

פרויקט "פסגות אור" אלעד

דירה מס' \_\_\_\_\_

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 מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") (באמצעות זכייתה במכרז מס' מר/104/2022) ונרשמה בלשכת רישום מקרקעין כבעלת זכויות החכירה הנ"ל לפי הסכם חכירה מיום 14.5.2023 ולפי שטר מס' 43731/2023/1 מיום 27.8.2023 (להלן בהתאמה: "המכרז" ו"הסכם החכירה").

**והואיל** ועל המקרקעין נרשמה בלשכת רישום מקרקעין משכנתא מדרגה ראשונה (להלן: "משכנתאות"), לפי שטר מס' 43731/2023/2 מיום 27.8.23, כחלק מהליווי הפיננסי של הפרויקט לטובת הבנק כהגדרתו להלן;

**והואיל** ועל המקרקעין רשומות 3 הערות בדבר אתר עתיקות וכן ידוע במועד זה כי עתידה להירשם זיקת/ זיקות הנאה בקשר לשטח המסחרי בפרויקט כהגדרתו להלן בהתאם לתב"ע כהגדרתה להלן;

**והואיל** והחברה עתידה לבנות על המקרקעין את הפרויקט (כהגדרתו להלן) בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה למתן היתר בניה בתנאים מיום 17.12.23 ובהתאם להיתר בניה לפרויקט שטרם התקבל נכון למועד חתימת הסכם זה;

**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 לעמידה בתנאי והוראות המכרז של רשות מקרקעי ישראל.
- 1.4.9 **נספח ט'** - בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת דיור בהישג יד ; כתב התחייבות לרישום משכנתה בבנק ; הסכמה לייחוד הערת אזהרה ו/או משכנתה.
- 1.4.10 **נספח י'** – ייפוי כוח לבחירת דירה במסלול "מחיר מטרחה".
- 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 מהרוכש המשותף.
- 1.4.17 **נספח יז'** – נספח היעדר היתר בניה.
- 1.4.18 **נספח יח'** - כל מסמך אחר שיצורף להסכם זה לפי הוראות המכרז ו/או הגורמים המוסמכים במשרד הבינוי והשיכון.

## 2. הגדרות

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

- 2.1 **"המקרקעין"** או **"המגרשים"** - מגרשים מס' 114, 115, 116 לפי תכנית מפורטת מס' 422-0357574 (אל/23/3/195), המהווים נכון למועד חתימת הסכם זה חלקות 39, 40, 41 (כולן בשלמות) בגוש 5762 ברחוב רבי שמעון בן שטח ברובע A בעיר אלעד.
- 2.2 **"התב"ע"** - תכנית מפורטת מס' 422-0357574 (אל/23/3/195) וכן כל 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 שייעשו ו/או יחולו בהן, בכפוף לתנאי מכרז מר/104/2022 (להלן: **"המכרז"**) והוראות הדין.
- 2.3 **"הפרויקט"** - פרויקט להקמת 3 בניינים בני 7 קומות וקומת קרקע מעל קומת מרתף (להלן: **"הבניינים"**), אשר יכללו 83 יחידות דיור מתוכן 67 דירות במסלול "מחיר מטרחה" ו-16 דירות בשוק החופשי, וכן יחידות ציבוריות לטובת עיריית אלעד בהתאם להוראות המכרז במגרש מס' 116 ובבניין שיוקם עליו אשר בו יהיו גם דירות למגורים, וזאת בהתאם להחלטת עיריית אלעד (להלן: **"המוסד הציבורי"**) וכן יחידות מסחריות אשר ישמשו כחנויות (להלן: **"השטח המסחרי"**) (עם מערכות משותפות לשטח המסחרי, למוסד הציבורי וליחידות הדיור הנ"ל), וכן חניונים ובהם חניות, מחסנים, גינות ועבודות פיתוח שיבוצעו על ידי החברה ו/או מי מטעמה על המקרקעין הכולל בין היתר חדרי טרנספורמציה וחדרי יציאה לגג ; והכל בהתאם, למפרט ולתוכניות שלהלן.

- 2.4 "הדירה" - דירה מס' (זמני) \_\_, מדגם \_\_, בת \_\_ חדרים, המצויה בקומה \_\_ של בניין מס' \_\_, וכן את ההצמדות המיוחדות לה (ככל שישנן), וכן חלקה היחסי ברכוש המשותף, כמפורט במפרט ובהוראות התחזוקה ושימוש המצורפים לחוזה זה בנספח א' וכמסומן בתוכניות המצורפות בנספח ב' לחוזה זה (להלן "התוכניות") וכמפורט בנספח התמורה המצורף בנספח ג' לחוזה 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" - הקבלן 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 ובהנחה שהחברה לא ביצעה את העבודות בעצמה אז היא תחשב גם הקבלן לביצוע הפרויקט.
- 2.8 "חשבון הפרויקט" - חשבון מס' 241600/77 סניף 745 בבנק לאומי 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'1 שצורף למכרז), לרבות הוראות התחזוקה והשימוש כנדרש בחוק המכר, המצורפים בנספח א' לחוזה. 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' לחוזה זה.
- 2.11 "הבנק המלווה" - בנק לאומי 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 אלעד;
- 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 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.

3.1 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 "דור בהישג יד" של משרד הבינוי והשיכון.

4.2 הרוכש מודע כי הפרויקט בהתאם להגדרתו בתב"ע הינו פרויקט בעל מאפיינים עירוניים שמתאימים לאוכלוסייה בעלת צביון חרדי.

4.3 הרוכש מודע לכך שדירה זו נמכרת במסגרת מסלול "דירה במחיר מטר" 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 מטר 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 ו' 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 ההגבלה 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 ההגבלה 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 ווהדין וכי הוא מסכים שסטיות קלות מהתוכניות ומהמפרט – אשר אינן חורגות מההיקף המותר על פי חוק המכר ו/או שינוי במיקום הדירה ו/או כיווניה 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 בכל מקרה בו תכלול הדירה גם מחסן, אזי בשטח ו/או בחלל המחסן עשויים לעבור ו/או להימצא מתקנים משותפים שונים, לרבות צנרת מים, תעלות אוורור, ביוב, 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 גובה 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 מוסכם כי לטובת הבנק המלווה תירשם או נרשמה זה מכבר, משכנתא מדרגה ראשונה על מלוא הזכויות במקרקעין וכן נרשמו ו/או ירשמו 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 התבי"ע ו/או חוזה זה, על נספחיו, וכי שימוש בדירה לא יהווה משום מטרד.

4.12 ידוע לרוכש כי בסמוך לבניין ו/או בבניין מתועדים להיבנות חנויות ו/או שטחי מסחר ו/או חניון ו/או חנוונים אשר מיועדים לשמש לצורכי שטחי מסחר מגוונים (לרבות בתי אוכל) ו/או לצורך אחר לפי שיקול דעתה הסביר של החברה והכל בכפוף לקבלת האישורים מהרשויות המוסמכות ובהתאם להיתר הבנייה, לתבי"ע, הוראות המכרז והסכם החכירה. כמו כן ידוע לרוכש שיבנו בסמוך לבניין ו/או באחד הבניינים ממש יחידות אשר ישמשו כמוסדות ציבור בשימושים לפי קביעת העירייה הכל בכפוף להוראות הדין והתבי"ע והוראות המכרז ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה. לרוכש נמסר כי יכול והפרויקט כולו ירשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים או לחילופין כל בניין ירשם 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/ 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 ו/או מוסד ציבורי ו/או שטח מסחרי, 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 לחלק שטחי המסחר ו/או לחלק המגורים של הבניינים ו/או המוסדות הציבוריים 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 חלק המגורים וכן של השטח המסחרי והמוסדות הציבוריים בפרויקט וזאת בכל הנוגע לרכוש המשותף של הדירה וליתר הדירות בחלק המגורים ולחלק השטח המסחרי והמוסדות הציבוריים והכל כמפורט בהסכם הניהול.

- 4.15 כי חלק מהמתקנים השייכים לדירה ו/או משרתים אותה (כגון: דוד מים, יחידות מיזוג אויר וכו') 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 אויר, 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 הצמדותיה ותתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמדותיה.
- 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 לצינם 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 הודע לרוכש כי בצמוד לבניין ו/או בבניין, בונה החברה כחלק מהפרויקט כאמור לעיל, שטחי מסחר ו/או חניון ו/או חניונים ו/או כל יעוד אחר בהתאם להוראות התב"ע, וכי לאגפים אלו יהיו מערכות משותפות ו/או חלקים משותפים ברכוש המשותף כמפורט במפרט הטכני ו/או בתכניות המכר. מוסכם כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר, המשרדים והתעסוקה ינהלו את שטחיהם באופן עצמאי ונפרד מהמגורים, באמצעות נציגות שתורכב מבעלי הזכויות של שטחים אלו.
- 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 והצמדותיה 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 בניה (בין על ידי החברה ו/או מי מטעמה) בבניין לצורך הקמת שטחי חניה ו/או עבודות פיתוח בתחום הפרויקט, ו/או עבודות בניה בשטח החלקה ו/או החלקות בנוגע למבנים אחרים, 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 לא תימסר לשימוש החניה 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 זיקות הנאה מסוגים שונים לרבות בקשר לחדר טרנספורמציה, תקשורת והשטח המסחרי הקיים בפרויקט ולרבות לצרכי מעבר ו/או שימוש של הולכי רגל ו/או של כלי רכב, הכול בהתאם להוראות התביע ו/או על פי הוראות כל רשות מוסמכת ו/או היתרי בניה שניתנו ו/או יינתנו לבניין ו/או לפרויקט. יובהר כי חדר טרנספורמציה תת קרקעי צפוי להיות ממוקם בפרויקט ויסומן בנספחים להסכם זה והכל בהתאם לדרישות חברת חשמל ובהתאם לדין והרוכש מודע לכך ולא יבוא בשום טענה ו/או תביעה כלפי החברה בעניין זה. ככל ויחול שינוי במיקומו של אחד מהמתקנים הנ"ל 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 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 הודעה לקונה שיייתכן 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.

- 5.1 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 לוותר, 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.

החברה תהא רשאית אף לאחר מסירת הדירה לרוכש להמשיך בעבודות פיתוח, רכוש משותף, השטח הציבורי שבפרויקט ו/או השטחים המסחריים, 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.

6.2 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 הבנייה 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 מס' 244996 סניף 503 בנק מסד (46), ע"ש עו"ד דורון טלוי בנאמנות עבור המוכרת (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, ויותר אתו 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 שיירשמו 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 לאחר פתיחת חשבון הליווי של הפרויקט הוא יכול לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון 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.
- 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. 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 נזקיה 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, יחלו 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 יישתף פעולה עם החברה, ככל שידרש, 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 בייפוי 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 ב**נספח 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 שיחפוף 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, בהתאם 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 בהתחייבויותיו 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 התחייבויותיו 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 מהתחייבויות 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- **1.8.2027** (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 העבודות בפרויקט ובין היתר בבניין ו/או בבניינים אחרים ו/או בבניינים במקרקעין הסמוכים ו/או בשטחי המסחר ו/או במוסד הציבורי, 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 שיתכן ולאחר מועד המסירה חלק מהחניונים שאמורים לשמש את הדיירים יהיו סגורים וייפתחו על פי החלטתה של החברה ובמידה ולא ניתן יהיה להשתמש בחנית הרוכש מתחייבת החברה לספק לו חניה חלופית זמנית גם אם לא בלעדית.
- 10.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לעניין 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.

כלל 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 מכללות 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 העיכובן 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, תשכ"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 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 תשלומם 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 ועניין 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 והצמודותיה, החברה תהיה רשאית לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין ו/או לבניינים אחרים בפרויקט 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 ייגרס 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 לידיו.

## 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 תרשומות, 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 מידי 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 מידי, 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, תנאי 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 התאמות, 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 בביצוע 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.

13.2. החברה תשלם את רישום פעולות איחוד וחלוקה וכן זיקות הנאה בשטחי התב"ע (פרצלציה/רה פרצלציה) במועד המוקדם ביותר האפשרי ואת רישום הבניין בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי 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 קבוע לעניין זה בסעיף 6 לחוק המכר (להלן: "הרישום"). לרוכש נמסר כי הפרויקט מחולק ל-3 חלקות שעל כל חלקה אמור לקום בניין מגורים, אולם הרישום יכול שיעשה על ידי רישום בית משותף לכל שלושת הבניינים ולפרויקט כולו או רישום בית משותף לכל בניין ובניין והכל בכפוף להוראות המפקח/ת 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 שיוורו 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 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, החברה תהיה רשאית לרשום הערות בדבר עתיקות והערות אזהרה וזיקות הנאה ו/או זכויות שימוש 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 חדר טרנספורמציה 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, לרבות רישום השטח הציבורי על שם העירייה. הרוכש מודע לכך כי נכון למועד זה רשומות 3 הערות בדבר אתר עתיקות בנסחי הרישום של המקרקעין. מובהר, כי רישום ההערות הנ"ל הינן בכפוף לכך שזכויות הקונה בדירה לא תפגענה.

- 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 ובכפוף 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 שלא בהתאם לשימוש המותר בהם בדין.
- 13.14 ידוע לרוכש שתירשמה זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה בפרויקט ובין היתר אך לא רק לשם הבטחת זכויות מעבר, לרבות זכויות מעבר 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, 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 ידי 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 חימונים, חללים סגורים ופתוחים, מרתפים, חניונים (ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש בחניה הנמכרת לו כהצמדה לדירה על פי חוזה זה במידה ונמכרה לו), מתקני חניה/מכפילי חניה, 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, 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 יהיו 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 ו/או שינוי יעוד המבנה המסחרי ו/או המוסד הציבורי כהגדרתם בהגדרת 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 בכפוף לכל דין ואינה חלה על זכויות בניה שמועד היווצרן לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.**
- 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 **לנספח 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 מטרחה".
- 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 הדרוש 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 חנניות 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 שעסקינן 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 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 17% החל על העסקה נשוא הסכם זה כלול במחיר הדירה. במקרה בו תשולם תמורת הדירה לשיעורין ובמהלך התשלומים ישתנה שיעור המע"מ, יוסיף הקונה את הפרש 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 - "טסט" - 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. מוסכם בזה כי אותן דירות בבניין שטרם נמכרו ו/או הושכרו על ידי המוכרת יהיו חייבות בהשתתפות בהחזקת הרכוש המשותף מרגע תחילת תשלום דמי הניהול, יחד עם זאת מוסכם כי דמי הניהול שהחברה תידרש לשלם בגין דירות שלא נמכרו יהיה בגובה החלק היחסי בגין מרכיב ההוצאות הקובעות בלבד בגין אחזקת הרכוש המשותף.
- 16.13 הקונה יישא כל הוצאה ו/או אגרה בגין רשום שעבודים משכוננים 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 הכלל 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.
- 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, 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"**).
- 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 ז'** 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 למיופי 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 לעניין 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.
- 20.5 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 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 ותרשום 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, שינוי, ביצוע, 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 פינוי של הרוכש מהדירה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

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 וכי אין לו טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כלפי החברה בקשר עם חוזה זה ו/או ביטולו. 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, 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 לתקופה נוספת הדרושה לחברה וזאת לכל הפחות מחצית מהתקופה בה איחר הקונה עד למילוי התחייבויותיו בהתאמה.

- 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) ובשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. הריבית תחושב מן היום שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל. יודגש כי סעיף זה הינו הדדי וחול 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 שכל 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 (מגורים, מסחרי, ציבורי). 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 שתמונה על ידי החברה לצורך כך (לעיל ולהלן: "חברת הניהול") או במידת האפשר חברות ניהול נפרדות.
- 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, והרוכש מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה שהיא כלפי החברה 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 ייבחר הרוכש יחד עם שאר רוכשי כלל הפרויקט ו/או המגורים בלבד את חברת הניהול מתוך 2 הצעות לפחות מחברות ניהול שהחברה תביא בפני הנציגות, אשר תתחזק את הרכוש המשותף של הפרויקט ו/או של המגורים בלבד והכל בהתאם להחלטת החברה טרום מסירת הממכר בין אם הדירות ו/או השטח המסחרי ו/או המוסד הציבורי.

- 24.3 בנוסף, הודע לרוכש כי חלק מהמערכות המשותפות המשרתות את הבניין משרתות גם את השטח המסחרי ו/או המוסד הציבורי בפרויקט. מכל מקום, בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות אלו בלבד. בעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות המגורים בלבד... בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שישמשו הן את בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה והן את בעלי היחידות למגורים, באופן יחסי לשטחם, 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 שיצורף 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 שהיא 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 הרוכש מסכים 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.
- 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 לחלק המגורים, לשטח המסחרי ולמוסד הציבורי בבניינים 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 החברה תשלם דמי ניהול בגין הדירות שבבעלותה מרגע תחילת תשלום דמי הניהול, יחד עם זאת מוסכם כי דמי הניהול שהחברה תידרש לשלם בגין דירות שלא נמכרו יהיה בגובה החלק היחסי בגין מרכיב ההוצאות הקובעות בלבד בגין אחזקת הרכוש המשותף.

## 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 מיחיד 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 יחיד הקונה מהווה ותחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחיד הקונה בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו לחייב ו/או לזכות את יתר יחיד הקונה כאמור לעיל, בקשה לביטול ההסכם תחייב חתימה של כל יחיד 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 אם הרוכש או מי מיחידו, הינו קטין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי החוזה, וזאת תוך 60 יום מחתימת החוזה. לא המציא הרוכש לחברה את האישור האמור בתוך המועד כאמור – תהיה החברה זכאית לבטל את החוזה כלפי כל הצדדים לחוזה לרבות אלה שאינם קטינים או פסולי דין לאתגר וללא כל הודעה מוקדמת.
- 26.5 אם הרוכש או מי מיחידו הינו תאגיד, מצורף לחוזה זה פרוטוקול דירקטוריון תאגיד הרוכש בדבר החלטה הנדרשת לרכוש הדירה ומינוי מורשים לחתום בשם התאגיד וכן אישור עו"ד התאגיד בנוסח הנדרש על ידי לשכת רישום המקרקעין. כמו כן, ימציא הרוכש לחברה במועד חתימת החוזה, שני עותקים מקוריים ו/או מאושרים על ידי רשם החברות של תעודת ההתאגדות של התאגיד, לרבות תעודת שינוי שם (ככול ששונה שמו של התאגיד), מקורית ו/או מאושרת על ידי רשם החברות, בשני העותקים מקוריים.
- 26.6 הרוכש מצהיר כי הוא יודע ומסכים לכך שהחברה זכאית להחזיק בבניין דירה אחת או מספר דירות כ"דירות לדוגמה" שתשמנה למטרות תצוגה לרוכשים פוטנציאלים ו/או משרד מכירות ו/או משרד מנהל הפרויקט.

- 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 ומיקומו והתאורה יקבעו על ידי החברה לפי שיקול דעתה הסביר.
- 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 הצדדים מסכימים בזאת כי פרשנותו של חוזה זה תעשה בכל מקרה אך ורק מתוך ועל סמך הכתוב בו ללא הזדקקות לראיות חיצוניות ו/או לנסיבות עריכתו של החוזה ו/או של איזה מהוראותיו.
- 26.12 הסכמת הצדדים כאמור בסעיף 26.11 לעיל נעשית בהיותם ערים להוראות סעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, ולהלכות שנפסקו בעניינו. ככול שהלכות והוראות אלו אינן עומדות בקנה אחד עם הסכמת הצדדים כמפורט בסעיף 26.11 לעיל, תהיה עדיפה ומחייבת הסכמת הצדדים כפי שנקבעה בסעיף 26.11 לעיל.
- 26.13 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטר". 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.

## 27 כתובות והודעות

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 בכתורת 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 ויכול וישונה).
- נספח ו'** - תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים עם החברה.
- נספח ז'** - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.
- נספח ח'** – תצהיר וכתב התחייבות לעמידה בתנאי והוראות המכרז של רשות מקרקעי ישראל.
- 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 מטרחה".
- 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 היעדר היתר בניה.
- 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' \_\_\_\_\_, הנבנה כחלק מהפרויקט כהגדרתו בהסכם על חלקות שמספרם נכון לחתימת ההסכם 41, 39, 40 בגוש 5762 על מגרשים 116, 115, 114 לפי תכנית מפורטת מס' 422-0357574 (אל/23/3/195), ברחוב רבי שמעון בן שטח ברובע A בעיר אלעד.
- 2.2 הדירה מתוחמת בצבע כחול בתשריט נספח א' להסכם. לדירה תוצמד חניה יח' אחת (ככל וישנו 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 **1.8.2027** והכל בכפוף להוראות המכרז ובהתאם לאמור בנספח היעדר היתר בנייה המצורף כחלק מהסכם זה ובכפוף לתשלום מלוא התמורה, ובכפוף לקבלת טופס 4 ו/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) המהווה 7% מהתמורה, ישלם הקונה במועד חתימת הסכם זה באמצעות שובר מפנקס התשלומים של הבנק המלווה ואם טרם הנפיק הבנק המלווה את פנקס השוברים אזי ישלם הרוכש באמצעות שיק בנקאי שיימסר לעוה"ד דורון טלוי ויופקד בחשבון הנאמנות ע"ש עוה"ד דורון טלוי בנאמנות עבור המוכרת, חשבון מס' 244996 סניף 503 בנק מסד (46) (להלן: "חשבון הנאמנות") ולאחר קבלת פנקס שוברים מהבנק המלווה של הפרויקט, השיק הבנקאי שהופקד בחשבון הנאמנות יועבר ע"י עוה"ד דורון טלוי לחשבון הלווי באמצעות שובר תשלום של הבנק המלווה. יובהר כי תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

4.2.2. **סך של \_\_\_\_\_ ₪** (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, המאוחר מביניהם.

4.2.3. **סך של \_\_\_\_\_ ₪** (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 יהיה בכפוף לקבלת היתר בניה מלא לפרויקט.

4.2.4. **סך של \_\_\_\_\_ ₪** (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) 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) 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) המהווה 7% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 15 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

4.2.8. **סך של \_\_\_\_\_ ₪** (שקלים חדשים) המהווה 7% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

4.2.9. **סך של \_\_\_\_\_ ₪** (שקלים חדשים) המהווה 7% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 21 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

4.2.10. **סך של \_\_\_\_\_ ₪** (שקלים חדשים) המהווה 7% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

4.2.11. **סך של \_\_\_\_\_ ₪** (שקלים חדשים) המהווה 7% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 27 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

4.2.12. **סך של \_\_\_\_\_ ₪** (שקלים חדשים) המהווה 7% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 30 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

4.2.13. **סך של \_\_\_\_\_ ₪** (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.

4.2.14. מובהר כי במחיר הדירה **כולל** אף התשלום עבור ההוצאות המשפטיות בסך 5,374 ₪ 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 המכר, 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 אלעד והכל כמפורט בהסכם המכר.
6. מחיר הדירה כאמור לעיל כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. 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 במועד חתימת הסכם זה או במועד קבלת היתר בניה מלא, לפי 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 ולרבות ריבית פיגורים; יהיה צמוד למדד בהתאם להוראות סעיף 5(ג) 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 שגיגעו 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 יישלם לחברה בנוסף לתשלום ולהפרשי הצמדה, ריבית פיגורים בשיעור הנוהג אצל הבנק המממן בח"ד (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 ותחשוב ביחד עם אותו תשלום והפרשי ההצמדה בגינו לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.
- 8.3. על הקונה לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.
- 8.4. האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר 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' 241600/77 סניף 745 בבנק לאומי לישראל** בע"מ להלן: "**חשבון הפרויקט**"; וזאת 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 לבקש מהחברה 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 ההסכם 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 ונספח זה, לרבות הפרשי הצמדה וריבית.**

ולראיה באו הצדדים על החתום:

רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ

הרוכש

נספח ד'

## ייפוי כוח בלתי חוזר - מאושר על ידי נוטריון

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 אורה בלום ו/או כל אחד אחר ממשרד עוה"ד טלוי קאופמן משרד עוה"ד מרח' 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 המקרקעין הידועים כמגרשים מס' 114, 115, 116 לפי תכנית מפורטת מס' 422-0357574 (אל/23/3/195), המהווים חלקות 39, 40, 41 (כולן בשלמות) בגוש 5762 ברחוב רבי שמעון בן שטח ברובע A בעיר אלעד ו/או כל חלקה שתיווצר מהם, לרבות עקב שינוי תכנית ו/או איחוד וחלוקה מחדש (פרצלציה או רה-פרצלציה) (להלן: "הקרקע") והדירות ו/או יחידות העומדות ו/או שייבנו עליה, כדלקמן:

1. 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.
2. 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, רוכל עניים או מסמך אחר בקשר לקרקע.
3. להגיש בשמנו או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הבניין/ הבניינים שייבנו על הקרקע כבית/ כבתים 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.
4. 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.
5. 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 מקרקע 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.
6. לרשום את הזכויות על שמנו בדירה שנרכשה על ידנו בקרקע הנ"ל ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת.
7. 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 הער/ה 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.
8. 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.

9. 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.
10. 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.
11. 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 אלעד, במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה באלעד, או בפני כל רשות אחרת ולהצהיר כפי שיידרשו, 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 בפרויקט הנבנים על הקרקע.
12. 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 אלעד, וועדות התכנון והבניה, ובכל מקום אחר שיידרש בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד כבעלי הדירה ו/או הקרקע.
13. 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.
14. מיופי הכוח זכאים להעביר את כוחותיהם, לפי ייפוי כוח זה, במלואן או בחלקן, וזאת לפי שיקול דעתם.
15. מיופי הכוח יהיו רשאים להעביר ייפוי כוח זה כולו או מקצתו לאחר או לאחרים, למנות עו"ד ו/או לפטרן מעת לעת.
16. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר היות וזכויות החברה ורוכשי דירות ו/או יחידות אחרות הנבנות על הקרקע קשורות ותלויות בו.
17. 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 הנ"ל.

תאריך: \_\_\_\_\_

**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 לגבינו נחתם ו/או יחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הסכם הרכישה")**

**הרוכש מצהיר בזאת כי טרם חתימת הסכם הרכישה הובהר והודע לו והוא הסכים ומסכים כדלהלן:**

**1 הגדרות**

- 1.1 "הפרוייקט" – מבנה או מספר מבנים המוקם/מים על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "פסגות אור".
- 1.2 "המקרקעין" – גוש 5762 חלקות 39, 40, 41 (כולן בשלמות) ב- אלעד.
- 1.3 "היחידה" - הדירה/יחידה/דירות/יחידות/חנויות שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" - בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" - הסכם המימון שנחתם ו/או יחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרוייקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרוייקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי תשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרוייקט" – חשבון מס' 241600/77 על שם המוכר בסניף 745 בבנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

**2 מימון הבנק**

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרוייקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחרגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרוייקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרוייקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימושו הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחויבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או יחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרוייקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים

לבניית הפרוייקט בכלל.

2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחמתו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חווה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרוייקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרוייקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי גוף ו/או רשות שהיא.

### 3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרוייקט באמצעות שוברי תשלום

- 3.1 חשבון הפרוייקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרוייקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרוייקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר. מובהר כי עד לקבלת פנקסי שוברים לתשלום של הבנק, יכול המוכר, על אחריותו בלבד ובהתאם להוראות החוק, לקבל תשלומי תמורה הנ"ל לחשבון הנאמנות ע"ש עוה"ד דורון טלוי בנאמנות עבור המוכרת, חשבון מס' 244996 סניף מס' 503 בנק מסד (46) (להלן: "חשבון הנאמנות"). לאחר קבלת פנקסי השוברים לתשלום, תשלומי התמורה הנ"ל שהופקדו בחשבון הנאמנות יועברו על ידי עוה"ד הנ"ל לחשבון הפרוייקט באמצעות שוברי התשלום של הבנק.
- 3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחרגה.
- 3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ו/או לאחר הנפקת פנקסי שוברים לתשלומים מהבנק ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.
- 3.5 תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרוייקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- 3.5.1 הרוכש מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:
  - 3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.
  - 3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.
  - 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מיידי.
  - 3.5.4 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
    - א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרוייקט.
    - ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
    - ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

### 4 השעבוד

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

### 5 ערבות המכר

- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה \_\_\_\_\_ למדד התשומות בבניה למגורים/מדד המחירים לצרכן/ - \_\_\_\_\_ (מטבע החוץ הרלבנטי)<sup>1</sup> בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממזה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש

<sup>1</sup> מחק המיזר

מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.

5.3 במקרה של מימוש הערבות, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

## 6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחלטה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.

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

## 7 ויתור על סודיות –

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

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

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

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

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

## 8 כללי

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

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

8.3 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.

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

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

המוכר

הרוכש/ת

נספח ו'**תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים**

אני/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- אלעד", המוקם על מגרשים מס' 114, 115, 116 לפי תכנית מפורטת מס' 422-0357574 (אל/23/3/195), המהווים נכון למועד חתימת הסכם זה חלקות 39, 40, 41 (כולן בשלמות) בגוש 5762 ברחוב רבי שמעון בן שטח ברובע A בעיר אלעד, בהתאם למכרז מר/104/2022 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/בידנינו 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 מטר, אדווה 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 מטר נשוא הזכיה.

**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 מס' מר/104/2022

**כתב התחייבות ותצהיר – לעמידה בתנאי והוראות המכרז**

אני/אנו החתומים מטה :

\_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "פסגות אור" באלעד המוקם / שיוקם במקרקעין הידועים (נכון למועד חתימת הסכם זה) כגוש 5762 חלקות 39, 40, 41 (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 מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

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

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

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם 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/נו 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.

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

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור), המוקדם מביניהם. בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 517 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 517 השנים הנ"ל.

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

.3

א. הנני, ונו מבקשים ומסכים כי תרשם לטובת המשרד וואו מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבותינו זו.

ב. ידוע לילנו ואנינו מסכים כי על ככל שאפרגפר התחייבויותיה התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויבנחויב 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 \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_ מר־גב' \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_ ; \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_,

המוכרים לי באופן אישיל ולאחר שהוזהרו כי עליוהם להצהיר את האמת, וכי יהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשהו כן, אישרו את נכונות הצהרתום דלעיל וחתסומו עליה בפני.

\_\_\_\_\_ עו"ד

נספח טהסכמה 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.

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	חלקים	חתימה

אימות החתימות

אני, עו"ד \_\_\_\_\_ מעיד בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפניי הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם/הם והסברתי 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 פתח תקוה**

לשימוש משרדי

<b>מס' השטר</b>

**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
אלעד	5762	39-40-41	פרויקט "פסגות אור" אלעד

**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 הערה 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 המתחייב/ים הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם/ם והסברתי לו/להם את מהות בקשתם/ם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתם/ חתמו לפני מרצונם/ם.

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

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

נספח י'

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 – אלעד", המוקם על ידי חברת רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 516542792, על מגרשים מס' 114, 115, 116 לפי תכנית מפורטת מס' 422-0357574 (אל/23/3/195), המהווים נכון למועד חתימת הסכם זה חלקות 39, 40, 41 (כולן בשלמות) בגוש 5762 ברחוב רבי שמעון בן שטח ברובע A בעיר אלעד, בהתאם למכרז מר/104/2022 במסלול דירה במחיר מטרחה (להלן: "הפרויקט").

2. הנני לאשר כי אני אחד מיחיד "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. \_\_\_\_\_ המוכרת 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 מרצונה/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/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "מיופה הכוח") להיות בא/ת כוח/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את כל הפעולות כמפורט להלן, כולן או מקצתן, בקשר עם היחידה הידועה כדלהלן:

דירה מס': \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_, חדרים \_\_\_\_\_, בבניין \_\_\_\_\_ בפרויקט: "פסגות אור - אלעד", גוש: 5762 חלקות: 39, 40, 41 (כולן בשלמות), מגרשים מס' 114, 115, 116 לפי תכנית מפורטת מס' 422-0357574 (אל/23/3/195).  
 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/104/2022 במסלול דירה במחיר מטרה על המקרקעין הידועים כמגרשים מס' 114, 115, 116 לפי תכנית מפורטת מס' 422-0357574 (אל/23/3/195), המהווים נכון למועד חתימת הסכם זה חלקות 39, 40, 41 (כולן בשלמות) בגוש 5762 ו/או כל גוש ו/או חלקות ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות אשר יוצרו מהנ"ל עאקב ביצוע פעולות רישום והסדר מקרקעין, לרבות חלוקה, איחוד, פרצלציה, רה-פרצלציה וכיוצ"ב, ברחוב רבי שמעון בן שטח ברובע A בעיר אלעד (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 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 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" באלעד – 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 שהוחלפה החנייה כאמור.

בברכה,

---

חתימה

---

חתימה

---

**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;

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.

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 \_\_\_\_\_

נספח יד'

פרויקט "פסגות אור" אלעד

דירה מס' \_\_\_\_\_

קומה מס' \_\_\_\_\_

בניין מס' \_\_\_\_\_

טיוטת הסכם ניהול והוראות בכל הנוגע לניהול רכוש משותף

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 זה  
(להלן: "חברת הניהול")

לבין

מצד אחד

1. שם: \_\_\_\_\_ ת.ז./ז.ז. / דרכון/ ח.פ. \_\_\_\_\_

2. שם: \_\_\_\_\_ ת.ז./ז.ז. / דרכון/ ח.פ. \_\_\_\_\_

3. שם: \_\_\_\_\_ ת.ז./ז.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 במגרשים מס' 114, 115, 116 לפי תכנית מפורטת מס' 422-0357574 (אל/23/3/195) המהווים חלקות (כולן בשלמות) בגוש 5762 ברחוב רבי שמעון בן שטח רובע A בעיר אלעד (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 חלקי המגורים והמסחר ו/או המוסד הציבורי שמוקמים ו/או 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 ינהלו 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 משלושת הבניינים ירשם בזכות עצמו 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:8. מבוא

8.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

8.2 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.

8.3 **"הפרויקט"** – פרויקט להקמת 3 בניינים בני 7 קומות וקומת קרקע מעל קומת מרתף (להלן: **"הבניין"** או **"הבניינים"**), אשר יכללו 83 יחידות דיור ויחידות ציבוריות באחד הבניינים אדר השימוש בהם יהיה בהתאם להחלטת עיריית אלעד (להלן: **"המוסד הציבורי"**) וכן שטחים מסחריים אשר ישמשו כחנויות נכון למועד החתימת הסכם זה לשימוש מסחרי ו/או משרדי (להלן: **"השטחים המסחריים"**), חנויות ובהם חנויות, מחסנים, גינות ועבודות פיתוח שיבוצעו על ידי החברה ו/או מי מטעמה על המקרקעין הכולל בין היתר חדרי טרנספורמציה וחדרי יציאה לגג, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל הכולל שטחים משותפים; והכל בהתאם, למפרט ובתוכניות שלהלן.

**"הדירה ו/או הנכס"** – דירה שמספרה \_\_\_\_\_, 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 בשטחים המסחריים, בחלקי המגורים, במוסד הציבורי וכן שטחים הכוללים 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 ומקומות המרתף, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, חדרי תקשורת 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. 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, חנויות, גינות, גגות, מעברים, חדרי מדרגות, חדרי חשמל וטרנספורמציה, מתקני מים וקירור, משרדי חברת הניהול, כניסות, אולמות, הכניסות מהחנוונים, פרוזדורים, 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 המכורים בפועל בבניין ולרבות השטחים אשר ייבנו בעתיד. יובהר כי גג המבנה יכול ולא יהווה חלק מהממכר או חלק מהרכוש המשותף ויישאר בבעלות החברה; ככל ותידרש זכות שימוש לדירה לצורך מתקנים משותפים, היא תינתן על ידי החברה בהתאם.

**"המתקנים"** – המתקנים ו/או הציוד שיוקנו 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, גז, אינסטלציה, מים, ביוב ותיעול, מעליות, אנטנות, כבלים לטלוויזיה, צנרת, טלפניה, חניה, מתקני חניה, מקלטים, וכן 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 המחייה) 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.

## 9. ניהול וביצוע השירותים

9.1 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**").

9.2 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 יהיו כמקובל בפרויקטים דוגמת הפרויקט.

9.3 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.

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

9.5 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.

9.6 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 שיוספקו 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.

## 10. 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 71 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, בדיקת 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 כדן 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 ככל והנכס לא נמכר לו מהחברה כשטח מסחרי, וכיוצ"ב.
- 5.10 הודע לרוכש טרם חתימתו על הסכם זה כי היחידות המסחריות ו/או יחידות המוסד הציבורי אשר הינם חלק בלתי נפרד מהפרויקט, יעשו שימוש במתקנים משותפים להם ולבניינים בו הם מצויים ו/או לפרויקט,

וכי יכול וחלקם לא יחתמו על הסכם זה עם חברת הניהול כי אם על הסכם שונה נוכח העובדה שמדובר ביחידות מסחריות ו/או יחידות ציבוריות וכי יהיו להם הסכמי ניהול ו/או חברות ניהול נפרדות. יחד עם זאת ולמען הסר ספק, אין באמור לעיל בכדי לפטור את השטח המסחרי בתשלום יחסי עבור השימוש במתקנים המשותפים לפרויקט כולו, וזאת בכפוף להוראות המכרז ו/או הוראות הרשויות וכי חברת הניהול תעשה את כל הפעולות הסבירות הנדרשות לצורך הגעה להסכם עם יחידות המסחריות ו/או יחידות הציבוריות בכל הנוגע לניהול השטחים המשותפים לפרויקט.

ככל וחברת ניהול אחרת מזו של חברת ניהול המגורים בניין ו/או בניינים תנהל את השטח המסחרי ו/או המוסד הציבורי, ההחלטה על איזו חברת ניהול בפרויקט תנהל את שאר הרכוש המשותף של הפרויקט (רכוש משותף לבניין ו/או בניינים, השטח המסחרי והמוסד הציבורי) תוכרע בהתאם לשאלה מי מחזיק בחלק היחסי הגדול יותר באותו רכוש משותף וזאת כמובן בכפוף לכך שהצד השני ישתתף בהוצאות החלקיות (למעט המוסד הציבורי שיכול ויהיה פטור בהתאם להוראות המכרז ו/או החלטת הרשויות).

## 6. אופן ניהול וביצוע השירותים

6.1 ניהול וביצוע השירותים יעשה 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 שישמשו 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 בקשר לחדר טרנספורמציה אשר הועברו ו/או יועברו על ידי חברת החשמל שהינה ו/או תהיה בעלת הזכויות בו ו/או כל הוראות נוספות שיועברו על ידה בהמשך. יובהר כי חברת החשמל אף לא נושאת בעלויות הבית המשותף וזאת לאור היותה ספק חיוני תוך ויתור על זכויותיה להשתתף באסיפת המחזיקים ככל ומדובר בהחלטות שאינן פוגעות בזכויותיה.

6.3.6 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;

6.3.7 הוראות ניהול וחישוב תשלום הוצאות הניהול ביחס לקומות המרתף ובכלל זה תשלום הוצאות הניהול ביחס לחניה ומחסן לכל דירה, והכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של חברת הניהול;

6.3.8 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 ו/או למוסד הציבורי. נוהגים ונהלים אלה יחייבו אף את הקונה. חברת הניהול תפרסם לפני מסירת החזקה את הנהלים בכל הנוגע לרכוש המשותף ולהתנהלות הבעלים והמחזיקים בפרויקט.

6.3.9 ניקיון, תאורה ושמירה של השטחים והמתקנים המשותפים בפרויקט;

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

6.3.11 עריכת ביטוחים לפי שיקול דעת חברת הניהול;

6.3.12 תשלום המיסים העירוניים והממשלתיים ככל שיחולו ביחס למתקנים המשותפים.

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 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.

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.

6.5 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.

6.6 הקונה מתחייב למלא אחר ההוראות שהועברו ו/או יועברו מחברת חשמל לישראל בקשר לחדר טרנספורמציה. מובהר כי חברת החשמל לישראל הינה/ תהיה בעלת הזכויות בחדר הטרנספורמציה והיא לא נושאת ו/או לא תישא בעלויות הבית המשותף וזאת לאור היותה ספק חיוני תוך ויתור על זכויותיה להשתתף באסיפת המחזיקים ככל ומדובר בהחלטות שאינן פוגעות בזכויותיה.

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.

## **7 ביטוח**

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 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.

## 8 הוצאות

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 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 ההחזקה 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 לשטחי המסחר ו/או למוסד הציבורי ככל ויינתנו על אף האמור בהסכם זה בהם יישאו מחזיקי שטחי המסחר ו/או המוסד הציבורי בהתאמה, לבין הוצאות ושירותים הניתנים למחזיקים בדירות בחלק המגורים בבניין ו/או בבניינים אשר יישאו בנפרד; או בין הוצאות ושירותים הניתנים באופן רגיל ברובן לשטחי המסחר ו/או למוסד הציבורי בהן יישאו בעיקר מחזיקי שטחי המסחר ו/או המוסד הציבורי בהתאמה, לבין הוצאות ושירותים הניתנים באופן רגיל ברובן למחזיקים בדירות בחלק המגורים בבניין ו/או בבניינים בהן יישאו בעיקר המחזיקים בדירות בחלק המגורים בבניין ו/או בבניינים. הוצאות ושירותים שאין אפשרות, או שאין זה מעשי או צודק, לדעת חברת הניהול להפרידן כאמור לעיל, ולו גם בהערכה, יישאו בהן כל המחזיקים בפרויקט (שטחי המסחר, המוסד הציבורי אלא אם כן הוא פטור לפי הוראות המכר ו/או הרשויות, דירות המגורים) באופן יחסי כמתואר בהתאמה לסעיף 8.2.3 ו- סעיף 8.2.4 להלן. למרות האמור לעיל, חברת הניהול תהא רשאית לקבוע יחס חלוקה אחר של הוצאות בין למקרה מסוים ובין לסוג מסוים של הוצאות, וזאת בכל מקרה שיימצא כי צודק לעשות זאת וינקטו 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 (כולל שטחי המסחר והמוסד הציבורי) והכל לפי קביעת חברת הניהול כאמור לעיל. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע חישוב שונה לגבי שטחי מרפסת מקורות ו/או לא מקורות, גגות, חניות ומחסנים שיוצמדו לדירות ו/או לשטחי המסחר ו/או למוסד הציבורי בפרויקט. 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 הני"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 קומות החניון/ המרתף יתווספו בכל מקרה להוצאות ושירותי הניהול של הבניין ו/או הבניינים בהתאמה. הוצאות החניון וקומות 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. יובהר כי הוצאות הניהול ביחס לחניון ו/או המרתף ושיעור ההשתתפות ייקבע בהתאם על ידי חברת הניהול אשר רשאית להיעזר בחוות דעת רואה החשבון של חברת הניהול ו/או מומחה אחר חיצוני בהתאם לשיקול דעתה הסביר של חברת הניהול. יובהר כי התשלום שייגבה על ידי חברת הניהול בגין החניות והמחסנים יפורט אף הוא בפירוט המצויין בסעיף 8.2.4, ותשלום זה יהיה בנוסף להוצאות הניהול בפועל (עלויות ה Cost). ככל ותידרש השלמה, בהתאם להוצאות בפועל, היא תשולם על ידי המחזיקים בהתאם לחלק היחסי שלו בסך ההוצאות.
- 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 מביניהם; 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.

9.6 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 שיעשה 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 ייידרשו כדי לאחוז בצעדים נגד שולמו 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 שיידרשו 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 לסיומו 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 היה 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 והתחייבויות 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 תשחרר 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 נציגים מבין דיירי כל בניין (להלן ולעיל: "**נציגות הבניין**") והכל בהתאם להוראות הסכם הרכישה והם ימנו מבינם נציג אחד אשר יצטרף לשאר הנציגים מיתר הבניינים (לכל בניין נציג) ולנציגי/ שטחי המסחר ולנציגי/ המוסד הציבורי (לכל אחד מהם נציג) 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 בדירה וככל וידועים כבר במועד חתימת הסכם זה, הינם: **מר / גב' \_\_\_\_\_ מדירה מס' \_\_\_\_\_ בניין מס' \_\_\_\_\_, מר/ גב' \_\_\_\_\_ מדירה מס' \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_ בניין מס' \_\_\_\_\_, מר/ גב' \_\_\_\_\_ מדירה מס' \_\_\_\_\_ בניין מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "הנציגות הזמנית").

- 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 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.**

#### 15 כללי

- 15.1 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.
- 15.2 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.
- 15.3 מוסכם כי בכל מקרה, לא תחשב חברת הניהול כ"שומר" בשכר ו/או בחינם, כמשמעות הגדרת מינוחים אלו בחוק השומרים, תשכ"ז – 1967.
- 15.4 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.

- 15.5 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.
- 15.6 מקום השיפוט בכל עניין הנובע מהסכם זה ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לסדר הדין האזרחי, התשמ"ד 1984, לפי העניין.
- 15.7 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 (חלקי המגורים ביחד או בנפרד מהשטחים המסחריים ו/או המוסד הציבורי 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 ו/או שטחי המסחר ו/או המוסד הציבורי בפרויקט.
- 1.4 הוראה לפיה השימוש שיעשה בדירות ו/או יחידות בבניינים בפרויקט הינו למגורים בלבד ולא למטרת מלונאות ו/או השכרה לטווח לקצר 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, מרתפי החניה, לובי הבניינים, המעברים, חדרי המדרגות וכיו"ב. כן הוראות שיקבעו למול חברת החשמל לישראל בע"מ בנוגע לחדר שנאים שעתיד לקום בקומת מרתף 1- (להלן: "חדר שנאים" ו/או "חדר טרנספורמציה") ובכלל זה ייתכנו הוראות פטור מתשלום הוצאות החזקה וניהול בגין חדר השנאים בשל היותה של חברת חשמל ספק חיוני ומאידך ויתור על זכויותיה בגין ההצמדות שיוקנו לה, ככל שיוקנו לה, ברכוש המשותף וכן ויתור על זכות ההצבעה וההשתתפות באסיפה הכללית וזאת למעט בנושאים הקשורים לחדר השנאים.
- 1.6 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.
- 1.7 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.
- 1.8 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. יובהר כי הממ"ק ו/או הממ"מ בשטחי המסחר לא יהוו רכוש משותף.
- 1.9 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, וביצוע חברת הניהול, לרבות בשכרה של חברת הניהול, כפי שיקבע מעת לעת ובהתאם למפורט להלן:
  - 1.9.1 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.
  - 1.9.2 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.

- 1.9.3 יובהר כי לחלק המגורים ולמוסד הציבורי ו/או לשטחי המסחר בבניינים בפרויקט, ישנם מס' מערכות משותפות ו/או רכוש משותף, וחלוקת ההוצאות בינם באחוזים תקבע על פי שיקולים מקצועיים.
- 1.10 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.
- 1.11 הוראות ונהלים לבניינים ביחס לחלק המגורים ו/או המוסד הציבורי (לרבות אך לא רק בנוגע להצמדת 2 חניות בפרויקט לרשות המקומית ו/או למוסד הציבורי בהתאם לתכנוניות החלות הוראות הדין) ו/או שטחי המסחר ואשר יהוו חלק מסעיפי תקנון הבית המשותף. נהלים אלו כוללים בין השאר אך לא רק נהלים בדבר שימוש בשטחים המשותפים, הגבלת השימוש בשטחים אשר מהווים חזיתות הבניינים, נהלי שימוש ביחס לממ"ק ו/או ממ"מ אשר יוצמדו לדירות ו/או יחידות מסוימות בשטחי המסחר ולדירות ו/או יחידות אחרות בשטחי המסחר תהיינה זכויות שימוש בהם בלבד, נהלי והוראות טיפול ואחזקה של בורות השמן ו/או מפרידי השומנים והמנדפים בשטחי המסחר.
- 1.12 הוראות כי השטח אשר מופיע כ"גג" או "גג ללא גישה" או " או "שטח משותף לדירות 4,5", בצמוד לדירות מס' 4 ו-5 בבניינים מס' 1 ו-2 בתוכניות המכר הרלוונטיות, יהווה שטח משותף של דירות אלו בלבד ולא של שאר דיירי הבניין ו/או השטח המסחרי מבלי לשנות את ייעודו ויחולו הוראות שימוש ותחזוקה בהתאם לכך. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובמידה והדבר ייהפך לרכוש משותף של כלל דיירי הבניין, יחולו הוראות שונות בהתאמה ובכלל זה הוראות המגבילות את השימוש של הרוכשים בפרויקט בחלק משטח גג השטחים המסחריים המהווה רכוש משותף והצמוד לדירות מס' (זמני) 4 ו-5 בבניינים מס' (זמני) 1 ו-2 בפרויקט, וזאת על מנת לאפשר לדירות הנ"ל מגורים סבירים. בין היתר אך לא רק, הוראות הנוגעות לאיסור הצבת מתקנים ובכלל זאת מזגנים ו/או דוודים ו/או כל שימוש בשטח זה המפריע למגורים סבירים כאמור לעיל.
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) התשל"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 והצמדותיה 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. **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 להוראות 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 בסעיף 9.7 למפרט המצורף כנספח א' להסכם זה וככל וקיימת סתירה הן יגברו.
- כמו כן הובהר לידי הרוכש כי בפרויקט ישנם חלקים אשר מהווים חלק מרכוש משותף לשטחים המסחריים ולחלק המגורים ו/או למוסד הציבורי בפרויקט.



2. לקונה לא תהיינה כל זכויות מכל מין וסוג שהוא בדירה והוא מאשר בחתימתו על נספח זה כי לא תהיה לו כל טענה, תביעה ודרישה כלפי המוכרת בשל הביטול, כאמור.
3. המוכרת תהיה רשאית לנהוג בדירה מנהג בעלים וכן למכור את הדירה לקונים אחרים לפי שיקול דעתה מבלי שתידרש להסכמה כלשהי של הקונה.
8. בחר הרוכש שלא לבטל את ההסכם כאמור בסעיפים 3 ו-4 לנספח זה, לא יהיו לו כל טענות כלפי החברה וואו מי מטעמה בקשר לאמור בנספח זה וההסכם ימשיך לעמוד בתוקפו לכל דבר ועניין. ככל והבקשה להיתר תידחה באופן חלוט על ידי עיריית אלעד, בין אם קודם ל-6 החודשים מחתימת הסכם זה ובין אם לאחר מכן, הסכם זה יהיה מבוטל.
9. הרוכש מצהיר כי במקרה בו יידרש הקבלן על ידי רשויות התכנון לבצע שינויים בתוכניות המצורפות להסכם זה וואו באיזה מהן, ובלבד שלא יהיה בכך שינוי מהותי בתכניות הדירה עצמה, תחלפנה התכניות המתוקנות את התכניות המצורפות להסכם, והרוכש מסכים להחלפה כאמור ומאשר אותה וכי יראו בכל מקום בהסכם ונספחיו המתייחס לתוכניות כמתייחס לתוכניות המתוקנות.
10. הרוכש מודע לכך כי ייתכן שעקב דרישת הרשויות, יחולו שינויים במיקום ובגודל המחסנים והחניות המוצמדים לדירה, באם מוצמדים, וכי במקרה כאמור לא יהיו לו כל טענות וואו דרישות כלפי החברה ובלבד שלא יחול שינוי במספר החניות והמחסנים שיוצמדו לדירה ככל ומוצמדים לפי ההסכם.
11. הרוכש מאשר כי הובא לידיעתו כי במועד חתימת הסכם זה טרם נתמלאו התנאים הנדרשים להפעלת ליווי הפיננסי של הפרויקט כהגדרתו בהסכם ועקב כך טרם הופעל הליווי הבנקאי. אולם החל מקבלת הודעה על הנפקת פנקסי שוברים של הבנק המלווה מתחייב הרוכש לפעול בהתאם להוראות להנחיות הבנק המלווה כמפורט בהסכם המכר.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

**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: \_\_\_\_\_ ש"ח (כולל מע"מ).
3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר ימוודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכר. 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 ש"ח 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/יחזור 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 ש"ח אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה

ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה \_\_\_\_\_