

חלק זה לשימוש משרדי בלבד ואינו מהווה חלק מהחוזה
פרויקט "מול תבור"; בניין מספר (זמני): _____, דירה מספר (זמני): _____, קומה: _____, חניות מספר (זמני): _____, מחסן מספר (זמני): _____.



הסכם מכר – דירה במחיר מטרה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____, שנת _____

בין: **בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ, ח.פ. 513460865**
מקיבוץ אלונים
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

שם ומשפחה: _____, ת.ז.: _____
שם ומשפחה: _____, ת.ז.: _____
מרחוב _____
טלפון: _____
דוא"ל: _____

(כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית ביניהם, להלן: "הרוכש")
(לאחר מסירת הממכר תהא כתובת הרוכש בממכר)

מצד שני.

מבוא

הואיל והחברה מצהירה כי היא בעלת זכויות החכירה במקרקעין הידועים כגוש 16547, חלק מחלקות 5 ו-36 במגרש מס' 101 לפי תכנית מס' 212-1237411, בשטח כולל של כ-10,785 מ"ר, בנוף הגליל (להלן בהתאמה: "המקרקעין" ו-"התב"ע"), וזאת מכוח זכייתה במכרז רמ"י מס' צפ/391/2021 (להלן: "המכרז");

והואיל: וזכויות החברה במקרקעין ישועבדו / שועבדו לגורם המלווה כהגדרתו להלן, במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום (להלן: "השעבוד");

והואיל ובהתאם להיתר הבנייה, בניין מס' _____ (להלן: "המבנה") על מגרש מס' 101 עפ"י התב"ע, יכלול דירה המיועדת לשיווק במסגרת "מחיר מטרה" בקומה _____, המסומנת בתוכנית המבנה כדירה מס' זמני _____, הכוללת _____ חדרים (כולל חדר מגורים, חדרי שינה וממ"ד), חדרי אמבט ונוחיות, חדר מטבח, ומרפסת ו/או גינה ואשר אליה יוצמדו מחסן מס' _____, חניה מס' _____ וחלק יחסי מהרכוש המשותף (להלן: "הדירה" ו/או "הממכר"), הכל כמפורט בתשריטי המכר ובמפרט המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה;

והואיל וברצון הקונה שהחברה תקים עבורו את הדירה הנ"ל ותקנה לו את זכויות החכירה בה, והחברה מתחייבת כפוף לתנאי הסכם זה לבנות את הדירה עבור הקונה ולהקנות לו את זכויות החכירה בה בתור יחידת רישום נפרדת לאחר רישום המבנה כבית משותף לפי הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים ונותנות

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מיתר תנאיו וסעיפיו.
- 1.2 הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ובלבד שהסכם זה מפנה אליהם מפורשות ולחלופין שצורפו אליו בפועל.

1.3 כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחות הקריאה בלבד, ואין להשתמש בהן לצורכי פרשנות התניות המפורטות בו.

1.4 הסכם זה כולל את הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

- נספח א' – התכניות (יצורף בנפרד);
- נספח ב' – מפרט טכני (יצורף בנפרד);
- נספח ג' – חובת יידוע לעניין בטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות;
- נספח ד' – פרטי הממכר מועד המסירה והתמורה;
- נספח ה' – סדרי בטיחות באתר הבניה;
- נספח ו' – תוספת לגבי תקנון הבית המשותף והוצאת חלקים מהרכוש המשותף;
- נספח ז' – התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר;
- נספח ח' – תצהיר וכתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה;
- נספח ט' – תצהיר וכתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה;
- נספח י' – נספח ליווי פיננסי;
- נספח יא' – ייפוי כוח בלתי חוזר של הרוכש;
- נספח יב' – בוטל;
- נספח יג' – הבטחת רכיב המע"מ מתוך מחיר הממכר;
- נספח יד' – אישור בדבר ביטול בטוחה;
- נספח טו' – כתב הוראות לנאמן;
- נספח טז' – נספח עמלת ערבות חוק מכר;
- נספח יז' – דיווח לרשויות המס;
- נספח יח' – הצהרה בדבר היעדר יחסים מיוחדים;
- נספח יט' – נספח חניית נכה (ככל ורלוונטי);
- נספח כ' – הסכם למתן שירותי ניהול ואחזקה.

1.5 בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין הוראותיו של חוזה זה על נספחיו לבין הוראות המכרז, יגברו הוראות המכרז. בכל מקרה של סתירה, ו/או אי-התאמה ו/או דו-משמעות בין הוראותיו של מסמך ממסמכי חוזה זה לבין הוראות שבמסמך אחר של חוזה זה ו/או בין הוראות מהוראותיו של מסמך כלשהו של חוזה זה בין לבין עצמן, יפורשו ההוראות בצורה הרחבה ביותר ואף הוראה לא תפורש כבאה לצמצם הוראה אחרת אלא אם וככל שהדבר ייאמר במפורש. למען הסר ספק במקרה של מחלוקת בעניין משפטי יגברו הוראות ההסכם, בנושאים טכניים יגברו הוראות המפרט הטכני ובנושאים טכנוניים של הדירה והמבנה יגברו התוכניות.

1.6 האמור בחוזה בלשון יחיד - אף לשון רבים במשמע, וכן להיפך. האמור בחוזה בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

1.7 הגדרות

נוסף על כל הגדרה אחרת במבוא לחוזה או בגופו ובלי לגרוע מכל הגדרה כאמור, תהא בחוזה זה למונחים הבאים המשמעות שלצדם:

"הפרויקט" 4 בניינים סה"כ הכוללים 422 יחידות דיור לכל הפחות, מתוכן 338 יח"ד מיועדות לשיווק במסגרת תוכנית "מחיר מטרה" ו- 84 יח"ד מיועדות למכירה בשוק החופשי.

כמו כן כוללים הבניינים חניות, שטחים משותפים, שטחי פיתוח, מבני עזר, מחסנים וכד' בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו ולתוכנית אשר אושרה על ידי מוסדות התכנון לצורך מתן היתר בניה.

מובהר בזה, כי החברה תהא רשאית לקבוע את סדר ההקמה של הבניינים לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז והסכם זה, וכי לא חלה עליה חובה לבנות את כל הבניינים באופן סימולטני ובלבד שלא ישתנה מועד המסירה.

מדד תשומות הבניה כפי שיתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחד שיבוא במקומה, וכל מדד רשמי אחר שיחליפו. הפניקס חברה לביטוח בע"מ ו/או הפניקס ליווי בניה וערבויות בע"מ ו/או כל בנק ו/או חברת ביטוח ו/או כל מוסד פיננסי אחר ו/או תאגיד בנקאי אחר מורשה כדין, עמו תבחר המוכרת להתקשר בהסכם, לפי שיקול דעתה הסביר, לצורך מתן ליווי פיננסי לפרויקט בלבד שיעמוד בהגדרת תאגיד מלווה על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

חשבון אשר נפתח על שם החברה לליווי פיננסי של הפרויקט בבנק לאומי לישראל בע"מ סניף משכית (סניף מס' 783) מס' חשבון 21543/49, ע"ש משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, בנאמנות עבור החברה, או לחילופין כל חשבון אחר שיחליף אותו בהתאם למפורט בפנקס השוברים.

חוזה זה וכל נספחיו, בין אם צורפו אליו בפועל ובין אם לאו. חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, כפי שיהא בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו. חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 כפי שיהא בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.

תכנית מס' 212-0478495 ותכנית מס' 212-1237411 ו/או כל תכנית בניין עיר אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין.

עוה"ד רונן מאור ו/או כל עורך דין ממושרד פירון עורכי דין.

עיריית נוף הגליל.

הקבלן ו/או קבלני משנה שייבחרו על ידי המוכרת, אשר יהיו קבלנים רשומים אצל רשם הקבלנים ומורשים ובעלי סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הדירה והפרויקט.

ריבית בשיעור המירבי האפשרי בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ו-תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), תשפ"ב-2022.

כמפורט בסעיף 7.1 להסכם.

"המדד"

"הגוף המלווה" או

"הגורם המלווה"

"חשבון הפרויקט" או

"חשבון הליווי"

"החוזה" או "חוזה זה"

"חוק המכר הבטחת

השקעות"

"חוק המכר"

"חוק המקרקעין"

"התב"ע"

"ב"כ המוכרת" ו/או

עוה"ד"

"העירייה" או "הרשות

המקומית"

"הקבלן"

"ריבית פיגורים"

"תאריך מסירה" ו/או

"מועד המסירה"

רשות מקרקעי ישראל.

"רמ"י"

"המכרז"

"החכירה"

מכרז רמ"י מספר מס' צפ/391/2021 על כל נספחיו.
זכות חכירה מהוונת, כמשמעותה בחוק המקרקעין בדמי חכירה וביתר
התנאים הנקבעים מידי פעם בפעם על ידי רמ"י, לתקופה של 98 שנים,
ובהתאם לתנאי המכרז.

2. התחייבויות החברה

2.1 החברה מצהירה כי היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם להתקשר בחוזה זה ואין כל מניעה
על פי כל דין ו/או הסכם למכירת הדירה לקונה ולמילוי התחייבויות החברה על פיו. עוד
מצהירה החברה כי הבניין והדירה יוקמו על פי היתר בניה כדין וכי זכויותיה בדירה ובבניין
נקיות מכל שעבוד ו/או משכנתא למעט לטובת הגוף המלווה לצורך ליווי הפרויקט.

עוד מצהירה החברה כי היא מילאה את כל התחייבויותיה עפ"י המכרז וכי היא מתחייבת
למלא את כל התחייבויותיה ולשלם את כל המיסים ו/או האגרות המוטלים ו/או שיוטלו עליה
במסגרת המכרז.

2.2 החברה מוכרת בזה לקונה זכות חכירה מהוונת בדירה, לתקופה של 98 שנים (החל מיום
19.07.2022 ועד ליום 18.07.2120) עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בהתאם להסכם
החכירה החתום בין החברה לרמ"י, והיא מתחייבת לבנות על חשבונה ובאמצעות קבלנים
מטעמה את המבנה ואת הדירה בהתאם לתוכנית הדירה ולמפרט הטכני הרצופים להסכם זה
כחלק בלתי נפרד של ההסכם ואשר לא יפחתו מהמפרט המחייב במכרז (מפרט מחייב לדירה
במחיר מטרה מהדורה 4.1 מיום 11.02.2022, ייקרא להלן: "המפרט המחייב"), וכן לפי תנאי
היתר הבניה ותוכניות האדריכל (תכנית הדירה והמפרט הטכני ייקראו להלן - "התוכנית")
ובכפוף להוראות הסכם הליווי מול הגוף המלווה. בכל מקרה תקבע תכנית הדירה בהתאם
להיתר הבניה ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו.

2.3 בוטל.

2.4 בוטל.

2.5 המוכרת מתחייבת כי הדירה והמבנה יבנו בהתאם למפרט המחייב ולתוכניות המכר המצ"ב
להסכם זה, בכפוף ל"שינויים קלים בביצוע" לעומת המפרט ותוכניות המכר המצ"ב להסכם
זה וכן בכפוף לשינויים אם יהיה צריך לבצעם כתוצאה מהוראות הדין, היתר הבניה, או
מהנחיות הרשויות המוסמכות או שינוי. "שינויים קלים בביצוע" לצורך סעיף זה פירושו:
סטיות בשיעור של עד 2% בין שטח הדירה המופיע במפרט ובתוכניות המצ"ב להסכם זה לבין
המידות בפועל, וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים המופיעים במפרט לבין
המידות בפועל, והכל בהתאם להוראות צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974.

מובהר כי לצרכים אחרים כגון לצרכי חישוב ארנונה, רישום בספרי המקרקעין וכיו"ב, עשוי
אופן חישוב שטח הדירה להיערך באופן שונה מהאופן המתואר בחוזה ונספחיו.

החברה מתחייבת בזה לבנות את המבנה והדירה בהתאם למפרט המחייב ולתוכניות המכר, תוך שימוש בחומרים ואביזרים העומדים בתקן הישראלי (ככל שיש להם תקן) בהתאם להוראות כל דין. מובהר כי המבנה והדירה יתאימו לתיאורם בתוכניות ובמפרט המחייב.

2.6

מובהר כי בכל פריט במפרט המחייב המפנה לתקן או תקנון מחייב הכוונה לתקן או תקנון המחייבים במועד הוצאת היתר הבניה, אלא אם בוצע הפריט, על פי דרישת הרשויות המוסמכות והוראות הדין, על פי תקן או תקנון חדש שהיה תקף למועד הביצוע בפועל.

ידוע לרוכש, שהחברה תהא זכאית לפי שיקול דעתה הסביר, ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי בממכר ובתכנונו העולה על "שינוי קל בביצוע" כהגדרתו בסעיף 2.5 לעיל, ובכפוף שלא יחול שינוי במיקום הדירה ו/או בכיווניה, החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הסביר לפעול לשינוי התכניות של הפרויקט ו/או לשינוי היתר הבניה, בין אם מיוזמתה (בדרך של הקלות) ובין אם מיוזמת הרשויות המוסמכות ו/או עקב אילוצי ביצוע ו/או בקשר עמם ויכול ושינויים אלו יגרמו לשינוי בתכניות ובמפרט המכר, והכל מבלי לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה מעבר לסטיות המותרות בחוק. יובהר כי הגשת בקשה לשינוי תכנית תוגש רק בכפוף לקבוע בסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, והכל בכפוף להוראות המכרז, אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

2.7

החברה מצהירה כי אין בכוונתה ליזום שינוי בתב"ע למעט בקשה להקלות לרבות הקלות לפי שבס כחלון, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם להוראות סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 והתקנות שעודכנו מכוחו. מובהר בזאת כי לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה לא תגיש החברה בקשה לשינוי בהיתר הבניה של הבניין בו מצויה הדירה הנרכשת ולא תוכל החברה לבצע בנייה נוספת בבניין בו מצויה הדירה.

החברה תהיה אחראית לביצוע תיקונים במבנה ובדירה עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) (להלן - "תקופת האחריות").

2.8

החברה מתחייבת להשלים את עבודות הפיתוח בשטח החלות עליה לא יאוחר מ-6 חודשים מיום קבלת טופס 4 או תעודת גמר, לפי המוקדם מבניהם, והיא מתחייבת לעשות כן באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה ויאפשר גישה סבירה ובטוחה לבניין ולדירה והצמדותיה וכן יתאפשר שימוש סביר בדירה למגורים.

2.9

בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או על-פי כל דין, החברה מתחייבת לרשום את המבנה בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, וכן לרשום את זכויות החכירה בדירה ע"ש הקונה, וזאת בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר [דירות]. בחישוב תקופות הרישום לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

2.10

בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או על-פי כל דין, החברה מתחייבת לגרום לכך שזכות החכירה של הקונה בדירה, כולל החלקים הבלתי מסוימים היחסיים ברכוש המשותף, תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת ובלבד שהקונה ישלם

2.11

קודם לכן את המיסים החלים עליו על פי הסכם זה והנדרשים לרישום הדירה ע"ש הקונה ובתנאי שהקונה ימציא לחברה לפי דרישתה הראשונה שטרי משכנתא (במידה והקונה נטל משכנתא) וכן תעודות המעידות שהוא שילם לרשות המקומית ולממשלה את הארנונות והמיסים המגיעים להם בעד הדירה או בקשר אליה ובתנאי שיחתום על כל מסמך שיומציא לחתימתו על פי דין לצורך ביצוע הרישום האמור. למען הסר ספק, מובהר בזה כי העלויות הכרוכות בנטילת משכנתא, אגרות רישום בטוחה בגינה ורישומה בפנקס רישום הזכויות, יחולו במלואן על הקונה וישולמו על-ידו בהתאם לדין. על אף האמור, יובהר כי המוכרת תישא פעם אחת בלבד בעלות האגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות משכנתא לטובת המוסד הכספי ממנו נטל הקונה משכנתא.

2.12 הקונה יופיע במועד ובמקום, שיתואם מולו ע"י המוכרת ו/או עוה"ד בהודעה מוקדמת של 10 ימים מראש לפחות, לצורך המצאת המסמכים, ו/או ביצוע הפעולות הנדרשות ו/או חתימה על כל מסמך שיומציא לחתימתו לצורך ביצוע הרישום האמור.

לא המציא הקונה את המסמכים ו/או התעודות הנדרשים לצורך רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, ידוע לרוכש שלא ניתן יהיה לרשום את הדירה על שמו על-ידי החברה ו/או מי מטעמה עד לקיום התחייבויותיו בחוזה זה, בכל הנוגע לרישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש, במלואן, והיא לא תהיה אחראית לכל נזק שייגרם לרוכש כתוצאה מכך עקב אי רישום הזכויות בממכר על שמו, אך לא יהיה בכך בכדי לפטור את המוכרת מהתחייבותה לרישום הזכויות לאחר הסרת המניעה מצד הקונה, ואולם עיכוב בהמצאת אישור מס רכישה בשל הקפאת שומה לצורך מכירת דירה קודמת או עיכוב במסמך אחר שאינו תלוי בקונה ושהקונה לא יכול היה למנוע את עיכובו, לא תיחשב כהפרת הוראת סעיף זה על ידי הקונה ולא תשחרר את החברה מהתחייבויותיה, ובלבד שהקפאת השומה הינה בהתאם למועד הקבוע בחוק.

2.13 החברה מתחייבת לאפשר לקונה – אם יחפוץ בכך – לרשום משכנתא לחובתו ובלבד שהקונה ישלם את מלוא עלויות ו/או האגרות - הכרוכות בנטילתה וברישומה, וכן בלבד שהמשכנתא תיוחד לדירת הקונה בלבד על אף האמור, יובהר כי המוכרת תישא פעם אחת בלבד בעלות האגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות משכנתא לטובת המוסד הכספי ממנו נטל הקונה משכנתא.

2.14 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובתו של הקונה לקבל את הדירה לחזקתו כשיידרש לעשות כן כמפורט להלן ו/או כדי להקנות לו זכות לסרב לקבל את החזקה בדירה כאמור. וזאת בכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו.

2.15 החברה מתחייבת לתת לקונים בטוחה העונה על דרישות חוק המכר הבטחת השקעות מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי חוק המכר. החברה תהא רשאית להחליף כל בטוחה שתינתן לקונה בבטוחה אחרת בכפוף להוראות חוק המכר, לפי שיקול דעתה הסביר, בכפוף למשלוח הודעה לקונה ובלבד שהבטוחה החלופית עד למועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה תהיה אחת מהבטוחות המנויות בסעיפים (1)2 או (2)2 לחוק המכר הבטחת השקעות.

3. הצהרות הקונה

הקונה מתחייב כי למיטב ידיעתו לא קיימת מניעה כלשהי, חוקית או אחרת, להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל הוראותיו במלואן ובמועדן.

3.1 החברה הציגה בפני הקונה או נתנה לו את האפשרות לראות בעיני קונה סביר את השטח בכללותו שבגבולותיו יוקם הפרויקט והמבנה בו תימצא הדירה, את מיקום הדירה במבנה ואת כל התוכניות הרלוונטיות למבנה ולדירה. כמו כן ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבדוק בעצמו או ע"י עו"ד ו/או יועץ ו/או מומחה מטעמו את המקרקעין, ייעודם וסביבתם, את המערכות, המתקנים והתשתיות במקרקעין ובסביבתם ואת הוראות הסכם זה ונספחיו.

3.2 נמסר לקונה כי עבודות הפיתוח הכלליות במקרקעין וסביבתם, לרבות סלילת דרכים, מדרכות, הנחת תשתיות תקשורת, חשמל, מים, ניקוז ותיעול, הכנת תוכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי למתחם בו מוקם הפרויקט וכיוצא באלה, הכל בהתאם להוראות המכרז וכן להסכם ביצוע תשתיות ציבוריות שנחתם מכוח המכרז – הן עבודות ומטלות שמבוצעות באחריות משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ואין למוכרת אחריות בקשר עם עבודות אלו, לרבות, אך לא רק, לגבי איכותן, לוח הזמנים לביצוען, מועד השלמתם ומטרדים וארכות שייגרמו במהלך ועקב ביצוען ובלבד שהמוכרת לא גרמה, במעשה או מחדל, לנזק ו/או עיכוב בהשלמת העבודות הנ"ל. החברה תשתף פעולה ככל שתידרש על מנת שעבודות הפיתוח הכלליות המבוצעות על ידי חברת יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ ו/או הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, תושלמנה בהקדם האפשרי.

3.3 נמסר לקונה כי התכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מספר הדירות, סידורן, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במקרקעין, לרבות רישום זיקות הנאה כמובנם בחוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או הדירה, לשימוש הולכי רגל ו/או לכלי רכב, זכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, קווי גז וכד' הינו עקרוני בלבד, ולא סופי. כמו כן הודע לקונה שהתכנון הסופי של הפרויקט וסביבתו כאמור וכל מיני פעולות פיתוח ותכנון (כולל פרצלציה, הרחבת דרכים וכו') שיש גם לבצען על ידי רישום בלשכת רישום המקרקעין, נתון להחלטתה הסופית של המוכרת ולשיקול דעתה הסביר ובלבד שאינה מקפחת ו/או סותרת את הדין וכן לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה (לרבות גודלה ושטחה של הדירה, מיקומה וכיווניה) על פי החוזה ונספחיו, ומבלי למנוע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירתו ולהצמדותיה ושימוש סביר בהם. ככל שפעולות אלו יבוצעו לאחר מסירת החזקה, תימסר בגינן הודעה לקונה והן יבוצעו בשעות סבירות.

3.4 החברה תהא רשאית להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט ובתשריטי המכר, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל ו/או ספקיות תקשורת ו/או חברות הגז בהתאם להוראות הדין והתב"ע. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד מהמתקנים הנ"ל

תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

3.5 נמסר לקונה שמערכות הבניין בו מצויה הדירה עשוי לכלול מערכות משותפות לבניינים נוספים סמוכים (להלן יחד: "**הבניינים הנוספים**"), לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובלבד שפעולות החברה אינן מקפחות ו/או סותרות את הדין ובהתאם לדרישות הרשויות הרלוונטיות.

3.6 עד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה לאחר שניתן בגינה היתר אכלוס, הקונה לא יהא רשאי להכניס לבניין ו/או לדירה חומרים ו/או פועלים ו/או בעלי מלאכה מטעמו לצורך ביצוע עבודות כלשהן והוא לא יהא רשאי לבצע עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות בדירה וכן להכניס אליה מתקנים ו/או חפצים והכול בין בעצמו ובין באמצעות אנשי מקצוע מטעמו.

כמו כן, הקונה לא יהא רשאי לבצע שינויים חיצוניים הטעונים היתר בניה בהתאם להוראות חוק ותקנות התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 כגון הוספת סככות ו/או פרגולות במרפסות וזאת כל עוד לא נמסרה החזקה בדירה לידי הקונה וניתן בגינה היתר אכלוס.

לאחר מסירת הדירה לרוכש, הרוכש רשאי לבצע שינויים בדירה בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש. ככל והשינוי נעשה שלא על פי היתר ויש בשינוי כדי למנוע ו/או לעכב את רישום הבית המשותף ישיב הרוכש את המצב לקדמותו מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המוסמכת ו/או המוכרת. כל ההוצאות שייגרמו עקב שינויים שביצע הרוכש בדירה לאחר מסירת החזקה, בין אם התקבל היתר בניה כדין בגין השינויים ובין לא, יישא הרוכש במלוא ההוצאות שייגרמו למוכרת עקב השינויים כאמור לצרכי רישום הבית המשותף ולרישום הדירה על שם הרוכש.

מובהר בזה, כי הקונה לא יהא רשאי להתערב באיזה אופן שהוא בעצמו או באמצעות אחרים בבניית הבניין והדירה במשך כל תקופת הבנייה עד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה. הקונה לא יהא רשאי להיכנס לאתר הבנייה ללא ליווי מצד נציג החברה וללא אמצעי מיגון מתאימים, הכל כמפורט **בנספח ה'** לחוזה זה. למען הסר ספק, אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטניים לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

3.7 תוך 14 יום מהמועד בו זומן הקונה על-ידי החברה בכתב, יבחר הקונה מתוך תצוגת החברה את האביזרים ו/או הרכיבים ו/או הדגמים לגבי רכיבי הדירה [כגון: ריצוף, אסלות, כיורים וכד'] אשר ברצונו כי יותקנו בדירה. לאחר הבחירה כאמור, יאשר הקונה בחתימתו את פרטי בחירתו על גבי "טופס בחירת רכיבים" אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהמפרט הטכני. מובהר ומוסכם בזה, כי ככל שהקונה לא יתייצב לבחירת האביזרים ו/או הרכיבים ו/או הדגמים כאמור בתוך המועד הנקוב לעיל, תהא החברה רשאית לבחור עבורו לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שנתנה החברה ארכה של 14 ימים נוספים והודיעה בהודעתה השנייה כי תפעל כאמור. ידוע לקונה כי באפשרותו להודיע לחברה על רצונו לוותר על רכיבים מסוימים בדירה, כנגד זיכוי וקיזוז שווי הרכיבים עליהם ויתר מהתמורה, הכל בהתאם להוראות פרק הזיכויים

במפרט הטכני, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה וסעיף 7.44 להלן ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות).

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי לחברה אין כל אחריות לגבי אביזרים ו/או חומרים ו/או רכיבים שסופקו ו/או הותקנו על ידי הרוכש ו/או מי מטעמו והכל בכפוף להוראות כל דין. הובא לידיעת הקונה כי רכש את הדירה למטרת מגורים בלבד ובכפוף להוראות כל דין. החברה תכלול הוראה זו בתקנון הבית בעת רישום הבית כבית משותף.

3.8 הקונה יישא בחלק יחסי לפי מידת חלקו ברכוש המשותף, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבמבנה, והכל בהתאם לתקנון הבית המשותף כפי שיירשם ע"י החברה ואשר יהא מבוסס על התקנון המצוי בחוק המקרקעין. הקונה ישלם את חלקו בהוצאות אלה לפי דרישת נציגות המבנה. החברה מתחייבת לשאת בהוצאות קבועות כאמור של אחזקת הרכוש המשותף בגין דירות שטרם נמכרו בפרויקט ואולם החברה לא תישא בחלק של ההוצאות המהווה צריכה בפועל בגין דירות שטרם נמכרו ואשר החברה תוכיח כי לא צרכה בגין שירותים.

3.9 החברה זכאית בכפוף להוראות הדין להוציא חלקים ושטחים מן הרכוש המשותף ולהצמידם לדירה או לדירות כפי שהיא תמצא לנכון ובהתאם למפרט ולתוכניות הפרויקט ובלבד שזכויותיו של הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה. מובהר בזה מפורשות שהקונה רוכש לפי הסכם זה את זכות החכירה בדירה, על הצמודותיה, וחלק מתאים ברכוש המשותף, לאחר שיוצא הימנו כל חלק או שטח או חלק מהמבנה שהחברה תצמידו לדירה או לדירות כלשהן, וללא כל אחוזי בניה נוספים. במיוחד ומבלי לפגוע בכלליות שבאמור לעיל זכאית החברה [אך לא חייבת] להוציא מן הרכוש המשותף כל חלק מן השטח ו/או המבנה המיועד לחנייה ו/או למחסנים ו/או לגינות ו/או לגגות ו/או לשטחי המסחר (אך למעט חלקים שאסור להוציאם מהרכוש המשותף על פי דין), לצורך יצירת יחידות רישום נפרדות בהתאם להיתר הבניה כפי שיאושר מזמן לזמן וכן להצמיד מקומות חנייה ו/או מחסנים ו/או שטחים ו/או קירות חיצוניים ו/או גינות ו/או גגות לדירות שיכללו בבית המשותף לפי בחירתה והחלטתה, כמפורט בנספח "ד" לחוזה זה ו/או כמצוין בתשריטים המהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה ובלבד שזכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה לא תפגענה. אין בפסקה זו כדי לחייב את החברה להקים משטחי חנייה ו/או מחסנים, פרט לאמור במפורש בהסכם זה על נספחיו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הסר ספק מובהר בזה כי המחסנים, החניות, מרפסות הגג הצמודות לדירות הגג והחצרות הסמוכות לדירות הגן, יוצמדו לדירות ולא יהוו חלק מהרכוש המשותף והכל בכפוף לכך שלא יפגעו זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו וכן שפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה והצמודותיה וכי פעולות כאמור תבוצענה על פי הדין.

מובהר כי בבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או בפרויקט ייתכנו שטחים משותפים שישמשו את כלל דיירי הפרויקט ו/או הבניין ו/או הבניינים הנוספים, לרבות (אך לא רק) מעברים, כניסות ו/או יציאות משותפות, דרכי גישה משותפות ו/או נפרדות וכיו"ב, וכן ייתכנו מערכות ומתקנים משותפים המיועדים לשרת את כלל דיירי הפרויקט ו/או הבניין ו/או הבניינים הנוספים ו/או מי מטעמם ובכלל זה ידוע לו, כי חלק מהמערכות ו/או מהמתקנים של הפרויקט ו/או הבניין ו/או הבניינים הנוספים ימוקמו בשטחי הרכוש המשותף בפרויקט ו/או בבניין ו/או בבניינים הנוספים.

בנוסף, ידוע לקונה כי ייתכן והחניונים בפרויקט יהיו משותפים לכל הבניינים או רק לחלקם ו/או תהיינה לחניונים כניסות ו/או יציאות משותפות ו/או נפרדות ו/או דרכי גישה משותפות ו/או נפרדות ויהיו בהם אזורי חניה מוגדרים ונפרדים.

מובהר, כי מיקומם הסופי של השטחים, המערכות והמתקנים המשותפים יקבע על-ידי החברה או בהתאם לדרישת הדין או הרשויות המוסמכות וכי בהתאם לאמור לעיל, החברה תהא רשאית לשנות את מיקומם מזה המסומן בתוכניות.

3.10

מובהר בזה, כי עד למועד מסירת החזקה בדירה החברה תהא רשאית להעביר דרך המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, צינורות מים, הסקה, גז, חשמל, כבלי טלפון, ניקוז, ביוב וכיו"ב וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וכד', ככל שיידרש. לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, תתאם החברה מול הקונה מראש בטרם ביצוע כל תיקון/מעבר בשטח הדירה עצמה וכל העברה נוספת של תשתיות כאמור בשטח הדירה תהא מותנית בהסכמת הקונה לאחר תיאום מראש עם הקונה ובשעות עבודה סבירות והכל בכפוף להתחייבות החברה לצמצום אי הנוחות ככל הניתן והשבת המצב לקדמותו ככל הניתן לאחר השלמת העבודות. אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטיים לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

הודע לקונה כי החברה תהא רשאית להציב שילוט מכל מין וסוג שהוא באתר הבנייה לפי שיקול דעתה הסביר. גם לאחר תום עבודות הבנייה, החברה תהא רשאית להציב על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים ו/או לובי הכניסה ו/או אזור החנייה ו/או שטחי המסחר ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף, שילוט לרבות שילוט מואר אשר יכלול את שם החברה ו/או את לוגו החברה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין ובלבד שמיקום הצבת השלט יהיה במקום שאינו מפריע לשימוש הסביר בדירה ובמבנה, והינו בהתאם להוראות החוק. מובהר כי החברה תישא במלוא העלויות הקשורות לשילוט. החברה תעגן הוראה זו בתקנון הבית המשותף. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת והמוכרת תישא בכל עלויות ההסרה. הקונה יאפשר לחברת הניהול (במידה ותהיה חברת ניהול בבניין ו/או בפרויקט) ו/או למוכר ו/או למי מטעמו גישה סבירה ונוחה לשילוט וזאת לשם ביצוע עבודות תחזוקה ו/או תיקון ו/או ניקיון של השילוט ו/או שינויו, בכל עת סבירה. כמו כן הקונה לא יזיז ו/או יחבל ו/או יפגע ו/או יפגום בשילוט ו/או יכבה את השילוט ו/או ישנה את צורתו ו/או מידת תאורתו ו/או יפריע לשילוט.

החברה הודיעה לקונה שעד למועד מכירת כל הדירות בפרויקט (קרי: עד למועד בו נחתם הסכם המכר מול הרוכש האחרון), החברה תהא זכאית לנצל את כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בפרויקט עד לאותו מועד ובכל דרך שתמצא לנכון, בכפוף למילוי דרישות הרשויות הנוגעות בדבר וכן תנאי כל דין, וכן כי החברה תהא רשאית עפ"י שיקול דעתה הסביר (כפוף לאישור הרשויות המוסמכות ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו, ככל ונדרש), לשנות תכניות של יחידות דיור ו/או הצמדויותיהן ו/או שטחים אחרים בפרויקט לרבות שטחים משותפים בפרויקט ו/או לפעול בהם בכל דרך שתמצא לנכון ו/או להגדיל את מספר יחידות הדיור בפרויקט ו/או לאחד יחידות דיור, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה עפ"י הסכם זה

ונספחיו, לרבות זכויותיו בדירה על הצמדותיה. מובהר בזה, כי לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בפרויקט לא יוותרו בידי החברה זכויות בנייה כלשהן במקרקעין נשוא הפרויקט. אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטיים לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון. למען הסר ספק, זכויות בניה שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין יהיו שייכות לבעלי היחידות.

3.11 הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי נכון למועד החתימה על החוזה, הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עמו יבוטל מעיקרו והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

3.12 חברת הניהול:

ידוע לרוכש, כי על-פי דרישת הרשויות המוסמכות, תידרש חברת ניהול לשטחים המשותפים בבניין ו/או בפרויקט. החברה תזמן את רוכשי הדירות להתכנסות של הרוכשים והדיירים בבניין למועד שהנו כ- 30 יום לפני מועד מסירת החזקה של השטחים המשותפים לצורך מינוי נציגות זמנית והחלטתם להתקשר עם חברת ניהול והרוכש מייפה את כוחה של הנציגות הזמנית להתקשר עם חברת ניהול כאמור.

ככל ולא תיבחר חברת הניהול במעמד זה, יימסר הרכוש המשותף לנציגות הזמנית.

במקרה בו החברה תהא חברת הניהול ייחתם הסכם ניהול ואחזקה המצ"ב כנספח כ' לחוזה זה, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול תוגבל לשנתיים בלבד החל ממועד מסירת החזקה. במידה וחברת הניהול מצויה בבעלות הקבלן ו/או בשליטתו תקופת ההתקשרות תוגבל לשנה אחת בלבד, החל ממועד מסירת החזקה.

לאחר תום התקופות כאמור לעיל, תהיה רשאית נציגות הדיירים להחליט על החלפת חברת הניהול, בהתאם להוראות כל דין.

הודע לרוכש כי הסכם הניהול והאחזקה ו/או הוראותיו או כל חלק מהן על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה, יכול וירשמו בלשכת רישום המקרקעין בין על-ידי הכללתו בתקנון הבית המשותף, ובין בכל דרך חוקית אחרת אותה תמצא החברה לנכון.

כאשר הבניין יירשם כבית משותף, מסכים הקונה כי החברה רשאית לקבוע כי חברת הניהול תהווה את הנציג החוקי של הבית המשותף, ובחתימתו על חוזה זה ועל הסכם הניהול והאחזקה, הקונה מאשר ומסמיך באופן בלתי-חוזר את חברת הניהול לפעול מטעמו ולייצגו בכל עניין הקשור לבית המשותף, לרבות קבלת הרכוש המשותף לידיה כמפורט בסעיף 11 לעיל, והכל בכפוף להוראות הרלבנטיות בהסכם הניהול והאחזקה ומבלי שזכויותיו על-פי חוזה זה תפגענה.

החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, למנות שלושה דיירים בבית כנציגות הראשונה של הבית (להלן: **"הנציגות הראשונה"**) עד לכינוס אסיפה דיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי עד למועד אכלוס הבית והבית/ים הסמוך/ים, יתוחזקו השטחים והמתקנים המשותפים הנ"ל (או כל חלק מהם שבנייתו הסתיימה) על ידי החברה וממועד זה ע"י נציגות הדיירים ו/או הנציגות הראשונה ו/או הנציגות הזמנית ו/או חברת הניהול ככל ומונתה, לפי העניין, של הבית/ים שבנייתו/תם הסתיימה, וזאת עד למינוי נציגות בית אחרת.

בעניין זה, ידוע לרוכש, כי ייתכן וניהול ואחזקת הפרויקט יבוצע על ידי חברת ניהול אחת עבור הבניין כולו או עבור כל הבניינים שבפרויקט יחד (ככל שישנם) או על-ידי מספר חברות ניהול ואחזקה שונות ונפרדות אשר מי מהן תעניק את שירותי הניהול והאחזקה לכל יחידות הדיוור בבניין או בכל הבניינים שבפרויקט יחד, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

3.13 הודע לרוכש, כי במגרשים סמוכים לפרויקט ו/או בקרבתו ייבנה ו/או בניין/ים ו/או יחידות אשר ישמשו/ למגורים ומסחר, בהתאם לתנאי התב"ע.

3.14 הודע לרוכש שבקומת הקרקע/ קומת הרחוב של הבניין ייבנו שטחי מסחר, בהתאם לתנאי התב"ע (שטחי המסחר וכל השטחים והמתקנים הנלווים לשטחי המסחר ו/או המשרתים אותם יקראו לעיל ולהלן: **"המבנה המסחרי"** או **"שטחי המסחר"**).

3.15 הודע לרוכש כי לא תהיינה לו זכויות כלשהן בשטחי המסחר וכי שטחי המסחר (לרבות ביחס לזכויות בניה קיימות ו/או עתידיות ביעוד למסחר) אינם מהווים חלק ממסלול "מחיר מטרה", וכי המוכרת תהא רשאית לנהוג בשטחי המסחר ו/או בכל חלק בהם לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם לכל דין, לרבות להותיר אותם בבעלותה, לתכננם, להקימם, להפעילם, להשכירם ו/או להעניק זכות שימוש בלעדית בכל חלק בהם ו/או להצמיד את שטחי המסחר ו/או הזכויות בקשר אליהם לכל שטח שהוא בפרויקט ו/או למכור אותם לצד שלישי כלשהו.

3.16 מבלי לגרוע מהאמור, ידוע לרוכש כי המוכרת רשאית להעניק למי מבעלי הזכויות בשטחי המסחר כל זכות שימוש בלעדית ו/או אחרת שתקבע על ידה, לרבות (אך לא רק) לאפשר בשטחי המסחר ו/או ברכוש המשותף בפרויקט ו/או בבניין ו/או בבניינים הנוספים, אשר משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר כולל בחזית שטחי המסחר ו/או על גבי הקירות המקרים את המבנה המסחרי, ככל שיהיו (להלן: **"הקולונדות"**) הצבת שולחנות, כיסאות לעסקי המזון ובתי הקפה, סגירת חורף ו/או כל קירוי אחר, הצבת והפעלת דוכנים ו/או עגלות לממכר לרבות לדוכני מזון, התקנת שילוט ו/או שלטים ו/או התקנת מערכות לרבות מתקני מיזוג אוויר, מנדפים וכיו"ב אשר ישמשו את בעלי העסקים של המבנה המסחרי, וזאת במקום אשר ייקבע על-ידי המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או בשטחים המצויים מתחת לקולונדות ובהתאם להוראות הדין ו/או העירייה ו/או אישור הרשויות המוסמכות (ככל שיידרש אישור), והרוכש מתחייב לתת זכות שימוש, גישה ומעבר סבירים לשטחים אלו לרבות לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או התקנת שילוט, מערכות ומתקנים כאמור, ככל שיידרש, ובלבד שלא תיפגענה הגישה לממכר ושהדבר לא יהווה הפרעה לשימוש הסביר בו. מובהר, כי ההוצאות הקשורות להצבת השילוט ו/או הפרסום המשמשים את שטחי המסחר

לא יחולו על רוכשי הדירות. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה, לא יכללו שימושים אשר יש בהם כדי לגרום למטרדי רעש ו/או לכלוך ו/או ריח בלתי סבירים אלא בכפוף להוראות ואישור וועדות התכנון השונות, לחוק העזר העירוני, לתב"ע ולכל דין.

3.17 הודע לרוכש ששטחי המסחר יכללו, כל שימוש המותר על פי דין, בין היתר, חנויות ומקומות ממכר מסוגים שונים לרבות עסקי מזון, בתי קפה וכיו"ב, והכל בהתאם לשיקול דעת המוכרת ובכפוף להוראות התב"ע ולהוראות כל דין ובלבד שתאפשר זכות מעבר לרוכש אל הממכר ובלבד שלא יהיה בכך כדי להפריע לשימוש הראוי של הרוכש בדירה.

החברה תהיה רשאית להגביל את השימוש בשטחי המסחר כך שלא תתאפשר הסעדה מסוג "פס חם", אך לא תהיה מחויבת לכך. "פס חם" משמע – עמדה הדורשת ביטולצלייה של מזון (המצריכים מנדף).

3.18 הודע לרוכש שעצם השימושים והפעלת המבנה המסחרי, המתקנים והשירותים הנלווים להם כאמור בהסכם זה, עשויים לגרום רעש, ריח, שעות פעילות מותאמות למסחר, עומסים, מיקום שטחי פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר, מיקום ואופן איסוף אשפה, בורות שומן, והתקשרותו בהסכם זה נעשית בידיעת עובדה זו, ובכפוף לכך שהשימושים והפעילות במבנה המסחרי יהיו על-פי דין ובהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, הרוכש מתחייב שלא להפריע בכל צורה ואופן למבנה המסחרי ולפעילות שתתקיים בו לרבות לבתי העסק, לדרכי הגישה אליהם ומהם, להובלות, לפריקה ולטעינת סחורות וכיו"ב, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בממכר ושתאפשר גישה סבירה לממכר ושימוש סביר בממכר. יודגש, כי אין באמור כדי לגרוע מזכויות הרוכש על-פי דין או ו/כדי לגרוע מזכות הרוכש לפנות לערכאות שיפוטיות, וכי ידוע לו שבבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין ייתכנו שטחים משותפים לרבות מרתפים, מעברים, כניסות ו/או יציאות משותפות, דרכי גישה משותפות ו/או נפרדות ו/או אזור פריקה וטעינה של המבנה המסחרי וכיו"ב וכן ייתכנו מערכות ומתקנים משותפים, לרבות גנרטור חירום, מאגרי מים, מפוחי עשן וספרינקלרים וכן החניון (כהגדרתו להלן) ושטחי פיתוח, המיועדים לשרת את כלל דיירי הפרויקט ו/או הבית ו/או הבתים הנוספים ו/או את בעלי הזכויות בשטחי המסחר ו/או מי מטעמם ו/או את יחידות הדיור, כולם או חלקם ו/או המיועדים לשמש גם את בעלי הזכויות במבנה המסחרי ושטחי המסחר וגם את יחידות הדיור, כולם או חלקם ובכלל זה ידוע לו, כי חלק מהמערכות ו/או מהמתקנים של הבניין ו/או הבניינים הנוספים ו/או הפרויקט לרבות של שטחי המסחר ימוקמו בשטחי הרכוש המשותף בפרויקט ו/או בבניין ו/או בבניינים הנוספים ובכלל זה הקולנדות (ככל שיהיו) (לרבות בשטחי הרכוש המשותף של היחידות לדיור בלבד, ככל שיקבע) שייתכן ולאורך הבניין יעברו מנדפים, מערכות (לרבות מערכות אוורור ו/או מיזוג אוויר), צינורות, קווי מים, ביוב, חשמל, ותקשורת ו/או מתקנים וציוד אשר ישמשו, במלואם או בחלקם, את המבנה המסחרי ובלבד שכל המערכות ו/או מתקנים שלעיל יותקנו בהתאם לדין.

מבלי לגרוע מהאמור, ידוע לרוכש שהמוכרת ו/או בעלי שטחי המסחר רשאים להקצות חלק מהחניות שבחניון לטובת שטחי המסחר ו/או לטובת מבקרי שטחי המסחר וכן המוכרת רשאית להקנות בהם זכות (בעלות/חכירה/בכל אופן שתמצא לנכון) לבעל זכויות במקרקעין

ו/או במקרקעין אחרים, אף אם למי שיקבל את אותן זכויות אין ולא יהיו זכויות אחרות במקרקעין.

3.19 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 7 להלן, ידוע לרוכש, כי ייתכן וניהול ואחזקת הפרויקט יבוצע על-ידי חברת ניהול אחת עבור הבניין כולו או עבור הבניינים שבפרויקט יחד (ככל שישנם) או על-ידי מספר חברות ניהול ואחזקה שונות ונפרדות אשר מי מהן תעניק את שירותי הניהול והאחזקה לכל יחידות הדיור בבית או בכל הבניינים שבפרויקט יחד, והאחר/ות תעניק את שירותי הניהול והאחזקה למבנה המסחרי. עוד יתכן, כי כל הרכוש המשותף המשמש את כל יחידות הדיור והמבנה המסחרי בבניין יחד (ככל שיהיה) או את כל יחידות הדיור והמבנה המסחרי של כל הבניינים שבפרויקט יחד (ככל שיהיה) ינוהל ויתוחזק באמצעות חברת ניהול ואחזקה אחת לכל הפרויקט.

3.20 מוסכם כי שטחי המסחר (למעט הרכוש המשותף של המסחר שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד, ככל שיהיה, ינוהל ביחד וכל יחידה תשא בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף) ינוהלו באופן עצמאי ונפרד מהמגורים. למען הסר ספק, בעלי שטחי המסחר יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים אשר ישרתו את בעלי שטחי המסחר בלבד. בעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות המגורים בלבד.

4. התמורה

4.1 בתמורה לרכישת הדירה והזכויות בה, הקונה ישלם לחברה את מחיר הדירה הנקוב בנספח ד' להסכם זה, וזאת במועדים, בסכומים ובתנאים הקבועים בו, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה כמפורט להלן (להלן: "התמורה"). תשלומים שישולמו על-ידי הקונה על חשבון התמורה ישולמו אך ורק באמצעות פנקס השוברים אשר יומצא לקונה על-ידי החברה, כמפורט בנספח ליווי פיננסי המצורף להסכם זה כנספח י' (להלן – "נספח הליווי") למעט התשלום הראשון ככל שעד מועד תשלום זה טרם יומצא פנקס השוברים.

הקונה רשאי להקדים את תשלומי התמורה על פי שיקול דעתו. במקרה שהקדים הרוכש את התשלום ישלמו בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה. למען הסר ספק, התמורה לעיל משקפת את מחירי המכרז, בתוספת הצמדה למדד הבסיס ועד למדד שיהא ידוע במועד התשלום הרלוונטי בפועל. התמורה כהגדרתה לעיל לא תופחת בשום מקרה.

4.2 הובא לידיעת הרוכש, כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה על חשבון מחיר הממכר, אלא באמצעות שוברי התשלום. מובהר, כי כל תשלום ששולם שלא באמצעות שוברי התשלום כאמור יוחזר לרוכש, לחשבון הרוכש, שפרטיו ימסרו על ידי הרוכש, ויצוינו בחוזה זה.

מובהר כי כל עוד לא הומצאו לרוכש שוברי התשלום - הרוכש אינו רשאי לשלם תשלומים כלשהם על חשבון מחיר הממכר, וממילא אי ביצוע תשלום על חשבון מחיר הממכר עקב אי קבלת שוברי התשלום לא יהוו הפרה של הסכם זה ולא יזכו את החברה בכל פיצוי ו/או סעד

ו/או ריבית פיגורים. למען הסר ספק, האמור לעיל לא יחול על התשלום הראשון, אותו על הקונה לשלם באופן המפורט בנספח א' להסכם זה.

4.3 למען הסר ספק, מובהר בזה כי לא תחול על החברה כל אחריות להשגת הזכאות ו/או כל סכום אחר עבור הקונה מכל גוף או רשות. החברה תאפשר לרוכש לקחת משכנתא מכל מוסד פיננסי שיחפוץ, בהתאם להוראות כל דין.

4.4 "התמורה" הנ"ל תהא צמודה למדד תשומות הבניה. מדד הבסיס המינימלי לחישוב הינו המדד הידוע במועד חתימת חוזה זה או המדד הידוע במועד קבלת היתר בנייה, לפי המאוחר מבניהם.

4.5 בוטל.

4.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזה כי בגין כל יום של איחור בתשלום התמורה ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרת ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מחושבת על בסיס יומי, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל ובלבד שחלפו 10 ימים ממועד התשלום. אין באמור כדי להעניק לקונה זכות כלשהי לפגר בפירעון התשלומים, ואין באמור כדי לגרוע מזכויותיה של המוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין, לרבות הזכות לבטל את ההסכם מחמת הפרתו על-ידי הקונה.

4.7 סעיף 4 להסכם זה, על סעיפיו הקטנים, ולרבות **נספח ד'**, הינם מעיקריו של ההסכם ואי קיומם יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

5. הלוואה ומימון לרכישת הדירה:

הודע לקונה שככל שירצה הקונה לממן את רכישת הדירה באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא מכל בנק למשכנתאות (להלן בהתאמה: "**ההלוואה**", "**הבנק למשכנתאות**"), תאפשר החברה לקונה ליטול משכנתא ותחולנה ההוראות דלהלן:

5.1 האחריות המלאה לקבלת ההלוואה ולכל תנאיה מוטלת אך ורק על הקונה ואין בקבלת ההלוואה או באי קבלתה כדי לשנות ו/או לגרוע מהתחייבויותיו על פי חוזה זה.

5.2 הקונה יישא על חשבונו וישלם את כל ההוצאות, התשלומים והעמלות, לרבות דמי ביול, אם וככל שיחולו ויידרשו מהבנק, הכרוכים בקבלת ההלוואה.

5.3 על המוכרת לא תחול כל חובה או התחייבות לטפל ו/או להשיג את הסכמת הבנק למשכנתאות של הקונה למתן ההלוואה ו/או לגרום לביצועה.

5.4 גם אם לא יעלה בידי הקונה לקבל הלוואה כאמור, לא יהיה בכך כדי לפטור את הקונה מאיזו מהתחייבויותיו שעל פי חוזה זה ו/או לדחות מועד כלשהו לביצוע איזו מהתחייבויות הקונה שעל פי חוזה זה, ובכלל זה תשלום כל חלק מתוך התמורה במועדים האמורים בנספח התשלומים והמועדים, והקונה לא יישמע בטענה כי סורב ע"י המוסד הכספי ו/או כי תנאי ההלוואה שונו ובלבד שהחברה לא סרבה לחתום על מסמכי המשכנתא כאמור מסיבה שאינה סבירה ומוצדקת.

5.5.

עלה בידי הקונה לקבל את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן הלוואה כאמור, תסכים החברה, לאשר לבנק למשכנתאות במסגרת "התחייבות לרישום משכנתא", כי לא תעביר את הזכויות בדירה על שם הקונה אלא אם תירשם במקביל המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות (ככל שזו לא סולקה עד למועד זה) ובלבד שהקונה קיים את כל התחייבויותיו שעל פי החוזה, הרלוונטיות עד לאותו מועד ושהחוזה לא בוטל. אישור המוכרת כאמור יינתן בתנאי מוקדם כי יתקיימו כל התנאים הבאים:

א. הקונה שילם לפחות 100,000 ש"ח ממחיר הדירה ממקורותיו העצמאיים בהתאם להוראות בנק ישראל. במקרה והקונה יבקש לגרור משכנתא, החברה תחתום על התחייבות לרישום משכנתא רק בתנאי שקודם לכן קיבלה החברה מן הקונה, בנוסף לסכום הראשוני של 100,000 ש"ח מן התמורה עבור הדירה ממקורות עצמיים גם סכום נוסף בגובה סכום גרירת המשכנתא המבוקש והכל בהתאם להוראות בנק ישראל כפי שיעודכנו מעת לעת. נוסח ההתחייבות עליה תידרש החברה לחתום יהיה בנוסח המקובל בבנקים תוך מתן הערות סבירות ומקובלות של המוכרת ו/או של הגוף המלווה.

ב. אישור כאמור יותנה בין היתר בכך, כי הבנק למשכנתאות ישלם ויעביר את כל כספי ההלוואה במישרין לחשבון הליווי, בהתאם לפנקס השוברים.

ג. כל סכום שישולם ו/או יושב לקונה ו/או לבנק למשכנתאות בהתאם ישולם אך ורק כנגד פינוי החזקה בדירה (אם נמסרה לקונה) ובתנאי כי בד בבד עם התשלום תוחזר ו/או תבוטל כל בטוחה ותימחקנה הערות האזהרה אם נרשמו לטובת הקונה ו/או בנק הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

5.6. מובהר בזאת כי מועד התשלום לגבי כספי ההלוואה המובטחת במשכנתא יחשבו המועדים בהם בוצע התשלום בפועל.

5.7. נטל הקונה הלוואת/הלוואות מיותר ממוסד כספי אחד, לא תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת הבנק שנתן את ההלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת הבנק השני בדרגת קדימות שווה.

6. הבטחת כספי הקונה

6.1. החברה הודיעה לקונה כי הפרויקט צפוי להיות מלווה על ידי הגוף המלווה, כהגדרתו לעיל, וכי המקרקעין שעל גביהם מוקם הפרויקט וכן כל כספי התקבולים שתקבל החברה בקשר עם הפרויקט משועבדים/ישועבדו לטובת הגוף המלווה בשעבוד מדרגה ראשונה להבטחת האשראי שיועמד על ידי הגוף המלווה לחברה למטרת הפרויקט וכי החברה רשאית להוסיף ולשעבד את כל אחד מהנ"ל לפי שיקול דעתה הסביר והקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הגוף המלווה ככל שיידרש, מיד עם דרישתם הראשונה של החברה או הגוף המלווה, ובלבד שהמסמכים יהיו בנוסח על פי נספח הליווי ו/או נוסח אשר יאושר על ידי חברת הבקרה ואשר יהיה בנוסח המקובל במימון פרויקטים מסוג זה ובכפוף להוראות חוק המכר, ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.

ידוע לרוכש שבאפשרותו לפנות לגורם המממן לצורך קבלת אישור בדבר פרטי חשבון הפרויקט, וזאת בכל האמצעים הבאים :

6.1.1. באמצעות פניה לסניף הגורם המממן ו/או באמצעות מענה טלפוני ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הגורם המממן כפי שהם מופיעים בשוברי התשלום.

6.1.2. באמצעות מענה טלפוני - בפניה של הרוכש לגורם אותו יקבע הגורם המממן לעניין זה, ואשר מס' הטלפון המאפשר גישה אליו יופיע בשובר התשלום.

6.1.3. באמצעות אתר האינטרנט של הגורם המממן, על ידי הקלדת פרטים מסוימים מתוך השובר.

6.1.4. במשרדי הגורם המממן.

6.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הובהר כי החברה הודיעה לקונה כי שיעבדה/בכוונתה לשעבד ולהמחות על דרך השעבוד את כל זכויותיה כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הגוף המלווה, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הגוף המלווה, וזאת כחלק מתנאי הסכם הליווי ולפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת והסכמת הגוף המלווה – גם לטובת מוסד פיננסי אחר. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת זכויותיו כאמור בכפוף להמצאת הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח, כאמור **בנספח ג'** להסכם זה ומכתבי החרגה בהתאם להוראות חוק המכר, לידי הרוכש. במקרה של שעבוד כאמור, תיתן החברה ו/או מי מטעמה הוראות בלתי חוזרות לקונה להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומיו, בהתאם לקבוע בהוראות הגוף המלווה ובהתאם להוראות נספח הליווי והכל בכפוף להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות). הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת זכויות החברה לטובת הגוף המלווה, ומתחייב לחתום, במעמד חתימת חוזה זה או בתוך 14 ימים מדרישת החברה (לאחר חתימת חוזה זה), על כתב התחייבות לטובת הגוף המלווה בנוסח המקובל בגופים המעניקים ליווי לפרויקטים מהסוג הנדון ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה ובכפוף להוראות חוק המכר.

6.3. בגין כל סכום אשר ישולם על-ידי הקונה לחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם זה באמצעות פנקס השוברים אשר יומצא לידיו כאמור, תומצא לקונה בדואר או באמצעות החברה המוכרת פוליסת ביטוח או בטוחה על פי חוק מכר הבטחת השקעות מאת הגוף המלווה בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכרת ע"י התמורה, ללא רכיב המע"מ כהגדרת מונח זה בחוק המכר הבטחת השקעות, ובכפוף לאמור **בנספחים ג' ו-ד'** להסכם זה (להלן – **"הפוליסה"**) בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות.

6.4. הודע לקונה כי הפוליסה נועדה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה על חשבון התמורה, ללא רכיב המע"מ כאמור בסעיף 2(1) לחוק המכר הבטחת השקעות, במקרה שהחברה לא תוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד החברה או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

הודע לרוכש כי מסכום התמורה שתובטח בפוליסה או כל בטוחה חליפית אחרת, יופחת בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, רכיב המע"מ ובהתאם לכך יחתום הרוכש על **נספח יג'** המפרט על אופן הבטחת רכיב המע"מ מתוך מחיר הממכר.

6.5

בכפוף לאמור בסעיף 2.15 לעיל, המוכרת ו/או הגוף המלווה יהיו זכאים להחליף את הפוליסה שניתנה בבטוחה אחרת, בהתאם לתנאי חוק המכר הבטחת השקעות. כנגד יצירת הבטוחה המחליפה כאמור וכתנאי לה, מתחייב הקונה להחזיר למוכרת את הבטוחה המוחלפת. בכל מקרה, מיד עם יצירת הבטוחה המחליפה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור כלשהו של הקונה והכל בכפוף לתנאי הפוליסה.

6.6

אם וככל שזכויות המוכרת תירשמה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה מתחייב כי בכל אופן לא יגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת הבנק מטעמו בלשכת רישום המקרקעין על פי חוזה זה. הובא לידיעת הקונה, כי אם יפר את התחייבותו האמורה, אזי תהיה המוכרת זכאית למחוק את הערת האזהרה ולעשות לשם כך שימוש בייפוי הכח הנזכר בסעיף 12 שלהלן. הקונה יישא בכל הנזקים וההוצאות שהמוכרת תיאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה ובשל ההליכים למחיקתה.

6.7

ככל ועד מועד מסירת החזקה ייחתם חוזה חכירה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל אזי הקונה מתחייב להפקיד במועד המסירה, כל פוליסה, לרבות פוליסת הביטוח שקיבל מהחברה, ולחתום על אישור בדבר ביטול פוליסת הביטוח בנוסח המצורף **נספח יד'** לחוזה זה. ככל ולא ייחתם חוזה חכירה עד מועד מסירת חזקה, יפקיד הרוכש את הפוליסות ו/או הבטוחות האחרות שקיבל מהחברה בידי נאמן ולצורך כך יחתום הרוכש על כתב הוראות לנאמן המצ"ב **נספח טו'** להסכם זה. במקרה כזה, הנאמן יהא רשאי להעביר את הפוליסה ואת האישור על ביטול הערבות לחברה או לגורם המלווה, לאחר שיקבל לידי עבור הקונה הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל או עם יצירתה של בטוחה חלופית כאמור, לרבות רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין או רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, והכל בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

6.8

עם התקיימות התנאים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות או שיהיו קבועים בכל תיקון לחוק המכר הבטחת השקעות, תיחשב כל בטוחה שניתנה לקונה על פי חוזה זה כבטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בהודעה כלשהי ומבלי שדבר זה יגרע מחובת הקונה להשיב לחברה את המסמך יוצר הבטוחה. מובהר בזאת כי ככל שרשות מקרקעי תדרוש שהקונה יחתום על חוזה חכירה, תנאי חוזה החכירה יהיו בהתאם להוראות, הנחיות ותקנות שתהיינה בתוקף במועד הנפקת חוזה החכירה לקונה ברשות מקרקעי ישראל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה ו/או מיופי הכוח לעשות שימוש בייפוי הכוח, ככל שיידרש לצורך ביטול הבטוחות בהתאם להוראות חוזה זה.

6.9

הואיל והמקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שתקבל החברה בקשר עם הפרויקט משועבדים ו/או ישועבדו לטובת הגוף המלווה, מתחייב הקונה בזאת כדלקמן:

6.10

א. כי כל עוד תהיה הפוליסה שקיבל מהגוף המלווה בתוקף, הוא לא יעביר את זכויותיו על פי חוזה זה ללא הסכמה מוקדמת של הגוף המלווה. העברת זכויותיו של הקונה

בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור תגרום מידית לביטולה של הפוליסה ותהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

ב. כי הודע לו כי רק בגין הסכומים שיופקדו לחשבון הליווי ולמעט רכיב המע"מ כהגדרתו של מונח זה בחוק המכר הבטחת השקעות, יהיה זכאי הקונה לקבלת הפוליסה על פי חוק המכר.

ג. כי הודע לו כי לא תונפק לו פוליסה על רכיב המע"מ בכל תשלום ותשלום וזאת בהתאם להוראות חוק המכר.

ד. כי אם יממש פוליסת ביטוח כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהגוף המלווה בקשר לדירה, הוא ימחה ויעביר מיד לגוף המלווה את כל זכויותיו בדירה, כפי שיהיו בעת ההמחאה, בהתאם לחוזה זה, או יבטל חוזה זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלות החברה - הכל לפי בחירת הגוף המלווה ובהתאם להוראותיו והכל בכפוף להוראות המכר.

ה. כי הודע לו שאין לגוף המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, למעט על פי הפוליסה שתוצא על ידי הגוף המלווה לטובתו, כאמור לעיל.

ו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה, כי הודע לקונה שאין לגוף המלווה כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו להשלים את בניית הפרויקט ו/או הדירה, וכי כל הסכם שבין החברה לבין הגוף המלווה ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהם.

ז. כי הוראות סעיפים 6.1, 6.2 לעיל והוראות סעיף 6.10 זה לעיל, על כל תנאיהם ותניותיהם, הינם בגדר חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו בפרק ד' של חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973, והגוף המלווה ייחשב לצורך האמור בסעיפים כאמור כ"האדם השלישי".

6.11. איחר הקונה בהשבת הפוליסות כאמור לעיל, ישיב למוכרת את העמלה בגין הערבות לתקופה שמהמועד הקבוע בחוזה זה להשבתן ועד השבתן בפועל, ובתוספת ריבית.

6.12. כי אלא אם ייקבע אחרת על ידי המוכרת, לא תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או לטובת כל גורם מממן מטעמו, וידוע לקונה כי החברה התחייבה שלא לרשום הערות כאמור ללא אישור רמ"י והגוף המלווה ולפיכך הקונה מתחייב בזה כי לא ירשום לטובתו ו/או לטובת גורם מממן מטעמו הערת אזהרה בגין חוזה זה, ללא אישור המוכרת מראש ובכתב, גם אם וככל שניתן יהיה לבצע רישום כאמור גם ללא הסכמת החברה.

6.13. ידוע לו כי המוכרת תפנה לגוף המלווה בדרישה להמציא לקונה מכתב בדבר התנאים להחרגת הדירה מהמשכנתא לטובת הגוף המלווה (להלן: **"מכתב ההחרגה"**), בנוסח ובמועדים הקבועים בסעיף 2(ב) לחוק הבטחת השקעות.

6.14. במעמד חתימת הסכם זה, הקונה יחתום על נספח הליווי בנוסח המצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו כנספח "י", ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.

6.15. החברה הודיעה לקונה כי הגוף המלווה מנפיק ערבות דיגיטלית בלבד חתום אלקטרונית ע"י מורשה חתימה והעתק הערבות ישלח לקונה על ידי החברה בדוא"ל בלבד.

6.16. הנפקת ערבות חוק המכר ו/או כל בטוחה אחרת באמצעותה תבטיח המוכרת את כספי הקונה בהתאם להסכם זה, חלה על הקונה בהתאם לסעיף 3א לחוק המכר הבטחת השקעות, וכלולה בתמורה בגין הדירה כהגדרתה בהסכם זה. המוכרת תשלם בפועל בשביל הקונה את העלות הנדרשת לצורך הנפקת הבטוחה מתוך הכספים המשולמים כאמור על ידי הרוכש ואשר בגינם תימסר לרוכש קבלה בלבד, והכל כמפורט **בנספח טז'** המצ"ב להסכם זה.

7. מסירת החזקה בדירה לידי הקונה

7.1. בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה הרלוונטיות למסירה עפ"י הסכם זה, במלואן ובמועדן תמסור את הדירה לחזקתו של הקונה בכפוף לאיחורים המותרים למוכרת על פי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין, לאחר קבלת טופס אכלוס ("טופס 4") ביחס לדירה וכאשר לפחות מעלית אחת עובדת(לתקופה שלושה חדשים בלבד אשר בסיומה יפעלו כל המעליות בבניין), כשהדירה פנויה מאדם וחפץ, כשהדירה מחוברת באופן קבוע לכל המערכות והתשתיות (חשמל, מים, ביוב וגז), כשהזכויות בה חופשיות מכל חוב, עיקול, משכון, משכנתא, שיעבוד וזכויות צד ג', למעט זכויות צד ג' התלויות בקונה בלבד ו/או משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה עפ"י בקשת הקונה ובכפוף לזכויות הגוף המלווה לגביו יחול האמור בסעיף 6 לעיל (ובלבד שהחברה תמציא לרוכש מכתב החרגה בלתי מותנה בתוך המועדים הקבועים בחוק המכר), כשהיא ראויה לשימוש ולמגורים לא יאוחר מיום **01.04.2029** (להלן – "**מועד המסירה**").

מובהר כי החברה תנקוט בכל האמצעים ותפעל בשקידה ראויה לשם חיבור המבנה לחשמל קבוע וזאת עד למועד מסירת החזקה בדירה.

ככל שיחול עיכוב בחיבור המבנה לחשמל קבוע בשל עיכובים מצד חברת חשמל ולאחר שהחברה פעלה למיצוי הסביר של כל ההליכים הרלוונטיים לשם חיבור המבנה לחשמל קבוע תהא החברה רשאית, לתקופה שלא תעלה על **שלושה (3) חודשים** ממועד מסירת החזקה בדירה, לספק לדירה חשמל באמצעות מערכות זמניות.

השימוש במערכות כאמור יתבצע בכפוף לכך שלא תיפגע זכותו של הרוכש לשימוש סביר, מלא ותקין בדירה ובמתקניה ולא ייגרם לרוכש נזק או הגבלה כלשהי כתוצאה מכך. מובהר בזאת כי עד מועד המסירה יושלם הניקוי בדירה מפסולת הבניה.

לא הומצא לקונה טופס אכלוס ו/או הדירה לא הייתה מחוברת באופן קבוע או זמני כמפורט לעיל למערכות והתשתיות ו/או הדירה לא הייתה ראויה לשימוש ולמגורים ו/או נמצאו ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או הזכויות בדירה לא היו חופשיות מכל זכות צד ג' למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה שלקח הקונה לרכישת הדירה וזכויות הגוף המלווה כאמור בסעיף 6 לעיל, יהיה סירוב הרוכש לקבל את הדירה מוצדק, ובמקרה זה ידחו מועדי המסירה, תקופת הבדק והאחריות ויחל מניין הימים בכל הקשור באיחור במסירה בהתאם להוראות הדין.

7.2.

יובהר, כי הדירה תחשב לבנויה וראויה למסירה ולשימוש הקונה במועד גמר הבנייה גם אם במועד הנ"ל טרם הושלמו עבודות הפיתוח של המקרקעין, אולם המוכרת מתחייבת כי במועד המסירה, תובטח לקונה גישה נוחה ובטוחה לדירה על הצמדותיה וממנה ולא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה. עבודות פיתוח והשלמה במקרקעין, בפרויקט ובסביבתו ועבודות נוספות בפרויקט, תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה, וזאת למרות הרעש, ההטרדות ואי הנוחות אשר ייתכן ויהיו כרוכים בכך ובלבד שלא יימשכו לתקופה העולה על 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין.

ככל שעבודות פיתוח אלה חלות על החברה, החברה תשלים את עבודות הפיתוח הנ"ל בתוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין.

7.3.

הובא לידיעת הקונה כי עשויים לחול שינויים בעבודות הפיתוח עקב שינויים בתכנון האדריכלי או אחרים, כולל שינוי גבהים, שינוי בשבילים, ומתקנים ציבוריים, מספר מדרגות, וכיוצא"ב, והכול לפי דרישת הרשויות המוסמכות בלבד. ידוע לקונה כי עבודות הפיתוח בסמוך לכניסה הראשית לבניין, ובכלל זה הרחבת דרך, גינון, תאורה וכד', יבוצעו על-ידי הרשות המקומית ו/או החברה המפתחת מטעם משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן ובאחריותן הבלעדית. מובהר בזאת כי פעולות כאמור לא יהוו הפרת חוזה מצד המוכרת ובלבד שהמוכרת לא גרמה, במעשה או מחדל, לנזק ו/או עיכוב בהשלמת העבודות הנ"ל. החברה תשתף פעולה ככל שתידרש על מנת שעבודות הפיתוח הכלליות המבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או החברה המפתחת מטעם משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן תושלמנה בהקדם.

7.4.

במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, לרשת המים, הגז והחשמל והכל בכפוף להוראות סעיף 7.1 לעיל. הקונה יחתום, קודם למסירה, ובתוך 10 ימים ממועד בקשת החברה שתימסר לו בכתב בצירוף העתק מטופס 4, על חוזה לאספקת מים עם הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב או כל תאגיד מוסמך אחר (להלן: "**תאגיד המים והביוב**"), על חוזה לאספקת חשמל עם חברת החשמל, ועל חוזה לאספקת גז מול חברת גז (ככל שהקונה יחפוץ בחיבור דירתו לגז). כן יחתום הקונה על כל חוזה שירות אחר שלדעת המוכרת יהיה בו צורך לשם הפעלה שוטפת של הדירה ו/או המתקנים המשותפים, אם וככל שיהיו ובלבד שיאושרו קודם לכן עם חברת הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון. תשלומים הקשורים למים, לחשמל או גז, יחולו על רוכש הדירה רק אם מדובר על חיבור הדירה. תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר בית/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכרת.

7.5.

למען הסר ספק, הקונה לא יהיה רשאי להיכנס לדירה או להכניס אליה חפצים או לתפוס חזקה בדירה, בין בעצמו ובין על ידי אחרים, לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה, פרט לכניסה ביחד עם נציג המוכרת ועל פי תיאום מראש ובכתב עם המוכרת ולשם הסתכלות בלבד.

החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות. 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:

מים- 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 חיבור הגז הדירתי יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל 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 החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה. למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר.

איחור במסירת הדירה לקונה:

7.6. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 1 (אחד) חודש ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

7.7. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה כהגדרתו בסעיף 7.6 לעיל בתקופת זמן המתחייבות באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים (סעיף 3 לנספח ד' לחוזה זה). המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה, כאמור בסעיף זה, לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרת, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

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

7.9. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לרוכש

על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

7.10. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי פרק זה, תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 7.6 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.

7.11. ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לרוכש לאחר שחלף חודש ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירת הדירה בפועל, כלהלן:

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

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

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

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

7.13. הוראות סעיפים קטנים 7.11-7.12 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

תיאום מועד מסירה:

7.14. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.1 לעיל, סמוך למועד השלמת הנכס תישלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "ההודעה").

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו (להלן: "הודעת הזימון הנוסף").

7.15. הקונה יסלק כל סכום הרלוונטי למסירה שהינו חייב בו לפי הסכם זה עד למועד מסירת החזקה שיתואם כאמור לעיל בינו לבין המוכרת ולקבל את החזקה בדירה במועד שיתואם, התאריך שיתואם כאמור לעיל בין הקונה למוכרת למסירת הדירה יחשב כתאריך תחילת תקופת האחריות זולת אם במעמד המסירה התגלו פגמים ו/או ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או הדירה אינה ראויה למגורים וזולת אם סירובו של הקונה לקבל את הדירה היה מוצדק כמפורט בסעיף 7.1 לעיל. בכפוף לאמור בסעיף 7.1 לעיל, מובהר בזה כי במידה והקונה לא התייצב לקבלת החזקה בדירה ולאחר שנמסרה לו הודעת הזימון הנוסף כאמור לעיל, ייחשב הדבר כאילו החזקה בדירה נמסרה לקונה במועד הקבוע בהודעת הזימון.

7.16. מובהר בזה כי החברה תהא רשאית למסור את החזקה בדירה לידי הקונה במועד מוקדם יותר ובתקופה של עד 60 ימים הקודמים למועד הנקוב בסעיף 7.1 לעיל ובלבד שנמסרה לרוכש הודעה בכתב על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הוקדם מועד מסירת החזקה בהתאם להוראות סעיף זה, ישלם הקונה את יתרת התמורה לפני ובסמוך למועד המסירה בפועל ובלבד שהמוכרת עמדה בכל התחייבויותיה הכרוכות במסירה.

7.17. עם סילוק מלוא החובות והתשלומים הרלוונטיים למסירה בקשר לדירה ולהוראות הסכם זה, לרבות השבת הפוליסות ו/או הבטוחות שנמסרו לקונה לידי הנאמן, תמסור החברה לקונה את החזקה בדירה. מובהר בזה כי הקונה לא יהיה רשאי לקבל את הדירה לחזקתו קודם לכן.

פרוטוקול מסירה:

7.18. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "**פרוטוקול המסירה**").

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

7.20. 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.

7.21. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.

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

7.23. המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 7.20, 7.21 ו- 7.22 בפרוטוקול המסירה.

7.24. מובהר בזה במפורש, כי הקונה לא יהיה רשאי לסרב לקבל את החזקה בדירה, אף אם יתגלו בה באותו מועד פגמים ו/או ליקויים ו/או אי התאמות, שאין בהם בכדי למנוע את השימוש הרגיל והסביר בדירה למגורים – וזאת מבלי לגרוע מחובת החברה לתקנם בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

מובהר בזה, כי ככל ויתגלה בדירה ליקויי שתיקונו דחוף ואשר מונע שימוש סביר ובטיחותי בדירה למגורים, החברה תתקנו בהקדם האפשרי בהתאם לדחיפותו והכל בכפוף ובהתאם לזכויות הרוכש על פי חוק המכר (דירות).

7.25.

7.26. היה והקונה לא מילא אחר הודעת החברה כאמור, יחולו ההוראות המפורטות להלן:

א. במידה והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בדירה בתום 10 ימים ממועד משלוח ההודעה כאמור בסעיף 7.13 לעיל עקב אי מילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה ו/או סירב לקבל את החזקה בדירה ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ובכפוף לסעיף 7.1, הרי שמבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לחברה מכח כל דין ו/או הסכם זה, תהיה החברה זכאית לראות ולהתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה בתאריך הקבוע בהודעה הזימון הנוסף שבסעיף 7.13 לעיל, לכל דבר ועניין (לרבות לעניין תחילת תקופת הבדק והאחריות), והקונה יהיה חייב בתשלום העלויות בהן תישא החברה בגין כל הוצאות החברה בקשר עם אחזקת הדירה ושמירתה, תשלומי ארנונה בגין הדירה ולרבות, אך לא רק, חלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, ועד בית הוצאות מים, ביוב וחשמל וכיוב' וזאת מבלי לגרוע מזכותו של הקונה להשיג ו/או לערער על חיובים אלה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותה של החברה על שמירת הדירה בהתאם לחוק השומרים, התשכ"ז-1967.

ב. במקרה והחברה לא תמסור לקונה את הדירה במועד המסירה שיקבע בהודעתה כאמור בסעיף 7.13 לעיל עקב אי מילוי חובה כלשהי מצד הקונה המוטלת עליו לפי הסכם זה, או במקרה והקונה לא יקבל את החזקה בדירה לאחר שהחברה העמידה לרשותו את הדירה עפ"י הוראות הסכם זה, יהיה הקונה בלבד אחראי לכל נזק שייגרם לדירה ויישא בתשלומי האחזקה החל ממועד המסירה שיקבע בהודעת החברה כאמור לעיל וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה לכל סעד אחר בגין הפרת ההסכם ע"י הקונה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותה של החברה על שמירת הדירה בהתאם לחוק השומרים, התשכ"ז-1967.

אחריות לליקויים ולאי התאמות:

7.27. המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה – "אי התאמה", "אי התאמות" ו-"חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

7.28. התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת בכתב 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").

התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

7.29

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי – ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

7.30

המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

7.31

המוכרת תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה המוכרת לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. 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 למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

7.32

לא אפשר הקונה למוכרת ו/או לשליחיה כאמור לעיל לפעול לתיקון הליקויים ו/או אי ההתאמות, במישרין ו/או בעקיפין לרבות בדרך של נקיטת הליכים משפטיים, קבלת צו, פסק דין או כל החלטה אחרת של בית משפט, בית דין או כל רשות מוסמכת אחרת, המוכרת לא תתקן את הליקויים עד שיתאפשר לבצע את התיקון, אין באמור לעיל כדי להאריך את תקופות הבדק ו/או האחריות הנקובות בחוק המכר. כמו-כן, במידה והתיקון הנדרש מחייב גישה מאת דירה אחרת, אשר בעליה מסרב לאפשר למוכרת ו/או לשליחיה לעשות כן, על אף שהחברה נקטה בהליכים משפטיים כאמור לעיל כנגד בעלי הדירה האחרת, המוכרת לא תבצע

7.33

את התיקון עד שיתאפשר לבצע את התיקון בכפוף להוראות כל דין. אין באמור לעיל כדי להאריך את תקופות הבדק ו/או האחריות הנקובות בחוק המכר.

7.34. המוכרת תמסור עד מועד מסירת החזקה בדירה, הוראות תחזוקה ושימוש כשהן חתומות על ידה ו/או מי מטעמה בקשר לדירה ולרכוש המשותף (לעיל ולהלן: **"הוראות התחזוקה"**). הקונה יקבל את הוראות התחזוקה, ינקוט בכל האמצעים והצעדים, יעשה כל הפעולות המתאימות וימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה, לתחזק ולתקן אותה, ולעשות בה שימוש נאות ומתאים בהתאם להוראות התחזוקה שיינתנו בכתב כאמור ובלבד שאין בהוראות התחזוקה כאמור דרישה שאינה סבירה.

7.35. לא תחול על המוכרת אחריות כלשהי לאביזרים ו/או חומרים ו/או רכיבים שיותקנו על-ידי הקונה ו/או מי מטעמו לאחר מסירת החזקה בדירה ואף לא לליקויים אשר הוכח שנגרמו בדירה ו/או הוחרפו כתוצאה מכך ו/או עקב שימוש בלתי סביר ו/או ע"י כל מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או של מי מטעמו ו/או אם נהג הקונה שלא על פי הנחיות או אזהרות בכתב ככל שניתנו לו בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או הוראות תחזוקה ושימוש בדירה ו/או על פי האמור בכתבי האחריות, אם וככל שהוסבו לטובת הקונה או הומצאו לו ו/או אם הליקויים קשורים בעבודות נוספות או בשינויים שבוצעו בדירה ו/או בבניין שלא באמצעות המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או לאחר מסירת הדירה ו/או שבוצעו ע"י הקונה ו/או ביוזמתו ו/או עפ"י תכנונו והכל בכפוף לחוק המכר והוראות כל דין. מובהר בזאת, כי ביצוע עבודות ו/או תיקונים בדירה שלא באמצעות בעלי מקצוע מטעם החברה, תגרום לביטול האחריות לגבי אותן עבודות ו/או תיקונים.

7.36. נמסר לקונה כי בכוונת המוכרת לבצע את תיקוני תקופת הבדק בכל הדירות בפרויקט במרוכז, לפי סוגי הליקויים ולפיכך ייתכן שהתיקונים יבוצעו במספר מועדים שיתואמו מראש עם הקונה. יובהר כי ליקויים דחופים יתוקנו בהקדם האפשרי בהתאם לדחיפותם.

7.37. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-30 יום לפני מועד תחילת אכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבניין להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, תהא זכאית המוכרת למנות את הנציגים בעצמה ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: **"הנציגות הזמנית"**).

מונתה נציגות זמנית כאמור, אזי הובא לידיעת הקונה כי אותה נציגות זמנית תהיה מוסמכת מטעמו, ללא זכות ביטול או הסתייגות, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, וכל פעולה ו/או מחדל של מקבל הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף יחייבו את הקונה.

7.38. בוטל.

7.39. הוראות סעיף 7 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו, בשינויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, בשינויים הבאים:

א. תקופות הבדק והאחריות של הרכוש המשותף עפ"י חוק המכר יתחילו מיום מסירת הרכוש המשותף בבניין למקבל הרכוש המשותף.

ב. כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את המוכרת, אלא אם ניתנה בכתב על ידי נציגותם החוקית של בעלי הדירות בבניין ובכפוף להוראות כל דין.

7.40. מובהר, כי הרכוש המשותף יימסר לנציגות הזמנית וכן כי כל סירוב לקבלת הרכוש המשותף, תהא החברה רשאית להתייחס לרכוש המשותף כאילו נמסר לנציגות הזמנית, ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל ליקויים המונעים שימוש סביר ברכוש המשותף. הקונה יהיה רשאי להודיע לחברה על רצונו לקבל את הרכוש המשותף כנציג הדיירים ובהתאם לקבל את החזקה בדירתו.

7.41. הודע לקונה כי תקופת הבדק/האחריות של המוכרת ביחס לרכוש המשותף לרבות המתקנים ו/או המערכות המשותפות שישרתו את הבניין ואת הבניינים הנוספים אם וככל שהמוכרת תקבע כך, כמפורט בסעיף 3.6 לעיל, תחל ממועד המסירה של הדירה הראשונה בבניין הראשון שאוכלס מבין הבניין או הבניינים הנוספים ובלבד שקודם לכן נמסר הרכוש המשותף כאמור (לרבות המתקנים ו/או המערכות המשותפות).

7.42. בנוסף על האמור לעיל, החברה רשאית למסור את הרכוש המשותף בהדרגה עד למועד מסירת הדירות ואף להפריד בין מסירת הרכוש המשותף של יחידות הדיור לבין מסירת הרכוש המשותף של שטחי המסחר.

שינויים ותוספות בדירה

7.43. הקונה אינו רשאי לבקש מהמוכרת לבצע שינויים בדירה, מעבר לקבוע במפרט ובהוראות המכר.

7.44. הרוכש יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב (במפרט הטכני) והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי המפורט במפרט הטכני המצורף להסכם זה:

7.44.1. ארון מטבח;

7.44.2. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

7.44.3. בית תקע;

7.44.4. דלת כניסה למרפסת שירות;

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי פרט לאמור בסעיף זה, הרוכש אינו רשאי לערוך שינויים ו/או תוספות ו/או ויתורים במפרט הדירה.

7.45. קונה המעוניין לוותר על התקנתם של פריטים/ים כאמור בסעיף 7.46 לעיל, בתמורה לזיכוי כספי יודיע למוכרת על ויתורו 30 ימים לאחר הצגת הפריטים ע"י החברה והכל בכפוף לאמור בסעיף 3(ה) לחוק המכר.

8. מיסים, היטלים ותשלומים אחרים

8.1. החברה מתחייבת לשלם את כל המיסים, הארנונות ותשלומי חובה אחרים לממשלה ולעירייה בגין השטח והדירה עבור התקופה עד למועד מסירת החזקה בדירה, ומאותו תאריך ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו. למען הסר ספק, חיוב בגין היטל השבחה בגין תוכנית אשר אושרה עד למועד חתימת החוזה תחול חובת התשלום על החברה. חיוב בגין היטל השבחה

בגין תוכנית אשר אושרה לאחר מועד חתימת החוזה אך לפני מועד מסירת החזקה תחול חובת התשלום על החברה וזאת בכפוף לכך שההקלות ו/או זכויות הבניה הנוספות ו/או ההטבות הגלומות בתוכנית המשביחה ניתנו לחברה ו/או אושרו בעקבות בקשת החברה במסגרת הפרויקט.

יובהר כי תשלום היטל השבחה בגין היתר הבניה שניתן ו/או בגין תוספת אחוזי בניה ו/או הגדלת זכויות הבניה או הניצול ו/או כל הקלות שיינתנו לחברה ו/או שאושרו בעקבות בקשת החברה במסגרת הפרויקט, תישא בו החברה אף לאחר מועד חתימת הסכם זה.

8.2 כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, תשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים וכל התשלומים האחרים, מכל מין וסוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה, לרבות דמי ניהול ו/או ועד בית (להלן: "**המיסים**"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו, בין אם קיבל הקונה את החזקה בדירה במועד המסירה ובין אם לאו, אלא אם אי מסירת החזקה נבעה מסיבות שאינן תלויות בקונה ו/או מסיבות של ליקויים מהותיים המונעים שימוש סביר בדירה למגורים. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים, ישירות לזכאי לקבלם, ללא דיחוי ולא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך בדין.

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

8.4 המוכרת מתחייבת להגיש דיווח גם עבור הרוכש בגין עסקה זו בקשר למס הרכישה שעל הרוכש לשלם לאוצר המדינה, כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג – 1963, החל על העסקה נשוא הסכם זה, בסכום כפי שיקבע בחוק ובתקנות על פיו ובמועדים שנקבעו על ידי שלטונות המס ובלבד שהרוכש יחתום על **נספח יז**. הרוכש מתחייב להמציא למוכרת אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמיועד ללשכת רישום המקרקעין (מקור).

כל קנס ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה אשר יחויב הרוכש בתשלום לאוצר המדינה בגין איחור בתשלום מס הרכישה מכל סיבה שהיא, יחול וישולם על ידי הרוכש. יובהר, כי ככל שהאיחור בתשלום מס הרכישה נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של המוכרת, הרוכש יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת את השיפוי בגין כל קנס ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה.

למען הסר ספק, הודע והובהר לרוכש כ המוכרת ו/או עורכי הדין ו/או מי מטעמם אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לתוכן הדיווח, לשומה העצמית, לגובה השומה העצמית שתיקבע בסופו של יום על ידי רשויות מיסוי מקרקעין, ולכל הקשור בכך. הקונה מתחייב לשלם מס רכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין. באפשרות הקונה לערוך את השומה העצמית עבור רכישת הדירה בעצמו או באמצעות מי מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה.

ידוע לקונה כי מסמכים אשר אמורים להישלח אליו מרשות המיסים (לדוגמה שובר תשלום מס רכישה, הודעת שומה וכו') ייתכן וישלחו על ידי רשות המיסים לכתובתו כפי שהיא רשומה במאגרי המידע של משרד הפנים, ולא לכתובתו המצוינת בהסכם זה ו/או בטופס הדיווח לרשות המיסים. לפיכך הודע הקונה כי האחריות לקבלת מסמכים מרשות המיסים במועדם לרבות קבלת שובר מס רכישה על מנת שישלמו במועד ו/או עדכון כתובתו במאגרי משרד הפנים תחול עליו באופן בלעדי ולמוכרת ו/או לעוה"ד לא תהיה כל אחריות בקשר עם כך.

מס שבח ו/או מס הכנסה, מס מכירה ומס רכוש, ככל שיחולו על העסקה, ישולמו על ידי המוכרת.

8.5. שילמה המוכרת במקום הקונה תשלום כלשהו החל על הקונה על פי חוזה זה ובלבד שאי תשלומי עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, ישיב הקונה למוכרת את הסכום ששילמה כאמור בתוספת ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, החל מהיום הראשון לפיגור ועד לפירעון מלוא הסכום שבפיגור בפועל, מיד עם דרישתה הראשונה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה שיהיו מוקנים למוכרת על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין ובלבד שהמוכרת נתנה לקונה התראה בת 10 ימים מראש ובכתב בטרם ביצוע התשלום ואשר במהלכם לא שילם הקונה את התשלום האמור. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הרוכש לעלות טענות כלפי המוכרת כנגד התשלום ששולם על ידה ואשר עמדו לו כלפי הנושה המקורי.

8.6. אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכרת את החובה לשאת בתשלום כלשהו החל על הקונה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין ו/או כדי להוות הרשאה כלשהי לקונה להמשיך ולפגר בתשלום.

8.7. התשלומים ששולמו ע"י המוכרת במקום הקונה כאמור ואשר לא ננקב מועד לתשלומם, ישולמו למוכרת בתוך שבעה ימים ממועד דרישתה ובכל מקרה עד למסירת החזקה בדירה, לרשות המוסמכת - מיד עם דרישתה הראשונה מאותה רשות ו/או במועד הקובע לפי דין ולכל גורם אחר - במועד הנדרש על ידו ו/או על ידי המוכרת ו/או על פי המוסכם עמה.

8.8. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, הקונה יחתום חוזים עם חברת החשמל, הרשות העירונית וחברת הגז עימה התקשרה החברה בחוזה לאספקת גז (להלן: "**חברת הגז**"), כדלקמן:

א. הקונה יחתום עם חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "**חברת החשמל**") על חוזה לאספקת חשמל לדירה. חיבור הדירה לחשמל וכל עלות הכרוכה בכך לרבות תשלום בגין בדיקות "טסטים" יחולו על החברה.

ב. הקונה יחתום עם הרשות המקומית או עם תאגיד המים והביוב על חוזה לאספקת מים, ויישא בתשלומים שידרשו עבור התקנת מונה המים הדירתי וחיבורו והפקדת פיקדון (ככל שיידרש) בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. המוכרת תהא רשאית לשלם את עלויות החיבור במקומו, ובלבד שאי תשלומם עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, והקונה ישיב למוכרת את עלויות החיבור בהתאם לדרישת המוכרת, אך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור.

כן הקונה יחתום על כל המסמכים הנדרשים ברשות המקומית כבעל הזכויות בדירה לצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים. הקונה ימציא למוכרת אישור מהרשות מקומית או מתאגיד המים והביוב, כי חתם על הסכם בדבר חיבור מים לדירתו, וכי נרשם ברשות המקומית כבעל הזכויות בדירה ושילם את כל המיסים השוטפים החל מרישומו, כאמור. המוכרת מתחייבת לבצע את ההכנות הדרושות להתקנת מונה המים לפי דרישת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב. במקרה בו ידרשו העירייה ו/או תאגיד המים והביוב מהמוכרת תשלום בגין התקנת מונה המים הדירתי וחיבורו, הקונה ישיב למוכרת את התשלומים הנ"ל, בהתאם לדרישת המוכרת, אך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה וזאת בכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לקונה בת 7 ימים ושבמהלכם לא שילם הקונה את התשלום בגין התקנת מונה מים דירתי כאמור ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור.

ג. במידה והקונה יבחר להתקשר עם חברה לאספקת גז, הוא יחתום על חוזה עם חברה לאספקת גז לפי הוראות חברת הגז, בגין חיבור הדירה לרשת הגז המרכזית, וישלם את כל התשלומים שיידרשו ע"י חברת הגז, בקשר עם התקנת מונה גז דירתי וחיבורו לרשת הגז המרכזית, ואת חלקו היחסי עבור פיקדון של מונה הגז ישירות לחברת הגז, וכן כל מקדמה שתידרש ע"י ספק הגז על חשבון צריכת הגז בדירה. ככל שמוכרת תקבל את אישור הקונה לחיבורו לרשת הגז, המוכרת תהא רשאית לשלם את עלויות החיבור במקומו, ובלבד שאי התשלום עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, והקונה ישיב למוכרת את עלויות החיבור בהתאם לדרישת המוכרת, אך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור.

9. הרישום

9.1. בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה עפ"י החוזה וכן להשבת הביטחונות שקיבל הקונה מהגוף המלווה בהתאם להוראות חוזה זה וככל והבית ניתן לרישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, המוכרת מתחייבת לבצע את כל הפעולות ותקיים את כל החיובים המוטלים עליה על מנת שהפרויקט או כל חלק ממנו ירשם ככל הניתן בכפוף להוראות חוק המקרקעין, בפנקס הבתים המשותפים, ולרישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה בבית משותף בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר ובלבד שלא יבואו במניין המועדים הנ"ל פרקי זמן בהם הוכיחה החברה כי קיימת מניעה כלשהי לביצוע הליכי הרישום כאמור מסיבות שאינן תלויות בחברה (כגון קיום הליכי פרצלציה וכד') ובלבד שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה הייתה למנוע את קיומן והכל בכפוף להוראות כל דין.

9.2. נמסר לקונה שרישום הדירה כיחידה בבית משותף כאמור, יעשה לאחר שיושלמו הליכי רישום מוקדמים לרישום כאמור שאינם מבוצעים על ידי החברה והם באחריותם של הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל. לפיכך, הקונה מודע לכך כי עד אשר לא יסתיימו ההליכים כאמור בסעיף זה לא ניתן יהיה לרשום את הפרויקט, או כל חלק ממנו כבית משותף, והכל בכפוף ובהתאם להוראות חוק המכר.

- 9.3. בכפוף לאמור בסעיף 9.2 לעיל, רישום הפרויקט או חלקו כבית משותף וכן רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה יבוצעו בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר. בחישוב המועדים הקבועים בחוק המכר לא יבואו במניין המועדים דחיות הנובעות מן הסיבות המנויות בסעיפים 9.5 ו-9.6 להלן ובלבד שהמוכרת הוכיחה כי דחיות בביצוע הרישום כאמור נגרמו עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה הייתה למנוע את קיומן.
- 9.4. המוכרת מתחייבת כי בעת רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, תהיה הדירה חופשיה מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא, או צד ג' כלשהו, למעט אלו שנרשמו בגין הקונה.
- 9.5. רישום הבית המשותף יעשה לאחר רישום תצ"ר, הליכי איחוד וחלוקה, רישום הערות, זיקות הנאה וזכויות מעבר, המחויבים בהתאם להוראות התב"ע שבתוקף החלה על הפרויקט ועל פי כל דין לרבות היתר הבנייה.
- 9.6. הודע לקונה, כי כל עיכוב אשר יגרם ברישום הבית או הבתים המשותפים ו/או ברישום הזכויות על שם הקונה כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת, בין אם נגרמו על ידי הקונה או על ידי קונים אחרים ו/או על ידי הרשויות השונות, לרבות, אך לא רק, הרשות המקומית, הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לשכת רישום המקרקעין, ו/או מכל סיבה אחרת, ידחה את מועד ביצוע התחייבויות המוכרת כאמור, לא יהווה הדבר הפרה של חוזה זה, ולא יקנה לקונה זכות לפיצוי כלשהו ובלבד שהמוכרת הוכיחה כי דחיות בביצוע הרישום כאמור נגרמו עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה הייתה למנוע את קיומן.
- 9.7. הקונה יופיע תוך 21 ימים מדרישת המוכרת ובתיאום מראש, במשרדי המוכרת ו/או במשרדי עוה"ד המטפל לצורך חתימה על המסמכים הנדרשים ו/או בכל משרד ו/או רשות מקומית ו/או ממשלתית, וכמו כן, כשיתאפשר רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה יופיע בלשכת רישום המקרקעין, במשרד המוכרת ו/או במשרד עוה"ד המטפל ברישום הדירה ע"ש הקונה, במועדים שייקבעו ע"י המוכרת ו/או עוה"ד המטפל ברישום הדירה על שמו בהתראה של 21 ימים מראש ובכתב, למטרת חתימה על כל המסמכים עפ"י דין שידרשו בנוסח המקובל אצל הרשויות לצורך רישום כבית משותף ולצורך רישום הזכויות בדירה על שמו לרבות כל הצהרה, בקשה, טופס, שטר מכר, תקנון, מסמכי רישום בית משותף ותיקון צו בית משותף, ייפוי כח, הסכם שיתוף, חוזה, הסכמה וכל מסמך אחר, כפי שידרשו מעת לעת לשם ביצוע הפעולות המנויות בסעיף זה. כל עיכוב מצד הקונה בקיום הוראות סעיף זה יגרם לדחייה בביצוע פעולת הרישום הרלוונטית, בהתאמה. מודגש כי הזכויות בדירה לא תירשמה על שם הקונה טרם שהקונה ישלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה.
- כמו כן, הקונה ימציא למוכרת ו/או לעוה"ד המטפל את כל המסמכים, התעודות והאישורים הדרושים, שעל הקונה להמציאם עפ"י הסכם זה לצורך רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל הרשויות הרלוונטיות, לרבות, אך לא רק, אישור מס רכישה לרישום בפנקסי המקרקעין, אישור הרשות המקומית המאשרת כי כל המיסים ו/או התשלומים ו/או ההיטלים בגין חוזה זה ובגין הדירה, החלים עד לתום שנת המס, שולמו במלואם וכי אין לאותה רשות כל התנגדות לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה מופנה ללשכת רישום המקרקעין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ימציא הקונה כל קבלה, תצהיר, אישור או כל מסמך אחר כפי שידרש לצורך ביצוע הרישום כאמור לפי דרישת עוה"ד לרבות שטר רישום

משכנתא (ככל שהקונה שעבד את זכויותיו לטובת בנק) אישורי ועד בית וכיוצא באלה והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

אין במתן ייפוי הכוח הבלתי חוזר, כמפורט בסעיף 12.3 להלן, כדי לפטור את הקונה מהתחייבויותיו בסעיף זה.

9.8 אם התעכב הרישום או שלא בוצע מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לסעיף 9.7 לעיל, הרי שהדבר יהווה הפרת החוזה מצדו, אשר יזכה את המוכרת בכל התרופות הנתונות בידיה, לא יהיה בכך בכדי לפטור את המוכרת מהתחייבותה לרישום הזכויות לאחר הסרת המניעה מצד הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מקיום התחייבויותיו כלפי המוכרת על פי החוזה.

אם כתוצאה מאי חתימת הקונה על מסמכי הרישום ו/או אי המצאת המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף 9.7 לעיל ו/או חלק מהם, ו/או כתוצאה ממחדלו של הקונה ו/או עיכוב ברישום הנובע ממעשה ו/או מחדל של הקונה ייגרם למוכרת נזק כספי לרבות בגין כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שייגרמו למוכרת בשל כך, לרבות הוצאות הנובעות מהערבויות או נזק אחר, תהיה המוכרת זכאית לתובעו מהקונה, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים לה מכוח חוזה זה ו/או מכוח כל דין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות הקונה להתגונן ו/או להעלות טענות בגין האמור.

9.9 למען הסר ספק, נמסר לקונה, כי המוכרת רשאית לרשום את הבניין בו תהא ממוקמת הדירה נשוא חוזה זה, כבית משותף נפרד, או ביחד עם הבניין ו/או הבניינים הנוספים שיוקמו על המקרקעין (כולם או חלקם), לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ולאור קיומם של מתקנים משותפים תהא רשאית החברה לקבוע בתקנון הבית המשותף הוראה בדבר קיומה של נציגות על משותפת לתחזוקת החלקים והמתקנים המשותפים לכלל הפרויקט.

9.10 המוכרת מתחייבת לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. המוכרת מתחייב לגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר. במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכרת מתחייבת לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

9.11 המוכרת תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתה הסביר ובהתאם לדין, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור (לרבות בעלי דירות אחרות בפרויקט או לבניינים הנוספים כמפורט בסעיף 3.6 לעיל), זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות, לרבות חדר טרנספורמציה שנועדו לשימושם של דירות אחרות או של בעלי חלקים אחרים בפרויקט או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים, על פי שיקול דעתה

הסביר. כן תהיה המוכרת רשאית לפי שיקול דעתה הסביר או בהתאם לדרישות הרשויות, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה.

המוכרת תהיה זכאית, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, והכל לפי דרישת רמ"י או הרשות המקומית, ובלבד שאין באמור להקנות למוכרת הזכות לשנות את הדירה ו/או תיאורה כפי שמופיע בהסכם זה ובנספחיו, למעט שינויים כאמור בסעיף 2.5 לעיל.

9.12 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי ייתכן והבית המשותף יירשם רק לאחר השלמת הבניינים הנוספים וכן, כי המוכרת רשאית לרשום הערה ו/או זיקת הנאה ו/או זכות מעבר על המקרקעין ו/או חדר טרנספורמציה אשר ייבנה במקרקעין, לטובת כל צד שלישי לרבות הציבור ו/או הרשות המקומית ו/או חברת החשמל, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף להוראות התב"ע, הדין ודרישת הרשויות המוסמכות והקונה נותן הסכמה בלתי חוזרת למוכרת לבצע את הרישומים כנ"ל, ויחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, אם וככל שיידרש. אם הוקנו לקונה עפ"י החוזה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, כגון: מקום חניה ו/או גג ו/או מחסן, תפעל המוכרת להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה, אם וככל שהקונה רכש, בדרך של הצמדה או בדרך משפטית אחרת על פי דין.

לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שיוצאו על ידי המוכרת ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או לדירות מסוימות או לאגף מסוים של הבית המשותף והכל בכפוף להוראות כל דין.

"יחסי", בסעיף זה ובחוזה זה להלן, פירושו - קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף (לפי העניין), בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שיידרש על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

הודע לקונה כי המוכרת זכאית, אך לא חייבת, להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, קירות חיצוניים, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר, מעברי חניה, שבילים, מדרכות וכיו"ב, מרתפים, מחסנים, חדר טרנספורמציה, או חדר בזק ו/או חדר תקשורת, חדר אשפה ו/או חדר משאבות ו/או מאגר מים ו/או חדר גנרטור, שייבנו בבית המשותף, אם ייבנו, ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות חניות, ואלו יוצמדו לדירות הבית המשותף בפרויקט ו/או ימכרו או יהיו בבעלות המוכרת או תינתן בהם זיקת הנאה או זכות מעבר לציבור, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף להוראות כל דין. כמו כן, תהיה המוכרת רשאית להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות אחרות בפרויקט, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין. כן תהיה המוכרת רשאית ליעד שטחים בפרויקט לשימוש לשבילים, חניה, מעברים לחניה, מעברים בין הדירות, שטחי גינון וציבור, מתקנים כגון אנטנות (למעט אנטנות סלולאריות) ומכלים לאספקת גז, וכן להקנות את הזכויות בהם לרשות המקומית ו/או לצדדים שלישיים, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור בדירה ובין אם לאו. המוכרת תהיה אף רשאית לקבוע הוראות מיוחדות בנוגע לשטחים, כאמור לעיל, במסגרת התקנון המוסכם. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות

הקונה בדירה על פי הסכם זה ונספחיו וכן שפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה ושפעולות כאמור תבוצענה על פי הדין.

9.13. בכל שלב אף לאחר רישום כל הדירות בפרויקט על שם בעליהן, תהא המוכרת רשאית להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, ו/או לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ו/או לשינוי המכנה המשותף של הרכוש המשותף ו/או חלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, ואת כל או חלק מהאמור בכפוף לתב"ע ו/או דרישת הרשויות ו/או היתר הבניה, בלי צורך לקבל את הסכמת הקונה ובלבד שאין באמור להקנות למוכרת הזכות לשנות את הדירה כפי שמופיע בחוזה זה ובנספחיו לרבות, גודל הדירה, שטחה, מיקומה וכיווניה, למעט שינויים כאמור בסעיף 2.5 לעיל והכל בכפוף להוראות כל דין.

9.14. המוכרת תפעל לרישום תקנון לבית המשותף, על בסיס התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין ובהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר (להלן: "התקנון").

9.15. מבלי לגרוע מכלליות זכויותיה של המוכרת, כאמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לסטות מהתקנון ולכלול בו לפי שיקול דעתה הסביר את כל ההוראות הנוספות המחייבות את הרוכש לעניין הממכר ו/או הבית ו/או הקרקע על פי האמור בהסכם והכל בהתאם ובתנאי כי צוין במפרט המצורף להסכם זה.

10. שירותים ואחזקה

10.1. הקונה ינקוט בכל האמצעים הסבירים והפעולות הסבירות, הדרושים לשם אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להם הם יועדו ובהתאם להוראות התחזוקה שיינתנו לקונה בכתב כשהן חתומות על ידי החברה ו/או מי מטעמה. המוכרת לא תהיה אחראית לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף ככל שתחזוקתם לא תבוצע בהתאם להוראות התחזוקה שיינתנו בכתב ו/או תבוצע על-ידי גורמים שאינם מוסמכים ואשר לא אושרו מראש על-ידי המוכרת, בכפוף לקיום התחייבויות המוכרת על פי הוראות חוק המכר.

10.2. הקונה מתחייב להשתתף, על פי חלקו היחסי (כהגדרתו בסעיף 9.12 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן), בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ובכפוף להוראות החוזה ו/או כל דין.

11. העברת זכויות

11.1. בכפוף להוראות המכרז המוכרת תהיה זכאית לשעבד את זכויותיה במקרקעין ובפרויקט וכן תהיה זכאית להעביר את זכויותיה ו/או את חובותיה שלפי החוזה לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הקונה לכך, ובלבד שזכויות הקונה על פי חוזה זה לא תפגענה ובכפוף לכך שהמוכרת תישאר ערבה כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

הקונה יחתום, לבקשת המוכרת, על מסמך אשר הגוף המלווה ידרוש ובלבד שאותו מסמך לא יכלול הוראות שאינן מקובלות במסגרת הסכמי ליווי ו/או הסכמי הלוואה.

הקונה מתחייב בזה שלא למכור או להעביר את זכויותיו בדירה לצד שלישי במשך חמש [5] שנים שתחילתן ביום בו ניתן טופס 4 בגין הדירה או במשך שבע [7] שנים ממועד הזכייה בהגרלה שבגינה נרכשה הדירה- לפי המוקדם מבניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרות הקונה בהסכם זה), ולרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע שנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. ידוע לקונה כי בגין הפרת הוראות סעיף זה, עומדת למשרד הבינוי והשיכון הזכות להטיל על הקונה קנס בסך של 450,000 ₪. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה לצד שלישי למטרת מגורים בלבד. כמו כן, הקונה מתחייב שלא להעביר או למכור את הזכויות בדירה לנתין זר אלא בהתאם להוראות כתב ההתחייבות המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספת ז'**.

11.2.

בתום התקופה המנויה בסעיף 11.2 לעיל, יהיה הקונה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו לפי החוזה (להלן: "**הנעבר**"), גם אם טרם נרשמה זכותו בלשכת רישום המקרקעין, בכפוף להסכמת המוכרת והגוף המלווה, מראש ובכתב. החברה לא תסרב להעברת זכויות הרוכש כאמור, אלא מטעמים סבירים ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

11.3.

11.3.1. הרוכש קיים את כל התחייבויותיו כלפי החברה לפי חוזה זה, לרבות תשלום התמורה ויתר הסכומים החלים עליו לפי חוזה זה, וקיבל את החזקה בממכר.

11.3.2. הרוכש והנעבר המציאו למוכרת עותק מקור/ נאמן למקור של הסכם המכר שנחתם ביניהם, לרבות הסכם ניהול ואחזקה, אם קיים, חתום על ידי הנעבר וחברת הניהול, בנוסח שיהיה בתוקף באותה עת, ככל שקיים.

11.3.3. קיבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות חוזה זה ושילם למוכרת את מלוא התמורה, את כל המיסים והתשלומים האחרים המוטלים עליו בהתאם לחוזה זה והנחיות משרד הבינוי והשיכון.

11.3.4. הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת זכויות והתחייבויות בנוסח שייקבע על ידי המוכרת אשר יהיה נוסח נהוג וכמקובל בחברות משכנות בעסקאות מסוג זה.

11.3.5. המציא למוכרת את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ממנו במסגרת רכישת הדירה (בין היתר, אך לא רק, אישור מס רכישה וכל מסמך אחר שיידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין לצורך העברת הזכויות מהמוכרת לקונה ואשר חל על הקונה עפ"י הסכם זה).

11.3.6. הקונה והנעבר המציאו למוכרת את כל האישורים המתאימים בקשר עם העברת הזכויות, לרבות אישורי מס שבח, מס מכירה, מס רכישה, מס רכוש, אישור הרשות המקומית וכן אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בגין היעדר חבות בהיטל השבחה ו/או אישור רשות מקרקעי ישראל בדבר הסכמתה להעברת הזכויות בממכר לנעבר, ככל שיידרש על-ידי החברה.

11.3.7. הרוכש המציא לחברה אישור על העדר חובות מאת וועד הבית ו/או הנציגות ו/או חברת הניהול.

11.3.8. ישולם למוכרת ו/או עוה"ד את דמי הטיפול בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999 ו/או בהתאם להוראות כל דין.

11.3.9. במידה ולצורך רכישת הדירה נטל הקונה הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה, כאמור בסעיף 5 לעיל, ימציא הקונה למוכרת אישור מאת הבנק למשכנתאות המופנה למוכרת והמעיד כי ההלוואה הנ"ל סולקה במלואה ו/או כי הבנק למשכנתאות הסכים לגרירת המשכנתא לנכס אחר ולמחיקתה מהדירה, וכי תנאי הבנק למשכנתאות להעברה זו ולמחיקת המשכנתא, אם יהיו כאלה, נתמלאו, וכי המוכרת משוחררת מהתחייבויות שנתנה לבנק למשכנתאות.

11.3.10. הנעבר קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה על כל נספחיו והמציא לחברה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח הזהה לייפוי הכוח המצורף לחוזה זה כנספח יא', בשינויים המחויבים, כשהוא חתום ומאומת כדין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לדרוש שהקונה ומקבל הזכות ימציאו כל אישור ויחתמו על כל מסמך, לרבות ייפוי כוח ו/או בלתי חוזר למי שתורה המוכרת, כפי שיידרשו על ידי המוכרת לשם שמירת זכויות המוכרת ולשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה. נוסח המסמך יהיה הנוסח הזהה לייפוי הכוח המצורף לחוזה זה כנספח יא', בשינויים המחויבים, כשהוא חתום ומאומת כדין.

11.3.11. הקונה ישיב למוכרת את הבטוחה שקיבל ו/או ימציא אישור על מחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובתו ו/או לטובת הבנק למשכנתאות, אם וככל שנרשמה. ככל שהועברו הזכויות בטרם נמסרה החזקה לקונה ובכפוף לאישור המוכרת והגוף המלווה וקיום הוראות סעיף 11.4 להלן, יומצאו לנעבר הסבת ערבויות בכפוף לחתימת הקונה והנעבר על המסמכים הנדרשים וכי הקונה והנעבר ישלמו לגוף הנעבר / למוכרת את הסכומים הנדרשים לצורך הסבת הערבויות.

11.3.12. הנעבר הצהיר בכתב כי אין כל מניעה להעברת הזכויות בממכר על שמו וכי הוא אינו "זר", כהגדרת מונח זה בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.

11.3.13. מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה תהיה רשאית להתנות את העברת הזכויות בכל תנאי סביר נוסף ו/או לדרוש שהרוכש והנעבר ימציאו כל מסמך נוסף ו/או יחתמו על כל מסמך נוסף שיהיו דרושים לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות. מוסכם בזה, כי תנאים ו/או מסמכים שיידרשו על-ידי רשות מקרקעי ישראל או על-ידי כל רשות אחרת, ככל שיידרשו, מהווים תנאי סביר.

11.4. מובהר בזאת כי העברת זכויות הקונה לפני מסירת החזקה בדירה, מותנית, בנוסף על קיום מלא של כל האמור בסעיף זה לעיל, אף בהשלמת תשלום מלוא התמורה והתשלומים על פי חוזה זה, לרבות התחייבויות לצדדים שלישיים כגון רשויות, ספקי מוצרים, קבלן וכיוצ"ב, בביטול הבטוחה שניתנה לקונה ע"י המוכרת, וכן בקבלת הסכמה מפורשת מראש ובכתב של המוכרת, משרד הבינוי והשיכון והגוף המלווה, אשר יהיו רשאים לסרב להעברה כאמור על פי שיקול דעתם הסביר ו/או להתנות את הסכמתם בתנאים לפי שיקול דעתם הסביר.

11.5. הקונה מאשר ומצהיר כי ידוע לו שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, שלא בהתאם להוראות סעיף 11.3 זה לעיל על תת סעיפיו, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהמוכרת, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

12. עורכי דין וייפוי כוח

- 12.1. עוה"ד (כהגדרתם לעיל) הודיעו לקונה כי לעניין הסכם זה ו/או מו"מ בקשר לחתימתו, הם מייצגים את החברה בלבד וכי הקונה רשאי להיות מיוצג במו"מ זה ע"י עורך דין אחר ועל חשבונו. הודע לקונה כי עוה"ד מייצגים את החברה בכל הליך הקשור בקשר לפרויקט ו/או בקשר להסכם זה ו/או בקשר לדירה, לרבות הליכים משפטיים מכל סוג ולרבות הליכים משפטיים כנגד הקונה, ככל שחוי"ח יהיו כאלה.
- 12.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עוה"ד יטפלו ברישום בית משותף, רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה ורישום המשכנתא (אם תהיה כזאת) בפנקסי רישום המקרקעין. יובהר כי מחיר הדירה כולל את סכום שכ"ט הקבוע בהוראות לקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה – 2014.
- 12.3. במעמד חתימת הסכם זה מתחייב הקונה להמציא למוכרת ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עוה"ד בנוסח המצ"ב כנספח יא' להסכם זה, במסגרתו מסמיך הקונה את עורכי הדין הנ"ל להיות לבאי כוחו לצורך ביצוע הפעולות המפורטות בייפוי הכוח. הקונה מתחייב מראש ובאופן בלתי חוזר כי מיופי הכוח יהיו רשאים ומוסמכים לעשות בשמו אך ורק את כל הפעולות שהוא מחויב לעשות לפי הסכם זה ושהסמכות לעשותן כלולה בייפוי הכוח וזאת לצורך הוצאה לפועל של הוראות הסכם זה בלבד, לרבות רישום זכותו של קונה הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה, חתימה על מסמכי בית משותף ו/או תקנון מוסכם ו/או שטרי העברת זכויות בשם הקונה וכן להבטחת זכויות החברה עפ"י חוזה זה ו/או על-פי הסכם הליווי מול הגוף המלווה ועל מנת לאפשר לה לרשום את הדירות בפרויקט על שם רוכשיהן, לבצע רישום פרצלציות, הצמדות, משכנתאות, ביצוע התאמות בתקנון המצוי לתקנון הפרויקט, ייחוד ומחיקת הערת אזהרה, שינויים בתכניות בניין-ערים וכל פעולה אחרת בהתאם לחוזה זה ו/או הנובעת ממנו ו/או הדרושה להגשמתו (להלן - **"ייפוי הכוח"**).
- למען הסר ספק, אין בייפוי הכוח שניתן ע"י הקונה כדי לשחרר את הקונה מלהופיע בפני כל משרד ו/או גוף ו/או מוסד, ככל שיידרש ובכפוף להודעה מוקדמת של 14 ימים מראש לפחות, לצורך ביצוע פעולות הקשורות בחוזה זה.
- החברה מצהירה כי מסרה לידי עוה"ד ייפוי כוח בלתי חוזר מטעמה לביצוע כל הפעולות הדרושות לרישום הבית המשותף ולרישום הדירה על שם הקונה (לרבות משכנתא, ככל שתהא כזו).
- מובהר כי עוה"ד יעשו שימוש בייפוי הכוח, תוך שמירת זכויות הרוכש על פי הסכם זה, ו/או על פי כל דין. במידה ויהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הקונה – תימסר לקונה הודעה מוקדמת על כך.
- 12.4. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיופי הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכוח. הוראה זו היא בלתי חוזרת והואיל זכויות צד שלישי, ובין היתר של המוכרת, תלויות בכך.
- 12.5. ככל ויידרש, בין אם יחולו שינויים בפרטי הרוכש או בתוקף התעודה עמה הזדהה ובין אם בייפוי הכוח ייפול פגם מכל סיבה, הרוכש מתחייב להמציא לחברה, לרבות אם החברה פנתה בבקשה אז מיד עם בקשתה, ייפוי כוח בלתי חוזר תקין ועדכני.

13. הפרות ותרופות

- 13.1. על הפרת הוראות הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.
- 13.2. בגין כל יום של איחור בתשלום התמורה (החל מהיום ה- 10 לפיגור) ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרת ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מחושבת על בסיס יומי בהתאם לתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), תשפ"ב-2022, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.
- 13.3. בגין כל יום איחור בכל תשלום בו חייבת החברה לפי חוזה זה, מתחייבת החברה לשלם לקונה ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מחושבת על בסיס יומי, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.
- 13.4. בנוסף לאמור לעיל, מוסכם כי איחור בתשלום התמורה או חלק ממנה העולה על 10 ימים או הפרה יסודית אחרת, יקנה למוכרת את הזכות לבטל את החוזה ע"י מתן הודעת התראה בכתב לקונה שבו תדרוש המוכרת מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 10 יום. לא תיקן הקונה את ההפרה, כאמור, ייחשב החוזה כבטל עם תום 10 יום ממסירת ההתראה ביד לקונה ובלבד כי הצדדים חתמו על מסמכי הביטול הנדרשים ובכפוף להנחיות משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמה בקשר עם כך.
- 13.5. במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"). המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כאמור לעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש..
- 13.6. ביטלה החברה את החוזה בגין הפרתו הפרה יסודית ע"י הקונה, אשר לא תוקנה כאמור, יחולו ההוראות המפורטות להלן:
- 13.6.1. הקונה יחזיר למוכרת לאלתר כל פוליסה או בטוחה אחרת שקיבל מהמוכרת או מהגוף המלווה בקשר עם חוזה זה.
- 13.6.2. אם במועד ביטול החוזה ירבצו על זכויות הקונה בדירה משכנתא ו/או שעבוד אחר ו/או עיקולים, בין אם נרשמו בפועל ובין אם לאו - יסירם הקונה בתוך 14 ימים מיום השבת הכספים על ידי החברה לבנק למשכנתאות. מבלי לגרוע מחובת הקונה כאמור, המוכרת תהיה רשאית לעשות כל פעולה, לרבות תוך שימוש בייפוי הכוח, אשר תידרש לשם ביטול החוזה ו/או ביטול הערות האזהרה ו/או המשכונות שנרשמו לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק נותן ההלוואה בלשכת רישום המקרקעין או ברשם המשכונות ו/או ביטול הבטוחות האחרות שניתנו, אם ניתנו, לקונה עפ"י סעיף 6 לעיל. הקונה יחתום על כל מסמך ויעשה כל פעולה לצורך מחיקת הערות האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות.

13.6.3. הצדדים יחתמו על הצהרה ו/או על כל מסמך אחר שיידרש ע"י שלטונות מיסוי מקרקעין או כל רשות/גורם אחר לצורך ביטול החוזה, לרבות (אך לא רק) – תצהירי ביטול, הסכם ביטול, מסמכים נדרשים ע"י הגורם המלווה, וכל מסמך רלוונטי נוסף שיידרש לצורך ביטול ההסכם (להלן: "**מסמכי ביטול עסקה**").

13.6.4. החברה תשיב למוסד הכספי שהלווה לקונה כספים לצורך רכישת הדירה את כל הסכומים שהקונה העביר לחברה תמורת הדירה באמצעות פנקס השוברים.

13.6.5. כל עוד לא הוחזרו ו/או בוטלו הבטוחות לטובת הקונה ו/או המוסד הכספי שהלווה לקונה כספים כאמור, לא תחויב החברה בהשבת יתרת התמורה לקונה.

13.6.6. מובהר כי בכל מקרה, החברה תחזיר לקונה - לא יאוחר מ- 45 יום ממועד שהרוכש פינה את הדירה או ממשלוח הודעת הביטול אם החזקה טרם נמסרה לרוכש ובלבד שהרוכש חתם על כל מסמכי ביטול העסקה הנדרשים כאמור בסעיף 13.6.3 וכן עמד בהוראות סעיפים 13.6.1 ו- 13.6.2 לעיל - את היתרה שתישאר מאותם הסכומים שקיבלה החברה מהקונה ע"ח התמורה, לאחר ניכוי כל חיוב של המוסד הכספי ו/או נותן הלוואה ובניכוי הפיצוי המוסכם כהגדרתו לעיל, בתוספת הפרשי הצמדה וזאת מבלי לפגוע בזכותה של החברה לתבוע כל התרופות והסעדים העומדים לה עפ"י כל דין ו/או הסכם. יתרת הכספים שיוותרו בידי החברה מתוך הכספים ששילם הקונה יוחזרו לידי בערכם **הריאלי** נכון ליום ביצוע התשלום (קרי בתוספת הפרשי הצמדה למדד אך ללא תוספת ריבית).

13.6.7. מובהר בזאת כי בחתימתו על יפוי הכוח המצורף להסכם זה נותן הקונה בזה את הסכמתו הבלתי חוזרת לכך שעורכי הדין של החברה יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר אשר נחתם ע"י הקונה במעמד חתימת חוזה זה לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות לצורך הגשמת הוראות סעיף זה והשלמת התהליכים הנובעים מביטול ההסכם.

13.7. במקרה של ביטול ההסכם על ידי הקונה בנסיבות בהן הוא רשאי לעשות כן עפ"י הוראות חוזה זה, יחולו הוראות סעיף 13.6 בשינויים המחייבים.

13.8. במקרה שהקונה יפגר בתשלום האחרון ע"ח התמורה על פי הסכם זה, ובלבד שהוכח כי העיכוב בתשלום הוא הגורם לעיכוב המסירה בפועל, יידחה מועד המסירה בהתאמה עד עשרה ימים ממועד תשלום מלוא התמורה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מטענות ו/או זכויות החברה לעניין הפרת חוזה מצד הקונה ו/או מזכותה של החברה לממש את מלוא הסעדים המוקנים לה על פי כל דין ועל פי הסכם זה.

13.9. מובהר בזאת, כי ב"כ המוכרת יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח המצורף כנספח ט' לחוזה זה לצורך הגשמת הוראות סעיף 13 לעיל ומימוש זכויותיה של המוכרת.

14. שונות

14.1. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי בהסכם זה, אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י כל הצדדים להסכם זה. שום תנאי או הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינם באים לגרוע מתנאי אחר או הוראות אחרות של ההסכם, כי אם להוסיף עליו.

כל תוכנית, הצהרה, הבטחה, פרסום, מידע בעל-פה ו/או מצג שלא פורטו בהסכם זה לא יהיה להם כל תוקף מחייב, לרבות ובמיוחד לעניין כל מידע אשר נמסר לקונה לעניין זכאויות ו/או מענקים ו/או כספים שעשויים להגיע לו מאת כל גוף או רשות [כגון זכאות, מענק מיגון וכד'], אשר קבלתם אינה תלויה בחברה. הסכם זה מבטל כל זיכרון – דברים קודם שנעשה בין הצדדים, אם נעשה, מובהר כי אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו הסכם זה ונספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה שחלה על החברה חובה לציין על פי דין ו/או לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין ו/או לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים ככל שהוצגו בפניו ערב חתימת הסכם זה.

14.2.

לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים לנספח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974. שום איחור בשימוש בזכות כלשהי של צד להסכם לא ייחשב כוויתור על אותה זכות ולא ימנע מאותו צד להשתמש בזכויותיו כולן.

14.3.

כל אימת שאחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך או אישור או יבצע כל פעולה שהיא בקשר להתחייבויותיו לפי חוזה זה, יהיה בכך כדי לחייב גם את יתר יחיד הקונה, אך לא יהיה בכך לזכותם בכל מקרה שבו נדרשת פעולה מצד כל יחיד הקונה.

14.4.

הודע לקונה כי ב"כ המוכרת, כהגדרתם בחוזה זה, מייצגים את המוכרת בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. למרות האמור לעיל, מוסכם, כי עו"ד או כל משרד עורכי דין אחר שהמוכרת תמנה, יטפלו בביצוע הרישום.

14.5.

חוזה זה אושר על-ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מטרה". 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.

14.6.

ייפוי הכוח ישמש בידי המוכרת אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה. יודגש כי ככל והמוכרת מבקשת לאשר יפויי כוח נוספים תישא המוכרת בבעלויות הכרוכות בכך.

14.7.

הסכם זה ונספחיו הינם ע"פ היתר עסקא בנוסח המצוי במשרדי החברה והמקובל על הצדדים.

14.8.

כל הודעה לאחד מן הצדדים ע"י רעהו תינתן בכתב ובדואר רשום ו/או בדואר אלקטרוני. מכתב אשר נשלח בדואר רשום לכתובות הצדדים כפי שנרשמו בפתח הסכם זה, ייחשב כאילו הגיע לתעודתו תוך 72 שעות מעת שנשלח מכל בית דואר בישראל, ואם נמסר ביד - בעת מסירתו.

14.9.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח ג' – חובת יידוע לעניין בטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות

בהתאם להוראות סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974 (להלן: "החוק"), הרינו להודיעכם כדלקמן:

1. ביום _____ נחתם ביניכם לבין המוכר חוזה מכר לרכישת דירה מס' _____ בקומה _____, אליה צמודים מחסן מס' _____ וחניה מס' _____ (להלן: "הדירה"), כמפורט בהסכם הנ"ל.
2. בהתאם לחוק ובכפוף להוראותיו והוראות כל דין, חלה על מוכר דירה החובה להבטיח את הכספים המשולמים על ידכם על חשבון מחיר הדירה באמצעות אחת מתוך מספר בטוחות חלופיות אשר נקבעו במפורש בחוק, כאשר בהתאם להוראות המכרז הוגבלה הבטוחה להבטחת הכספים לאחת משתי הבטוחות כדלקמן:
 - 2.1 מסירת ערבות בנקאית על פי החוק להבטחת הכספים ששילם הקונה במקרה שלא יוכל המוכר להעביר לקונה חכירה או זכות אחרת בדירה (לרבות חזקה) כמובהר בחוזה המכר.
 - 2.2 פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א- 1981, להבטחת החזרתם של הכספים על פי החוק.
3. כספי התמורה אותם תשלמו לחברה בגין הדירה יובטחו, בשלב זה, בדרך של מסירת פוליסת ביטוח או ערבות בנקאית כנדרש בחוק וכמפורט בסעיף 2 לעיל.
5. בהתאם להוראות חוזה הרכישה לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי התמורה אלא לתקופה אשר תסתיים בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכר, כדלקמן:
 - 4.1 הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם;
 - 4.2 נמסרה לכם החזקה בדירה;
 - 4.3 נרשמה הערת אזהרה על זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה;

אישור הקונה:

אנו מאשרים כי מסמך זה נמסר לנו במעמד החתימה על ההסכם:

נספח ד' – פרטי הממכר, מועד המסירה והתמורה

חוזה מכר מיום (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ, ח.פ. 513460865;

בין:

מקיבוץ אלונים

(להלן: "המוכרת" ו/או "החברה")

מצד אחד;

לבין:

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

(להלן: "הרוכש")

מצד שני.

1. כללי

- 1.1 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בחוזה, אלא אם נקבע לו פירוש אחר בנספח זה, שאז יגבר הפירוש שנקבע לו בנספח זה על פירושו בחוזה.
- 1.2 נספח זה ייחשב כחלק בלתי נפרד מהחוזה, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות החוזה יקבע האמור בנספח זה.
- 1.3 תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה (למעט אם נאמר אחרת בנספח זה), והפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

2.

"המקרקעין"

מגרש 101 לפי התב"ע, כהגדרתה להלן, הידוע כחלק מחלקות 5,36 בגוש 16547 והמצוי בנוף הגליל (מתחם 71671 עפ"י המכרז), לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב הליכי תכנון, פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן, ככל שתהיינה.

"הבניין"

בניין (מס' זמני) _____ אשר נבנה/יבנה על המקרקעין בהתאם למפרט המכר והתוכניות המצורפים כנספחים א' ו-ב' לחוזה זה והכולל בין היתר, הדירות/יחידות דיור למגורים (כולל הדירה, כהגדרתה להלן), אשר יבנו מעל קומת הקרקע, החניון, חדרי שירות, חדרי טכניים, גינות וכיו"ב.

יובהר כי ייתכן ובניין זה הינו בניין אחד מתוך מספר בניינים אשר יבנו על המקרקעין, במסגרת הפרויקט, בכפוף להוראות חוזה זה.

"הדירה"/"יחידת הדיור"

דירה (מס' זמני) _____ בשטח של _____ מ"ר, בת _____ חדרים (כולל מרחב מוגן דירת), מטבח וחדר/י שירותים, המצויה בקומה _____ של הבניין, שכיוונה _____, המסומנת בתוכנית המצורפת כחלק מנספח א' לחוזה זה.

"הממכר"

הדירה, והשטחים שיוצמדו אליה כמפורט בנספח א' וכמפורט להלן:

- ☐ חניה/ות. הרוכש מצהיר כי ידוע לו וכי הוא מסכים לכך כי טרם נקבעו על ידי החברה פרטי ומיקום החניה/ות שתוצמד/נה לדירתו, וכי אלה יקבעו על ידי החברה לפי שיקול דעתה המוחלט עד מועד המסירה כהגדרתו להלן.
- ☐ מחסן בשטח של _____ מ"ר המסומן בתוכנית המצורפת כחלק מנספח א' לחוזה זה.
- ☐ מרפסת בשטח של _____ מ"ר המסומנת בתוכנית המצורפת כחלק מנספח א' לחוזה זה.

- ☐ גינה המסומנת בשטח של _____ מ"ר המסומנת בתוכנית המצורפת כחלק מנספח א' לחוזה זה.
- ☒ חלק יחסי מהרכוש המשותף.

ההצמדות ככל שקיימות יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין ו/או ירשמו בכל אופן חוקי אחר, לפי החלטת החברה ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין.

כהגדרתו בסעיף 7.1 להסכם.

"מועד המסירה"

חשבון בנק ספציפי וייעודי לפרויקט שפרטיו ימסרו לרוכש על ידי החברה בכתב.

"חשבון הפרויקט"

3. התמורה

3.1. בתמורה לרכישת הממכר כהגדרתו בחוזה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את התמורה בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה כמפורט להלן (להלן: "**התמורה**"), והכל במועדים ובשיעורים המפורטים להלן:

- 3.1.1. סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 7% ממחיר הממכר) ישלם הקונה למוכרת במעמד חתימת הסכם זה באמצעות פנקס שוברים. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה (סמוך לאחר ביצוע התשלום נשוא סעיף זה, יושב לרוכש סך של 2,000 ₪ אשר נמסר לידי החברה במעמד החתימה על טופס בחירת הדירה).
- 3.1.2. סך השווה ל- 13% מהתמורה כולל מע"מ (המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה), ישלם הקונה לחברה בכפוף לקבלת פנקס שוברים. התשלום ישולם באמצעות פנקס שוברים, עד 45 ימים ממועד חתימת ההסכם או עד 45 יום ממועד קבלת פנקס השוברים, לפי המאוחר מבניהם. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

סך בשיעור 70% מהתמורה ישולם בתשלומים וכפי שיפורט להלן:

- 3.1.3. ביום _____ [8 חודשים מיום חתימת ההסכם] ישלם הרוכש למוכרת סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪ [המהווה 14% ממחיר הממכר] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.3 לנספח זה.
- 3.1.4. ביום _____ [16 חודשים מיום חתימת ההסכם] ישלם הרוכש למוכרת סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪ [המהווה 14% ממחיר הממכר] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.3 לנספח זה.
- 3.1.5. ביום _____ [24 חודשים מיום חתימת ההסכם] ישלם הרוכש למוכרת סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪ [המהווה 14% ממחיר הממכר] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.3 לנספח זה.
- 3.1.6. ביום _____ [30 חודשים מיום חתימת ההסכם] ישלם הרוכש למוכרת סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪ [המהווה 14% ממחיר הממכר] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.3 לנספח זה.
- 3.1.7. ביום _____ [36 חודשים מיום חתימת ההסכם] ישלם הרוכש למוכרת סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪ [המהווה 14% ממחיר הממכר] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.3 לנספח זה.
- 3.1.8. יתרת התמורה השווה ל- 10% ממחיר הדירה, ובתוספת כל התשלומים הרלוונטיים למסירה החלים על הרוכש עפ"י הסכם זה וטרם שולמו, תשולם עד 14 ימים לפני מועד המסירה ובהתאם להודעת המוכרת כאמור בסעיף 7.12 לחוזה (לעיל ולהלן: "**התשלום האחרון**"), כאשר מחצית מהתשלום האחרון יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.3 לנספח זה.
- 3.2. ביצוע התשלומים הנקובים בסעיפים 3.1.2–3.1.8 מותנה בקבלת פנקס השוברים לתשלום כאמור לעיל.
- 3.3. יובהר כי בהתאם לחוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכרת בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

3.4. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

3.5. התשלומים המפורטים בסעיף 3 על סעיפיו הקטנים כוללים מס ערך מוסף בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף במועד החתימה על חוזה זה. הרוכש מתחייב לשאת במס ערך מוסף כדין בגין כל תשלום שהוא חייב בו על-פי החוזה, וככל שחל עליו מע"מ. היה וחול שינוי בשיעור המע"מ, ישלם הרוכש את המע"מ כפי שיהיה קבוע במועד ביצוע כל תשלום ותשלום ובכפוף להוראות הדין.

3.6. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי ובכפוף להוראות הדין.

על התשלומים הנ"ל יחולו ההוראות המפורטות להלן:

- א. הסכומים הנקובים לעיל ו/או בהסכם ישולמו לחברה בשקלים חדשים, כמפורט בסעיף 3.1 לנספח זה. מוסכם בזאת במפורש, כי התשלומים שהקונה מחויב לשלם כאמור בנספח זה, יבוצעו אך ורק במועדים ובשעות בהם הבנקים המסחריים פתוחים (להלן: **"יום עסקים"**). אם מועד כלשהוא ממועדי התשלום המפורטים לעיל אינו יום עסקים, ידחה התשלום ליום העסקים שיבוא מיד לאחר מועד התשלום הנ"ל.
- ב. אם בזמן התשלום בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהיה מדד תשומות הבניה שהתפרסם לפני ביצוע התשלום בפועל של אותו סכום (להלן: **"המדד החדש"**) גבוה מהמדד הבסיס. ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד תשומות הבניה לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם. יובהר כי מדד הבסיס משמעו המדד ביום חתימת ההסכם.
- ג. **מדד הבסיס** - המדד הידוע ביום חתימת ההסכם, שפורסם ביום 15 עבור חודש _____ לשנת _____ או מיום קבלת היתר בנייה מלא, המאוחר מבין שני המועדים. בסעיף זה "מדד תשומות הבניה" משמעו: המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שיקבע ביניהם).
- ד. בוטל.
- ה. ככל שבמועד ביצועו של כל תשלום מהתשלומים המפורטים בנספח זה יחול שינוי בשיעור המע"מ ביחס לשיעורו במועד חתימת הסכם זה (18%), יעודכן בהתאמה שיעורו של התשלום הרלוונטי.
- ו. בטרם ביצוע תשלום כלשהו מתשלומי התמורה, על הרוכש ליצור קשר עם נציג החברה על מנת לברר את הפרשי ההצמדה החלים על התשלום אותו נדרש הרוכש לשלם.
- ז. אי עמידה באחד או יותר ממועדי התשלום המוסכמים לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם ותקנה לחברה את כל הזכויות לפי ההסכם ו/או לפי החוק ובלבד שהחברה התריעה על כך בפני הקונה בכתב והקונה לא תיקן את ההפרה תוך 10 ימים ממועד קבלת ההתראה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזה כי איחור בתשלום של עד 7 ימים לא ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם, אך כל איחור בתשלום, מכל סיבה שהיא, יחייב את הקונה בתשלום ריבית פיגורים בשיעור המקסימלי לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ממועד התשלום עפ"י הסכם זה ועד התשלום בפועל. המוכר לא יוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים. שיעור ריבית הפיגורים יחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (למשל, איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.
- ח. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 1 בנספח זה לעניין אי הפקת פנקס שוברים במסגרת התשלום הראשון, הקונה יבצע התשלומים אך ורק באמצעות שוברי התשלום מאת הגוף המלווה. הוראות נספח זה הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הגוף המלווה. כל סכום

כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי כאמור לעיל, ייחשב כתשלום ביום בו ביצע הקונה את התשלום.

ט. ההצמדה על פי החוזה תעשה למדד אחד בלבד, והמוכר לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה או את תנאיה במהלך ביצוע החוזה.

י. יום התשלום הינו היום בו ביצע הקונה את התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.

יא. שכ"ט יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת ההוצאות המשפטיות), תשע"ה – 2014. יובהר כי תשלום כאמור כלול במחיר הדירה והמוכר לא יהא רשאי לגבות מהרוכש תשלום נוסף.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח ה' – סדרי בטיחות באתר הבניה

מבקר/ מבקרת נכבדים

מאת הנהלת החברה

הנדון: סידורי בטיחות – אתר בנייה:

רבים הפרסומים על כך שמבקרים נפגעו תוך כדי סיור באתר הבנייה.

הנני מתריע בפניכם על הסכנות והסיכונים הקיימים באתר, מפני תשומת ליבכם לאמצעי הבטיחות להגנתכם ולהקלת ביקורכם.

1. יש לתאם מועד סיור מראש.
2. יש להחנות הרכב מחוץ לתחום הבנייה.
3. הכניסה לאתר מותרת רק בלוויית נציג הקבלן.
4. חובה להצטייד לפני הכניסה לאתר בכובע מגן (תקבלו ממנהל העבודה), נעליים סגורות ומכנסיים ארוכים- לבוש נוח ובטיחותי.
5. יש להימנע מסיורים במקומות בהם מתבצעות עבודות בנייה ויציקות בטון, עבודות מנוף, כלי חפירה וקידוחים ומשאיות כבדות.
6. אין להגיע לאתר עם ילדים מתחת לגיל 16 שנה.
7. בבקשה דווחו והתריעו על כל ליקוי בטיחותי.
8. יש להישמע להוראות המלווה.
9. כניסה לאתר ללא הסכמת הרוכשת בתיאום מראש ובליווי נציג מטעמה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה מבלי לגרוע מזכויותיה של המוכרת לפי כל דין.

אנו החתומים מטה מסכימים עם דרישות הבטיחות המפורטות מעלה ומתחייבים להיענות לכל הוראה והנחייה נוספים שנתבקש אליהם בעת הסיור באתר.

תאריך

חתימות

נספח ו' - תוספת לגבי תקנון הבית המשותף והוצאת חלקים מהרכוש המשותף

1. לקונה ניתנה אפשרות לראות את תוכנית הפרויקט שהחברה מקימה על המקרקעין הידועים כגוש 16547, חלק מחלקות 5 ו-36, במגרש מס' 101 לפי תכנית 212-1237411, בשטח כולל של כ- 10,785 מ"ר, בנוף הגליל (להלן - "המקרקעין").
2. כנדרש בסעיף 6(א') לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, מוסכם בזה בין הצדדים כי המוכרת רשאית להחיל ולרשום על הבית המשותף, בין אם ירשם כבית משותף או בכל דרך חוקית אחרת על פי דין, תקנון המבוסס על בסיס הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "התקנון") תוך ביצוע התאמות בתקנון כך שיותאם לתקנון הפרויקט.
3. הקונה הודע במפורש כי החלקים כפי שיפורטו להלן יוצאו מהרכוש המשותף, וכי החברה תהא זכאית (אך לא חייבת) - לפי שיקול דעתה הסביר ובלא שיהא עליה לקבל את הסכמת הקונה או מי מדיירי או בעלי הדירות בבניין להצמיד אותם ו/או מי מהם ו/או חלקים מהם לרוכשי דירות בבניין וכן לכלול בתקנון גם הוראות כדלקמן, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם המכר שנחתם עימו ונספחיו וכן שפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה ושפעולות כאמור תבוצענה על פי הדין:
 - א. מהרכוש המשותף יוצאו, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, חלקים אשר אינם מיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות בבניין או בפרויקט, ולרבות דרכי הגישה לכל החלקים דלעיל, או לחלקם. מפורש בזה כי המוכרת תהיה רשאית להצמיד ו/או להעביר בבעלות מלאה ו/או להשכיר ו/או להחכיר לבעלי זכויות אחרות בפרויקט את כל אותם חלקים מן הרכוש המשותף שאינם מוצמדים לדירה שרכש הקונה ואשר הוצאו מהרכוש המשותף. בנוסף, רשאית המוכרת להוציא מהרכוש המשותף שטחים לצורך בניית חדר טרנספורמציה ו/או חדר תקשורת לשימוש בלעדי של חברת החשמל ו/או חברת בזק ולקבוע הוראות בדבר זיקת הנאה שתירשם בכל חלק של המקרקעין לצורך תחזוקה וכיוב', וכן לקבוע הוראות המבטיחות את זכויות כ"א מהחברות הנ"ל בכל הנוגע לשימוש בחדר ובסביבתו והמגבילות את הדיירים בפעולותיהם ביחס לכל אחד מהחדרים הנ"ל ובקרבתו, והכל עפ"י הוראות החברות הנ"ל.
 - ב. המחסנים, החניות (מקורות ו/או לא מקורות), הגינות, החזית, שטחי קרקע, מבואות לדירות, גג הבניין, חללי הגג ו/או כל גג נוסף שיבנה בעתיד, אחוזי הבניה, הקיימים ו/או העתידיים, אינם חלק מהרכוש המשותף והמוכרת תהא רשאית להצמידם לכל דירה בבניין בכפוף להוראות הדין והמכרז.
 - ג. בעת רישום הבניין כבית משותף תהא המוכרת רשאית לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות להבטחת כל זכויותיו עפ"י החוזה ועפ"י תוספת זו. המוכרת תהא רשאית לרשום על החלקה זיקות הנאה לכל מקרקעין סמוכים או אחרים כפי שתמצא לנכון או לפי דרישות כל רשות מוסמכת.

ד. שיעור חלקו של הקונה ברכוש המשותף יהיה בקירוב בהתאם ליחס שבין שטח ריצפת הדירה (ללא חלקים המוצמדים אליה) לבין סך כל שטח הרצפה שבכל הדירות האחרות (ללא הצמדות) בבית המשותף.

ה. המוכרת רשאית לקבוע כי שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו לא יהיה בהתאם לאמור בס"ק (ד') לעיל. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון כי שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ייעשה לפי סוגי הדירות בבניין (דירות גג, דירות גן וכיו"ב) ובלבד שלגבי אותו סוג דירות יהיו עקרונות שווים ובכפוף להוראות הדין. חדר הטרנספורמציה ו/או חדר בזק - אם ייבנו - פטורים מתשלום כל הוצאה. בכל מקרה הקונה לא יופלה לרעה לעומת דיירים בבניין שהינם בעלי זכויות בדירות מסוגו של הקונה.

ו. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף:

בכפוף להתחייבויות הקונה בחוזה להימנע מלקבל החלטות מסוימות, יהיה כח ההצבעה של בעל הזכויות בדירה לפי שיעור חלקה ברכוש המשותף.

ז. כן יכללו בתקנון הוראות לגבי זיקת הנאה ו/או זכויות מעבר לגבי דיירי הבניין ו/או המקרקעין ו/או הציבור, והכל בקשר עם האמור בסעיף 9 לחוזה ובהתאם להוראות התב"ע והדין ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש.

ח. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף שירשם ביחס לפרויקט, כי לדירות שבקומה העליונה יוצמדו מרפסות ו/או שטחי הגג ו/או חלל הגג, וכי לדירות הגן יוצמדו שטחי קרקע והכל בהתאם להוראות המכרז ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש.

הגג והקירות של כל בניה נוספת כנ"ל, יוצמדו אף הם לדירה אליה הוצמדו השטחים, ויחולו עליהם ההוראות לעיל.

בעלי הדירות הנ"ל, יהיו רשאים לבקש תיקון צו הבית המשותף והתקנון, ע"י הכללתה של הבניה הנוספת במסמכים הנ"ל.

ט. החברה תהא רשאית להציב שילוט מכל מין וסוג שהוא באתר הבנייה לפי שיקול דעתה הסביר. גם לאחר תום עבודות הבנייה, החברה תהא רשאית להציב על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים ו/או לובי הכניסה ו/או אזור החנייה ו/או שטחי המסחר ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף, שילוט לרבות שילוט מואר אשר יכלול את שם החברה ו/או את לוגו החברה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין ובלבד שמיקום הצבת השלט יהיה במקום שאינו מפריע לשימוש הסביר בדירה ובמבנה, והינו בהתאם להוראות החוק. מובהר כי החברה תישא במלוא העלויות הקשורות לשילוט. החברה תעגן הוראה זו בתקנון הבית המשותף. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת והמוכרת תישא בכל עלויות ההסרה. הקונה יאפשר לחברת הניהול (במידה ותהיה חברת ניהול בבניין ו/או בפרויקט) ו/או למוכר ו/או למי מטעמו גישה סבירה ונוחה לשילוט וזאת לשם ביצוע עבודות תחזוקה ו/או תיקון ו/או ניקיון של השילוט ו/או שינויו, בכל

עת סבירה. כמו כן הקונה לא יזיז ו/או יחבלו/או יפגע ו/או יפגום בשילוט ו/או יכבה את השילוט ו/או ישנה את צורתו ו/או מידת תאורתו ו/או יפריע לשילוט.

4. כל זכויות המוכרת לפי תוספת זו הן לרבות מי שיבוא במקום המוכרת או לפקודת המוכרת, והן עומדות בנוסף ובמצטבר לכל הוראות החוזה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח ז' - התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר

הנני מתחייב כי הקניית זכויות במקרקעין, כהגדרתן להלן, תהיה מותנית באישור יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, על פי המלצת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

אני אמנע מהעברת זכויות לנתין זר מבלי שנתקבל אישור כאמור.

במעמד רישום הזכויות ובהקניית זכויות במקרקעין בעתיד או התחייבות להקניה כאמור, מידיי או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות במקרקעין, תירשם הערה לפיה העברת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לנתין זר, טעונה אישור מראש ובכתב של יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כאמור לעיל.

הנני מתחייב להתנות כל העברת זכויות בהתחייבות הנעברים שלא להעביר את הזכויות בדירה לזר ללא האישור כאמור וכן בהסכמת הנעברים להתנות כל העברה מצדם בקבלת הסכמה זהה ממי שאליו יעבירו את זכויותיהם. הודע לי כי במקרים בהם מקבלי הזכויות יהיו תאגיד או מי שאינם נושאי תעודות זהות ישראלית תידרש בדיקת רשות מקרקעי ישראל קודם להעברת הזכויות.

לעניין זה:

"זכויות במקרקעין" - זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

"זר" - מי שאינו אחד מאלה:

- (א) אזרח ישראלי;
- (ב) עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.
- (ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) - (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

מי שפועל בשביל יחיד או תאגיד כאמור בס"ק (א')-(ד') בפסקה זו "שליטה" - החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או כמחצית או יותר מכח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

שם מלא	מספר ת.ז.	חתימה
שם מלא	מספר ת.ז.	חתימה

אישור

אני, הח"מ, מאשר כי זיהיתי את הקונה הנ"ל לפי תעודת הזהות שהציג בפניי וכי הקונה חתם על התחייבות זו בפניי.

נספח ח' - תצהיר וכתב התחייבות חסר דירה רוכש דירה במחיר מטר

חוזה מכר דירה במחיר מטר מיום (החוזה על נספחי יקרא להלן: "החוזה")

אני/אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטר" בפרויקט "מול תבור" בנוף הגליל, על כל הצמדותיה (תקרא להלן: "דירה במחיר מטר") עם המוכרת חברת בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ, ח.פ. 513460865 (להלן: "החברה").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי החברה כדירה במחיר מטר, כהגדרת מונח זה במכרז מס' צפ/391/2021 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1. אני/אנו מצהירים ומתחייבים בזאת:

א. כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על-פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מטר.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר - "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

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

כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל חוזה לפיו הזכויות בדירה במחיר מטר יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטר על-ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטר, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטר, על-פי כתב התחייבות/ינו זה.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/ נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר
שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

אישור עו"ד

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

עו"ד, _____

תאריך

תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

- אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהירים בזה כי-
1. אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו ("יחידיו"-יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או ילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עיהם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש), במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע, המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:
 - בבעלות/בחכירה/בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.
 - על-פי חוזה פיתוח, חוזה בעלות, חוזה חכירה לדורות, חוזה חכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
 - בנחלה או במשק עזר על-פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל), או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
 - זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
 - זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.
 2. אם יהיה/יהיו בדי/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על חוזה המכר לרכישת דירה במחיר מטרם, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על חוזה המכר לרכישת דירה במחיר מטרם נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר
שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

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

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכרים לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי אותם כי עליו/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

שם מלא של עו"ד	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
----------------	------------	-------	--------------

נספח ט' - תצהיר וכתב התחייבות משפר דיור רוכש דירה במחיר מטר

חוזה מכר דירה במחיר מטר מיום _____ (החוזה על נספחי יקרא להלן: "החוזה")

אני/אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטר" בפרויקט "מול תבור" בנוף הגליל, על כל הצמדויות (תקרא להלן: "דירה במחיר מטר") עם המוכרת חברת בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ, ח.פ. 513460865 (להלן: "החברה").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי החברה כדירה במחיר מטר, כהגדרת מונח זה במכרז מס' צפ/391/2021 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1. אני/אנו מצהיר/ים ומתחייב/ים בזאת:

- א. כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מטר.

כמו כן, חתמנו על תצהיר - "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז).
- ב. כי לא אמכור/נמכור את הדירה במחיר מטר, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל חוזה לפיו הזכויות בדירה במחיר מטר יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטר על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטר, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.
- א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטר, על-פי כתב התחייבותי/נו זה.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר
שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

אישור עו"ד

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

עו"ד _____

תאריך _____

הרוכש

בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ

תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

- אני/אנו החתום/החתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהיר/ים בזה כי-
1. אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו ("יחידו"-יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או ילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש), במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:
 - בבעלות/בחכירה/בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.
 - על-פי חוזה פיתוח, חוזה בעלות, חוזה חכירה לדורות, חוזה חכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
 - בנחלה או במשק עזר על-פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל), או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
 - זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
 - זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

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 בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכויות של חסר דיור.
- הורה עצמאי (חד הוריתי) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר
שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

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

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכרים לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי אותם כי עליו/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

שם מלא של עו"ד	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
----------------	------------	-------	--------------

נספח י' – נספח הגורם המממן

לכבוד

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

(שיקראו להלן, ביחד ולחוד: "הקונה")

ג.א.נ,

הנדון: הוראות בלתי חוזרות

הואיל ואנו מקימים על המקרקעין שברחוב _____ בנוף הגליל והידועים כחלקות 5,36 בגוש 16547 (להלן: "המקרקעין") פרויקט בנייה הכולל, בין היתר, 422 דירות מגורים ב-4 בניינים (להלן - "הפרויקט");

והואיל ועל פי חוזה שנערך בינינו לבינכם (להלן: "חוזה המכר") התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה בפרויקט הידועה כדירה מס' _____ בקומה _____ הפונה לכיוונים _____, באגף/בניין _____ ואשר לה צמודים _____ (להלן - "הדירה");

והואיל וקבלנו ו/או נקבל, מאת הפניקס חברה לביטוח בע"מ ו/או הפניקס ליווי בניה וערבויות בע"מ (להלן: "הפניקס") שירותים מימוניים וביטוחיים שונים, לרבות הלוואות כספיות ובטוחות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "השירותים");

והואיל ולצורך קבלת השירותים התחייבנו כלפי הפניקס, בין היתר, כי כל הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרויקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט שפרטיו: חשבון מס' 21543/49 בסניף משכית (783) של בנק לאומי לישראל בע"מ, ע"ש משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, בנאמנות עבור בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ, חברה מס' 513460865 (להלן: "חשבון הפרויקט") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק על-ידי הפניקס ואשר אותו מסרנו או נמסור לידיכם בהקדם (להלן: "שוברי התשלום");

והואיל ולהבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל שעבדנו ו/או נשעבד לטובת הפניקס, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), בשעבודים קבועים ובשעבודים צפים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע על ידי הפניקס) וללא השתתפות אחרים, וכן המחינו ו/או נמחה את כל זכויותינו בכל הנוגע והקשור לפרויקט, לחשבון הפרויקט ו לחוזה המכר לטובת הפניקס בהמחאה על דרך שעבוד.

לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:

לשלם כל סכום על חשבון תמורת הדירה על-פי חוזה המכר אך ורק לחשבון הפרויקט ובאמצעות שוברי התשלום בלבד.

למרות האמור, במקרה בו הפניקס תדרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתה כאמור, עליכם לשלם את הסכומים שיגיעו לנו מכם על חשבון תמורת הדירה לכל חשבון אחר עליו תורה לכם הפניקס בדרישתה הנ"ל.

כל סכום שישולם על ידכם כאמור בסעיפים 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר וענין כסכום ששולם לידינו בפועל על חשבון תמורת הדירה.

סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי הענין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, הם לא יוכרו כתשלומים על חשבון הדירה והפניקס לא תנפיק לכם עבורם בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

כי תחתמו על המסמך המצ"ב (הצהרה והתחייבות הרוכשים).

הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות הפניקס, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת הפניקס מראש ובכתב.

ולראיה באנו על החתום :

בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ

לכבוד

הפניקס חברה לביטוח בע"מ

הפניקס ליווי בניה וערבויות בע"מ

(להלן: "הפניקס")

מצדה 3, בני ברק

הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים (רוכשים במסלול "מחיר מטר")

הואיל ועל פי חוזה שנערך בינינו לבין בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ, חברה מס' 513460865 (להלן: "היזם") (להלן: "חוזה המכר") רכשנו בפרויקט הבניה הנבנה על-ידי היזם במקרקעין הידועים כחלקות 5,36 בגוש 16547 בתל אביב (להלן, בהתאמה: "הפרויקט" ו-"המקרקעין") את הדירה הידועה כדירה מס' [] בקומה [] הפונה לכיוונים [], באגף/בניין [] ואשר לה צמודים [] (להלן: "הדירה");

והואיל והיזם קיבל ו/או יקבל, מכס שירותים מימוניים וביטוחים שונים, לרבות הלוואות כספיות ובטוחות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת של רוכשי דירות), תשל"ה -1974 (להלן, בהתאמה: "השירותים", "הבטחה על פי חוק המכר" ו-"חוק המכר");

והואיל ולצורך קבלת השירותים התחייב היזם כלפיכם, בין היתר, כי כל הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרויקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט שפרטיו: חשבון מס' 21543/49 בסניף משכית (783) של בנק לאומי לישראל בע"מ, ע"ש משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, בנאמנות עבור היזם (להלן: "חשבון הפרויקט") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק על-ידי הפניקס ואשר אותו מסר או ימסור לנו היזם (להלן: "שוברי התשלום");

והואיל והיזם הודיע לנו כי להבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל הוא שיעבד ו/או ישעבד לטובתכם, בין השאר, את כל זכויותיו במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותיו על פי חוזה המכר), בשעבודים קבועים ובשעבודים צפים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע על ידיכם) וללא השתתפות אחרים, וכן המחח ו/או ימחה את כל זכויותיו בכל הנוגע והקשור לפרויקט, לחשבון הפרויקט ולחוזה המכר לטובתכם בהמחאה על דרך שעבוד;

והואיל ובמסגרת האמור, נתבקשנו לתת את הצהרותינו, התחייבותנו ואישורנו כמפורט להלן;

אי לכך ולבקשת היזם הרינו מצהירים, מתחייבים ומאשרים, באופן בלתי חוזר, כלדקמן:

1. קיבלנו לידינו ולידיעתנו את המסמך בחתימת היזם שכותרתו: "הוראות בלתי חוזרות", אשר העתקו מצורף לכאן (להלן: "ההוראות"), ואנו מסכימים לאמור בהן ומתחייבים לפעול בהתאם להן.
2. נמסר לנו שהיזם יצר לטובתכם שעבודים מדרגה ראשונה על המקרקעין, הפרויקט, חשבון הפרויקט וכל הקשור והנוגע להם ולרבות על הדירה והתמורות והסכומים מכל מין וסוג שהוא בגין מכירת הדירות בפרויקט וכי כל הזכויות של היזם בקשר עם הפרויקט (לרבות זכויותיו על פי חוזה המכר) הומחו לטובתכם (להלן: "השעבודים").
3. הובהר לנו כי זכויותיכם מכח השעבודים קודמות לכל זכות שלנו בדירה ובכל מקרה, אנו מתחייבים שלא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה ו/או בפרויקט אלא לאחר שתירשם לטובתכם משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע על ידיכם).

4. מבלי לגרוע מהאמור, הובהר לנו ואנו מסכימים לכך, כי כל עוד לא הסרתם את השעבודים או כל עוד לא אישרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשעבודים או כל עוד לא התקיימו התנאים הנקובים בהודעה, כמשמעה בסעיף ג2. (ב) לחוק המכר, כי השעבודים לא ימומשו מהדירה - השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו בדירה ובמקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים לגבי המקרקעין (כולל הדירה), ללא כל סייג או מגבלה ולרבות מגבלות כלשהן הנובעות מהתחייבות כלשהי של היזם כלפינו.
- ידוע לנו כי במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש מטעמכם) רשאים למכור את המקרקעין ואת הפרויקט (כולל הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.
5. ידוע לנו כי הפניקס רשאית, אך לא חייבת, לממש את זכויותיה בפרויקט בכל דרך אשר תמצא לנכון, לפי שיקול דעתה, בין אם בדרך של מכירת הפרויקט, בין אם בדרך של השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת בהתאם להוראות הדין, לרבות באמצעות מינוי כונס/י נכסים (לעיל ולהלן: **"כונס הנכסים"**).
6. ידוע לנו, ואנו מתחייבים לפעול בהתאם לכך, כי עלינו להפקיד את כל הכספים והתשלומים שיגיעו מאיתנו ליזם בגין רכישת הדירה בחשבון הפרויקט בלבד ולשלמה, ישירות לחשבון הפרויקט, אך ורק באמצעות שוברי התשלום, או, בתנאים המפורטים בסעיף 2 להוראות, לחשבון אחר עליו תורה הפניקס וכל תשלום שלא יבוצע על-ידינו בהתאם לאמור, לא ייחשב כתשלום שיוקף לטובתנו כתשלום שבוצע על חשבון רכישת הדירה ולא תעמוד לנו הזכות לקבל מכס, בגין תשלום ששולם על-ידינו שלא בהתאם להוראות, בטוחה על פי חוק המכר.
7. ידוע לנו, כי החל מיום חתימתנו על מכתב זה כל פשרה ו/או שינוי ו/או תוספת לחוזה המכר יהיו טעונים הסכמת הפניקס מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם כל תוקף כלפי הפניקס.
8. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את חוזה המכר אנו נמסור לכם הודעה בכתב על כך בד בבד עם מסירת הודעה כאמור ליזם.
9. אנו לא נעביר ו/או נמחה ו/או נמכור ו/או נשעבד את זכויותינו לפי חוזה המכר, כולן או חלקן, בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש. ידוע לנו כי באם נפר התחייבותנו כאמור לא יהא לכל העברה, המחאה, מכירה ו/או שעבוד כל תוקף כלפיכם והיא תגרום, בין היתר, לפקיעת תוקפן של הבטוחות על פי חוק המכר. האמור הינו למעט שעבוד זכויותינו הנ"ל לטובת מוסד כספי אשר יעמיד לטובתנו הלוואה/ות לצורך רכישת הדירה, ובתנאי מפורש שכל כספי ההלוואה/ות הנ"ל יועברו ישירות לחשבון הפרויקט. למען הסר ספק מובהר כי שעבוד זה יהיה ממילא כפוף לשעבודים לטובתכם כל זמן שלא הסרתם את השעבודים ו/או כל עוד לא אישרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשעבודים.
10. ידוע לנו כי הסכמתכם להעמדת השירותים ליזם עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת אישורנו זה. מבלי לגרוע מן האמור ידוע לנו כי העמדת השירותים כאמור כפופה ומותנית במילוי כל התחייבויות היזם כלפיכם.
11. ידוע לנו כי אינכם מחויבים למסור לנו כל מידע בקשר עם העמדת ו/או הפסקת העמדת השירותים, או איזה מביניהם בעניין זה. ידוע לנו, כי תמסרו ליזם, עבורנו, את הבטוחות על פי חוק המכר שתנפיקו לטובתנו בגין כל אחד מהתשלומים שנבצע באמצעות השוברים לחשבון הפרויקט.
12. במקרה שאנו נממש את הבטוחות על פי חוק המכר אשר יוצאו לטובתנו וכתנאי לתשלומן כאמור, חוזה המכר יתבטל מאליו ואנו מתחייבים, לוותר לטובתכם או לטובת מי שתורו לנו על כל זכות שהיא בדירה ו/או במקרקעין ולמסור לכם אותן כשהן נקיות מכל, עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד שלישי (שאינו הפניקס).
13. נמסר לנו, ואנו מסכימים לכך, כי הפניקס ו/או היזם, לפי דרישת הפניקס, יהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה מהבטוחות על פי חוק המכר אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת כאמור בחוק המכר. על אף האמור, עד מועד המסירה סוג הבטוחה יהיה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בלבד.
14. ידוע לנו, כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין היזם לבין הפניקס, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק

החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפי הפניקס.

15. ידוע לנו כי אין להפניקס כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרויקט ו/או בקשר לדירה ו/או בקשר למתן השירותים, אופן נתינתם ומועד נתינתם - למעט על פי הבטחות על פי חוק המכר אשר יונפקו על ידכם לטובתנו וזאת על פי תנאיהן.

16. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לנו כי ככל שהפניקס, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, מפקחת ו/או מבקרת ו/או משגיחה ו/או נותנת הוראות בקשר לביצוע הפרויקט ו/או אופן השקעת המשאבים בפרויקט ו/או על מקורם ו/או כל פעולה אחרת של היזם ו/או מי מטעמו, הרי שפעולות הפניקס כאמור נועדו לשרת את מטרותיה של הפניקס בלבד, ואין בפעולות אלו כדי לזכות אותנו בכל צורה ואופן שהם, אנחנו לא נהיה רשאים להסתמך עליהם ואין בהם כדי להטיל על הפניקס כל חבות כלפינו, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות חבות להשלים את הפרויקט ו/או אחריות כלשהי כלפינו, לרבות שלא חוזית ו/או נזיקית ו/או בקשר עם טיב הבניה, איכות הבניה, קצב ביצוע הבניה ו/או בקשר לכל התחייבות שבה התחייב כלפינו היזם.

17. עוד ידוע לנו, כי לפניקס אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור ו/או למלא את התחייבויות היזם כלפינו, ואנו לא מסתמכים בכל צורה ואופן שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, על ביצוע פעולות אלו על ידי הפניקס ו/או מי מטעמה, לרבות בקשר עם השלמת הפרויקט, טיבו, איכותו וביצועו.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל ידוע לנו, כי האפשרות שניתנת לפניקס לקבל דוחות מפקח ו/או פיקוח בקשר עם ביצוע הפרויקט לא יטילו על הפניקס, בשום מקרה, כל אחריות כלפינו בקשר עם הפרויקט ולא יהיו, בשום מקרה, כבסיס להעלות טענות כלשהן כלפי הפניקס לרבות לא במישור החוזי ו/או הנזיקי ו/או טענות שעניינן איכות הסביבה ו/או מפגעים סביבתיים שהטיפול בהם הינו באחריות המלאה והבלעדית של היזם.

ידוע לנו, כי אין אנו רשאים להסתמך על מנגנוני הפיקוח בפרויקט שנועדו אך ורק לפניקס כי אם וככל ואנו מעוניינים במנגנוני פיקוח ו/או בקרה ו/או השגחה כלשהם, עלינו להסדיר זאת במישרין מול היזם.

18. ידוע לנו, כי ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מכתב זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר אשר נערך בינינו לבין היזם והפרת התחייבויותינו על פי מכתב זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי חוזה המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.

19. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות חוזה המכר או כל מסמך אחר יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.

20. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי 2018- התשע"ט.

21. אנו מאשרים בזאת ליזם למסור לפניקס את כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידם בקשר עם חוזה המכר ורכישת הדירה בפרויקט, לרבות, אך לא רק, פרטים מזהים בקשר עמנו, העתקים מכל מסמך עליו חתמנו בקשר עם הדירה וכיוצא באלה.

22. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מכתב זה הן בלתי חוזרות, הואיל וזכויות הפניקס תלויות בהן.

23. אנו מאשרים כי משמעויותיו השונות של מסמך זה הוסברו והובהרו לנו על ידי עורך הדין.

בכבוד רב,

ת.ז. _____ חתימה: _____

ת.ז. _____ חתימה: _____

אישור ע"י עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ה"ה _____ ת.ז. _____ ו -
 _____ ת.ז. _____ חתמו בפני על מסמך זה לאחר שזיהיתי אותם.
 מצ"ב צילום תעודות הזיהוי של הנ"ל.

 חתימת וחותמת

 תאריך

נספח יא' – ייפוי כוח בלתי חוזר

אני/הח"מ, _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, שנינו ביחד ו/או כל אחד מאיתנו לחוד (להלן יחד: **"הרוכש"**) ממנה/ים בזה את עוה"ד ממושרד מ. פירון ושות', עוה"ד יצחק נרקיס ו/או תמר פירון-סמורדינסקי ו/או שי הוברמן ו/או גילי ריזל ו/או רונן מאור ו/או יעל נתן-תשבי ו/או דנה בירן ו/או אילן קרמר ו/או סיון אטיאס ו/או גלעד ליפשיץ ו/או יפית שגב ו/או ליטל יחיא ו/או אלונה ספקטור ו/או טליה שאטי ו/או זהר בן ישראל ו/או רועי פרקש ו/או אוראל אלימלך ו/או לינוי כץ ו/או אור בטאט ו/או נוי שרעבי אלוני ו/או ברק קינן ו/או ענבר אנקורי ו/או ליאור דרימר יוגב ו/או ליגל דבי ו/או קורל ניזרי ו/או אביחי פנחס ו/או בר בן זקן ו/או עידן בס ו/או נועה גנץ ו/או בר אלחדד ו/או ענבר אלדרור ו/או אילנה זוארץ ו/או עדן יוקל ו/או דנה אליה ו/או אוריאל בן-טוב ו/או גלעד בלסיאנו ו/או כל עורך דין אחר ממושרד מ. פירון ושות', מרח' השלושה 2 תל-אביב, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ו/או הפניקס חברה לביטוח בע"מ ו/או הפניקס ליווי בניה וערבויות בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או בנק אגוד לישראל בע"מ ו/או בנק אוצר החייל בע"מ ו/או בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ו/או יובנק בע"מ ו/או בנק ירושלים בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או הראל חברה לביטוח בע"מ ו/או כלל חברה לביטוח בע"מ ו/או איילון חברה לביטוח בע"מ ו/או מנורה מבטחים בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון (להלן: **"מיופי הכוח"**), להיות באי כוחינו הנכונים והחוקיים ולעשות בשמינו ו/או במקומינו, לפי שיקול דעתם המוחלט, את כל המעשים ו/או הפעולות להלן ו/או כל אחד מהם בשלמות ו/או בחלקים בעת ובעונה אחת ו/או בזמנים שונים בקשר עם זכויותינו בדירה שמספרה הזמני הינו _____, הנבנית ו/או שתבנה בבניין הנבנה ו/או יבנה מספר זמני _____, המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלק מחלקות 5,36 בגוש 16547, במגרש 101 לפי תכנית מפורטת מס' 1237411-212 המצויים בנוף הגליל, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן, או של חטיבת קרקע שהחלקות מהוות חלק ממנה (להלן בהתאמה: **"הבניין"**, **"המגרש"**, **"המקרקעין"** ו-**"הדירה"**), לרבות הזכות לחניה/ות (להלן: **"החניה"**) ו/או מחסן (אם הרוכש רכש מחסן) (להלן: **"המחסן"**), (הדירה, החניה והמחסן ייקראו יחד להלן בייפוי כוח זה **"הדירה"**), אשר רכשנו מהחברה עפ"י הסכם מכר (להלן: **"ההסכם"**):

1. לרכוש, לקבל ו/או לרשום בשמינו ובשבילינו ו/או לפקודתנו בעלות ו/או חכירה לכל תקופה שהיא, על פי שטר מכר ו/או שטר חכירה ו/או בכל צורה אחרת את הדירה ו/או לעשות כל פעולה אחרת בדירה ו/או בזכויות שיש או יהיו לינו בדירה, הכל כפי שיראה למיופי הכוח הנ"ל או מי מהם, לפי שיקול דעתם הבלעדי ולצורך קיום החוזה, לרבות, להופיע בשמינו במקומינו בעיריית נוף הגליל (להלן: **"העירייה"**) ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני עורך דין ו/או כל גוף ו/או רשות על מנת לקבל בשמינו את הזכויות בדירה, בדרך של העברת זכות החכירה על שמינו ו/או חתימה על הסכם חכירה ביחס לדירה על שמינו ו/או רישום זכויותינו בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על כל המסמכים הדרושים ו/או שידרשו לשם כך ו/או על שטרי מכר ו/או חכירה, בקשה ו/או הצהרה.
2. לפנות לרשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או מדינת ישראל ו/או למשרד השיכון והבינוי ולבצע כל פעולה בשמינו ובמקומינו לצורך ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה וההסכם.
3. לבצע את כל הפעולות הכרוכות ברישום פעולות הפרצלציה ו/או האיחוד ו/או ההפרדה ו/או החלוקה מחדש של המקרקעין ו/או המגרש, לבדם או ביחד עם חלקות אחרות (להלן: **"הפרצלציה"**).
4. להסכים או להתנגד לכל פעולות הפרצלציה, וכן לרשום ו/או להסיר ו/או לייחד הערות, לרבות הערות אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש, כולן או חלקן, ו/או על חלקות סמוכות ו/או חלקות משנה אשר ייווצרו כתוצאה מפעולות הפרצלציה, כל זאת עם הרשויות המוסמכות, ולהעביר חלקים מתוך המקרקעין ו/או המגרש לצורכי ציבור ו/או לצד ג' כלשהו, בתמורה או ללא תמורה.
5. להסכים, לבצע, לרשום או לגרום לפעולות הסדר ורישום המקרקעין, לאיחוד ו/או לחלוקת המקרקעין ולהעברת חלקים מהמקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965 (להלן: **"חוק התכנון והבניה"**) ו/או כל חוק אחר לצורך קיום התחייבויות החברה על פי ההסכם, הכל על פי שיקול דעת מיופי כוחינו.
6. לחדש את הרישום בפנקסי המקרקעין בנוגע למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או לדירה, לרשום זיקה/ות הנאה ביחס למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או לדירה. לרשום ירושה ביחס למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, לשעבד את המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה, לתקן כל מיני רישומים ביחס למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, לתבוע חלוקה, חזקה, החזרת חזקה, פנוי, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה וכל זכות ו/או תביעה אחרת בקשר למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם ו/או לדירה.
7. מידי פעם בפעם לרשום, לבטל רישום, לחדש רישום, לייחד רישום, לצמצם רישום, לפדות, לתקן, לבטל, להעביר ו/או להתחייב ו/או להסכים לכל פעולה כאמור, כל זאת של כל חכירה, בעלות, הרשאה, שכירות, שכירות משנה, משכנתא, עיקול שעבודים, ירושות, הסכמי שיתוף, הערות אזהרה למיניהן,

זיקות הנאה למיניהן ו/או זכויות כלשהן על המקרקעין ו/או המגרש ו/או חלק מהם ו/או על הדירה או חלק ממנו או בכל הנוגע למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, בשלמות או באופן חלקי, לפני פרצלציה ו/או אחרי פרצלציה ו/או בעת רישום בית משותף על המקרקעין ו/או המגרש ו/או בכל דרך אחרת.

8.

8.1 לפעול מעת לעת אצל כל צד ג' לרבות השלטונות המוסמכים (בין עירוניים ובין ממשלתיים), ללא צורך בהסכמתנו, לשם ביצוע תיקונים ו/או שינויים בהיתרי הבנייה, הגשת התנגדויות, מתן תשובות להתנגדויות בקשר עם כל הליך תכנוני אחר המתייחס למקרקעין ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם האמור, לרבות כל תכניות בניה ו/או תכניות הגשה ו/או תשריטים ו/או בקשות ו/או טפסים ו/או התחייבויות ו/או מסמכים הנדרשים על פי דין ו/או לשם קבלת ו/או הוצאת היתרי בניה, על המקרקעין ו/או המגרש, ולחתום על כל תכניות הבניה ו/או תכניות הגשה ו/או הבקשות ו/או הטפסים ו/או המסמכים הנדרשים על פי דין (להלן: **"תכניות הבניה"**) לרבות תשריטים וכיוצ"ב, מסמכים שיגיש הרוכש לוועדה המקומית לתכנון ובניה בקשר לבניה על המקרקעין ו/או המגרש.

8.2 לבנות ו/או להקים ו/או לקבל את מלוא אחוזי הבניה בבית אחת ו/או בשלבים כדי לבנות כל מבנה ו/או בניין במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, בהתאם לרשיונות שיינתנו על ידי השלטונות המוסמכים, מעת לעת.

8.3 לבצע מפעם לפעם, פיתוח מכל מין וסוג שהוא במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, עבודות ביוב, תיעול, ניקוז, חשמל, סלילת כבישים, מדרכות, תאורה, גינון, אשפה, מתקני ציבור וכיוצ"ב, והכל בהתאם לרשיונות שיינתנו ע"י השלטונות המוסמכים.

8.4 עד מועד מסירת הדירה להסכים לכל בקשה להוצאת היתר בניה ו/או לשינוי ו/או לבנייה נוספת על המקרקעין ו/או המגרש, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, וכן לקבל בשמנו ובמקומנו הודעות עפ"י דין בקשר לכך.

8.5 לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה עם כל רשות מוסמכת ביחס לאגרות בניה, אגרות פיתוח, היטלים, מיסים, תשלומים, זכויות בניה וכיוצ"ב.

8.6 להגיש בקשה ולפעול לשינוי כל תכנית בניין עיר שתהיה בתוקף בכל עת ו/או ליזום, להגיש ולטפל בשינוי תכניות מתאר ו/או תכניות מפורטות ו/או תכניות מיוחדות ו/או תכנית בינוי ו/או כל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין.

8.7 לקבל ו/או להעביר למקרקעין ו/או המגרש זכויות בניה ממגרשים ו/או חלקות אחרות, להעביר מהמקרקעין ו/או המגרש זכויות בניה למגרשים ו/או חלקות אחרות.

8.8 לאחד את המקרקעין ו/או המגרש עם חלקות נוספות ו/או מגרשים אחרים, סמוכות או אחרות.

9.

לרשום ו/או לתקן ו/או לבטל ו/או למחוק ו/או לייחד הערות אזהרה ו/או להסכים לרישומן ו/או ביטולן, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה, לטובתנו על המקרקעין ו/או על הדירה ו/או לטובת צדדים שלישיים, לרבות, אך לא רק, לטובת חברת חשמל, רשויות מקומיות, מוסדות פיננסיים, רוכשים אשר ירכשו זכויות במקרקעין וכל גורם אחר, לפי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי הכח בשמי/נו ובמקומינו, וכן לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או התחייבות אשר מיופי כוחנו ימצאו לנכון, לרבות אך לא רק, בקשר עם רישום ו/או ביטול הערת אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש ו/או על הדירה לטובת הרוכש ו/או לטובת רוכשים אשר ירכשו מאת הרוכש זכויות במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, ו/או בדירה, בחלקים מסוימים ו/או בלתי מסוימים. כמו כן, לחתום על התחייבויות מתאימות לשם רישום הערות אזהרה כאמור לעיל. לחתום על כתב הסכמה וכל מסמך אחר מכל סוג שהוא, ללא יוצא מן הכלל, שיהיה דרוש כדי לקבוע, להסכים או לאשר שהערת האזהרה הרשומה לטובתנו/נו תירשם ותיוחד למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה ו/או לחלקה/ות שתיווצרנה במסגרת הליכי איחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או המגרש ו/או לחלקה/ות המשנה שתיווצרנה לאחר רישום הבניין, בין לבדו ובין ביחד עם בניין/נים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין ו/או המגרש, כבית משותף ואשר תירשמנה בבעלות החברה.

10.

לרשום ו/או להסכים לרישום הערות אזהרה ו/או זיקת הנאה לטובת רוכשי זכויות כלשהן במקרקעין ו/או במגרש ו/או בכל חלק מהם ו/או לטובת רוכשי זכויות בבניין ו/או בבניינים אשר יבנה/ו ו/או נבנה/ו במקרקעין ו/או במגרש לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן (להלן: **"הבניין הנוסף"**) ו/או לטובת חליפיהם של כל אלה ו/או לטובת בנקים ו/או לטובת מוסדות פיננסיים אשר יתנו לרוכשים האמורים ו/או לטובת צדדים שלישיים.

11.

לפעול לביטול רישומה של הערת אזהרה שנרשמה בניגוד להוראות ההסכם.

12.

לרשום זכות חכירה ו/או בעלות ו/או זכויות שימוש ו/או זכויות מעבר ו/או כל זכות אחרת אשר תידרש לטובת חברת חשמל בקשר עם תחנת טרנספורמציה אשר תיבנה/נבנתה במקרקעין ו/או במגרש.

13. לחתום בשמנו ובמקומנו על כתב הסכמה לרשם המקרקעין לפיו רשאי הרוכש לעשות כל עסקה ו/או פעולה בקשר עם המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור רישום חכירות ו/או רישום משכנתאות ו/או רישום הערות אזהרה.
14. לחתום על התחייבות/יות לרישום משכנתא/ות על החכירה/ות ו/או על הבעלות אשר תירשם לטובת הרוכש על המקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או הדירה לטובת בנקים למשכנתאות ו/או מוסדות פיננסיים אחרים ו/או לטובת כל אדם ו/או כל גוף משפטי אשר יתנו בטחונות ו/או בטוחות ו/או ערבויות להבטחת השקעותיהם של הרוכשים האמורים, בגין הלוואות שיתנו לרוכש. לרשום ו/או ליתן הסכמה לרישום הערות אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה לטובת הבנקים למשכנתאות ו/או המוסדות הפיננסיים כאמור לעיל בגין התחייבויות האמורות.
15. בוטל.
16. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו ימצאו לנכון באשר לצמצום, שינוי, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**") כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם; כולל ומבלי לגרוע מכלליות הני"ל, ביטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה.
17. להעביר ולהסב לחברת הביטוח, ככל שתוציא לנו פוליסה או פוליסות ביטוח ו/או לבנק, ככל שיתן לנו ערבות או ערבויות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הממכר לפי חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "**חברת הביטוח**" ו/או "**הבנק**", לפי העניין), את כל זכויותינו בממכר וכן את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו על הממכר – זאת במקרה שחברת הביטוח או הבנק ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי פוליסות הביטוח שחברת הביטוח הוציאה או תוציא לנו או על פי הערבות או הערבויות שהבנק הוציא או יוציא לנו.
18. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא/ות על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן: "**חוק המשכון**") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הני"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "**המשכנתא**"), את המקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או הדירה, ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לי/נו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הני"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הני"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למיזם הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופי הכח ימצאו לנכון לפי שקול דעתנו/ם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב-1972) ו/או לפי סעיפים 38-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הני"ל.
19. לבקש ו/או לרשום ו/או להסכים לרשום את הבניין כבית משותף בין לבדו ובין ביחד עם בניין/נים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין ו/או המגרש, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הני"ל, כולן או חלקן ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או כל חוק אחר אשר יבוא במקומו וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר הדירות שיבנו ו/או בנויות בבניין על פי הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או על פי הוראות המפקח על הבתים המשותפים ו/או רשם המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו על ידי מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומים אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לי/נו או שיהיו לי/נו בדירה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.
20. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה – לחתום על כל תקנון ו/או הרשאה ולהוציא חלקים מתוך הרכוש המשותף ולהצמידם לדירה ו/או לדירות אחרות בבניין ו/או בבניין/נים הנוספים וכן לתקן ו/או לשנות את צווי הבית המשותף אשר יינתנו/ו על המקרקעין ו/או המגרש וכל חלק ממנה ואת התקנון שירשם וכן לערוך ו/או לחתום ו/או לרשום הסכמי שיתוף בין הדיירים בבית המשותף או לחתום על הסכם ניהול ואחזקה עם חברת ניהול ו/או לחתום על כל הסכם אחר הקובע זכויות והסדרים בין דיירי הבית המשותף לרבות לקבוע, כי דרכי הכניסה והיציאה לחניון המשותף ומתקנים נוספים יהיו משותפים לבניין ולבניין/נים הנוספים וכי ההחזקה והניהול של הבניין והבניין/נים הנוספים יהיו נפרדים.
21. לכלול בתקנון או לרשום בדרך אחרת את הסכם הניהול שנחתם ביני לבין החברה ו/או הוראות הכלולות בחוזה שביני לבין החברה המתייחסות לניהול ולאחזקה של הרכוש המשותף, הכל לפי שיקול דעתם של באי כוחנו הני"ל.
22. לנהל משא ומתן בשם הדיירים לשם התקשרות עם חברת הניהול בהסכם לשם אספקת שירותים לבניין ו/או לבית המשותף ו/או לפרויקט ולרבות לשטחי המסחר שבו ו/או למקרקעין (לעיל ולהלן: "**הסכם ניהול**"). על האף האמור יובהר כי התקשרות עם חברת הניהול מותנית בחתימת נציגות הבניין ע"ג הסכם הניהול. לבקש או להסכים לרשום את הסכם הניהול בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי רישום הערה, בין על ידי הכללת הסכם הניהול או כל חלק ממנו בתקנון הבית המשותף ובין בכל דרך

אחרת, ולעשות את כל הפעולות, הדברים והעניינים הקשורים בהתחייבויותינו עפ"י הסכם הניהול שאנו ו/או מי מאיתנו רשאים, יכולים ו/או זכאים לעשות ולפעול.

23. לבקש לרשום ולהסכים בשמנו לרשום הערות אזהרה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב, זכויות שימוש בשטחים ובמתקנים ו/או רישום בית משותף, תקנון מוסכם, הסכמי שיתוף, הסכמה למינוי נציגות זמנית, הצמדות למיניהן, וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.

24. להסכים לרישום ו/או לבקש תיקון של כל צו רישום שניתן או שיינתן עפ"י חוק המקרקעין לגבי הבית המשותף, לקבל ולהוציא צווים מאת הפקיד המוסמך או מכל רשות אחרת בקשר לרישום לפי החוק ולתקן ו/או לשנות כל צו רישום כנ"ל. לשנות הצמדות בבית המשותף, לשנות חלקים ברכוש המשותף, להוסיף יחידות, לגרוע מיחידות, לבטל יחידות, לבנות בבית המשותף מבנים, תוספות, או להרוס מבנים ולעשות כל פעולות בניה בבית המשותף. לצמצם או להגדיל את הרכוש המשותף, לקבל רישיונות בניה, לבקש שינוי תכניות, לחתום על תכניות פרצלציה ופרצלציה, תכניות הפרדה ותוכניות איחוד חלקות, להגיש בקשות, הצהרות ומסמכים מכל סוג ומין שהוא וכן לעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל שזכאים ורשאים אנו לעשות בקשר עם הבית המשותף, הרכוש המשותף וכל חלק בהם.

25. לחתום בשמינו ובמקומינו על תקנון מוסכם ו/או הסכם שיתוף לפי חוק המקרקעין ו/או על כל תיקון של הנ"ל.

26.

27. לשם המטרות המנויות לעיל, ומבלי לפגוע בכלליותה של ההרשאה הנ"ל הנני/ו מרשה/ים ומייפה/ים את מיופי הכוח הנ"ל לעשות את כל הפעולות המפורטות להלן ו/או כל חלק מהן:

27.1 להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני רשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, הממונה על רישום המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או עיריית נוף הגליל ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, עורך דין, קרן קיימת לישראל, רשות הפתוח, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, מקומיות, מרחביות ומחוזיות, נוטריאון ציבורי או כל נוטריאון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרדי המפקח על מטבע חוץ, רשם המשכונות וכן במשרדים ממשלתיים, מקומיים, עירוניים, ציבוריים, רשויות המס, מוסדות בנקאיים, מוסדות פיננסיים ו/או על מוסדות אחרים לרבות ובמיוחד מוסדות בנקאיים ו/או מוסדות פיננסיים אשר לטובתם ניתנה על הדירה ו/או ביחס אליו התחייבות לרישום משכנתא ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט מכל הדרגות, בית דין, ועדת ערר, לרבות ועדות בנין ערים (מקומית, מרחבית, מחוזית, ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, בפני חברת הניהול, ובכל מקום אחר שהוא בדבר רישום, ביטול רישום, תיקון רישום ושינוי רישום וכל פעולה אחרת שהיא בכל הנוגע לממכר, לבניין ולמקרקעין וכן להופיע בתור מבקש, תובע/ים, נתבע/ים, משיג/ים, מערער/ים, משיב/ים, צד שלישי, מתלונן/ים, מתנגד/ים ובכל צורה אחרת, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה ו/או שטר ו/או בקשה ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או תעודה ו/או התחייבות ו/או שטרי מכר ו/או שטרי חכירה ו/או שטרי ביטול חכירה ו/או תנאים נלווים לשטר חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או כתבי ויתור ו/או שטרי פדיון ומשכנתא וכל מסמך או שטר אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות בייפוי כוח זה.

27.2 לחתום על כל ההסכמים, חוזים, הצהרות, חשבוניות, אישורים, קבלות, וכיו"ב שיידרשו לשם ביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.

27.3 למנות עו"ד, ארכיטקט, שמאי, מעריך או כל אחד אחר בקשר ולצורך ביצוע כל או חלק מהפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.

27.4 לשלם את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום אחר ללא יוצא מן הכלל לכל רשות ואדם שהוא, עבורינו ובמקומינו, לשם ביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה, ובכלל זה להגיש השגות ו/או תביעות ו/או בקשות בקשר עם ביצוע תשלום כל האמור לעיל.

27.5 במקרה של ביטול ההסכם ו/או אי כניסתו לתוקף, להודיע בשמנו ובמקומנו לרשויות השונות, לרבות רשויות מיסוי מקרקעין, על ביטול ההסכם, ולחתום על מסמכי ביטול ו/או הצהרות ו/או תצהירים ו/או דיווחים דרושים על פי כל דין ו/או על פי דרישת הרשויות המוסמכות, **לשם דיווח על ביטול ההסכם לאותן הרשויות בלבד.**

27.6 פירוט הפעולות הנ"ל אינו בא לצמצום או הגבלת הפעולות שמיופי הכוח הנ"ל ימצאו לנכון, ועל כן הנני מצהיר כי מיופי הכח הנ"ל יוכלו לפעול ולבצע את כל או חלק מהפעולות הנ"ל כפי שאני/ו עצמינו יכולים לפעול אישית וכל כתב שמיופי הכוח הנ"ל יחתמו בנדון, יתקבל ע"י רשם המקרקעין ו/או מינהל מקרקעי ישראל כמספק לצורך ביצוע כל או איזו מהפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.

- 27.7 מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כח זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניו/הם של מורשי הנ"ל.
- 27.8 כל מה שיעשה/ו מורשי/נו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לייפוי כח זה יחייב אותנו/ו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשי/נו שיעשו בתוקף כח הרשאה זה לפי שיקול דעתם ומשחררים אותנו/ם מכל אחריות כלפינו/ו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.
28. מובהר, כי ייפוי כח זה יאפשר גם לשם חתימה בשמינו על כל פעולה שתידרש על מנת לבצע פעולות רישומיות למינהן (לרבות מתן הסכמות בשמינו לרישום עסקאות המקרקעין, מחיקה ורישום מחדש של הערה הרשומה לטובתנו וכיו"ב) לפי שקול דעת מיופה הכח על מנת לאפשר קידום רישום הפרויקט ולעניין זה בא ייפוי כח זה אף לטובת זכויות המוכרת ו/או לפקודתה וכן לטובת זכויות כל יתר רוכשי הדירות בבית ובפרויקט לרבות שלינו/נו עצמינו/ו.
29. כח הרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים אשר יוקמו כחלק מהפרויקט של המוכרת ע"ג המקרקעין או כל מגרש או חלקת משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצאים הנכסים, כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה יוצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
30. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו רשאים לבטלו ו/או לשנותו, באיזה אופן שהוא, היות והוא נועד להבטיח את זכויות צד ג' הקשורים לפרויקט/ים הנבנים על המקרקעין ו/או המגרש, לרבות הפניקס חברה לביטוח בע"מ ו/או הפניקס ליווי בניה וערבויות בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או מזרחי טפחות בע"מ ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק ירושלים בע"מ ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או בנק איגוד לישראל בע"מ ו/או כלל חברה לביטוח בע"מ ו/או כל בנק ו/או מוסד פיננסי אחר (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו לעיל ולהלן "הבנק", לפי העניין) ולרבות החברה, בעלי/מחזיקי/רוכשי הדירות ו/או רוכשי חלקים אחרים במקרקעין ו/או במגרש ו/או בבניין ו/או כל בעל זכויות אחר במקרקעין ו/או במגרש ו/או בבניין. ייפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותנו/ו ויחייב את יורשינו/ו ויורשי יורשינו/ו את מנהלי עיזבוננו ואת כל מי שיבוא בשמינו/ו ו/או במקומינו/ו.
31. הזכויות והסמכויות המוקנות למיפוי הכוח הינן מהותיות ולא טכניות, באות להרחיב את הסמכויות לפי הסכם, כדי שבאי כוחינו/נו הנ"ל יוכלו לעשות בשמינו/ו ובמקומינו/ו את כל אשר אני/ו רשאים לעשות בעצמינו/ו ו/או באמצעות אחרים בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין ו/או המגרש.
32. הנני/ו מאשר/ים ומסכים/ים בזה מראש לכל הפעולות שתעשה על ידי כל אחד ממיפוי הכוח הנ"ל או מי שיתמנה על ידם כנ"ל לפי ייפוי כוח זה ובהתאם להוראות ההסכם.
33. אין במתן יפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כח זה, הננינו/נו מסכים/ים כי עוה"ד מיפוי כחינו/נו, ייצגו את החברה בביצוע כל או חלק מהפעולות על פי ייפוי כוח זה וידוע לנו כי מיפוי כחינו/נו אינם עורכי דינו/נו לצורך ההסכם לפיו רכשנו את הזכויות בדירה (לרבות כל תוספת ו/או תיקון ו/או שינוי להסכם הנ"ל) וביצעו.
34. בייפוי כח זה – לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי העניין

ולראיה באתי/נו על החתום, היום _____

חתימה:

חתימה:

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד _____, בכתובתי, ברח' _____, גב"מר _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, אשר _____, הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות הנ"ל וחתמו על יפוי כח זה בפניי.

חתימה וחותמת עורך הדין

נספח יג' - הבטחת רכיב המע"מ מתוך מחיר הממכר

בין: **בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ,**

ח.פ. 513460865

מקיבוץ אלונים

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין: **הרוכש כמפורט במבוא להסכם**

(להלן: "הרוכש")

מצד שני.

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. א. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם מכר לרכישת דירה "במחיר מטרה" שנחתם בין הצדדים ביום _____, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "ההסכם").
- ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
2. החברה הבהירה לרוכש, לפני החתימה על ההסכם, כי החל מיום 14.5.17 (להלן: "המועד הקובע") נכנס לתוקף תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "התיקון לחוק").
3. התיקון לחוק חל על הבית ועפ"י התיקון לחוק סכום הערבות/הביטוח הנקוב בערבות/פוליסה שתונפק ע"י גורם מלווה/גורם מבטח (להלן: "הבטוחה עפ"י חוק המכר") אינו כולל את סכום המע"מ אשר נכלל בתשלום אותו יישלם הרוכש לחברה על חשבון מחיר הממכר (להלן: "רכיב המע"מ").
4. בהתאם לתיקון לחוק, הוקמה ע"י משרד האוצר קרן מע"מ שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לרוכשים בעת מימוש הבטוחה עפ"י חוק המכר ובמקרה בו תמומש הבטוחה עפ"י חוק המכר, הסכום בשיעור רכיב המע"מ יושב לרוכש ע"י קרן המע"מ באמצעות הגורם המלווה/המבטח.
5. הודע לרוכש, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום מחיר הממכר לחברה, קרי מלוא מחיר הממכר (לרבות רכיב המע"מ) תשולם לחברה באמצעות שוברי התשלום, כמפורט בנספח התמורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

החברה

נספח יד' - אישור בדבר ביטול בטוחה

לכבוד

בנק

סניף/מ"ע

הנדון: ביטול הבטוחה/ות חוק מכר מס'
(להלן: "הבטוחות")

1. הרינו לאחר בזאת כי נמסרה לנו הדירה מספר (זמני) [REDACTED] בת [REDACTED] חדרים, בקומה [REDACTED], כיוונים [REDACTED], בבניין מספר (זמני) [REDACTED], במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 5,36 בגוש 16547, הידועים גם כמגרש מס' 101 עפ"י תכנית 212-1237411, על תיקוניה מעת לעת (להלן: "המקרקעין"), החניה/יות מס' [REDACTED] והמחסן (אם קיים) מס' [REDACTED] (להלן ביחד: "הממכר").
2. כמו כן, הרינו לאחר כי ידוע לנו, כי בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובתנו בלשכת רישום מקרקעין ו/או חתימת חוזה חכירה מול רשות מקרקעי ישראל (בהתאם לדרישות רמ"י והדין באותה העת) ולהמצאת מכתב החרגה בלתי מותנה מכס ביחס לממכר (במקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין) (להלן: "התנאים"), יתקיימו התנאים לביטול בטוחות חוק מכר שקיבלנו בגין התשלומים ע"ח הממכר, וכי עם התקיימות התנאים כהגדרתם בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות או זכויות שהן בגין בטוחות אלה.

בכבוד רב,

הרוכש

הרוכש

העתק: בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ, ח.פ. 513460865 ("החברה")

הרוכש

בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ

נספח טו' - כתב הוראות לנאמן

לכבוד עו"ד _____ ("הנאמן")

הנדון: כתב הוראות בלתי חוזרות לנאמן

1. אנו הח"מ, בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ (להלן: "החברה") וה"ה: כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר (להלן יחד ולחוד: "הרוכש") פונים אליך על מנת שתשמש כנאמן עבורנו, בהתאם להוראות הסכם המכר שנחתם בין החברה לבין הרוכש ביום _____ (להלן: "הסכם המכר") ועל-פי ההוראות שלהלן.
2. לכל מונח או ביטוי בכתב הוראות זה תהא המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר, למעט אם נקבע במפורש אחרת בכתב הוראות זה.
3. אתה תחזיק בנאמנות עבורנו את הבטוחות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 שימסרו לך על-ידי הרוכש, לרבות פוליסות שהוסבו לטובת מוסדות פיננסיים מהם נטלו/רוכש/י היחידות הלוואות, ככל שנטלו (להלן: "הבטוחות"), עד להתקיים התנאים המצטברים הבאים, ועם התקיימותם תשיב את הערבויות לידי הגורם המממן:
 - 3.1 נמסר לך אישור, החתום על-ידי הרוכש או החברה המאשר, כי החזקה בממכר נמסרה לרוכש (המצאת העתק פרוטוקול המסירה, על-ידי החברה, לידך, החתום על-ידי הרוכש או החברה, תהווה ראייה מספקת לעניין זה).
 - 3.2 נמסר לך אישור, החתום על-ידי החברה, המאשר כי מלוא תמורת הממכר שולמה על-ידי הרוכש לחשבון המיוחד באמצעות שוברי התשלום והומצאו לידי הגורם המממן העתק מכל שוברי התשלום ששולמו המעידים על כך. קיומו של מכתב כאמור בסעיף 3.5 להלן, יהווה אישור לכך שהומצאו לידי הגורם המממן העתק מכל שוברי התשלום כאמור, או לכך שהגורם המממן ויתר על תנאי זה, ובמקרה כאמור החברה לא תידרש להמציא לך אישור לעניין זה.
 - 3.3 נמסר לך אישור חתום בידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, בדבר השלמת בניית הממכר על-פי מפרט המכר, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה) התשל"ז-1976.
 - 3.4 נמסר לך אישור לשכת רישום המקרקעין (נסח טאבו) בדבר רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין הסכם המכר (על זכויות החכירה של החברה) לחלופין נחתם חוזה חכירה פרטני, כהגדרתו בחוזה, בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בממכר על שם הרוכש, כשהממכר נקי מכל עיקול, שעבוד, משכנתה וזכות צד ג' אחרת, פרט למשכנתה לטובת הגורם המממן (אשר החרגתה תאושר במסגרת מכתב ההחרגה הסופי וכמפורט להלן), להערה ו/או כל רישום אחר המתייחס להלוואה שתילקח על-ידי הרוכש לצורך מימון הממכר ולכל עיקול ו/או צו ו/או הערה ו/או זכות צד ג' הקשורים ברוכש ו/או שירשמו עפ"י כל דין.
 - 3.5 נמסר לך מכתב ההחרגה סופי מאת הגורם המממן בנוסח המקובל אצל הגורם המממן באותה עת. מוסכם, כי מסירתו של המכתב האמור יכול ותתבצע על-ידי הגורם המממן לידך, בו זמנית, במעמד וכנגד החזרתן של הערבויות לגורם המממן.

4. מיד עם התקיים התנאים בחוק המכר (הבטחת השקעות) המתירים את ביטול ערבויות חוק המכר, כל ערבויות חוק המכר שניתנו לרוכש, תהיינה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש, וזאת בין אם הוחזרו על-ידי הרוכש ובין אם לאו.
5. על אף האמור לעיל, יהיה עליך להשיב את הבטוחות, המוחזקות בידיך הנאמנות, לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב מאת הרוכש לפיה נתקיימה אחת מעילות מימוש הבטוחה על-פי תנאי בטוחת חוק המכר, הכוללת אסמכתאות התומכות בטענתו וכן תצהיר חתום ומאומת על-ידי עו"ד בו מפורטות נסיבות עילת המימוש הנטענת וזאת כל עוד הבטוחה בתוקף.
6. החברה פוטרת אותך בזאת מכל אחריות בקשר עם הבטוחות, למעט אם פעלת ברשלנות או בזדון ו/או בניגוד להוראות כתב זה.

בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ

ת.ז.

ת.ז.

הנני מסכים לאמור לעיל:

חתימה + חותמת נאמן

נספח טז' – נספח עמלת ערבות חוק מכר

הסכם מכר מיום _____ ("ההסכם")

עפ"י ההסכם שנחתם בין ה"ה כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר (להלן יחד: "**הרוכש**"), לבין המוכרת, **בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ** (ח.פ. 513460865) (להלן: "**החברה**"), ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (להלן: "**חוק המכר**"), על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הרוכש על חשבון מחיר יחידת הדיור, בדרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "**הערבות**"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת הערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

1. על פי ההסכם בין הצדדים, כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש ישולמו בפועל על ידי המוכר עבור הרוכש.
2. תשלומים כאמור בסעיף 1 לעיל ישולמו מתוך חשבון הפרויקט שהנפיק ערבות/פוליסת ביטוח לטובת הרוכש.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - 3.1. עמלה/פרמיה שנתית בשיעור של 0.7% מסך הכספים המופקדים בחשבון הפרויקט (ללא המע"מ), כשהם צמודים למדד ההסכם.
4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק עבור הרוכש, בגין העמדת הערבות/פוליסת הביטוח לרוכש לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי המוכר בשביל הרוכש.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק למוכר יופיעו שם הרוכש וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. לבקשת הרוכש, המוכר יציג בפניו פירוט של סך עלויות העמדת הערבות/פוליסות הביטוח בהן נשא המוכר בשביל הרוכש. בקשה כאמור תועבר מאת הרוכש למוכר בכתב.

הרוכש

החברה

נספח יז' – דיווח לרשויות המס

לכבוד

בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ

מ. פירון ושות' עורכי דין

הנדון:

היעדר אחריותכם בדיווח לרשויות המס בהתאם לסעיף 8.4 להסכם המכר

הובא לידיעתנו והרינינו/ו לאשר לכם כדלקמן:

1. הודע לנו/י כי האחריות לדיווח בגין רכישת הדירה ובהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין הינה בתוך 30 יום ממועד חתימת ההסכם. וכי הדיווח טכני בלבד, יעשה ע"י ב"כ המוכרת משרד מ. פירון ושות' או כל משרד עו"ד אחר מטעמה של המוכרת.
2. הודע לי/נו כי על אף שהדיווח הטכני נעשה ע"י ב"כ המוכרת כאמור, הרי שאינכם מייצגים אותי/נו, וכל המידע שנמסר לכם לצורך הדיווח הוא באחריותי/נו הבלעדית ולאחר שהייתה לי/נו אפשרות להיוועץ באמצעות איש מקצוע מטעמי/נו.
3. ידוע לי/נו שלשם ביצוע הדיווח יהיה עלי/נו להגיע עצמאית למשרד ב"כ המוכרת, משרד מ. פירון ושות', בתל אביב בהתאם לכתובת שתמסרו לי/נו, במועד שייועד לצורך כך.
4. ידוע לי/נו שככל שלא נ/אגיע למשרד מ. פירון ושות' במועד שנקבע, אזי, ניתן יהיה לראות בי/נו כמי שבחרו/ו לדווח עצמאית למיסוי מקרקעין.
5. ידוע לי/נו שככל ואני/נו מעוניין/ם לקבל ייעוץ משפטי ו/או מיסויי בגין הדיווח יהיה עלי/נו לשכור שירותיו של עורך דין אחר שאינו מטעמכם.
6. כל מכתב ו/או פניה שתגיע אליכם בקשר עם הדיווח שלי/נו כרוכשים תהיו רשאים להעבירו אלי/נו לכתובת שבהסכם זה ולא תהיו מחויבים בכל טיפול.
7. ככל ונידרש לשלוח מסמכים למיסוי מקרקעין /או לתקן פרטים בדיווח נ/אפעל בעצמי/נו מול רשויות המס.

ולראיה באתי/נו על החתום:

שם מלא: _____ ת.ז. _____ טלפון: _____ כמפורט בעמ' ראשון להסכם

כתובת: כמפורט בעמ' ראשון להסכם

שם מלא: _____ ת.ז. _____ טלפון: _____ כמפורט בעמ' ראשון להסכם

כתובת: כמפורט בעמ' ראשון להסכם

נספח יז' – המשך – הנחיות בגין השלמת דיווח על רכישת דירה

1. עפ"י החוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח-2018, במסגרת הצהרת רכישת זכות במקרקעין, קמה חובה על הרוכש לדווח על פרטי אמצעי התשלום שבהם מועברת התמורה.
2. ההצהרה מאפשרת לדווח על פרטי אמצעי התשלום כאמור לעיל עפ"י אחת משתי האפשרויות הבאות:

- פרטי אמצעי התשלום שבהם מועברת התמורה ידועים.
- פרטי אמצעי התשלום אינם ידועים במועד הגשת הצהרה זו.

- ניתן לסמן את אחת האופציות בלבד.
- יובהר כי גם אם לא הועברו ע"י הרוכש התשלומים בפועל, ניתן לסמן את האופציה הראשונה ולהצהיר על אמצעי התשלום בהם הרוכש מתכוון להעביר את התמורה למוכרת.
3. בבחירת האופציה הראשונה, יש לפרט את הסכום המתאים ליד כל אמצעי תשלום (מזומן/ העברה בנקאית/ המחאה/ אחר), כך שסך כל הסכומים יהיה תואם לשווי המכירה המלא בהצהרה. ככל שבמועד ההצהרה בוצעו תשלומים (כולם או חלקם) יש לצרף את האסמכתאות להצהרה.

צירוף האסמכתאות יבוצע באופן עצמאי וישיר על ידי הרוכש דרך אתר האינטרנט של רשות המיסים ב"שליחת מסמכים" תחת הכותרת "אסמכתאות חוק לצמצום השימוש במזומן" וזאת גם אם הדיווח יוגש ע"י משרד עו"ד מ. פירון ושות' עו"ד.

4. בבחירת האופציה השנייה, הרוכש יהיה חייב להשלים את המידע **עד תום שישה חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה.**

השלמת המידע, תיקון פרטי אמצעי התשלום ועדכון תאריך המסירה הצפוי, יעשה באתר האינטרנט של רשות המיסים תחת כותרת "מיסוי מקרקעין" "השלמת פרטי אמצעי התשלום".

- יש לשמור את האסמכתאות לביצוע התשלומים ולהציגם על פי דרישה.
- לידיעה, אם הרוכש לא יפעל בהתאם לאמור לעיל, רשות המיסים יכולה שלא להנפיק לו אישור מס רכישה.
- **דף הנחיות זה נוסח בהתאם ועפ"י הוראות חוזר רשות המיסים - 2018/17 מיום 4.12.18.**

לכבוד – מ. פירון ושות' עו"ד:

הנני מאשר קבלת המידע לעיל בעניין ההנחיות בדבר דיווח על רכישת דירה ומורה לכם לדווח לרשות המיסים על אמצעי התשלום בהתאם לחלופה כפי שצוינה בטופס המש"ח (טופס 7000/ב).

ולראיה באתי על החתום:

תאריך

שם הרוכש + חתימה

נספח יח' – הצהרה בדבר היעדר יחסים מיוחדים

תאריך: _____

לכבוד

בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ, ח.פ. 513460865 (להלן: "המוכרת")
א.ג.נ.,

הנדון: **הסכם מיום _____ לרכישת דירה מס' _____ בבית מס' _____ שיוקם על ידי המוכרת ע"ג חלק מחלקות 5,36 בגוש 16547 הידועים גם כמגרש 101 עפ"י תכנית מס' 212-1237411, על תיקוניה מעת לעת, בפרויקט "מול תבור – מחיר מטרה"**

אני, _____ ת.ז. _____, מאשר/ת בזאת כדלקמן:

ידוע לי כי עפ"י הוראות המכרז הריני להתחייב ולאשר כי אין ביני או בין קרובי לבין המוכרת או קרובה יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 (נא לסמן):

- ☐ אינני נושא/ת משרה בחברה.
- ☐ אינני עובד/ת של המוכרת.
- ☐ אינני שותף/ה לעסקיה של המוכרת.
- ☐ אינני בעלים, שולט או מחזיק בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או המניות בחברה, במישרין או בעקיפין.
- ☐ אינני קרוב/ה משפחה של עובד המוכרת; לעניין זה, "קרוב משפחה" – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן-הזוג, צאצא, צאצא של בן-הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה.
- ☐ אינני עובד/ת בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או חברות קשורות לבראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בבראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ.
- ☐ אינני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ או גוף קשור אליה או של מי מבעלי השליטה בבראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ.
- ☐ הנני עובד/ת בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או חברות קשורות לבראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בבראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ.
- ☐ הנני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ או גוף קשור אליה או של מי מבעלי השליטה בבראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ.

ידוע לי כי ככל והנני עובד/ת בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או חברות קשורות לבראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בבראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או הנני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ או גוף קשור אליה או של מי מבעלי השליטה בבראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ, המכירה תהיה כפופה לאישור האורגנים כדין ואישור משרד הבינוי והשיכון ככל שיינתן.

בכבוד רב,

(חתימת הרוכש)

נספח יט' – נספח חניית נכה

תאריך: _____

לכבוד
בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ, ח.פ. 513460865 (להלן: "החברה")

אנו הח"מ:

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

מצהירים ומאשרים בזאת, כדלקמן:

1. ביום _____ חתמנו על חוזה מכר, על פיו רכשנו מכס את דירה מס' (זמני) _____ בקומה _____ בבניין מס' (זמני) _____ הנבנה ו/או ייבנה במגרש זמני מספר 101 לפי תכנית מס' 212-1237411, בפרויקט אשר מוקם על ידכם במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 5,36 בגוש 16547, והמצויים בנוף הגליל (להלן בהתאמה: "החוזה", "הדירה", "הבניין" ו- "המקרקעין").
2. במסגרת רכישת הדירה, רכשנו גם את חניה מס' _____ (להלן: "החניה"), אשר הינה חניית נכים.
3. היות ואנו איננו זכאים לקבלת חניית נכים על פי דין, ידוע לנו כי ככל שתימכר דירה בבניין לדייר בעל מוגבלות אשר על פי דין זכאי לקבלת חנית נכה כאמור, יהיה עליכם להצמיד לאותו דייר בעל מוגבלות את החניה. לפיכך, הודע לנו כי במקרה כאמור, תהיו רשאים להחליף לנו את החניה בחניה פנויה אחרת אשר טרם נמכרה על ידכם לצד ג' ובלבד שהחניה החלופית ממוקמת באותו החניון, ואשר אינה חנית נכים, ולהצמידה לדירה (להלן: "החניה החלופית").

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

נספח כ' – הסכם למתן שירותי ניהול ואחזקה

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ, ח.פ. 513460865

בין:

מקיבוץ אלונים

(או כל חברת ניהול אחרת, בהתאם להוראות חוזה המכר, כהגדרתו להלן)
(להלן: "חברת הניהול" או "החברה")

מצד אחד;

לבין:

שם ומשפחה: _____, ת.ז.: _____
שם ומשפחה: _____, ת.ז.: _____
מרחוב _____
טלפון: _____
דוא"ל: _____

(כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית ביניהם, להלן: "הדייר")

מצד שני.

מגרש מספר 101, בניין מס' דירה מס' זמני, קומה ע"ג המקרקעין בהתאם להגדרתו בהסכם המכר (להלן: "הדירה")

הואיל ובהתאם לחוזה מכר שנחתם בין הדייר לבין **בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ, ח.פ. 513460865** (להלן: "חוזה המכר" ו"היזם", בהתאמה) הדייר רכש את הדירה, כהגדרתה בחוזה המכר שפרטיה בכותרת הסכם זה (להלן: "הדירה"), המצויה בבניין כהגדרתו להלן, והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה המכר;

והואיל והדייר מסכים לכך, כי חברת הניהול תעניק שירותי ניהול ואחזקה לרכוש המשותף בבניין ולדיירי הבניין, והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה ולשאת בהוצאות הניהול כמפורט בו;

והואיל וברצון הצדדים להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב את ההתקשרות ביניהם בקשר עם השירותים כהגדרתם בהסכם זה, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם זה לעיל ולהלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים

המבוא להסכם זה, לרבות נספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
כותרות סעיפי הסכם זה נועדו לנוחות בלבד, ולא ישמשו לפירוש או לפרשנות ההסכם.

2. הגדרות

בהעדר הוראה מפורשת אחרת, למונחים הבאים יהיה הפירוש שבצידם:

"המקרקעין"	כהגדרתם בחוזה המכר ובכפוף להוראותיו.
"הבניין"	כהגדרתו בחוזה המכר ובכפוף להוראותיו.
"הבניינים הנוספים"	יתר הבניינים שנבנים/שייבנו על המקרקעין במסגרת הפרויקט, כהגדרתו להלן.
"הפרויקט"	כהגדרתו בחוזה המכר ובכפוף להוראותיו.
"היחידות"	כל יחידות הדיור ו/או השטחים המיועדים למכירה בבניין ו/או בפרויקט, ולמעט הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן.

<p>"רכוש משותף"</p>	<p>כל אותם החלקים ו/או השטחים ו/או המעברים ו/או המתקנים ו/או המערכות של המקרקעין ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט אשר נאסר על-פי דין להצמידם ו/או אשר לא הוצאו מהרכוש המשותף, בהתאם לשיקול דעתו הסביר של היזם, והכל בכפוף להוראות חוזה המכר ולחוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, כגון:</p> <p>מועדון דיירים בהתאם לתוכניות המכר המצורפות להסכם זה, מבואות כניסה, חדרי המדרגות, דרכי המעבר בחניון, פרוזדורים, מעליות, פירי מעליות, מתקני ומערכות כיבוי אש, מערכות מכניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אוויר המשרתים את כלל הדיירים בשטחים לשימוש משותף, גנרטור, גינות, חלק מהגגות, קירות חיצוניים, חדרי אשפה וכיוצ"ב, שטחים המיועדים לשרת את הדיירים בבניין ו/או חלק מהם, וכן לעניין הסכם זה בלבד, גם חניות, ו/או חלקים בבניין ו/או בפרויקט שיקבעו בתקנון הבית המשותף כרכוש משותף.</p> <p>אין באמור לעיל, כדי להכליל בשטחי הרכוש המשותף של הבניין ו/או הפרויקט שטחים ו/או מתקנים שלא הוגדרו בחוזה המכר או במפרט המצורף אליו כרכוש משותף.</p>
<p>"בית משותף"</p>	<p>כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, אשר יירשם בלשכת רישום מקרקעין בכל דרך שתבחר, לפי שיקול דעתו הסביר של היזם, בכפוף לכל דין ולהוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין.</p>
<p>"חלק יחסי"</p>	<p>שיעור החלק ברכוש המשותף אשר יוצמד לכל יחידה ושייקבע על-פי הוראות סעיפים 57 ו-59 לחוק המקרקעין והכל בכפוף לשיקול דעתו הסביר של היזם, להוראות הסכם זה, לתקנון הבית המשותף שיירשם ולהוראות הדין כפי שיהיו בעת רישום הבית המשותף.</p>
<p>"שירותי הניהול"</p>	<p>השירותים המפורטים בסעיף 3 להלן.</p>
<p>"דייר" או "דיירים"</p>	<p>כל מי שהינו או שיהיה, מעת לעת, החוכר ו/או הזכאי להירשם כחוכר ו/או השוכר ו/או המחזיק ו/או המשתמש על-פי רשות כדין בשטח כלשהו של יחידה/ות בבניין ו/או בפרויקט.</p>
<p>"הנציגות"</p>	<p>נציגות הבית המשותף אשר תיבחר כדין על-ידי הדיירים בבניין.</p> <p>מוסכם, כי עם הקמתה ובחירתה כדין של הנציגות, תפעל חברת הניהול תוך תיאום עם הנציגות. כן מוסכם, כי כל החלטה ו/או פעולה של הנציגות וכל סיכום בינה לבין חברת הניהול בכל דבר הנוגע לביצוע הוראות הסכם זה ולביצוע השירותים, יחייבו את הדייר כאילו הוסכמו על ידו. כמו כן מוסכם שבהעדר חברת ניהול יהיו כל הזכויות, החובות והסמכויות הנתונות לה על-פי הסכם זה בידי הנציגות.</p>
<p>"חוק המקרקעין"</p>	<p>חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.</p>

3. שירותי הניהול

3.1. חברת הניהול, לרבות באמצעות קבלן. נ. משנה ונותני שירותים, מתחייבת לבצע את השירותים ו/או הפעולות שיידרשו לפי מיטב שיקול דעתה ו/או על ידי הרשויות המוסמכות לצורך ניהולו, הפעלתו, אחזקתו ותפקודו של הרכוש המשותף לבניין יחידות המגורים והרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד (ככל שיהיה), באופן תקין וברמה המקובלת בפרויקטים מסוג זה ולקבוע את היקפם וסוגם והכל בתיאום עם הנציגות והוראות הסכם זה ואשר יכללו, בין היתר, את השירותים המפורטים להלן (להלן: **"שירותי הניהול"**):

3.1.1. ניהול, הפעלה, תיקון, שימור, שיפוץ, חידוש, טיפוח ואחזקה שוטפת (תקופתית ומונעת), צביעה, איטום, זיפות, תפעול תיקוני בדק ואחריות מול היזם ו/או הקבלן המבצע של הפרויקט, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים בבניין ו/או

בפרויקט ותפעול מתקנים הנדסיים בבניין ו/או בפרויקט ו/או בכל חלק מהם והכל ביחס לרכוש המשותף ליחידות המגורים והרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד (ככל שיהיה).

3.1.2. ניקיון, תחזוקה, תאורה, חשמל, הדברה של הרכוש המשותף ליחידות המגורים והרכוש (ככל שיהיה) המשותף שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד, לרבות (אך לא רק) של החניון כולל טיפול במערכת הבקרה של החניון (מחסום כניסה ויציאה).

3.1.3. גינון וטיפול שוטף של הגינות והצמחייה בשטחי הרכוש המשותף ליחידות המגורים והרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד (ככל שיהיה).

3.1.4. טיפול בתשלומי חובה, מיסים, חיובים, אגרות והיטלים ככל שחלים ו/או שיחולו על שטחי הרכוש המשותף ואשר אינם משולמים ישירות על ידי הדיירים לרשויות הרלוונטיות, ובתשלומים בגין אספקת חשמל, מים וכיוצא"ב לשטחי הרכוש המשותף ליחידות המגורים והרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד (ככל שיהיה).

3.1.5. התקשרות בהסכם אחזקה עם ספק המערכת הפניאומטית או כל גורם אחר מטעמו אשר יתחזק את המערכת הפניאומטית המותקנת במתחם. יובהר כי עלויות מתחזק המערכת הפניאומטית יהיו חלק מדמי הניהול המשולמים.

3.1.6. הפעלת משרד לצורך טיפול במכלול שירותי הניהול כמפורט בסעיף 3.5 להלן.

3.1.7. גביית דמי הניהול בגין הרכוש המשותף ליחידות המגורים והרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד (ככל שיהיה).

3.2. הדייר מאשר כי ידוע לו כי הבניין כולל שטחים ומערכות שונים המשמשים את כלל דיירי הבניין.

3.3. מובהר בזה, כי שירותי האחזקה יינתנו על-ידי חברת הניהול רק לאותם שטחים ומתקנים המהווים רכוש משותף ליחידות המגורים, והרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד (ככל ויהיו), כולם ו/או חלקם, על פי שיקול דעתה וחברת הניהול תהא רשאית ליתן שירותי ניהול על פי שיקול דעתה גם למקרקעין אחרים ו/או לשטחי המסחר בפרויקט (כולם או חלקם, ככל וקיימים) ו/או לשטחים ו/או מתקנים ו/או מערכות המשותפים ליחידות הדיור ולשטחי המסחר (כולם או חלקם) (ככל שיהיו). במקרה כאמור, "הרכוש המשותף" יכלול גם שטחים אלה, ושירותי הניהול יתעדכנו בהתאם. מובהר כי חברת הניהול לא תיתן כל שירותי תפעול ו/או אחזקה של המערכות ו/או המתקנים בתוך הדירות גופן.

3.4. במסגרת ניהול וביצוע שירותי הניהול, חברת הניהול תהא רשאית לקבוע נהלים, הוראות וכללים שיבטיחו ניהול שוטף, תקין ומסודר של הבניין, לרבות את הסדר, הניקיון, הגבלה על השמעת רעש או יצירת ריח ו/או מטרדים, הבטיחות, הביטחון ואיכות החיים בבניין, וכן עניינים שפורטו בחוזה המכר, ומתייחסים לניהול ו/או לחברת הניהול, והדייר מתחייב לנהוג לפי כללים אלה.

3.5. ככל ותינתן הסכמת נציגות הדיירים חברת הניהול רשאית, לצורך ביצוע שירותי הניהול בלבד, להחזיק בשטח סביר ומידתי מתוך שטחי הרכוש המשותף של המגורים כמשרד ו/או מחסן (לרבות כל הציוד לשם החזקה ותפעול של המשרד ו/או המחסן). מובהר כי שימוש כאמור יתבצע רק ככל שהוא נדרש באופן ישיר לביצוע השירותים ולא יפגע בזכויות הדיירים. הוצאות אחזקת השטחים הנ"ל (כגון ארנונה, מים, חשמל וכד') יהיו חלק מההוצאות כהגדרתן להלן ובלבד שהן סבירות.

3.6. חברת הניהול תהיה רשאית להעסיק מנגנון עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בביצוע שירותי הניהול, וכן לנהל ולבצע את שירותי הניהול באמצעות קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה של עורכי דין, רואי חשבון ויועצים אחרים שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם ו/או להתקשר עימם, ובתנאי שהתקשרויות כאמור וההוצאות הכרוכות בהן, תהיינה סבירות ונחוצות לשם מתן שירותי הניהול ויהיו חלק מההוצאות כהגדרתן להלן.

3.7. ידוע לדייר, כי ייתכן שעבודות הבניה ביתר הבניינים (אך לא בבניין בו ממוקמת הדירה) יימשכו אף לאחר מועד המסירה של הדירה ועד למועד מסירת הדירות באותו הבניין ;

4. ההתקשרות, תקופת ההסכם והליכי סיומו

4.1. חברת הניהול תבצע את ניהול וביצוע שירותי הניהול בבניין ובפרויקט, המפורטים בסעיף 3 לעיל, למשך תקופה של **12 חודשים**, אשר תחילתה ממועד מסירת יחידת הדיור הראשונה בבניין (להלן: "**התקופה הראשונה**" "**תקופת ההסכם**"), והדייר מסכים לכך ומוסר, באופן בלתי חוזר, לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של שירותי הניהול ומתחייב שלא לבצע את שירותי הניהול, וכל חלק מהם, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, פרט לחברת הניהול. אין באמור כדי לגרוע מחובת הדייר להתקשר בהסכמי ניהול נפרדים עם חברות ניהול נפרדות ביחס לרכוש המשותף לבניין ולבניינים הנוספים, ליחידות הדיור ולשטחי המסחר (ככל שיהיה), והכל בכפוף להוראות חוזה המכר.

4.2. הדייר מתחייב, כי הוא (ויעשה כמיטב יכולתו שכל הבאים מכוחו ומטעמו), ישתף פעולה עם חברת הניהול ויעזור לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כאמור יידרשו לשם מילוי התחייבויותיה של חברת הניהול כאמור בהסכם זה ובחוזה המכר, לרבות לאפשר לחברת הניהול ו/או למי מטעמה להיכנס לדירה בתיאום מראש עם הדייר לשם מילוי ההתחייבויות כאמור.

4.3. בתום תקופת ההסכם ובתנאי שחברת הניהול תיתן הסכמתה להארכת הסכם הניהול, ישוב ויוארך ההסכם לתקופה נוספת בת 12 חודשים, בכפוף לאמור בסעיף 4.1 להלן. מובהר כי ההסכם בקשר עם ניהול שטחי יחידות המגורים יתחדש רק בהחלטה שתתקבל על-ידי רוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין) (להלן: "**רוב הדיירים**").

4.4. עוד מובהר, כי רוב הדיירים זכאים להודיע בכתב לפחות 60 ימים מראש לחברת הניהול כי אינם מעוניינים בקיומו של שירות מסוים משירותי הניהול הניתנים על ידי חברת הניהול באותה עת ובתנאי ששירותי ניהול אלו ניתנים ליחידות הדיור בלבד. יודגש להסרת כל ספק, כי האמור לא יחול ביחס לשירותי הניהול הניתנים לשטחים בפרויקט ו/או בסביבתו, על פי דרישת כל רשות ו/או שהינם חיוניים לאחזקת הפרויקט ו/או לשירותי הניהול הניתנים ליחידות הדיור ולשטחי המסחר במשותף.

4.5. מוסכם בין הצדדים, כי עם תום תקופת ההסכם, יהיה רשאי כל צד, בכל עת, להפסיק את ביצוע שירותי הניהול ולסיים את ההתקשרות, וזאת בהודעה בכתב, בלתי מסויגת, שתימסר 60 ימים מראש לצד השני.

4.6. על אף האמור, חברת הניהול תהא רשאית, בכל עת, להפסיק את ביצוע שירותי הניהול ולסיים את ההתקשרות, בהודעה לרוכש, שתימסר 60 ימים מראש לצד השני.

5. בתום תקופת ההסכם, חברת הניהול מתחייבת להעביר לנציגות או לחברת הניהול החדשה, לפי העניין, את כל הרכוש והציוד שנרכשו על ידיה מכספי הדיירים ואת כל עודפי הכספים שגבתה מהדיירים, לרבות סכומי הפיקדון וכן התקשרויות, הסכמים, תכניות של השטחים והמתקנים המשותפים וכל מסמך רלוונטי אחר הקשור במתן שירותי הניהול ו/או שיידרש לצורך המשך ניהול וביצוע שירותי הניהול, לרבות ביצוע חפיפה מלאה לנציגות או לחברת הניהול החדשה, לפי העניין, בנוגע לכל המערכות ו/או המתקנים ו/או לכל הפעולות שבוצעו בקשר עם הבדק והאחריות מול היזם ו/או הקבלן המבצע של הפרויקט.

6. בתום תקופת ההסכם או עם הודעת מי מהצדדים על רצונו להפסיק את ביצוע שירותי הניהול (בהתאם לתנאים המפורטים לעיל), ידוע לדיירים ו/או לנציגות מטעמם כי עליהם יהיה להתקשר בהסכם אחזקה עם ספק המערכת הפניאומטית או מי מטעמו לצורך המשך תחזוקת המערכת הפניאומטית.

7. אחריות וביטוח

7.1. חברת הניהול תערוך על פי בקשת הדיירים או לפי שיקול דעתה הסביר, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, על חשבון כלל הדיירים בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף לקבלת הסכמת הנציגות לזהות המבטח ותנאי ההתקשרות מולו, ביטוח כנגד הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב לרבות נזקי טבע, רעידת אדמה ונזקי נוזלים והתבקעות צינורות למבנה ביחס לשטחים לשימוש משותף וכן פוליסת ביטוח צד ג' בגין אחריותה ו/או אחריות הנציגות בשטחים המשותפים. הביטוחים ייערכו אצל חברת ביטוח מורשית כדין לפעול בישראל. כל פוליסת המבנה שתעשה על-ידי חברת הניהול תורחב לכלול את הדיירים בשם המבוטח לרבות סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות תחלופ (למעט בגין נזק שנגרם מתוך כוונת זדון) כלפי הדייר. ביטוח חבות צד שלישי יורחב לכלול בשם המבוטח את הדיירים וכן הרחבת אחריות צולבת.

7.2. כל העלויות הכרוכות בעריכת ביטוחים כאמור בסעיף זה, וכן כל ביטוח נוסף שיבוצע על-ידי חברת הניהול עבור הבניין ייחשבו כחלק מן ההוצאות בהן יישאו הדיירים כאמור בסעיף 8.1 להלן.

7.3. תגמולי ביטוח בגין נזק ו/או אובדן למבנה ישולמו לחברת הניהול ו/או למי שהיא תורה לשלם וישמשו לשיקום הנזקים. שיקום הנזקים יבוצע על-ידי חברת הניהול ו/או על-ידי מי שיתמנה על ידה לצורך זה, אלא אם יוחלט אחרת על-ידי הנציגות. אם חברת הניהול לא תשקם את הנזקים, ישולמו תגמולי הביטוח לדיירים, על-פי חלקם היחסי בנוק.

7.4. אין בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 4.4 לעיל כדי לגרוע מאחריות הדייר על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין.

8. תשלומים לחברת הניהול

8.1. הדייר מתחייב לשאת בחלקו היחסי, כמפורט בסעיף 8.3 להלן, בכל הוצאות חברת הניהול ו/או בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע שירותי הניהול בפרויקט (להלן: "ההוצאות"), והכל בתוספת מע"מ כדין.

8.2. חלקו של הדייר ייקבע בהתאם לעקרונות שיוכנו על ידי חברת הניהול ובהתאם לעקרונות המנחים.

8.3. חברת הניהול תקבע את חלקו היחסי של הדייר למגורים בהוצאות הכרוכות ברכוש המשותף למגורים בלבד, בהתאם ליחס שבין שטח רצפת יחידתו, אל שטח הרצפה של כל היחידות, ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג 1973. מבלי לגרוע מהאמור, חלקו היחסי של הדייר בהוצאות ייקבע בהתאם למפתח שיוכן על ידי חברת הניהול ויאושר על ידי רואי החשבון מטעמה. לצורך כך, ניתן יהיה לקבוע שיעורי הוצאות שונים ליעודים שונים ו/או לחלקים בפרויקט אשר ייעודם שונה (לרבות מגורים ומסחר) ו/או שילוב של שיעורי הוצאות אחידים ושיעורים שונים ליעודים או לחלקים.

8.4. מוסכם על הדייר, כי ביחס ליחידות הדיר ו/או שטח מסחר אשר טרם נמכרו על-ידי היזם ו/או טרם נמסרה החזקה בהם על-ידי היזם, היזם לא יישא ביחס אליהם בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף המשולמות בגין צריכת שירותי הניהול בפועל, אותן יכול היזם להוכיח שלא צרך. מובהר כי ביחס לדירות ו/או שטחי מסחר שטרם נמכרו ו/או טרם נמסרה החזקה בהם על-ידי היזם כאמור, היזם יישא ביחס אליהם בהוצאות הקבועות (ולא בגין צריכה בפועל) של אחזקת הרכוש המשותף בהתאם לחלקן היחסי.

8.5. שיעור דמי ניהול יהיה כמקובל בשוק לדירות דומות באותו האזור (להלן: "דמי הניהול"). דמי הניהול יהיו חלק בלתי נפרד מן ההוצאות, ישולמו על-ידי הדייר בהתאם לאמור לעיל, ויהיו את מלוא שכרה של חברת הניהול תמורת ביצוע שירותי הניהול.

8.6. מוסכם, כי כל התשלומים שעל הדייר לשלם לחברת הניהול ישולמו על-ידו מדי חודש בחודשו מראש, עד ליום ה-1 בכל חודש קלנדארי, באמצעות הוראת קבע בנקאית שתימסר לחברת הניהול במועד עריכת פרוטוקול מסירת הדירה וטרם מסירת החזקה..

לחלופין, חברת הניהול תהא רשאית לקבוע, כי בגין התקופה הראשונה יבוצע התשלום ב-12 המחאות חודשיות עוקבות ורצופות אשר מועד פירעונן יהא ב-1 של כל חודש קלנדארי, ואשר תימסרנה לידי חברת הניהול במועד עריכת פרוטוקול מסירת הדירה לדייר וכתנאי למסירתה. חברת הניהול זכאית לדרוש מהדייר להגדיל את הסכום המשתלם לה בהוראת הקבע והדייר מתחייב לעשות כן במועד שייקבע על-ידי חברת הניהול ובלבד שהאמור יעשה בתיאום ובאישור הנציגות.

8.7. לכל התשלומים יתווסף מס ערך מוסף (להלן: "מע"מ") על-פי שיעורו כדין.

8.8. הרישום בספרי החשבונות של חברת הניהול יהווה ראיה לכאורה הן ביחס להוצאות והן ביחס למערכת החיובים והזיכויים.

8.9. הדייר מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את חלקו בהוצאות ובדמי הניהול בין אם הוא מחזיק ו/או משתמש בדירה בעצמו, בין אם הוא מסר את השימוש בה ו/או השכיר אותה לאחר ובין אם הוא אינו משתמש בדירה או באיזה חלק שלה ובכפוף להוראות סעיף 7.1 להלן.

8.10. חובת התשלום של דמי הניהול תחול מיום קבלת החזקה בדירה.

8.11. בוטל.

8.12. חברת הניהול מתחייבת לנהל הנהלת חשבונות מסודרת ונפרדת לכל הקשור בהסכם זה, בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, וספריה יבוקרו לפחות אחת לשנה על-ידי רואה חשבון חיצוני. בנוסף, הנציגות תהא רשאית לעיין בספרי החשבונות של חברת הניהול וחברת הניהול

מתחייבת לאפשר לה לעיין בספרי החשבונות הנ"ל ולתת לה הסברים ופרטים מלאים לרבות כל חשבון הכלול בספרי הנהלת החשבונות הנ"ל על פי נהלים סבירים שתקבע חברת הניהול לשם קבלת מידע כאמור.

8.13. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החל מתום התקופה הראשונה, תהא חברת הניהול מחויבת בעריכת חשבון שנתי של ההוצאות בשנה הקלנדרית האמורה (כולל דמי ניהול) (להלן: "**החשבון השנתי**"), וזאת תוך לפחות 6 חודשים מתום כל שנה קלנדרית. החשבון השנתי יבוקר על-ידי רואה החשבון של חברת הניהול. מוסכם, כי אישור כאמור של רואה החשבון של חברת הניהול יהווה ראיה לכאורה לנכונות החשבון השנתי. הדייר מתחייב לשלם לחברת הניהול תוך 14 ימי עסקים מקבלת החשבון השנתי כל הפרש לחובתו, אם יהיה, בין הסכומים ששולמו על ידו בפועל לבין חלקו בהתאם לחשבון השנתי. אם יהיו הפרשים כספיים לזכותו של הדייר תזכה חברת הניהול את חשבונו אצלה.

9. פיקדון

9.1. להבטחת התחייבויות הדייר כאמור בהסכם זה, הדייר יפקיד בידי חברת הניהול 14 ימים טרם קבלת הדירה וכתנאי לקבלתה, על-חשבון חלקו בהוצאות ובדמי הניהול, שיק פיקדון בסך השווה לדמי ניהול של 3 חודשים.

9.2. חברת הניהול תהא רשאית להשתמש בפיקדון, כולו או חלקו, לאחר מתן התראה בכתב לדייר 14 ימי עסקים מראש, לרבות לצורך מימון חיובי הדייר על-פי הסכם זה ולכיסוי נזקים או הוצאות אשר נגרמו בפועל עקב הפרת איזה מחיובי הדייר על-פי הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מיתר הסעדים והתרופות העומדים לרשותה בגין כך.

9.3. עם תום תקופת ההסכם או אם ימכור הדייר את זכויותיו בדירה, תיערך התחשבות בין הצדדים ובכפוף לכך כי הדייר שילם את כל חיוביו לחברת הניהול ועמד בכל התחייבויותיו כלפיה, ובמקרה של העברת הזכויות - גם בתנאי שהנעבר הפקיד בידי חברת הניהול פיקדון כפי שיקבע על ידי חברת הניהול באותה עת, הפיקדון או יתרתו, ככל שנעשה בו שימוש בהתאם להוראות הסכם זה, יושב לידי הדייר.

10. העברת זכויות

10.1. הדייר מתחייב כי טרם העברת זכויותיו בדירה יסלק את מלוא חובותיו לחברת הניהול, וכן יקבל את אישור חברת הניהול, כי הנעבר חתם על הסכם עם חברת הניהול כנדרש על-ידה, והפקיד את הפיקדון כמותנה בסעיף 8.1 לעיל.

10.2. הדייר מתחייב, כי אם יעניק באופן כלשהו זכויות חזקה ו/או שימוש בדירה לאחר (להלן: "**מקבל הזכות**") בתקופת ההסכם ו/או כל זמן שהסכם זה בתוקף, יהא עליו, לפני חתימת הסכם בינו לבין מקבל הזכות, לגרום לכך שמקבל הזכות יחתום עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח שיהא תקף באותה עת. חתימת הסכם ניהול על-ידי מקבל הזכות לא תשחרר את הדייר מביצוע חיוביו על-פי הסכם זה, וזאת עד לסילוק מלוא חיוביו של הדייר כלפי חברת הניהול.

11. הפרת הסכם

11.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, אלא אם נקבע בהסכם זה, במפורש, אחרת, והכל בכפוף למפורט להלן.

11.2. בכל מקרה שהדייר יגרר בתשלום כלשהו שגייע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או יפר תנאי ההסכם תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, להפסיק, בשלמות או בחלקים, את ניהול וביצוע שירותי הניהול הניתנים לדייר בהתראה מראש.

11.3. כל תשלום או הוצאה המגיעים מהדייר ואשר טרם שולמו במועדם יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום הקבוע לתשלום ועד לביצוע התשלום בפועל וריבית פיגורים בשיעור הקבוע בחוזה המכר. לעניין סעיף זה, פיגור של עד שבעה ימים לא יחויב בריבית פיגורים כאמור בסעיף זה.

11.4. מובהר ומוסכם, כי סירובו או אי-נכונותו של הדייר לקבל שירות כלשהו ו/או רצונו להפסיק את ניהול וביצוע שירותי הניהול בבניין לגבי זכויותיו בו כולן או בחלקן לא ישחררו אותו מחובת השתתפות בהוצאות ניהול וביצוע שירותי הניהול בהתאם לתנאי הסכם זה.

12. כללי

12.1. כל שינוי בהוראות הסכם זה יעשה במסמך חתום על-ידי שני הצדדים.

- 12.2. להסרת כל ספק, הסכם זה חל ביחס לרכוש המשותף למגורים ולרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את המגורים והן את המסחר יחד בלבד (ככל שיהיה), בכפוף לאמור בסעיף 3 להסכם זה לעיל.
- 12.3. כל תשלום אותו ישלם הדייר לחברת הניהול על פי הסכם זה ישולם בתוספת מע"מ כדין. מובהר ומודגש כי גם אם הדייר לא היה נושא במע"מ בגין תשלומים אלו אם היה משלם בעצמו.
- 12.4. כל התחייבויות הדייר על פי הסכם זה מהוות התחייבויות גם כלפי היזם כצד ג'.
- 12.5. הצדדים מצהירים ומסכימים, כי שום ויתור על זכות מזכויות הצדדים הנקובות בהסכם זה, לא יהיה בר תוקף ולא ייחשב כוויתור, אלא אם כן ייעשה בכתב על ידי הצדדים. כל החלטה של הנציגות בעניינים הנוגעים לביצוע שירותי הניהול על פי הסכם זה, יחייבו את הדייר.
- 12.6. כתובות הצדדים הינן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתישלח בדואר רשום מבית דואר בישראל, תחשב כנמסרת למענה בתום 72 שעות מעת שנשלחה. הודעה שתימסר במסירה אישית או בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תחשב כנמסרת באותו יום, בכפוף לקבלת אישור טלפוני בדבר קבלתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חברת הניהול

הדייר