 מטרחה, על פי כתב התחייבותי/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 הזכייה וביטול חוזה המכר.

_____ : שם
_____ : שם

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת"ז _____, ת"ז _____; _____ המוכר/ים לי באופן אישי/ זוהו באמצעות תעודת זהותם ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/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 "פסגות אור" בשכונת הכרמים בעיר מודיעין מכבים-רעות, המוקם על מגרש 101 ו/או 102 ו/או 103 בהתאם לתכנית מפורטת מס' 420-0977363 (מד/מק/1/27) המהווה נכון למועד חתימת הסכם זה חלקה 43 ו/או 44 ו/או 45 (בשלמות) בגוש 5735 בעיר מודיעין-מכבים-רעות (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 516542792.

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 ההגרלות 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/אנו 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/ו 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/אנו 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

נספח ט

הסכמה לייחוד הערת אזהרה ו/או משכנתה

1. לאחר שעיינו בתשריט וזיהינו את דירתנו, אני/הח"מ אשר לזכותנו רשומה הערת אזהרה לפי שטר מס' _____ מיום _____ (שטר מקורי _____), מבקשים בזאת לייחד את ההערה הנ"ל לדירתנו, חלקת משנה _____ בגוש _____ עם רישום הבית המשותף.

2. לאחר שעיינו בתשריט וזיהינו את דירתנו, אני/הח"מ אשר על זכויותינו רשומה הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה לטובת _____, בדרגה _____, בסך _____, לפי שטר מס' _____ מיום _____ (שטר מקורי _____), מבקשים בזאת לייחד את המשכנתה הנ"ל לדירתנו, חלקת משנה _____ בגוש _____ עם רישום הבית המשותף.

ש ם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	חלקים	חתימה

אימות החתימות

אני, עו"ד _____ מעיד בזה כי ביום _____ הופיעו בפניי הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם/הסברתי לו/להם את מהות הפעולה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, חתמו לפניי מרצונם.

_____ חתימת עוה"ד

מדינת ישראל
משרד המשפטים/אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב רחובות

לשימוש משרדי

מס' השטר

בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "דיוור בהישג יד"
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

1. תיאור המקרקעין

הישוב	מס' הגוש / הספר	מס' החלקה / הדף	כתובת
מודיעין-מכבים-רעות	5735	43,44,45	פסגות אור – בשכונת הכרמים במודיעין-מכבים-רעות

2. הפעולה המבוקשת

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות להימנעות מעשיית עסקה, בתמורה או ללא תמורה, למעט רישום משכנתה, רישום זיקת הנאה במקרקעין ורישום הורשה, ללא הסכמת מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, וזאת בהתאם לכתב ההתחייבות אשר נחתם על ידי(נו) ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל בעניין זה.

3. תוקף ההערה עד ליום _____, 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה שבעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור, המוקדם מבין השניים (מחק את המיותר).

לעניין זה – "מועד ביצוע ההגרלה, שבעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור" הוא – מועד ביצוע ההגרלה או מועד ביצוע הגרלת המשך בה השתתף הרוכש ובעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור. במקרה של רכישת דירה ללא הגרלה – מועד החתימה על חוזה המכר, ייחשב כמועד ביצוע ההגרלה. לאחר המועד הנ"ל רשאי רשם המקרקעין למחוק את ההערה ללא צורך בבקשה או בהסכמה של גורם כלשהו. למען הסר ספק הערה זו אינה מונעת רישום משכנתה, רישום זיקת הנאה, רישום צו ירושה או רישום צו קיום צוואה.

4. נוסח הערת האזהרה שתירשם:

" הערה מכוח דיוור בהישג יד: מחיר למשתכן/ מחיר מטרה/ מחיר מופחת בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למעט משכנתה, זיקת הנאה והורשה, עד ליום _____, 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה שבעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור, המוקדם מבין השניים (מחק את המיותר)"

5. פרטי המתחייב ופירוט זכותו במקרקעין:

שם משפחה/שם תאגיד	שם פרטי	סוג זיהוי *	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות

6. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

7. פרטי המטפל ברישום הפעולה

עורך הדין

טלפון

כתובת

(שם)

הוסמך על ידינו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

* ת.ז./דרכון/מס' חברה וכד'

חתימת המתחייב

שם משפחה ופרטי / שם תאגיד	חתימה

אימות חתימת המתחייב בפני עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני המתחייבים הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי לו/להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתם/ חתמו לפני מרצונם.

חתימה

חותמת (שם וכתובת)

תאריך

*** במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

נספח י'

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד : _____ הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

חתימה

חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)

תאריך

ייפוי כוח לבחירת דירה בתוכנית "דירה במחיר מטרחה"

1. אני הח"מ:

ת.ז מס' _____

ממנה ומייפה בזאת את כוחו של _____ ת.ז מס' _____
לבחור גם בשמי ועבורי דירה בפרויקט "פסגות אור" בשכונת הכרמים בעיר מודיעין-מכבים-רעות, המוקם על מגרש
101 ו/או 102 ו/או 103 בהתאם תכנית מפורטת מס' 420-0977363 (מד/מק/1/27) המהווה נכון למועד חתימת הסכם
זה חלקה 43 ו/או 44 ו/או 45 (בשלמות) בגוש 5735 בעיר מודיעין-מכבים-רעות (להלן: "**דירה במחיר מטרחה**"),
בהתאם למכרז מר/57/2023 במסלול דירה במחיר מטרחה (להלן: "**הפרויקט**").

2. הנני לאשר כי אני אחד מיחידי "הזוכה", ומיופה הוח הנ"ל הינו יחיד "הזוכה" השני.

3. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין, ותהיה סופית.

4. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.

5. כוחו של ייפויי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

ולראיה באתי על החתום, היום _____ לחודש _____ לשנת _____:

חתימה

אישור עו"ד:

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעה בפניי, עו"ד _____ בכתובת _____ מר/
גב' _____ ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי / אשר זוהה/תה על ידי באמצעות
תעודת זהות, ולאחר שהסברתי לו/ה את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי שהדבר
הובן לו/ה כראוי, חתם/ה בפני מרצונו/ה על מסמך זה.

עו"ד, _____

נספח יא'

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'

אני הח"מ, _____ ת.ז מס' _____, ו- _____ ת.ז מס' _____ ממנה/ים ומיפה/ים בזאת את כוחו של מר/גבי _____ ת.ז מס' _____ (להלן: "מיופה הכוח") להיות בא/ת כוח/ינו ולפעול ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את כל הפעולות כמפורט להלן, כולן או מקצתן, בקשר עם היחידה הידועה כדלהלן:

דירה מס': _____ בקומה _____, חדרים _____, בבנין _____ בפרויקט: "פסגות אור" בשכונת הכרמים בעיר מודיעין-מכבים-רעות, המוקם על מגרש 101 ו/או 102 ו/או 103 לפי תכנית מפורטת מס' 420-0977363 (מד/מק/1/27) המהווה נכון למועד חתימת הסכם זה חלקה 43 ו/או 44 ו/או 45 בגוש 5735 בעיר מודיעין-מכבים-רעות וכל הצמוד לה (ככל וצמוד לה): _____ מחסן מס' _____ (ככל וישנו) חניה/ות מס' _____ ו- _____ (ככל וישנה/ן) (להלן: "הדירה")

הנבנית ו/או תיבנה על ידי חברת רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 516542792 (להלן: "החברה"), מכוח מכרז מר/2023/57 במסלול דירה במחיר מטרה על המקרקעין הידועים כמגרש מס' 101 ו/או 102 ו/או 103 לפי תכנית מפורטת מס' 420-0977363 (מד/מק/1/27) המהווים נכון למועד חתימת הסכם זה חלקה 43 ו/או 44 ו/או 45 בגוש 5735 ו/או כל גוש ו/או חלקות ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות אשר ייוצרו מהנ"ל עקב ביצוע פעולות רישום והסדר מקרקעין, לרבות חלוקה, איחוד, פרצלציה, רה-פרצלציה וכיוצ"ב, בשכונת הכרמים בעיר מודיעין מכבים-רעות (להלן: "המקרקעין");

1. לרכוש ו/או לקבל ו/או לרשום בשמי ועבורי ו/או בשבילי בבעלות ו/או בחכירה (לרבות בחכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה את הדירה, ולצורך כך לחתום על הסכם לרכישת הדירה על נספחיו (להלן: "החוזה") וכן על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם החוזה והפעולות הנ"ל, לרבות טופס דיווח לרשות המיסים וייפוי כח בלתי חוזר.
2. לפעול בשמי ו/או במקומי בכל הנוגע למקרקעין, לרבות רישום הבעלות ו/או החכירה (לרבות חכירת משנה) ו/או שכירות ו/או שכירות משנה ו/או הרשאה), פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או כל רישום אחר לרבות רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.
3. לקבל, לרשום, ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על המקרקעין וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שנתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.
5. לחתום בשמי ובמקומי על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כך מסמך אחר בקשר לדירה ו/או למקרקעין ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או מעבר חופשי של הציבור ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרקע וכיוצ"ב.
6. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי החוזה ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.
7. יש לפרש יפוי כוח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכוח אל הפועל את כל התחייבויותי מכוח החוזה ו/או התחייבויותי מכוח יפוי כוח זה, לרבות פעולות שלא נרשמו במפורש בייפוי כוח זה.
8. לקבל בשמי ובמקומי ו/או לרשום על שמי את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, לרבות קבלת חזקה בדירה, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל מסמך ו/או איור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטחונות שקיבלתי לצורך הבטחת התשלומים ששילמנו ע"ח המחיר הכולל של הדירה.
9. לגרום, להסכים, לרשום, לבצע, ולחתום בשמי ובמקומי על כל דבר ועניין בקשר לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, וחלקות סמוכות אשר יידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמנו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום, איחוד

- וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתי ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.
10. ליתן בשמי ובמקומי הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או הערה/ות על שימוש ו/או יעוד במקרקעין ו/או כל הערה תכנונית לפי הוראת הרשויות המוסמכות ו/או התב"ע ו/או זיקת הנאה, לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם לרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה, ככל שתידרש, לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי במקומי.
11. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמי ובמקומי על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות אזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על המקרקעין, וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
12. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה לי על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (השקעת הבטחות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, ולקבל כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת ביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
13. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, ייפוי כוח – כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור בייפוי כוח זה.
14. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיזופה הכוח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה.
15. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיזופה הכוח הנ"ל אשר ייעשו מתוקף ייפוי כוח זה.
16. בייפוי כוח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.
17. כל פעולה עפ"י ייפוי כוח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
18. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן, והוא מחייב אותי, את חליפי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי והוא יחייב גם את יורשי, יורשי יורשי, אפוטרופוסי ומנהלי עזבוני, היות וזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או החברה ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באנו על החתום:

נספח יב'

הצמדת חניית נכה

לכבוד:

תאריך: _____

רן – אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 516542792

(להלן: "החברה")

הנדון: פרויקט "פסגות אור" בשכונת הכרמים במודיעין מכבים רעות מכרז מר/57/2023 - מסלול דירה במחיר
מטרה

אנו הח"מ

שם מלא: _____ ת.ז מס' _____

שם מלא: _____ ת.ז מס' _____

אשר רכשנו מאת החברה את דירה מס' _____ לרבות חניה מס' _____ שהינה חניית נכה (להלן: "החנייה") בבניין מס' _____ בפרויקט שבנדון,

1. מסכימים בזאת באופן בלתי חוזר, כי ככל ותימכר דירה בבניין לדייר עם מוגבלות הזכאי על פי כל דין לקבלת חניית נכה, אנו נחליף את החנייה בחנייה פנויה אחרת שטרם נמכרה ע"י החברה, אשר איננה חנייה המיועדת לדייר עם מוגבלות כאמור (להלן: "החנייה החלופית").
2. אנו מתחייבים כי לא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בכל הנוגע להחלפת החנייה כאמור, לרבות אך לא רק בגין שינוי מיקום החניה ו/או גודל החניה ובלבד שהחלפה החנייה כאמור.

בברכה,

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש

נספח יג'

לכבוד

**עדכון לקונה - לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות),
התשל"ה - 1974**

הריני לאשר כי הובהרו לי זכויותיי בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 (להלן: "החוק"), בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי במסגרת רכישת דירת מגורים ו/או חנות ו/או יחידת מסחר מחברתכם ועל הדרכים שנקבעו בחוק בנוגע לכך ובין השאר כמפורט להלן:

1. בהתאם לחוק ובכפוף להוראותיו והוראות כל דין, חלה על מוכר דירה עליו חל החוק, החובה להבטיח את החזרתם של הכספים ששילם רוכש על חשבון מחיר הדירה, וזאת בתנאי שהסכום עולה על 7% מהתמורה בגין הדירה הנרכשת, באמצעות אחת מתוך מספר בטוחות חלופיות אשר נקבעו בחוק כדלקמן:

1.1. מסירת ערבות בנקאית על פי החוק להבטחת הכספים ששילם הקונה במקרה שלא יוכל המוכר להעביר לקונה את בעלות או זכות אחרת בדירה (לרבות חזקה) כמוסכם בחוזה המכר;

1.2. פוליסת ביטוח, אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של הכספים על פי החוק;

1.3. שעבוד הדירה או חלק יחסי מהקרקע עליו נבנית הדירה, במשכנתא ראשונה לטובת הקונים להחזרת הכספים ששולמו על ידי הרוכשים כאמור לעיל;

1.4. רישום הערת אזהרה על מכירת הדירה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שבאותו מועד לא קיימות על הזכויות ביחס לדירה הנרכשת שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה כאמור (ואשר נכון למועד חתימת הסכם זה קיימת זכות עדיפה לבנק דיסקונט לישראל בע"מ);

1.5. העברת הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, על שם הקונה, שהדירה או הזכות בקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

1.6. על פי סעיף 2ב לחוק, בעניין חיוב המוכר בהבטחת כספי הרוכש דירה המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-היסוד: מקרקעי ישראל, עד לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

1.6.1. הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם הרכישה;

1.6.2. נמסרה החזקה בדירה לקונה;

1.6.3. נחתם הסכם בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל בו התחייבה להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

2. כספי התמורה אותם תשלמו לחברה בגין הדירה יובטחו, בשלב זה בדרך של ערבות לפי החוק ובתנאי שבין החברה לבין הבנק המלווה נחתם הסכם ליווי פיננסי וכן התשלומים הינם למעלה מסכום של 7% מסכום התמורה בגין הדירה הנרכשת.

3. בהתאם להוראות חוזה המכר שומרת החברה לעצמה את הזכות להחליף את הערובה בהתאם להוראות חוזה המכר ומבלי לגרוע מהוראת סעיף 2א לחוק.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____

הרוכש/ת

נספח יד'

טיטוטת הסכם ניהול והוראות בכל הנוגע לניהול רכוש משותף

פרויקט "פסגות אור"
בשכונת הכרמים בעיר
מודיעין-מכבים-רעות

דירה מס' זמני _____
קומה מס' _____
בנין מס' _____

נעשה ונחתם ב _____ ביום _____

בין:

רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 516542792
מרחוב סוקולוב 46 הוד השרון
או כל חברה אחרת שתמונה מטעמה והכל בהתאם לאמור בהסכם
(להלן: "חברת הניהול")

זה

מצד אחד

לבין

1. שם: _____ ת.ז. / דרכון / ח.פ. _____

2. שם: _____ ת.ז. / דרכון / ח.פ. _____

3. שם: _____ ת.ז. / דרכון / ח.פ. _____

מרחוב _____ טל': _____
כתובת דואר אלקטרוני: _____
(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש" או "הקונה" ו/או "המחזיק")

מצד שני

והואיל: והרוכש התקשר עם רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 516542792 (להלן "החברה") בחוזה רכישה (להלן "החוזה" או "חוזה הרכישה" או "הסכם המכר") בנוגע לדירה הידועה כדירה המפורטת להלן, בפרויקט המוקם ו/או עתיד להיות מוקם במגרש 101 ו/או 102 ו/או 103 בהתאם לתכנית מפורטת מס' 420-0977363 (מד/מק/27/1) המהווה נכון למועד חתימת הסכם זה חלקות 43 ו/או 44 ו/או 45 בגוש 5735 בעיר מודיעין-מכבים-רעות (להלן: "המקרקעין"), כמתואר בחוזה הרכישה (להלן: "הנכס" ו/או "הדירה");

והואיל: והוסכם בין הרוכש לחברה כי ניהול וביצוע השירותים המפורטים להלן בהסכם זה והמתייחסים לרכוש המשותף של בנייני המגורים אשר יוקמו בפרויקט כהגדרתו להלן, לשטחים הציבוריים ולמתקנים שיפורטו להלן, יופקדו בידי חברת הניהול והוא מסכים לכך שהבניין ו/או הבניינים ו/או השטחים המשותפים לבניינים ו/או לפרויקט כהגדרתו להלן ינוהלו ויופעלו על ידי חברת הניהול והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הניהול כמפורט להלן;

והואיל ונמסר לרוכש כי בשלב חתימת הסכם זה עדיין אין וודאות במידה והפרויקט כולו ירשם כבית משותף או כל בניין או כל כמה בניינים ירשמו כבית משותף והכל בהתאם ובכפוף לדרישת המפקחת על רישום הבתים המשותפים בעת הגשת הבקשה לרישום בית משותף;

והואיל: והרוכש התחייב בחוזה הרכישה להתקשר בהסכם ניהול זה ולמלא אחר הוראותיו;

והואיל: וחברת הניהול הסכימה לקבל על עצמה את מתן השירותים בהתאם להוראות הסכם ניהול זה, ובכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פיו;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 בהסכם זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם, אל אם תוכן הכתוב מחייב אחרת:

"חברת הניהול" – חברת הניהול כהגדרתה לעיל או כל אדם, חברה, או גוף משפטי אחר שייקבע מעת לעת על ידי על –ידי חברת הניהול בהתאם להוראות הסכם זה. מובהר בזה כי בכל מקום בחוזה הרכישה בו הוענקה זכות כלשהי לחברת הניהול יראו אותה כזכותה של חברת הניהול על פי הסכם ניהול זה.

"מחזיק/ים" ו/או "רוכש/ים" – כל מי שירכוש ו/או יהיה זכאי להירשם כבעל זכויות בבניין ו/או הבניינים בפרויקט ו/או ישכור שטח בבניין ו/או הבניינים בפרויקט כהגדרתו להלן, לרבות מחזיק בשטח כלשהוא, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

"הפרויקט" – פרויקט להקמת 7 בנייני מגורים עם קומת / קומות מרתף משותפת בחלק מהבניינים, כאשר במגרש 101, 2 בניינים בני 4 קומות כל אחד וקומת / קומות מרתף וסך הכל 22 יחידות דיור; במגרש 102, 2 בניינים בני 4 קומות כל אחד וקומת / קומות מרתף וסך הכל 22 יחידות דיור; במגרש 103, 3 בנייני מגורים בני 4 קומות כל אחד וקומת / קומות מרתף וסך הכל 32 יחידות דיור (להלן: "הבניינים"); מתוך 76 הדירות בפרויקט 61 דירות במסלול "מחיר מטר" ו-15 דירות בשוק החופשי; במסגרת הפרויקט להקים צובר גז, קומת / קומות מרתף ובהן חניות, מחסנים, גינון ועבודות פיתוח וכל אשר ידרש לצורך הקמת הפרויקט על המקרקעין אשר יבוצעו על ידי החברה או מי מטעמה, ובכלל זה בהתאם להוראות כיבוי אש אך לא רק; והכל בהתאם, למפרט ולתוכניות שלהלן.

"הדירה ו/או הנכס" – דירה שמספרה הזמני _____, בת _____ חדרים טיפוס _____ ומצויה בקומה _____ בבניין מספר _____ והכל כמפורט בחוזה.

"נכסים" – כלל השטחים בפרויקט שהושכרו ו/או יושכרו ו/או נמכרו ו/או יימכרו ו/או המוחזקים באופן כלשהוא אחר, יחד עם השטחים הצמודים להם באופן בלעדי.

"שטחים ציבוריים ו/או שטח משותף בפרויקט" – אותו תחום של הפרויקט, המיועדים לפי התב"ע ו/או שיועדו לשימוש כרכוש משותף כמשמעותו לפי חוק המקרקעין, תכש"ט – 1969, לרבות שטחים הכוללים את שטחי הרכוש המשותף המערכות והמתקנים בפרויקט ובכלל זה שטחים הכלולים בפרויקט שיועדו על ידי החברה ו/או חברת הניהול לשימוש הציבור הרחב ו/או משתמשי הנכסים המחזיקים בשטחים בפרויקט, או חלק מהם, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיו לדוגמא כבישי גישה ורמפה לחניון, יציאות מילוט מהשטחים המשותפים וקומת / קומות המרתף, חדר/עמדת גנרטור, חדרי תקשורת, צובר גז וכן של שטח אחר בפרויקט שאינו כלול בהגדרת נכסים או מוכר אך בפועל משמש את הבניין ו/או הבניינים בפרויקט, במשותף, וכל שטח שלא הוצמד באופן מפורש למי מהנכסים שנמכרו ו/או יימכרו ו/או הושכרו ו/או יושכרו בפרויקט ולאחד הבניינים בלבד. יובהר כי שטחים אלו יחולו ככל ואכן הפרויקט כולו ירשם כבית משותף ולא כל בניין ירשם בעצמו כבניין משותף. למען הזהירות יובהר כי אין מדובר ברשימה סגורה אשר יכולה לכלול שינויים.

"שטח משותף לבניין" – אותו תחום של הבניין המיועדים לפי התב"ע ו/או שיועדו לשימוש כרכוש משותף כמשמעותו לפי חוק המקרקעין, תכש"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ושמועדים לשימוש משותף של המחזיקים בדירות בבניין בלבד לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יכול לכלול כבישים, שטחי פריקה וטעינה, מדרכות, חניות, גגות, מעברים, חדרי מדרגות, חדר לשימוש כלל הדיירים, כניסות, אולמות, הכניסות מהחניון, פרזדורים, מעליות, מערכות מכניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אוויר, צנרת מכל סוג שהוא, גנרטורים, גינות וכיוצ"ב; וכן של שטח אחר בבניין שאינו כלול בהגדרת נכסים או מוכר אך בפועל משמש רק את הבניין, וכל שטח שלא הוצמד באופן מפורש למי מהנכסים שנמכרו ו/או יימכרו ו/או הושכרו ו/או יושכרו בבניין ומשמש אותו, לרבות המעטפת החיצונית של המבנים המכונים בפועל בבניין ולרבות השטחים אשר ייבנו בעתיד. יובהר כי גג המבנה לא יהווה חלק מהממכר או חלק מהרכוש המשותף וישאר בבעלות החברה, ככל ותידרש זכות שימוש לדירה לצורך מתקנים משותפים, היא תינתן על ידי החברה בהתאם.

"המתקנים" – המתקנים ו/או הציוד שיוקמו בבניין ו/או בפרויקט מעת לעת המיועדים לשמש את כלל רוכשי הדירות בבניין ו/או בשטח המשותף של הפרויקט הכל בהתאם להקשר הדברים, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתקנים ו/או ציוד הקשורים במערכות חשמל, גנרטורים, מערכות גילוי עשן ואש, מתקני מיזוג אוויר תאורה, צובר גז, אינסטלציה, מים, ביוב ותיעול, מעליות, אנטנות, כבלים לטלוויזיה, צנרת, טלפוניה, חניה, מתקני חניה, מקלטים, וכן מערכת פנאומטית ו/א מתקני אשפה אשר אינם בבעלותו ו/או באחריותו של מחזיק כלשהו, ולמעט כל חלק מהנ"ל שלא הותקנו על ידי החברה וכן למעט כל או חלק מהנ"ל המשמשים או המיועדים לשמש דירה אחת בלבד. אין באמור לעיל כדי לחייב את חברת הניהול להציב ו/או לבנות ו/או להקים מתקנים כמפורט לעיל.

"השירותים" – שירותי ניהול לתיקון, לשמירה, הפעלה, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, חיטוי, בדק, גינון, השקיה, תאורה, צביעה, סימון וכל עבודה ו/או שירות אחר שלפי שיקול דעתה המוחלט של החברה מן הראוי שיינתנו בשטחים הציבוריים, והכל בשטחים הציבוריים ובמתקנים אשר בפרויקט ו/או חלקם.

"הנציגות" – נציגות הבניין ו/או הבניינים אשר נבחרה ו/או תבחר על ידי הדיירים כדין בפרויקט ו/או הנציגות הזמנית אשר תורכב מ-3 עד 4 דיירים בפרויקט בהתאם להסכם המכר וזאת עד לקיום אסיפה כללית ובחירת נציגות. הנציגות הזמנית של הבניין ו/או הבניינים תקבע בהתאם להוראות הסכם הרכישה ותשמש כנציגות הבניין ו/או הבניינים לכל דבר ועניין.

"המדד" – מדד המחירים לצרכן (אינדקס יוקר המחיה) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי גוף אחר וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו. בכל מקרה תעשה חברת הניהול את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים דלעיל.

2. ניהול וביצוע השירותים

2.1 חברת הניהול מקבלת על עצמה את הניהול והביצוע של השירותים בשטחים הציבוריים לפרויקט כהגדרתו לעיל; ובשטחים המשותפים בבניין, בין בעצמה ובין באמצעותה על ידי אחרים ובכלל זה טיפול שוטף ואחזקת המתקנים והכל בכפוף לאמור בהסכם זה (להלן: **"ניהול וביצוע השירותים"**).

2.2 חברת הניהול תהא רשאית לקבוע את היקף ניהול וביצוע השירותים, רמתם, סוגם, טיבם, תדירותם, אילו מהם יסופקו, מתי ובאיזה אופן. בכפוף לאמור בהסכם זה, שירותי הניהול ודמי הניהול יהיו כמקובל בפרויקטים דוגמת הפרויקט באותו איזור.

2.3 במסגרת ניהול וביצוע השירותים חברת הניהול תהיה רשאית, אך לא חייבת, לרכוש מתקנים ו/או לבצע פעולות נוספות אשר ישמשו לרווחתם ולנוחותם של המחזיקים ו/או של הדיירים ו/או המבקרים בבניין ו/או בפרויקט, והנוגעים לשטחים הציבוריים, לרבות מתקני בטיחות וכל מתקן אשר יהא בו כדי לשפר את איכות ורמת ניהול וביצוע השירותים בשטחים הציבוריים בבניין ו/או בפרויקט כמקובל בפרויקטים מסוגו של הפרויקט, והפעולות הנ"ל ייכללו הניהול וביצוע השירותים כהגדרתם לעיל. חברת הניהול תהיה רשאית להסיר ו/או להפחית מתקנים שהותקנו כאמור ובלבד שלא יורע טיב השירותים.

2.4 חברת הניהול לא תחויב ליתן שירותים נוספים ו/או אחרים שאינם קבועים במפורש בהסכם זה.

2.5 מבלי לגרוע באמור לעיל מוסכם כי חברת הניהול תהיה רשאית לבצע שינוי יסודי בתנאי השימוש בשטחי השימוש המשותף של בניין המגורים, לצורך שמירה על מצב מבנה בניין המגורים ו/או השטחים הציבוריים בפרויקט בכללותו כפי שהיה בעת גמר הבנייה.

2.6 המחזיק מצהיר שידוע לו כי ייתכן שעבודות הבניה ו/או עבודות פיתוח שונות בפרויקט ו/או בבניין בפרט ו/או בסביבתם יימשכו אף לאחר מועד מסירת החזקה של הנכס וכי הוא מודע לכך שהעבודות הנ"ל עשויות לפגוע באיכות ו/או ברמת שירותי הניהול שישופקו לבניין ו/או לפרויקט בתקופה האמורה, והוא מוותר בזה על כל טענה בשל כך כלפי חברת הניהול. חברת הניהול תעשה מאמץ לספק את מירב השירותים שניתן לספק בתנאים האמורים לעיל.

3. תקופת ההסכם

3.1 תקופת ההסכם זה תהיה החל ממועד מסירת החזקה בדירות לרוכשים או במועד בו היה על הרוכשים לקבל את החזקה בדירותיהם עפ"י החוזה, לפי המוקדם, ולא פחות ממשך 12 חודשים ממועד הוצאת אישור אכלוס/ טופס 4 ומועד מסירת השטחים המשותפים מהקבלן לנציגות בניין המגורים, המאוחר מבינם (להלן: **"תקופת ההסכם"**). לאחר תקופה זו ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל בהתאם להוראות סעיף 71ב לחוק המקרקעין. ככל ותתקבל החלטה על חידוש ההסכם כאמור לעיל אזי הנציגות תמסור הודעה בכתב על כך לחברת הניהול עד 3 חודשים לפני תום תקופת הניהול הנוכחית. כמו כן, חידוש ההסכם כאמור לעיל כפוף להסכמת חברת הניהול. **הכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין הקוגנטיות והוראות המכרז.**

מובהר בזה כי חובת הרוכש לתשלום דמי ניהול והוצאות כמפורט בהסכם זה תחול ממועד מסירת החזקה בנכס לרוכש או במועד בו היה על הרוכש לקבל את החזקה בנכס עפ"י חוזה הרכישה, לפי המוקדם, ובלבד שבאותו מועד החלה חברת הניהול בנייהול וביצוע השירותים בפועל.

3.2 על אף האמור בסעיף 3.1 לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית, אך לא תהא חייבת, להתחיל את מתן השירותים קודם למועד בו נמסרו לחזקתה השטחים הציבוריים או מרביתם ו/או לפני אכלוס של לפחות מחצית מהדירות בבניין. דמי הניהול שיחולו על בעלי הדירות ו/או מחזיקי הדירות, יהיו בסכומים שיפורטו וימסרו בנספח להסכם זה בסמוך למועד המסירה של הדירה (דמי ניהול ביחס לדירה, וכן לחניה ומחסן ככל וישנם לפי הסכם זה). לסכומים יתווסף מע"מ.

3.3 על אף האמור בסעיפים 3.1 ו-3.2 לעיל ובמידה וחברת הניהול לא תרצה מכל סיבה שהיא ו/או לא תוכל לספק את ניהול וביצוע השירותים ברמה הנדרשת, תהא חברת הניהול רשאית, לפי בחירתה היא ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, להפסיק את ניהול וביצוע השירותים, ו/או כל חלק מהם לפני תום תקופת הסכם זה, על ידי מתן הודעה בכתב על כך לרוכשים, 3 (שלושה) חודשים מראש. עד למועד ההפסקה כאמור לעיל תמשיך חברת הניהול בנייהול וביצוע השירותים כמפורט בהסכם זה. הופסק ביצוע השירותים על ידי חברת הניהול על פי סעיף זה, לא יהיה הרוכש חייב בתשלום בגין התקופה מהמועד בה הופסק בפועל מתן השירותים.

3.4 יובהר כי לחברה זכות ראשונים לשמש כחברת ניהול ו/או שחברה מטעמה תשמש כחברת הניהול וזאת לצורך טובת ניהול השטחים המשותפים ויצירת רצף טיפול ברכוש המשותף עד לסיום מסירת כל יחידות הפרויקט. ככל והחברה תחליט כי היא לא מעוניינת לנהל את הבית המשותף ו/או שחברה מטעמה תנהל את הבית המשותף, אזי היא תמסור הודעה לרוכשי היחידות אשר יבחרו חברת ניהול באמצעות הנציגות לאחר שהחברה הביאה לרשותם הצעות מחיר של לפחות 2 חברות ניהול.

4. התחייבות חברת הניהול

4.1 חברת הניהול מתחייבת בזאת לבצע ולנהל את השירותים, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים, בנאמנות, ברמה נאותה, ביעילות ובמחירי שוק סבירים.

4.2 חברת הניהול מצהירה כי אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם ו/או אחרת להתקשרותה בהסכם זה.

4.3 חברת הניהול תישא בכל האחריות המוטלת עליה לפי כל דין ו/או הסכם כלפי מנהליה/ם, עובדיה/ם, בעלי מקצוע ויועצים בהתאם לנדרש, קבלנים, קבלני משנה, מנהלי חשבונות, רואי חשבון, עורכי דין ואנשים וגופים אחרים שהחברה תמצא לנכון להעסיקם או להתקשר עמם לשם ניהול וביצוע השירותים, חברת הניהול תהא האחראית הבלעדית לתשלום שכרם ו/או תקבוליהם ו/או ביטוחם של המועסקים על ידה בביצוע הסכם זה ולרוכשים לא תהא אחריות שלוחית ו/או אחרת כלפיהם.

4.4 חברת הניהול מתחייבת בזאת כי לא תטען ולא תעלה טענות בפורום ובמועד כלשהם שיהא בהם כדי לשנות את מעמדה כקבלן עצמאי כלפי המזמין ואת העדר יחסי עובד - מעביד בינה לבין המזמין.

5. התחייבויות הרוכש

הרוכש מתחייב בזה כדלקמן :

5.1 הרוכש מוסר לחברת הניהול באופן בלעדי את ניהול וביצוע השירותים ברכוש המשותף לפי הסכם זה וכן מתחייב לפעול רק באמצעות חברת הניהול בכל העניינים הקשורים לעיל בהתאם להסכם זה. הרוכש מתחייב לנהל את הרכוש המשותף לפרויקט ו/או לבניין המגורים, בהתאם להסכם זה ובאמצעות חברת ניהול בהתאם ובכפוף להוראות התב"ע וזאת מבלי לפגוע ביכולת של הדיירים להחליף את זהות חברת הניהול בהתאם להוראות הסכם זה. **הכל בכפוף להוראות התב"ע ו/או המכרז ו/או הוראותיו הקוגנטיות של חוק המקרקעין.**

5.2 להימנע מביצוע, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, של כל פעולה או טיפול שנמסרו על פי הסכם זה לחברת הניהול, אלא אם ניתנה לכך הסכמת חברת הניהול מראש ובכתב.

5.3 לשאת בתשלום דמי הניהול וההוצאות כהגדרתם בהסכם זה. הרוכש מצהיר בזה כי ידוע לו והוא מסכים לכך שחברת הניהול לא תישא על חשבונה בעלות ניהול וביצוע השירותים וכל הכרוך בהם.

- 5.4 הרוכש מתחייב בזה לשתף פעולה עם חברת הניהול ולהרשות ולאפשר לחברת הניהול ולבאים מכוחה את הכניסה לנכס בכל זמן סביר וביצוע כל הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם הפעולות ו/או העבודות הינן עבור הנכס ו/או הרוכש ובין אם עבור שטחים ו/או מחזיקים אחרים בבניין ו/או בפרויקט. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה רשאית חברת הניהול לבצע בבניין בו מצוי הנכס תיקונים, אחזקה, בדיק ובדיקות שהיא חייבת בהם מכוח הסכם זה והנוגעים לשטחים הציבוריים, לנכס ו/או לנכסים אחרים בפרויקט, ובין היתר, לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן מערכות משותפות, צנרת, תעלות, כבלים וכיו"ב ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לפי דעתה של חברת הניהול לשם מילוי התחייבויותיה הכלולות בהסכם זה. בכל מקרה של פעולה כנ"ל מתחייבת חברת הניהול כי ההפרעה לרוכש תהיה קטנה ככל האפשר וכי תחזיר את המצב לקדמותו מיד עם תום ביצוע העבודות הנזכרות לעיל בסעיף זה. במידת האפשר ובכפוף לרמת הדחיפות, חברת הניהול תתאם מראש עם הרוכש את מועדי ביצוע הפעולות המנויות לעיל ותבצען עד כמה שאפשר בשעות נוחות ומקובלות, למעט במקרים דחופים בלבד בהם לא ניתן להמתין ו/או לתאם זאת מראש. האמור לעיל יחייב את הרוכש לשתף פעולה עם חברת הניהול ו/או מנציגיה באופן מלא, וזאת בין אם הפעולות והעבודות דלעיל ייעשו עבורו ו/או עבור הנכס, ובין אם ייעשו עבור כל מחזיק אחר מן המחזיקים בפרויקט ו/או עבור המערכות ו/או המתקנים המשותפים בפרויקט.
- לרוכש לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או זכות כלפי חברת הניהול ו/או כלפי החברה וכל מי מטעמן בכל הקשור עם ביצוע הפעולות כמפורט לעיל, ובלבד שההפרעה לנוחיות הרוכש לא תעלה על ההכרחי והסביר ושחברת הניהול תחזיר את המצב לקדמותו בהקדם האפשרי.
- 5.5 הרוכש מתחייב בזה כי הוא והאנשים מטעמו ו/או לחליפין ו/או כל מי הכפופים למרותו והבאים מכוחו וטעמו, לפי העניין, ישתפו פעולה ככל האפשר עם חברת הניהול וינהגו בהתאם להוראותיה בכל הקשור לניהול וביצוע השירותים.
- 5.6 לא לבצע כל שינוי או תוספת במבנה הדירה, בקירותיו החיצוניים במחיצותיו ו/או באינסטלציה, מערכת החשמל, מיזוג אוויר, מים ואינסטלציה סיטרית, או בכל חלק של הבניין ו/או הפרויקט, לא בתוכו ולא מחוצה לו, ובין היתר, לא לקבוע שלטים סימנים וחפצים בקירות חיצוניים כולל אלו הפונים לפרוודורים למעט שלט על דלת הדירה עצמה; לא לעשות שינויים אשר עשויים להשפיע על החזות החיצונית או קירות המסך/חלונות או מרפסות הדירה; לא להתקין סורגים ו/או לסגור את המרפסת בכל דרך שהיא או לבצע בהן כל עבודות כולל כולל בסגירה "קלה" או "מקירות מסך שניתנים לקיפול" ו/או סוככים ו/או פרגולות ו/או סגירת מרפסת מכל סוג כולל כאלו שלכאורה מותרות ללא היתר לדוג' ולא לעשות במרפסת או בכל פתח חיצוני הצמוד לדירה כל שינוי לרבות צביעה ללא קבלת היתר כדין ולאחר שהודיע לחברת הניהול מראש ובכתב והכל בהתאם להוראות הסכם המכר ובכפוף להוראות חוק המקרקעין הקוגנטיות והוראות המכר. הסכמת חברת הניהול ככל שתיתן לא מהווה שחרור המחזיק מלפעול על פי דין וקבלת ההיתרים הדרושים ככל ויתאפשר לו השינוי מחברת הניהול. למען הזהירות יודגש כי תחילת הבנייה תעשה בהתאם לדין לא לפני קבלת היתר בנייה מלא מהרשות המקומית ואין בהגשת בקשה להיתר בנייה בכדי להתיר ביצוע עבודות בפועל והכל בהתאם להוראות הדין.
- 5.7 להסכים לכך שהסכם זה ו/או הוראותיו ו/או כל חלק מהן ונספחיו, יירשם בלשכת רישום מקרקעין בין אם על ידי צירופו לתקנון הבית המשותף ו/או על ידי צירופו לתנאי שטר המכר ו/או החכירה של הדירה ו/או על ידי רישום הערה כי ההסכם קיים ומחייב ו/או על ידי רישום זיקת הנאה ו/או בכל דרך אחרת, הכל לפי שיקול דעתה של החברה ובכפוף להערותיה ולדרישותיה של המפקחת על רישום המקרקעין.
- 5.8 כשיירשם הבניין כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, ירשמו נציגי רוכשי היחידות בפרויקט אשר יתמנו על ידי רוכשי היחידות בפרויקט להיות הנציגות החוקית של הבית המשותף, אם יידרש לכך על ידי החברה ו/או להתקשר עם חברת הניהול בהתאם לדרישות הרשות המקומית. יובהר כי רישום הפרויקט עשוי להיעשות באגפים, הכל בהתאם להוראות המפקחת על רישום המקרקעין.
- 5.9 הודע לרוכש כי עליו להשתמש בנכס בצורה סבירה שקטה ותרבותית וכן באופן שלא יהיה מנוגד לאופיו של הבניין, ובאופן כזה שלא ייגרם מטרד ולא יופקעו השימוש וההנאה הסבירים של יתר המשתמשים בבניין ו/או בפרויקט ובכלל זה מתחייב הרוכש לא להשתמש בנכס למטרות שונות מהסכם הרכישה ובכלל זה לא להשתמש בנכס למטרות תיירות ומלונאות ובכלל זה לא להשכיר את הנכס לטווח קצר יותר מחודשיים וכמו כן לא להשתמש בנכס למטרות מסחר ועסקים וכיוצ"ב.
- 5.10 בוטל.

אופן ניהול וביצוע השירותים

.6

6.1 ניהול וביצוע השירותים ייעשה על ידי חברת הניהול ו/או באמצעות אחרים ו/או חלק על ידי חברת הניהול וחלק באמצעות אחרים, ובלבד שהחברה תהיה אחראית כלפי הרוכשים לניהול וביצוע השירותים כמפורט בהסכם זה.

6.2 לצורך ניהול וביצוע השירותים תהיה רשאית חברת הניהול להחזיק בפרויקט משרד, שירותי משרד, מחסן ומתקנים שימשו את חברת הניהול, ותוכל לרכוש ציוד מכל מין וסוג ולהעסיק, לפי שיקול דעתה ובאחריותה בכפוף לאמור בסעיף 4.3 לעיל, מנהל, עובדים, בעלי מקצוע ויועצים בהתאם לנדרש, קבלנים, קבלני משנה, מנהלי חשבונות, רואי חשבון, עורכי דין ואנשים וגופים אחרים שהחברה תמצא לנכון להעסיקם או להתקשר עמם לשם ניהול וביצוע השירותים, והכול ברמה סבירה ומקובלת. ציוד חברת הניהול שיירכש כאמור ישמש אך ורק לשם ניהול וביצוע השירותים לפרויקט.

6.3 הרוכש מתחייב למלא אחר הנהלים המפורטים שתקבע חברת הניהול בקובץ ו/או קבצי נהלים שעשויים להתעדכן מעת לעת, ככל שיקבעו. חברת הניהול לא תקבע נהלים, נהלים כללים והוראות שיהיו בלתי סבירים ו/או שיעמדו בסתירה לאמור בחוזה הרכישה או בהסכם זה ו/או שיהיה בהם כדי להגביל את השימוש הסביר של הרוכש בנכס ובשטחים הציבוריים.

הרוכש מתחייב כך או כך, לקיים את ההוראות שתיתן חברת הניהול, הכפופות להוראות הקוגנטיות של חוק המקרקעין וכן להוראות המכרז, ובהן תהיה חברת הניהול רשאית לקבוע, בין היתר כללים והוראות אשר נובעות מהאמור להלן:

6.3.1 הוראות האוסרות להתקין או להניח מחוץ לנכס מתקנים או מיטלטלין כלשהם, לרבות על גגות או קירות חיצוניים של הנכס, ללא אישור חברת הניהול, כגון שלטים מכל מין וסוג, אנטנות, ארובות, מזגני חלון וכיו"ב.

6.3.2 הוראות בדבר התקנה ושימוש משותף באנטנות ובאמצעי קליטה ופיקוח אלקטרוניים מחוץ לנכס.

6.3.3 הוראות בקשר לחובת עיצוב חזיתות הנכסים ואחזקתן על ידי הרוכשים ובכלל זה האיסור לסגירת מרפסות אשר אסורות בוודאי כאמור לעיל וזאת עד למועד רישום בית משותף;

6.3.4 הוראות בקשר לצורת השימוש ברכוש המשותף ובקומות המשותפות כולל בשטחי החניה והמחסנים;

6.3.5 הוראות האוסרות על שימושים שונים בדירה למעט מגורים סבירים, כגון למטרות נופש, ובכלל זה איסור השכרות לטווח קצר וזאת באמצעות פלטפורמות כגון RBNB, אך לא רק;

6.3.6 הוראות ניהול וחישוב תשלום הוצאות הניהול ביחס לקומות/קומות המרתף ובכלל זה תשלום הוצאות הניהול ביחס לחניה ומחסן (ככל וישנם) לכל דירה, והכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של חברת הניהול;

6.3.7 שינוי, עדכון ופרסום של תקנון לפרויקט ושל התיקונים והתוספות שיתווספו עליו, והשמירה וההקפדה על ביצועו; במסגרת התקנון תקבע חברת הניהול, מדי פעם, נוהגים ונהלים שיבואו להבטיח ניהול שוטף, תקין ומסודר של השטחים והמתקנים המשותפים לממכר ולחלק המגורים. נוהגים ונהלים אלה יחייבו אף את הקונה. חברת הניהול תפרסם לפני מסירת החזקה את הנהלים בכל הנוגע לרכוש המשותף ולהתנהלות הבעלים והמחזיקים בפרויקט.

6.3.8 ניקיון, תאורה ושמירה של השטחים והמתקנים המשותפים בפרויקט;

6.3.9 גינון של הגנים והצמחייה הכלולים בשטחים הציבוריים לפרויקט. אחזקה, בדיק ושיפור של מערכות הביוב, מיזוג האוויר, האינסטלציה, החשמל, התאורה, המעליות הכלולים ברכוש המשותף;

6.3.10 עריכת ביטוחים לפי שיקול דעת חברת הניהול ובכפוף להסכמת הנציגות;

6.3.11 תשלום המיסים העירוניים והממשלתיים ככל שיחולו ביחס למתקנים המשותפים.

6.3.12 נמחק

6.3.13 נמחק

6.4

חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע הוראות, לפי שיקול דעתה, בקשר עם פינוי אשפה מן הנכס ומהפרויקט, אולם מובהר ומוסכם בזה כי הרוכש לבדו יהיה אחראי לפינוי פסולת מן הנכס בהתאם להוראות חברת הניהול ובכלל זה אל מיכלי האשפה ו/או פיר האשפה אשר יוצבו בפרויקט ובקומות הבניין. חברת הניהול תקבע את מיקום וגודל מיכלי האשפה שיוצבו בפרויקט, בכפוף להוראות הרשות העירונית וכל דין

6.5

הרוכש יישא בכל תשלומי הארנונה, ההוצאות, התשלומים, האגרות וההיטלים הכרוכים בפינוי כל פסולת מן הנכס ומן הפרויקט, לרבות הוצאות הצבת דחסני אשפה או מכלים, ככל שתידרש הצבתם, כחלק מתשלום דמי הניהול.

בכל מקרה, חברת הניהול לא תישא בשום הוצאה, אגרה, היטל או תשלום הקשורים בפינוי האשפה מהנכסים ומהפרויקט, ותשלומים אלו יחולו על הרוכשים ו/או המחזיקים ועליהם בלבד.

6.6

הרוכש מתחייב למלא אחר הוראות האוסרות להתקין או להניח מחוץ לנכס מתקנים או מטלטלין כלשהם, לרבות על גגות וקירות חיצוניים של הנכס, ללא אישור חברת הניהול, כגון שלטים מכל מין וסוג, אנטנות, ארובות, מזגני חלון וכיוצ"ב; והוראות בדבר התקנה ושימוש משותף באנטנות ובאמצעי קליטה ופיקוח אלקטרוניים מחוץ לנכס.

6.7

מוסכם על הצדדים כי חברת הניהול לא תישא באחריות לנזקים ו/או להפסדים שייגרמו לרוכשים, לרבות הרוכש, כתוצאה מהפסקות באספקת זרם החשמל ו/או זרם המים לפרויקט ו/או לנכס שיהיו במסגרת ניהול וביצוע השירותים, ובלבד שההפסקה בזרם החשמל והמים ולא נגרמה עקב מעשה או מחדל של חברת הניהול.

ביטוח

7

7.1

חברת הניהול תערוך ותקיים בשמה ובשם החברה ובשם כל אחד מהמחזיקים בבניין הדיור ובפרויקט, את הביטוחים המחויבים לפי החוק וכן הביטוחים אשר חברת הניהול, לפי שיקול דעתה, תמצא לנכון לעשותם ובלבד שתקבל את הסכמת הנציגות לכך. הביטוחים יערכו על ידי חברת ביטוח מורשית כדין בישראל. כן רשאית חברת הניהול לגרום לעריכת כל ביטוח נוסף שידרש בהתחשב באופי הבניין ו/או הפרויקט וצרכיהם ובכלל זה ההתחשבות בשטחים המשותפים לפרויקט ובשטחים המשותפים לבניין. כל אחד מהמחזיקים מחויב לעשות גם ביטוח מבנה על מנת לאפשר שיפוי הולם במקרה ביטוחי אשר יאפשר השבת המצב לקדמותו; יכול וטרם מסירת החזקה יערך נספח ביטוח אשר יצורף כנספח להסכם זה כפי שיימסר על ידי חברת הניהול.

7.2

הרוכש מתחייב למלא אחר הוראות חברת הניהול בכל הנוגע לרכישת הביטוחים הנדרשים וזאת בין השאר החובה לרכוש פוליסת ביטוח מבנה לנכס ו/או פוליסת ביטוח צד ג' ו/או פוליסת ביטוח בכל הנוגע לרכוש אשר יהיה בנכס. במידה והרוכש לא קיבל מחברת הניהול הנחיות בנוגע לגובה או תנאי הפוליסות שלעיל, הוא עדיין מחויב לרכוש אותם בכלל ופוליסת מבנה ביטוח בפרט. כמו כן נמסר לרוכש כי חברת הניהול תפעל לביטוח השטחים המשותפים ברכוש המשותף בפרויקט אשר יהוו חלק מהוצאות הניהול.

ההוצאות

8

8.1

הרוכש מתחייב לשאת, ביחד יתר הרוכשים והמחזיקים בשטחים בפרויקט, בכל ההוצאות, התשלומים והעלויות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים כמפורט בהסכם זה, לרבות הפעולות המנויות ומפורטות בסעיף 6.2 לעיל ולרבות הוצאות המימון, אם יהיו לחברת הניהול, והוצאות בגין פחת בשיעור הקבוע בחוק, וכן בגין המתקנים שתרכוש חברת הניהול ואשר ישמשו לניהול וביצוע שירותים על פי הסכם זה ו/או חידושם, אחזקתם, תיקונם, שיפוצם, החלפתם וכד' (כל המפורט לעיל ייקרא להלן: "ההוצאות"). הוצאות ההחזקה ותשלום השכר עבור הניהול לצורך הסכם זה יהיו דמי ניהול בשווי המקובל בשוק לדירה דומה באותו אזור. ההוצאות אשר יוצאו לקיום הפרויקט יהיו סבירות לניהול הרכוש המשותף הבניין ורכוש המשותף של

הפרויקט בהתאמה כאמור לעיל ולהלן והכל בהתאם לאופיו של הפרויקט. ככל וחברת הניהול אשר בסופו של דבר תנהל את הרכוש המשותף, לא תהיה קשורה לחברה (וזאת בהתאם לבחירתה כאמור בהסכם המכר ובהסכם זה) לנציגות הדיירים יהיה את האפשרות לדון בכל הנוגע לתנאים מסחריים שונים מהאמור לעיל למול חברת הניהול.

8.2 הבסיס לחלוקת הוצאות החזקה לכל דירה יקבע ע"י חברת הניהול על פי היחס שבין שטח הדירה ללא, מרפסת, חניה, מחסן לשטח כלל הנכסים בבניין ו/או בפרויקט ללא שטחי מרפסת, חניה ומחסן כפי שיפורט **בנספח שיצורף להסכם זה לקראת מועד מסירת הדירות**, אשר יכלול אומדן הוצאות, ובכפוף לכך שחברת הניהול תהא זכאית, אך לא חייבת, לקבוע מפתח חלוקה שונה, באם תהיה לכך – לפי שיקול דעתה- הצדקה עניינית, להוצאת מסוימות או בכלל (להלן: **"דמי הניהול"**) וכל זאת בהתאם לכללים המפורטים להלן:

8.2.1 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 יישאו המחזיקים של אותו נכס או הנכסים המסוימים בלבד.

8.2.2 בכלל זה תנסה חברת הניהול להבדיל בין הוצאות ושירותים הניתנים לחוד לבניין מסוים לבין הוצאות ושירותים הניתנים למחזיקים כלל הדירות בשני הבניינים בפרויקט. למרות האמור לעיל, חברת הניהול תהא רשאית לקבוע יחס חלוקה אחר של ההוצאות בין למקרה מסוים ובין לסוג מסוים של הוצאות, וזאת בכל מקרה שיימצא כי צודק לעשות זאת וינקט בכתב את החלטתה.

8.2.3 בכפוף לאמור לעיל תקבע חברת הניהול את חלקו היחסי של המחזיק בהוצאות, ככל הניתן, בהתאם ליחס שבין שטח הנכס/הדירה ללא מרפסת, חניה או מחסן, כולל חלקו היחסי בשטחי הרכוש המשותף של הבניין ובשטחי הרכוש המשותף בפרויקט, לפי קביעת חברת הניהול, לשטח הכולל של הנכסים/הדירות בבניין ו/או בבניינים ללא מרפסת, חניה ומחסן וכן לשטח הכולל המשותף של הפרויקט בכללותו בהתאמה, והכל לפי קביעת חברת הניהול כאמור לעיל מה שיהווה את חלקו בכלל הוצאות הפרויקט. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע חישוב שונה לגבי שטחי מרפסות מקורות ו/או לא מקורות, גגות, חניות ומחסנים שיוצמדו לדירות. ידוע לרוכש כי יכול והפרויקט כולו ירשם כבית משותף או לחילופין שכל בניין ירשם בעצמו כבית משותף. החלק היחסי של המחזיק בהוצאות יקבע בהתאם לאמור לעיל.

8.2.4 עד השלמת אכלוס דירות הבניין ו/או הבניינים (והכל בהתאמה לרכוש המשותף הרלוונטי בהתאם להגדרות שלעיל ובכלל זה הוצאות ברכוש המשותף לפרויקט), ייקבע חלקו היחסי של המחזיק בהוצאות שלעיל על פי מפתח שייקבע על ידי חברת הניהול בהתחשב בעקרונות הנ"ל, בשינויים המחויבים. כך או כך ולכל הפחות מתחייב המחזיק לשאת בעלויות הניהול של דירתו ממועד קבלת החזקה בדירתו בהתאם לפירוט אשר יוכן בסמוך למסירת החזקה בהתאם לעקרונות שלעיל.

8.2.5 מוסכם כי הוצאות קומת / קומות החניון/ המרתף יתווספו בכל מקרה להוצאות ושירותי הניהול של הבניין ו/או הבניינים בהתאמה. הוצאות החניון וקומת / קומות המרתף יכללו את כל ההוצאות הישירות ו/או העקיפות הנדרשות באורח סביר לשם ניהול אחזקת ותפעול השוטף של קומות אלו ובכללם הוצאות מנהלת החניון, תפעול ותחזוקת החניון ומתקניו, ארנונה ככל שתחול, ניקיון, ביטוח חשמל, מים וכל הוצאה נוספת שתהא כרוכה בניהולו ו/או תפעולו.

8.3 חברת הניהול תדאג לתשלום מיסים, אגרות, היטלים ותשלומים ככל שיוטלו על שטחי הרכוש המשותף כהגדרתם לעיל ו/או בהוצאות ותשלומים הכרוכים בהפעלתם כגון, הוצאות מיזוג אוויר, מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף וכן למחסנים המצויים בבניינים, והמחזיק יישא בחלקו בהוצאות אלו.

8.4 חברת הניהול תהיה רשאית לכלול בהוצאות סכומים שהוצאו לפני מסירת הנכס למחזיק ובלבד שהוצאות אלו קשורות בביצוע שירותי הניהול כאמור בהסכם זה.

8.5 חברת הניהול תהיה רשאית, במידת הצורך ובהתאם לבחירתה, ללוות כספים ממקורות שתמצא לנכון לצורך מימון פעולותיה לניהול וביצוע השירותים, כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בהסדרת המימון ויתר ההוצאות בקשר לכך יכללו במסגרת ההוצאות.

8.6 יובהר כי על אף האמור לעיל ולהלן ובהתאם להסכם המכר בין הצדדים, דירות שיישארו בבעלות החברה ככל והן לא תושכרנה ובכל מקרה ככל ולא יהיה בהן שימוש למגורים, תחויבנה בתשלום דמי ניהול חלקי

המשקף את ההוצאות הקובעות בפרויקט בלבד וזאת ממועד בו יאוכלסו ו/או ימסרו 50% מדירות הפרויקט. מבלי לגרוע מזכויות ההצבעה שלהן כאמור בתקנון המצוי, הכל בכפוף להוראות הקוגנטיות של חוק המקרקעין והוראות המכרז.

8.7 חברת הניהול תעשה את כל הדרוש, כדי למלא אחר התחייבויותיה עפ"י הסכם זה, באופן מקצועי ובצורה יעילה וסבירה, ותפעל לחסוך בהוצאות מבלי לפגוע ברמת ניהול וביצוע השירותים הניתנים.

8.8 הרוכש מצהיר ומאשר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שחברת הניהול לא תישא על חשבונה, בכל מקרה ובכל תנאי ונסיבות שהן, בעלות כלשהי בגין ניהול וביצוע השירותים וכל הכרוך בהם.

9 תשלום ההוצאות ודמי הניהול לחברת הניהול

9.1 הרוכש מתחייב לשלם לחברת הניהול את דמי הניהול ו/או ההוצאות ו/או ההוצאות המיוחדות הכרוכות בניהול הבית המשותף כאמור בסעיף 8 לעיל, בצירוף מע"מ כחוק, החל ממועד מסירת החזקה בנכס לרוכש או במועד בו היה על הרוכש לקבל את החזקה בנכס על פי חוזה הרכישה, לפי המוקדם, ובלבד שבאותו מועד החלה חברת הניהול בניהול וביצוע השירותים בפועל, וזאת במשך כל תקופת הסכם זה בהתאם לחשבונות בכתב שיומצאו לו על ידי חברת הניהול, וזאת תוך 7 ימים מקבלת הודעת התשלום. בתשלום יבוצע בהתאם להערכת אומדן הוצאות שנתי והכל בהתאם למפורט בנספח שיצורף טרם מסירת החזקה בדבר ההוצאות המשוערות והחלוקה היחסית לכל דירה. ככל ויחולו שינויים תוכל החברה להעריך לקראת תום תקופת חידוש ההסכם ומדי שנה את אומדן ההוצאות והכל בהתאם לשיקול דעתה. למען הסר ספק האמור לעיל כפוף לתקופה הזמנית כאמור בסעיף 3.2 לעיל וכן לחישובי העלויות בכל הנוגע לחניה והמחסן שיפורטו אף הם כאמור בסעיף 8.2.4.

9.2 להקלת ולהבטחת גביית ההוצאות ו/או דמי הניהול, ימסור הרוכש לחברה, לא יאוחר ממועד טרום מסירת החזקה בדירה בהתאם להסכם הרכישה, ואם רכש או קיבל את זכויותיו בדירה שלא על פי הסכם רכישה, לא יאוחר ממועד חתימת הסכם זה, ובכל מקרה לא יאוחר מ-21 יום טרם מועד מסירת החזקה, המוקדם מבינים; אישור בדבר מתן הרשאה והוראת קבע לבנק לחיוב חשבונו של המחזיק בבנק בקשר לביצוע התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, בנוסח ובאופן כפי שיתבקש על ידי חברת הניהול (ובכלל זה הוראת קבע דיגיטלית שהרוכש יתבקש להקים בחשבונו ולהמציא אסמכתא), ואשר יתבססו על אומדן מפורט של הוצאות תוך פרוט חלקו של הרוכש בהוצאות, וכן יפקיד בידי חברת הניהול את סכום הפיקדון כמפורט להלן. חברת הניהול תאפשר אף תשלום בהוראת קבע באמצעות כרטיס אשראי אולם זו תחויב בעמלה בסך של 2 אחוז לכל הפחות אך בכפוף לשינוי תעריפים הנהוגים בחברות האשראי.

9.3 תוך שמונה חודשים מתום כל שנה קלנדרית תמסור חברת הניהול לרוכש, חשבון שנתי שיכלול פירוט של כל ההוצאות שהוצאו על ידי חברת הניהול בכל הקשור לניהול וביצוע השירותים בשנה הקלנדרית האמורה (כולל הוצאות וניהול) (להלן: "החשבון השנתי"). החשבון השנתי, יהווה הוכחה לכאורה לנכונותו.

9.4 הרוכש מתחייב לשלם לחברת הניהול, תוך 30 יום מקבלת החשבון השנתי, כל הפרש שיהיה לחובתו, אם יהיה, בין המגיע ממנו לפי החשבון השנתי לבין הסכומים ששולמו על ידו לגבי השנה הקלנדרית האמורה בהתאם לסעיף 8.1 לעיל. יתרת החוב כאמור תישא הפרשי הצמדה בכפוף לחוק המכר, כמפורט בסעיפים 11.3 – 11.4 להלן, אשר יחושבו החל מהמועד בו נוצרה בפועל יתרת החוב לפי ספרי חברת הניהול ועד לתשלומה בפועל על ידי הרוכש. הראה החשבון השנתי יתרה לזכות הרוכש, יזוכה חשבונו של הרוכש ביתרה זו. זיכוי החשבון לצרכי סעיף זה ייעשה בפועל על ידי קיזוז יתרת הזכות מהחשבון לתשלום העוקב הבא אותו יידרש הרוכש לשלם ו/או לצורך קרן חידוש פחת כאמור להלן, ולא יוחזר למחזיק הדירה בפועל. 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. יובהר כי במידה ותצטבר יתרת זכות לטובת המחזיקים כאמור בסעיף זה בסך של עד 60,000 ₪, היא תועבר לקרן חידוש פחת כאמור לעיל. במידה ויצטברו סך של מעל 60,000 ₪ אזי רשאית חברת הניהול לזכות בפועל את חשבונו של המחזיק ו/או לבצע החזר לטובת המחזיקים (באופן יחסי), בהתאם לשיקול דעתה והכל בכפוף להסכמת הנציגות.

9.5 הרוכש מתחייב לשלם לחברת הניהול את התשלומים המגיעים ממנו, הן על פי החשבונות המשוערים והן על פי החשבון השנתי, וזאת בין אם הוא מחזיק בנכס עצמו, בין אם השכיר אותו או מסר את השימוש בו לאחר ובין אם אין הרוכש או אדם אחר כלשהו מחזיקים או משתמשים בנכס, אפילו נבצר מהם לעשות בו שימוש, מכל סיבה שהיא. אין באמור בסעיף זה בכדי לפגוע, להוסיף או לשנות מהאמור בחוזה הרכישה.

סירוב או אי נכונות של הרוכש לקבל את ניהול וביצוע השירותים על פי הסכם זה או כל חלק מהם, או רצונו כי חברת הניהול תפסיק לחלוטין או חלקית או זמנית את ניהול וביצוע השירותים או כל חלק מהם, לא יחייבו את חברת הניהול ולא ישחררו את הרוכש מחובת ההשתתפות המלאה בדמי הניהול ובהוצאות הנוספות בהתאם להוראות הסכם זה.

הרוכש יפקיד בידי חברת הניהול פיקדון על חשבון דמי הניהול בגובה אומדן שייעשה על ידי חברת הניהול של הסכומים המגיעים מהרוכש לחברת הניהול, עבור תקופה של שלושה חודשים או פחות מכך בהתאם להחלטת החברה (להלן: "סכום הפיקדון"). סכום הפיקדון יופקד על ידי הרוכש בידי חברת הניהול לא יאוחר ממועד מסירת החזקה בנכס לרוכש.

9.6.1 בהפקדת הפיקדון לא יהיה כדי לגרוע באיזה אופן שהוא מהתחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, ובכלל זה לתשלום החשבונות השוטפים שיוגשו לו לתשלום על ידי חברת הניהול.

9.6.2 סכום הפיקדון יוחזק בידי חברת הניהול וישמש כהון חוזר, כאמצעי למימון הציוד הריהוט והמתקנים שישמשו את חברת הניהול לצורך פעילותיה, וכביטחון להבטחת חיוביו של המחזיק על פי הסכם זה, ולא תגרע מחובתו של המחזיק לסלק את סכום החשבונות השוטפים שיוגשו לו על ידי חברת הניהול וזאת כבר והחל מהחודש הראשון.

9.6.3 הפיקדון יופקד בידי חברת הניהול למשך כל תקופת הסכם זה, ועד לתום 3 חודשים לאחר תום תקופתו. כספי הפיקדון יושקעו בפיקדון שקלי קצר מועד או כל אפיק השקעה סולידי אחר על פי שיקול דעת חברת הניהול.

9.6.4 חברת הניהול תהא רשאית להשתמש בכספי הפיקדון, על פירותיו, לצורך פירעון כל חובות הרוכש לחברת הניהול, לאחר שניתנה לרוכש הודעה 14 יום על כוונתה לעשות כן. מובהר כי כל ההוצאות או התשלומים שיחולו על חברת הניהול עקב הפרת הסכם זה על ידי הרוכש ו/או ייזדרשו כדי לאחוז בצעדים נגד ישולמו על ידי הרוכש ויצטרפו לחובו של הרוכש כלפי חברת הניהול. נעשה שימוש בכספי הפיקדון, או בחלק מהם, יפקיד הרוכש בידי חברת הניהול את יתרת הסכום עד לגובה סכום הפיקדון כאמור לעיל, תוך 15 יום מקבלת דרישה בכתב. אם בתום שלושה חודשים לאחר תום תקופת הסכם זה ולאחר שנפרעו כל חובות הרוכש לחברת הניהול, נותר מסכום הפיקדון סכום כלשהו, כי אז תוחזר יתרת סכום הפיקדון לרוכש ו/או לחברת הניהול שמחליפה אותה בהתאם להחלטת הנציגות, בניכוי כל הסכומים שהמחזיק נותר חייב לחברת הניהול ו/או החברה היתה חייבת לנכותם על פי דין. במקרה שחברת הניהול תוכל לקבל החזר משלטונות מע"מ על סכום הפיקדון סכום זה יוחזר אף הוא. מובהר בזה כי שימוש בכספי הפיקדון כאמור לעיל, הינו בנוסף ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה אחרים ו/או נוסף/ים של חברת הניהול.

9.6.5 העביר המחזיק את זכותו בדירה לנעבר כהגדרתו להלן ובהתאם להסכם זה, והנעבר חתם על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת בחברת הניהול ועמד בתנאיו ובכלל זה המצאת הרשאה והוראת קבע, יוסכם בין המעביר והנעבר כי סכום הפיקדון של המעביר יחשב לזכותו של הנעבר וזה יידרש לשפוטו בהתאם להסכמות בינם, והכל בכפוף למתן הודעה בכתב החתומה על ידי המעביר והנעבר.

9.7 קרן חידוש/פחת

9.7.1 כאמור לעיל, חברת הניהול תכלול בהוצאות סכומים המיועדים לכיסוי הוצאות תיקון וחידוש של מתקנים וציוד של השטח המשותף של הבניין ו/או שטח המשותף של הפרויקט (להלן – "קרן החידוש") בגובה הסכומים שייקבעו על ידה לפי שיקול דעתה ובמידת הצורך תוך התייעצות עם מומחים. הסכומים שישולמו לקרן החידוש ייחשבו כפיקדון שיוחזק בידי חברת הניהול בחשבון נפרד, כנאמנה של כל המחזיקים, ויושקעו על ידה בהשקעות סולידיות על פי שיקול דעתה ובאישור רואה החשבון שלה. סכומי קרן החידוש ישמשו לתוספת, לחידוש ולהחלפת ציוד, מתקנים ורכוש כפי שיזדרשו מפעם לפעם על פי שיקול דעתה המקצועי של חברת הניהול ובכפוף להסכמת הנציגות.

9.7.2 בכל מקרה שהסכומים שיצטברו בקרן החידוש לא יספיקו לחידוש השטחים המשותפים, המתקנים ו/או הציוד, כפי שייקבע על ידי חברת הניהול, יישאו המחזיקים בכל סכום שיהיה חסר לפי המפתח שלפיו יחולקו ההוצאות, והמחזיק מתחייב לשלם את חלקו תוך 14 יום מקבלת דרישת חברת הניהול. מובהר בזאת, כי המחזיק לא יהיה זכאי לקבלת החזר סכומים שלא נוצלו מקרן החידוש וזאת אף לאחר מכירת הנכס ואלו

יעבירו למי שהועברו לו הזכויות בנכס. ככל שעל פי דין תחול החובה לשלם מע"מ על סכומי קרן החידוש הרי שאלו יחולו על המחזיק.

9.7.3 עם הגיעו של הסכם הניהול לסימו תועבר קרן החידוש לידי חברת הניהול האחרת שתיקבע בהתאם להסכם זה ולדין.

10 ספרי החשבונות

10.1 חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות בגין ניהול וביצוע השירותים, כפי שייקבע על ידי רואי החשבון של חברת הניהול באופן שיהיה מקובל על שלטונות מס הכנסה. חברת הניהול תאפשר לרוכש, לאחר תאום מראש, עיון בספרי החשבונות של חברת הניהול במועדים מוסכמים שיקבעו.

10.2 ספרי החשבונות של חברת הניהול המאושרים על ידי רואה החשבון של חברת הניהול יחשבו בכל עת כנאמנים על המחזיק וישמשו כראיה מכרעת ביחס לסכום כל חוב של הרוכש לחברה, קרן, ריבית, הפרשי הצמדה והוצאות, וכן ביחס לפירעונם ולגבייתם.

11 ריבית והפרשי הצמדה

11.1 בכל מקרה שהרוכש יפגר בתשלום כלשהו במגיע ממנו על פי הסכם זה, אזי בנוסף לכל תרופה וסעד אחרים העומדים לחברת הניהול, ישלם הרוכש לחברת הניהול על כל סכום שבפיגור הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית פיגורים אשר נהוגה בבנק לאומי נכון למועד ההפרה ולא פחות מ – % לשנה (או כל חלק יחסי ממנה ביחס לחלק משנה), **הכל בכפוף להוראות חוק המכר.**

11.2 התקופה שלגביה ישולמו הפרשי הצמדה והריבית, תהיה מהמועד שבין חייב הרוכש לפרוע את הסכום שבפיגור ועד לפירעונו בפועל. בכפוף לחוק המכר.

11.3 בהסכם זה "מדד המחירים לצרכן" או "המדד" משמעו: מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי גוף רשמי או מוסד רשמי אחר וכולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין שיהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, יקבע רואה החשבון ל חברת הניהול את היחס בינו ובין המדד המוחלף.

11.4 אם יתברר מתוך המדד האחרון שיתפרסם לפני תשלומו בפועל של סכום כלשהו המגיע מאת הרוכש ו/או לרוכש על פי הסכם זה, לרבות יתרת חובה ו/או יתרת זכות כאמור בסעיף 8.3 לעיל (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד שפורסם עבור החודש בו חייב היה הרוכש לפרוע אותו סכום ו/או זכאי היה הרוכש להזדכות באותו סכום (להלן: "המדד היסודי"), ישלם הרוכש לחברת הניהול ו/או תזכה חברת הניהול את הרוכש, לפי העניין, את אותו סכום שהוא לחייב בתשלומו ו/או זכאי לו, לפי העניין, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת המדד היסודי, **בכפוף לחוק המכר.**

12 המחאת זכויות

12.1 מבלי לגרוע מהוראות חוזה הרכישה בכל הקשור להגבלות והתניות בדבר העברת זכויות ומבלי שיהיה באמור להלן כדי להתיר לרוכש להעביר ו/או להמחות ו/או ליתן לאחר זכויות בנכס, יחולו ההוראות כמפורט להלן במקרה של הענקת זכויות בנכס לאחר (להלן: "הנעבר").

12.1.1 הענקת זכות ו/או רשות שימוש בנכס לאחר לא תפטור את הרוכש מחיוביו והתחייבויותיו על פי הסכם זה ועל הרוכש לדאוג להבטחת גביית הסכומים המתאימים מן הנעבר.

12.1.2 מבלי לגרוע באמור בסעיף 12.1.1 לעיל, מתחייב הרוכש להודיע לחברת הניהול על הענקת הזכות ו/או הרשות לנעבר ולגרום לכך כי הנעבר יחתום אף הוא על הסכם ניהול בנוסח הסכם זה ו/או הסכם אחר עדכני ומפורט שיבוא במקומו עם חברת הניהול, ויקבל על עצמו את כל התחייבויות הרוכש. כל עוד לא חתם הנעבר על הסכם ניהול כאמור עם חברת הניהול, יישאר הרוכש אחראי כלפי חברת הניהול, אף לאחר העברת זכויות בנכס לנעבר, למילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

12.2 בכפוף לשמירת זכויותיו על פי הסכם זה, מסכים הרוכש כי החברה ו/או חברת הניהול תהיה רשאית בכל עת במשך תקופת הסכם זה לפי שיקול דעתה הבלעדי, להמחות את כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לידי חברת ניהול שתוקם לצורך ניהול וביצוע השירותים או לידי גוף משפטי אחר כלשהו או שיוקם לצורך זה, בין הקשור ו/או שילוב ו/או בשליטת חברת הניהול ו/או החברה ובין אם לאו ואשר יוכל לבצע את כל הפעולות הכלולות בניהול וביצוע השירותים ביכולת וברמה סבירה ונאותה וברמה קרובה לרמת חברת הניהול (להלן: "**החברה החדשה**") ובמקרה זה יחולו ההוראות המפורטות להלן:

12.2.1 חברת הניהול תסב ותמחה לחברה החדשה את כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה ותגרום כי החברה החדשה תקבל על עצמה, תחת חברת הניהול את המחאת והסבת זכויות וההתחייבויות דלעיל (להלן: "**ההסבה**"). ככל שיידרש יסב הרוכש את והביטחונות שניתנו על ידו לחברת הניהול על פי הסכם זה לחברה החדשה ו/או הוראות קבע חדשה ו/או כל אמצעי תשלום אחר.

12.2.2 משמעות ההסבה תהיה שחברת הניהול תשוחרר מזכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה וזכויות והתחייבויות אלו יחשבו של החברה החדשה, והרוכש והחברה החדשה יהיו הצדדים להסכם זה ו/או אחר עדכני ומפורט שיבוא במקומו.

13 הנציגות

13.1 המחזיקים בכל בניין יבחרו שלושה ולכל היותר ארבעה נציגים מבין דיירי כל בניין (להלן ולעיל: "**נציגות הבניין**") והכל בהתאם להוראות הסכם הרכישה והם ימנו מבינם 2 נציגים אשר יצטרפו ל-2 נציגי הבניין השני, אשר ביחד יהוו נציגות הפרויקט (להלן: "**נציגות הפרויקט**"); זאת במידה וכל הפרויקט יירשם כבית משותף. במידה וכל בניין ירשם כבית משותף אזי לא תוקם נציגות הפרויקט כאמור לעיל אלא רק נציגות בניין. לנציגות הבניין או לנציגות הפרויקט בהתאם לרלוונטיות, יוקנו הסמכויות המוקנות לנציגות בית משותף על פי הוראות התוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969. הנציגות הזמנית תוחלף או תישאר על כנה בבחירת המחזיקים באסיפת המחזיקים הראשונה בבניין ומידי שנה והכל בבחירות אישיות, חשאיות ובהתאם לפרוצדורה שתאושר על ידי חברת הניהול ככל ותידרש. הנציגות הזמנית בהתאם להוראות הסכם הרכישה וכן בהתאם להסכם זה הינם 3 מקבוצת הדיירים הראשונים שצפויים לקבל את החזקה בדירותיהם והכל בהתאם להודעת החברה: **מר / גב' _____ מדירה מס' _____ בניין מס' _____, מר / גב' _____ מדירה מס' _____ בניין מס' _____, מר / גב' _____ מדירה מס' _____ בניין מס' _____** (להלן: "**הנציגות הזמנית**"). יובהר כי במידת האפשר החברה תפנה לדיירים על מנת לערוך בחירות מקדימות לבחירת נציגות זמנית אשר תפעל בין השאר למינוי חברת ניהול בהתאם להוראות הסכם המכר.

13.2 החלטות נציגות הבניין ונציגות הפרויקט ככל וזו תתקיים, 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 ולא יהיה לה תוקף לגבי המחזיק אלא אם הסכים לה.

13.3 חברת הניהול תעביר לנציגות הבניין וכן לנציגות הפרויקט ככל וזו תתקיים, תוך תקופה סבירה לפני תחילת כל שנת כספים, את המסגרת התקציבית המשוערת לפעילותה לשנת הכספים הקרובה. נציגות הבניין תהיה רשאית להעיר הערותיה לתקציב האמור וחברת הניהול תשקול כשיקול נכבד בשיקוליה ותתחשב במידת האפשר, בהערות אלו מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול להחליט בקשר לכך לפי שיקול דעתה המקצועי.

13.4 למען הסר ספק מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות 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 וכיוצא בזה.

13.5 האמור לעיל אינו בא לגרוע מחובת המחזיק למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי חברת הניהול על פי הסכם זה במלואם ובמועדם, 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 העברת זכויות וחובות

14.1 מכירת היחידה

14.1.1 הדייר מתחייב כי אם יעביר את זכויותיו, כולן או חלקן, בקשר ליחידה לאחר (להלן: "**הנעבר**"), כי אז ימציא לחברת הניהול הסכם מכר ויגרום לכך, כתנאי מוקדם להעברת זכויותיו, שהנעבר יחתום על הסכם ניהול

דייר אישי חדש, קובץ נהלים והפקדת פיקדון ומובהר כי לא תאושר העברת זכויות ולא ישוחרר הדייר מהתחייבויותיו כלפי חברת הניהול אלא לאחר תשלום מלוא חובותיו לחברת הניהול והשלמת מלוא הליכי החתימות והפקדת הפיקדון ע"י הנעבר. נחתם הסכם ניהול דייר אישי חדש וקובץ הנהלים וכן הופקד הפיקדון על ידי הנעבר, ישוחרר הפיקדון ויושב לידי הדייר המעביר ומבלי לגרוע מזכות חברת הניהול לדרוש ממנו הפרשי דמי ניהול כאמור בהסכם זה.

14.1.2 השכרת היחידה לא תשחרר את בעליה מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.

14.2 השכרת היחידה

14.2.1 דייר אשר משכיר את יחידתו מתחייב להמציא לחברת הניהול הסכם שכירות, להציג את השוכר בפני חברת הניהול ולהשלים את כל התשלומים בגין יחידתו עד ליום מסירת היחידה לשוכר. השוכר יחתום על קובץ נהלים עם חברת הניהול וישלם בעבור הנפקת אמצעי כניסה חדשים בעבורו ובעבור בני משפחתו הגרים בפרויקט. שוכר שטרם השלים הליך קליטה והרישום בחברת הניהול לא יקבל שירותים.

14.2.2 למען הסר ספק מובהר כי בעל היחידה הינו האחראי כלפי חברת הניהול על כל המשתמע מכך, לרבות לתשלום הוצאות ודמי הניהול ושאר תשלומי הדייר המפורטים בהסכם ניהול זה. אין באמור כדי לגרוע מזכות חברת הניהול לקבל תשלומים מהשוכר.

15 הפרה, תרופות ובטחונות

פיגר הרוכש בתשלום כלשהו אשר הגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או הפר תנאי עיקרי מתנאי הסכם זה, תהא חברת הניהול זכאית, בנוסף לתרופות המוקנות לה על פי כל דין, גם להפסיק בשלמות או בחלקים את ניהול וביצוע השירותים או כל חלק מהם לרוכש או לנכס ו/או למנוע ממנו את השימוש במתקנים ו/או בשירותים מסוימים וזאת לאחר שנתנה למחזיק התראה בכתב של 7 ימים אשר במהלכה לא תיקן המחזיק את ההפרה. **בכפוף לחוק המכר.**

פיגר ו/או הפר הרוכש במילוי התחייבויותיו כאמור בהסכם זה ונאלצה חברת הניהול להוציא מכתב התראה ו/או להיעזר בשירותים משפטיים אזי מלבד הדרישה למילוי חובותיו ו/או ביצוע התשלום בהתאם לאמור בהסכם זה תתווסף הדרישה לתשלום הוצאות משפטיות לחוב של הרוכש. כך או כך, מוסכם כי חברת הניהול לא תידרש לשאת בהוצאות משפטיות ואלו יהיו חלק מהוצאות הניהול כאמור בהסכם זה. ככל והרוכש לא מילא אחר התחייבויותיו ואין באפשרות חברת הניהול לקזז מהפיקדון שהופקד על ידי אותו רוכש, הרי שהתשלום היחסי של אותו רוכש, יתחלק באופן זמני בין יתר המחזיקים וזאת עד לביצוע התשלום בפועל על ידי אותו מחזיק. **בכפוף לחוק המכר.**

16 כללי

16.1 הוראות הסכם זה חלות על השטחים הציבוריים, על כל חלקיהם, ואולם הוראות אשר לפי טבען, מהותן ונושאייהן חלות באופן סביר רק על חלק מהשטחים הציבוריים, יחולו הוראות אלה על אותם חלקים לפי העניין.

16.2 מוסכם 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.

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

16.4 כותרות הסעיפים הינן לנוחיות בלבד ולא ישמשו כל אסמכתא ו/או כלי עזר לפרשנות הסכם זה. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות הסכם זה אלא אם נעשו בכתב ונחתמו כדין על ידי הצדדים להסכם. הסכמה של מי מהצדדים לסטייה מתנאי הסכם זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר.

16.5 לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי חוזה זה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר ואין להסיק מכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד.

16.6 מקום השיפוט בכל עניין הנובע מהסכם זה ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לסדר הדין האזרחי, התשמ"ד 1984, לפי העניין.

16.7 לצרכי הסכם זה יהיו כתובותיהם של הצדדים כמפורט במבוא. כל הודעה שתישלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום מבית דואר ישראל על פי הכתובות דלעיל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה 3 ימי עסקים לאחר שנמסרה למשלוח ואין נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ולראיה באו על החתום:

חברת הניהול

הרוכש

נספח טו'

סעיפי תקנון הבית המשותף

בכפוף לשיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף לאישורה ו/או להערותיה של המפקחת על רישום המקרקעין

מוצהר ומוסכם במפורש כי לגבי הבניינים בפרויקט יירשם תקנון מיוחד (להלן: "התקנון") לפי הכרעתה ושיקוליה הסבירים של החברה, שיינתן בו, בין היתר, ביטוי להוראות המפורטות בנספח זה להלן, כולו או חלקו, בנוסח המפורט להלן או בנוסח דומה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף לאישורה ו/או להערותיה ו/או תיקוניה של המפקחת על רישום המקרקעין ולפי כל דין:

- 1.1 הוראה הקובעת כי התקנון המצוי הכלול בתוספת לחוק המקרקעין לא יוחל או יחול בחלקו על הבניינים שבפרויקט.
- 1.2 הוראות מפורשות בדבר זכויות חברת הניהול על פי חוזה הניהול כמפורט בהסכם המכר.
- 1.3 הוראה בדבר איסור להצבת אנטנה סלולארית על ידי דיירי ו/או מחזיקי ו/או בעלי הדירות בפרויקט.
- 1.4 הוראה לפיה השימוש שיעשה בדירות ו/או יחידות בבניינים בפרויקט הינו למגורים בלבד ולא למטרת מלונאות ו/או השכרה לטווח קצר וזאת בכפוף להוראות כל דין ו/או רשות מוסמכת ו/או התבי"ע. הדיירים יהיו רשאים לקבוע ברוב רגיל כי השכרה לטווח קצר באמצעות פלטפורמות שונות כגון **RBNB** הינן אסורות.
- 1.5 הוראות בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה וכפי שתמצא לנכון לקבוע באופן סביר, הנוגעות להחזקת הרכוש המשותף ולשמירתו, לרבות המתקנים המשותפים, חדר הפעילות, קומת/קומות מרתף החניה, מס' חניות הנכים שהינם רכוש משותף ככל ויהיו רכוש משותף, חניות אורחים ככל וישנן, לובי הבניינים, המעברים, חדרי המדרגות וכיו"ב. כן הוראות שיקבעו למול חברת החשמל לישראל בע"מ.
- 1.6 הוראות הנוגעות לדרכי פינוי פסולת, בהתאם להוראות החברה ו/או הרשויות המוסמכות ו/או העיריה.
- 1.7 הוראה בדבר ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף והוראות בדבר ייחוד ההוצאות בין הבניינים השונים בפרויקט, אם הבניינים, או חלק מהם, יירשמו כבית משותף אחד וקיומן של נציגויות נפרדות לכל אחד מהבניינים ונציגות משותפת לכלל הבניינים בפרויקט.
- 1.8 הוראות המזכות את החברה בזכות, ללא צורך בהסכמת הרוכש לפנות למפקחת על רישום המקרקעין לצורך מימוש זכות מזכויות החברה על פי החוזה ו/או לתיקון צו הבית המשותף, כפי שהחברה תמצא לנכון מפעם לפעם, לרבות בקשר עם בינוי נוסף בבניינים ו/או בפרויקט ו/או באיזו מהיחידות ו/או עם שינוי החלק היחסי של הרכוש המשותף וחלוקתו מחדש באופן יחסי בין הדירות ו/או היחידות השונות וזאת עד למועד רישום הבית המשותף.
- 1.9 הוראה בדבר שיעור החלק היחסי של הרכוש המשותף שיוצמד לכל דירה ו/או יחידה בעת רישום הבית המשותף אשר יהיה בהתאם ליחס שבין השטח הרשום של הדירה ו/או היחידה במרשם הבתים המשותפים לבין שטחן הרשום של יתר הדירות ו/או היחידות בבית המשותף, ללא הצמדות.
- 1.10 הוראה בדבר שיעור החלק של כל בעל דירה ו/או יחידה בכל ההוצאות, הישירות והעקיפות, הכרוכות באחזקת הרכוש המשותף (האגפי – של הבניין – של כלל הבניינים בפרויקט) בניהול וביצוע השירותים, ובביצוע חברת הניהול, לרבות בשכרה של חברת הניהול, כפי שיקבע מעת לעת ובהתאם למפורט להלן:
 - 1.10.1 בעלי הדירות ו/או יחידות בכל בניין יישאו בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף שבאותו בניין/אגף בהתאם ליחס שבין השטח של הדירה ו/או יחידה כמופיע במרשם הבתים המשותפים לבין שטחן הרשום של יתר הדירות ו/או יחידות באותו אגף ללא הצמדות.
 - 1.10.2 בעלי הדירות ו/או יחידות בפרויקט יישאו בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש מהמשותף הכללי בהתאם ליחס שבין שטח של הדירה ו/או היחידה כמופיע במרשם הבתים המשותפים לבין שטחן הרשום של יתר הדירות ו/או היחידות בפרויקט ללא הצמדות.
 - 1.10.3 יובהר כי לבנייני המגורים, ישנם מס' מערכות משותפות ו/או רכוש משותף, וחלוקת ההוצאות בינם באחוזים תקבע על פי שיקולים מקצועיים.

- 1.11 הוראה לפיה החברה רשאית להתקין על הקיר החיצוני של הבניינים ו/או על גג הבניינים ו/או בלובי הבניינים ו/או בכל שטח אחר של הפרויקט, שלט שעליו יופיע שם החברה ו/או הפרויקט ו/או כל נושא אחר הקשור בפרויקט ו/או בחברה. גודל השלט יהיה סביר, גודל הכיתוב ומיקום השלט ייקבע על ידי החברה על פי שיקול דעתה הסביר ובהתאם לאמור בסעיף 4.30 להסכם.
- 1.12 הוראות ונהלים לבניינים (אשר יהוו חלק מסעיפי תקנון הבית המשותף בכל הנוגע להצמדת רכוש לרשות הציבורית ככל והדבר נדרש בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או לפי דרישת הרשויות המוסמכות. נהלים אלו כוללים בין השאר אך לא רק נהלים בדבר שימוש בשטחים המשותפים, הגבלת השימוש בשטחים אשר מהווים חזיתות הבניינים, רישום הערה/ הערות בלשכת רישום מקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011 על יעוד ושימוש במקרקעין.
- 1.13 הוראות בדבר חניית נכים ככל ואלה יהוו רכוש משותף בפרויקט ו/או חניית האורחים ככל וישנן בפרויקט, בכפוף ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות ו/או היתר הבניה ו/או התב"ע.
2. מובהר, כי האמור בנספח זה, לא מהווה נוסח סופי של תקנון הבית המשותף, ולרוכש לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או עורכי הדין במקרה בו יחולו שינויים בין הנוסח המופיע בנספח זה לבין נוסחו הסופי של תקנון הבית המשותף ובלבד שכל שינוי ייעשה בכפוף ובהתאם לכל דין.

נספח טז'

הוצאת שטחים מרכוש משותף

1. במסגרת חתימתו על החוזה ועל מסמך זה, ידוע לרוכש שהחברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות) התש"ל"ג – 1973 בכל הנוגע לזכותה להצמיד חלקים מהרכוש המשותף לדירה ו/או לדירות ו/או ליחידה ו/או ליחידות ו/או לכל חלק אחר בבניינים ו/או בפרויקט כהגדרתו בהסכם המכר, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.
כמו כן, מאשר הרוכש כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה לכלול ברכוש המשותף, כל חלק בבניינים ו/או בפרויקט והוא מודע לכל שינוי בשטח וברכוש המשותף הנובע מהם כאמור, ובלבד שלא יפגעו הזכויות שהוקנו לו בדירה והצמודותיה כמפורט בחוזה.
2. הובהר לרוכש כי ככל שלא יוחלט במפורש אחרת על ידי החברה על פי שיקול דעתה הסביר, אחוזי הבניה על המקרקעין, בין אלה שטרם נוצלו ובין אלה שיתווספו בעתיד, אם יתווספו, מכל סיבה שהיא, לרבות בדרך של תב"ע חדשה ו/או הקלה וכיו"ב, שייכים ויהיו שייכים בלעדית בכל עת לחברה בלבד והחברה תהיה רשאית לנצלם, מפעם לפעם, או לעשות בהם שכל שימוש שהוא, כפי שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה, לרבות על ידי שינוי ו/או הוספת דירות ו/או יחידות ו/או קומות לבניין ו/או לבניינים, לרבות על ידי הגשת בקשות מתאימות לשינוי היתרי הבניה, והרוכש מודע לכל שינוי בבניה הנובע מהם כאמור, ובלבד שלא יפגעו הזכויות שהוקנו לו בדירה כמפורט בחוזה לרבות שינוי בשטח הדירה ו/או כיוונה ו/או קומתה. הכל בכפוף לתנאי המכר ולחוק המכר **ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.**
3. מובהר במפורש, כי כל השטחים שאינם מהווים את שטחי הדירות ו/או היחידות ו/או שטחים על פי חוק מחויבים להיכלל בהגדרת רכוש משותף בהתאם להוראת סעיף 55 (ג) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, כגון מקלט, מעליות, חדרי מדרגות והמתקנים אשר מעצם טיבם וטבעם מיועדים לשרת את כלל בעלי הדירות ו/או היחידות בבניינים, לא ייכללו בגדר הרכוש המשותף.
4. מובהר, כי החברה תהיה רשאית לקבוע לפי שיקול דעתה הסביר, את מיקום וסימון חלק משטח החצר, הלובי, המעברים, הגגות והגג העליון (אשר חלקים מהם בלבד יועדו להצבת מתקני הבית המשותף ואשר ירשמו כרכוש משותף וישמשו למטרה זו), והכל בכפוף לכל דין. יתר השטחים בגג, בחצר, בלובי, בחניונים וכיו"ב לא ייכללו בגדר הרכוש המשותף וישארו בבעלותה של החברה וזאת בכפוף להוראות הדין.
5. יובהר כי הוראות אלו משלימות את האמור במפרט המצורף כנספח א' להסכם זה וככל וקיימת סתירה הן יגברו.
כמו כן הובהר לידי הרוכש כי בפרויקט ישנם חלקים אשר מהווים חלק מרכוש משותף לכלל הבניינים בפרויקט וחלק מהרכוש המשותף יכול ויהיו שייכים לבניין אחד או כמה בניינים.

נספח יז

נספח בחירת דירה

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____

2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____

כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____

מבקש/ים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____

בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

1. הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
2. מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ (כולל מע"מ).
3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל במדד הבסיס (שהוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר), ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
5. ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
6. ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ₪ במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
7. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
8. אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
9. אני/מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
10. אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים _____

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי :

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,

2. מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה

ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____