



בנין מספר (זמני): _____
דירה מספר (זמני): _____

הסכם מכר – דירת "מחיר למשתכן" שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת 2019

בין: קחס חברה להשקעות בע"מ ח.פ. 513632620
רחוב הבנים 5, נס ציונה
(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

לבין: 1. ת.ז. _____
2. ת.ז. _____
מרח' _____
כתובת דואר אלקטרוני: _____
טל: _____ טל' נוסף: _____
(שניהם ביחד ולחוד בערבות הדדית, להלן: "הקונה")

מצד שני;

- הואיל:** ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"/"המחכירים") פרסמה את המכרז, והמוכר זכה במכרז;
- הואיל:** ובהתאם לתנאי המכרז, המוכר התקשר עם המחכירים בחוזה חכירה מהוון, (חוזה החכירה, לרבות כל תיקון בו, לרבות פיצול ו/או איחוד, יקרא להלן: "חוזה החכירה") ולפיו המוכר יחכור את המקרקעין מהמחכירים, לצורך, בין היתר, בניית הפרויקט;
- הואיל:** והמוכר מתעתד לבנות על המקרקעין, או על חלק מהם, באמצעות הקבלן המבצע, את הפרוייקט, כהגדרתו להלן;
- הואיל:** וברצון הקונה לרכוש מהמוכר וברצון המוכר למכור לקונה דירה בפרוייקט, בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;
- הואיל:** והמוכר מצהיר כי בכפוף למילוי התחייבויות הקונה בהסכם זה במלואן ובמועדן, זכויות החכירה בדירה תועברנה/תוקננה לקונה כשהדירה משוחררת מכל שעבוד, עיקול, חוב או זכות צד שלישי כלשהו, למעט זכויות המחכירים, למעט שעבודים על המקרקעין ועל הזכויות בגין הפרוייקט, שנרשמו או יירשמו לטובת הבנק כהגדרתו בהסכם זה, ואשר יוחרגו ביחס לדירה בהתאם להוראות סעיף 17 להלן ולמעט כמפורט בסעיף 7.4 להלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא ונספחים**
- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.2. כותרות סעיפי ההסכם אינן חלק ממנו ולא תילקחנה בחשבון לפירושו.
- 1.3. **רשימת נספחים**
 - 1.3.1. נספח א' - מפרט טכני.
 - 1.3.2. נספח ב' - תכניות.
 - 1.3.3. נספח ג' - נספח תשלומים ומועדים.
 - 1.3.4. נספח ד' - יפוי כח בלתי חוזר.
 - 1.3.5. נספח ה' - נספח ליווי בנקאי.
 - 1.3.6. נספח ו' - תוספת לתקנון הבית המשותף - חדר טרנספורמציה.
 - 1.3.7. נספח ז' ו-2 - תצהיר זכאות לעלות על פי חוק השבות- התשי"י - 1950 / תצהיר

נתין זר (יצורף בהתאם להוראות סעיף 30.7 להלן).

- 1.3.8 נספח ח' - לא בשימוש.
- 1.3.9 נספח ט' - לא בשימוש.
- 1.3.10 נספח י' - נספח רכישה מוקדמת (ככל שרלוונטי).
- 1.3.11 נספח יא' - תצהיר וכתב התחייבות של משתכן.
- 1.3.12 נספח יב' - הסכם ניהול.
- 1.3.13 נספח יג' ו-יג'1- הסכם בין המוכר לבין קבלן המערכת הפניאומטית ונספח מערכת פנאומטית.

1.4 מוסכם בזאת כי הסטיות המותרות על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר (דירות)**") הן סטיות קבילות, ולא יראו אותן כסטייה מהמפרט ומהתוכניות, הן לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או שינויו ולא תזכינה את הקונה במאומה. הקונה מאשר כי מבחינתו כל הגדלת שטח, מידות או כמויות אינה מהווה סטייה.

מובהר כי ככל שחלק מהדירה הינו חצר ו/או גינה, הרי ששימון החצר ו/או הגינה וגבולותיהן אינם סופיים וכי כל תוספת לשטחן ללא הגבלה ו/או שינוי צורתן לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכר, ובלבד שהדבר ייעשה בהתאם להוראות המכר.

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

2. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים פירושים כדלקמן לעיל ולהלן:

- 2.1 לא בשימוש.
- 2.2 "**המקרקעין**" –
- ככל שהדירה תיבנה בבניין שימוקם במגרש 503 עפ"י התב"ע, הגדרת המקרקעין תהא: חלק מחלקה 9 בגוש 4241 בראשון לציון;
- ככל שהדירה תיבנה בבניין שימוקם במגרש 508 עפ"י התב"ע, הגדרת המקרקעין תהא: חלק מחלקה 140 בגוש 4241, בראשון לציון;
- 2.3 לרבות כל זיהוי אחר שיינתן למקרקעין הנ"ל כתוצאה מאיחוד, פיצול, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, רישום בית משותף, הליכי תכנון שיאושרו וכיוצ"ב. המוכר יהיה רשאי לפעול על פי שיקול דעתו הסביר ו/או על פי הוראת כל רשות לפיצול המקרקעין ו/או איחודם עם מגרשים ו/או חלקות אחרים לרבות המקרקעין האחרים כהגדרתם בסעיף 5.2 להלן ו/או לחלוקתם ו/או לחלוקת מי מבניהם מחדש, ובמידה שיעשה כן יכוננו החלקות ו/או המגרשים המפוצלים ו/או המאוחדים ו/או המחולקים ו/או המגרשים החדשים שיווצרו - "**המקרקעין**";
- 2.4 "**התב"ע**" - תכנית מספר 413-0441014 (שכונת הנרקיסים - רצ/מק/1/150/2) ותכנית מספר 413-0180570 או כל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין;
- 2.5 "**הפרוייקט**" – בניין ו/או מספר בניינים, אשר ייבנו על המקרקעין במקביל או בשלבים על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהם שטחי מגורים ושטחי מסחר ו/או שטחים טכניים ו/או אחרים וכו', בכפוף לאמור בסעיף 5.2 להלן, ובכפוף לשינויים בתב"ע כמפורט בהסכם זה להלן, הכל על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר. מובהר כי כל המופיע בתוכניות ביחס ליתר חלקי הפרוייקט ו/או המקרקעין מלבד הבניין, ככל שמופיע, אינו מחייב את המוכר והמוכר רשאי לבחור אם לבנות ביתר הפרוייקט ו/או המקרקעין, מלבד הבניין ואם לאו. על אף האמור, מובהר כי בכל עת המוכר יוכל עפ"י שיקול דעתו הסביר להרחיב את הפרוייקט גם למקרקעין סמוכים ו/או אחרים (לרבות המקרקעין האחרים כהגדרתם להלן), או לצמצמו, ואף לקבוע כי הגדרת הפרוייקט תהיה שונה ביחס לסעיפים שונים בהסכם זה, עפ"י שיקול דעתו הסביר של המוכר, ובמקרה כאמור ההגדרה שדלעיל תתייחס לשטחים אותם יקבע המוכר כאמור לעיל;
- 2.6 "**הבניין**" – הבניין הנבנה או שיבנה על המקרקעין כמפורט במפרט הטכני (נספח א' להסכם)



- ובתוכניות (נספח ב' להסכם) ואשר בו תמצא הדירה והוא בניין אחד מתוך מספר בניינים במקרקעין ו/או בפרוייקט, בכפוף לאמור בהגדרת הפרוייקט;
- 2.7 "הדירה" – כמשמעותה בסעיף 2 לנספח ג' להסכם זה;
- 2.8 "המפרט" - המפרט הטכני המצורף כנספח א' להסכם זה, לרבות הנספחים לו, וכן כל תיקון בו בהתאם להוראות הסכם זה;
- 2.9 "התכניות" - התכניות המצורפות כנספח ב' להסכם זה, וכן כל תיקון בהן בהתאם להוראות הסכם זה;
- 2.10 "מחיר הדירה" – המחיר שישלם הקונה תמורת הדירה כמפורט בסעיף 4.1 לנספח ג' להסכם זה;
- 2.11 "הבנק" או "הבנק המלווה" – בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או כל בנק/חברת ביטוח ו/או גורם נוסף ו/או אחר, אשר יעניק לזווי פיננסי לפרוייקט ו/או ינפיק ערבויות/פוליסות ביטוח עפ"י חוק מכר לרוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר (הבטחת השקעות)") ו/או יעמיד מימון למוכר;
- 2.12 "חשבון הפרוייקט" - חשבון מס' _____ בסניף _____ (מס' סניף _____) בבנק ו/או כל חשבון אחר שיחליף אותו לצורך העמדת האשראי בפרוייקט (ככל שלא מולא בחתימה, יהיה חשבון הפרוייקט החשבון עליו יודיע המוכר לקונה בכתב);
- 2.13 "משכנתא לטובת קונה" או "משכנתא לטובת מוסד כספי" - משכון זכויות הקונה בדירה עפ"י הסכם זה ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות ו/או הסבה של ערבות מכר/פוליסת ביטוח בדרך של מתן הוראה בלתי חוזרת בדבר העברת הכספים המגיעים במקרה של מימוש ערבות מכר/פוליסת ביטוח ו/או חתימת המוכר על רישום ו/או התחייבות לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרשום משכנתא על זכויות הקונה בדירה, הכל לטובת מוסד כספי מממן (בנק או חברת ביטוח) (להלן: "מוסד כספי") שיתן בפועל הלוואה לקונה לצורך מימון תשלום מחיר הדירה ו/או כל חלק ממנו (להלן: "ההלוואה");
- 2.14 "היתר הבניה" – היתר בניה כדין על פיו ניתן יהיה לבנות את הבניין, לרבות כל שינוי ו/או תיקון להיתר;
- 2.15 "המכרז" – מכרז במסלול מחיר למשתכן מס' מר/2016/308 על כל נספחיו שפורסם על ידי רמ"י ובו זכה המוכר;
- 2.16 "חברת הניהול" - כל חברה שתיקבע ע"י המוכר ו/או מי מטעמו ו/או בהתאם להוראות הסכם זה ו/או הסכם הניהול;

3. העסקה

- 3.1 המוכר מתחייב בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהמוכר את הדירה באופן הנקוב להלן ובכפוף לתשלום מלוא התמורה וקיום שאר תנאי הסכם זה ע"י הקונה במלואם ובמועדם.
- 3.2 הודע לקונה כי ניתנה לו האפשרות לבקר במקרקעין ובסביבתם, במצבם בעת חתימת הסכם זה, וכי ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק בעצמו או ע"י יועץ מטעמו את המקרקעין ואת סביבתם ולרבות דרכי הגישה אל המקרקעין, את המערכות, המתקנים והתשתיות במקרקעין ובסביבתם, ואת הוראות הסכם זה ונספחיו, וכן כי הודע לו שבאפשרותו לקבל לעיונו נסח רישום המקרקעין, התביע ותכניות בנין הערים החלות על המקרקעין, סביבתם ועל הדירה הכוללות פירוט בדבר השימושים השונים המותרים על פי התוכניות הנ"ל במקרקעין ו/או שבקרבת המקרקעין, ו/או במקרקעין אחרים, ובאופן מפורש הודע לקונה כי על פי התוכניות הנ"ל וכמפורט בהסכם זה, מותרים במקרקעין גם שימושים של מסחר. וכן הודע לקונה שבאפשרותו לקבל לעיונו את המכרז, חוזה הבנייה שנחתם בין המוכר לבין ממשלת ישראל באמצעות רמ"י (להלן: "חוזה הבניה"), המעידים בין היתר על זכויות המוכר במקרקעין ו/או בדירה.
- 3.3 לא בשימוש.
- 3.4 הקונה מצהיר כי ידוע לו שעפ"י הוראות המכרז הדירות בפרוייקט שווקו/ישווקו לזכאי משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") ו/או למשפרי דיור עפ"י הוראות המכרז, וחלק מהדירות בפרוייקט שווקו/ישווקו שלא במסגרת מחיר למשתכן (שוק חופשי), ואין ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי המוכר.

לאור האמור לעיל, הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב כי ביום חתימת הסכם זה לא עמד הקונה בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה, ו/או הונפקה לו תעודת זכאות

בטעות ו/או מכל סיבה אחרת שבגינה לא היה זכאי הקונה לרכוש דירה בפרויקט, הרי שידוע לו והוא מסכים שחווה מכר זה שנחתם עימו יבוטל בהודעה לקונה, והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול האמור. במקרה של ביטול הסכם המכר כאמור, הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לשם ביטול הסכם המכר כאמור, לרבות על תצהירי ביטול עסקה לרשויות מיסוי מקרקעין, הכל עפ"י דרישה ראשונה מאת המוכר. אין באמור כדי לגרוע מסעדי המוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין במקרה של ביטול הסכם מכר זה כאמור.

כן מובהר כי חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". 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.

במקרה של אי התאמה/סתירה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות כל מסמך המוזכר בו תגברנה הוראות הסכם זה, אך במקרה של אי התאמה ו/או סתירה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות המכרז תגברנה הוראות המכרז.

בניית הדירה

4.

המוכר יבנה את הדירה בהתאם למפרט ולתכניות כמפורט בנספחים "א" ו- "ב" להסכם זה, בהתאם להיתר הבניה ובכפוף להוראות הסכם זה.

4.1

מוסכם בין הצדדים, כי סטיות כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, הן סטיות קבילות, לא יראו אותן כסטייה מהמפרט הטכני ומהתוכניות, הן לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או כשינוי, ולא תזכינה את הקונה בזכות תביעה כלשהי.

בכל מקרה בו מצוינת במפרט הטכני ו/או בתיק דייר ו/או בכל מסמך אחר חלופה לגביה נקבע במסמכים הנ"ל במפורש כי היא לבחירת הקונה, מתחייב הקונה להודיע לקבלן המבצע ו/או למוכר על בחירתו מתוך החלופות, מיד עם דרישתם הראשונה של הקבלן המבצע או המוכר, לפי העניין ולא יאוחר מהמועד אותו יקבעו למתן ההודעה. היה והקונה לא יודיע לקבלן המבצע או למוכר, לפי העניין, על בחירתו כאמור, יהא רשאי המוכר או הקבלן המבצע, לאחר מתן התראה על כך לקונה בת 14 ימים במהלכה לא הודיע הקונה לקבלן המבצע על בחירתו כאמור, לבחור את החלופה עבור הקונה, לפי שיקול דעתו הסביר ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי המוכר ו/או כלפי הקבלן המבצע. מבלי לגרוע מזכויות המוכר והקבלן המבצע כאמור, הקונה מתחייב כי עד ולא יאוחר מ-30 ימים ממועד קבלת תכניות הדירה, לרבות אינסטלציה, חשמל וכו' (להלן: "תיק הדייר") מאת הקבלן המבצע לידי או בכל מועד אחר כפי שייקבע על ידי הקבלן המבצע, יעביר לידי הקבלן המבצע את תיק הדייר כשהוא השלים את כל בחירותיו כאמור לעיל וכן הודיע לקבלן המבצע האם ברצונו לוותר על פריטים במפרט, ככל שקיימים כאלו ואשר ניתן לוותר עליהם בהתאם להוראות המפרט ו/או הסכם זה. מוסכם כי ככל והקונה לא יעמוד במועד כאמור, לאחר מתן התראה לקונה בת 14 ימים מראש במהלכם לא הודיע הקונה על רצונו כאמור, המוכר ו/או הקבלן המבצע יהיו רשאים, לפי שיקול דעתם הסביר, לבטל את בחירת החלופות במלואן ו/או באופן חלקי ו/או להשלים את בניית הדירה עפ"י המפרט בהתאם לשיקול דעתו הסביר, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי המוכר ו/או כלפי הקבלן המבצע.

על אף האמור בסעיף זה לעיל ו/או בסעיף 8 להלן ו/או בכל מקום אחר בהסכם זה, הודע לקונה ע"י המוכר כי ככל ובמועד החתימה על הסכם זה החל או הסתיים שלב הביצוע הרלבנטי, ביחס לדירה, לביצוע בחירות מתוך החלופות כאמור בסעיף זה לעיל ו/או לביצוע ויתורים על פריטים כהגדרתם בסעיף 8.1 להלן, אזי ייתכן והקונה לא יוכל לבצע את הבחירות ו/או את הויתורים כאמור ובמקרה זה המוכר ו/או הקבלן המבצע יהיו רשאים להשלים את בניית הדירה עפ"י המפרט בהתאם לשיקול דעתם הסביר והקונה מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות כנגד המוכר ו/או מי מטעמו ו/או הקבלן המבצע, ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם, בקשר עם האמור.

הקונה מאשר כי הובא לידיעתו שהדירה תבנה על ידי המוכר ו/או על ידי קבלן מבצע מטעם המוכר (לעיל ולהלן: "הקבלן המבצע"), לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. המוכר מתחייב, כי יתקשר עם קבלן מבצע שיהיה קבלן רשום על פי החוק ובעל סיווג מתאים לבניית הפרוייקט.

4.2

אופן עבודות הבניה והפיתוח והיקפן, לרבות הקצב, המיקום, הגודל, הצורה, החומרים, אם ובמידה שלא צוינו בהסכם זה ו/או במפרט, ייקבעו ע"י המוכר לפי שיקול דעתו הסביר ובחירתו, ובהתחשב בדרישות רשויות התכנון המוסמכות, רמ"י והרשות המפתחת ככל שיועמדו דרישות אלה על ידם.

4.3

4.4 בכפוף לאמור בהסכם זה, החזקה בדירה תימסר לקונה במועד המסירה כהגדרתו בסעיף 7.7 להלן, כשהדירה גמורה כאמור לעיל וכאמור בסעיף 7.2 להלן, ראויה לשימוש, ופנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט המשכנתא לטובת מוסד כספי (כהגדרתה לעיל), בכפיפות לכך שהקונה ימלא, קודם למועד המסירה, את כל אותן ההתחייבויות שהתחייב למלאן בהתאם להוראות הסכם זה לפני מסירת החזקה בדירה, ובמיוחד סילוק בפועל של כל תשלום שהקונה התחייב לשלם למוכר ולכל גוף, אדם, או רשות אחרים עפ"י הוראות הסכם זה ו/או הדין לרבות הפרשי הצמדה ו/או ריבית ו/או הוצאות אחרות ככל שנגרמו או נתהוו במקרה של איחור בתשלומים, הכל עפ"י הוראות הסכם זה, ובכפוף להחזרת הערבות הבנקאית/פוליטת הביטוח, אם קיבל אותה כבטוחה מהמוכר לפי סעיף 15 להלן.

5. תכנון ובניית הפרוייקט

5.1 המוכר מצהיר כי הינו מוכר לקונה והודע לקונה כי הנו רוכש מהמוכר את הזכויות בדירה בלבד, והודע לקונה כי ככל שהמוכר יפעל לתיקון היתר הבניה בהתאם לדרישת הרשויות ו/או עקב אילוצי ביצוע ו/או בקשר עמם, ייתכנו שינויים בתכניות ו/או במפרט, לרבות בהתאם לאמור ו/או לצורך ביצוע פעולות מכח הוראות הסכם זה, הכל בכפוף להוראות המכר. כמו כן, הודע לקונה שלמוכר הזכות לנייד זכויות בניה ו/או שימושים/יעודים מכל אחד מהבניינים במקרקעין במקרקעין אחרים או ממקרקעין אחרים לכל אחד מהבניינים בשוא המקרקעין וכמו כן לנייד זכויות בניה ו/או שימושים/יעודים בין כל אחד מהבניינים נשוא המקרקעין לכל בניין/נים אחרים בתחום המקרקעין וזאת בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות).

5.2 המוכר יהיה זכאי לבנות מבנים נוספים על המקרקעין או על שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין ו/או שירכשו על ידי המוכר, לרבות בהתאם לכל תב"ע חדשה רלוונטית מחייבת שתיכנס/שנכנסה לתוקף, ו/או על מקרקעין אחרים (מקרקעין אלו יכוננו לעיל ולהלן ביחד ולחוד: "מקרקעין אחרים"), ובין השאר, להוסיף ו/או לגרוע כמות דירות ו/או כמות בניינים (לרבות בדרך של פיצול ו/או איחוד דירות ו/או בדרך של איחוד בניינים) ו/או היקף שימושי/יעודי שטחים בבניין ו/או במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או במקרקעין אחרים ו/או בפרוייקט, לנצל זכויות בניה נוספות בבניין, לרבות הגדלת צפיפות, אם יהיו, או לעשות כן לגבי שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין, לפצל או לאחד או לפצל מחדש את המקרקעין ולרבות עם מקרקעין סמוכים ו/או אחרים, להעביר ו/או להפריש חלקים מהמקרקעין ומזכויות הבניה על המקרקעין הקיימות ו/או העתידיות, בין לצרכי ציבור ובין לצרכים אחרים, ליצור זיקות הנאה על המקרקעין ו/או על מקרקעין סמוכים ו/או אחרים, ו/או לטובת המקרקעין, ו/או ליתן זכויות מעבר ובין היתר זכויות למעבר ציבורי לאדם ו/או רכב, לטיפול בתשתיות ציבוריות תת קרקעיות, לשנות את הפיתוח (לרבות שינויים בתשתיות) במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים, לשנות את מספר הקומות בכל אחד מהבניינים בפרוייקט ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים לרבות (מבלי לפגוע בכלליות האמור עד כה) הוספת ו/או גריעת דירות ו/או מבנים ו/או חדרים בקומות שתיוספנה ו/או תיגרענה, בין היתר הוספת חדרי גג, לשנות את מיקום ו/או צורת החצרות הצמודות ו/או השטחים הפתוחים (לרבות חצרות הבניין) המהווים את הרכוש המשותף, ככל שישנם כאלה ו/או החצרות הצמודות לדירות הגן בפרוייקט ככל שישנן בפרוייקט, לשנות את מיקום ו/או את צורה ו/או את גודל השטחים המשותפים ו/או המערכות ו/או המתקנים המשותפים את הבניין ו/או את הפרוייקט ו/או את המקרקעין, לנייד מקומות חניה לבניינים אחרים במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או ממקרקעין סמוכים ו/או אחרים למקרקעין ו/או לשנות את היקף שטחי הרכוש המשותף (לרבות באמצעות הוצאת שטחים מהרכוש המשותף ו/או הוספת שטחים לרכוש המשותף ו/או הוספת ו/או גריעת השימושים ו/או היעודים אותם משמשים השטחים המשותפים) ו/או לשנות את סוג ו/או מיקום ו/או צורה ו/או מספר מקומות החניה ו/או המחסנים ו/או חדרי האשפה ו/או לובי הבניין ו/או בפרוייקט לרבות אך מבלי למעט, להוסיף ו/או לגרוע חניות או מחסנים ו/או קומות מרתף, ככל שקיים חניון תת קרקעי (שלעניין זה מובהר כי ככל שקיים חניון תת קרקעי, בין אם מקורה (במלואו ו/או בחלקו) ובין אם לאו (להלן: "חניון תת קרקעי"), הרי שהמוכר יהא רשאי לבנות מרתף אחד או מספר מרתפים, וכן לחברם ו/או לפצלם לרבות עם מקרקעין סמוכים ו/או אחרים תוך קביעת זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה ביניהם, הכל על פי שיקול דעתו (הסביר) ו/או לשנות את שטח ו/או צורת החניון כהגדרתו להלן לרבות באופן בו יפוצל החניון למספר חניונים נפרדים לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובמקרה של הגדלת שטח החניון מוסכם כי תותר הגדלת שטח החניון אף אל מעבר לגבולות המקרקעין, אם במקרקעין ואם במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או הרחבת שטחי החניה ו/או המחסנים אל מעבר לגבולות המקרקעין ו/או שינוי במיקום החניות והמחסנים ו/או החניון (בין אם הוא חניון עילי מקורה או לא ו/או בין אם הוא חניון תת קרקעי ו/או בין אם הוא חניון תת קרקעי בחלקו וחניון עילי בחלקו עפ"י שיקול דעתו הסביר של המוכר, יקרא להלן

בהסכם זה: "החניון" תוך שמובהר כי על אף האמור אחרת בהסכם, אין באזכור בהסכם של "חניון תת קרקעי" כדי להוות מצג ו/או התחייבות של המוכר כי קיים ו/או יהיה קיים בפרוייקט חניון תת קרקעי אלא אם יצוין במפורש בסעיף 6.1.1 בפרק ב' למפרט הטכני כי קיים בפרוייקט חניון תת קרקעי, וזאת מבלי לגרוע משיקול דעתו הסביר של המוכר להקים או לא להקים את החניון התת קרקעי כאמור, ו/או הכניסה לחניון, כולם או חלקם ו/או במספר הכניסות אל החניון ו/או היציאות ממנו ו/או במיקומן וכו', ו/או שינוי במיקום ו/או בצורת כניסת כלי הרכב לבניין ו/או לבניינים סמוכים ו/או לפרוייקט ו/או לבניינים אחרים, הכל אך ורק עקב דרישת רשויות ו/או בקשר עמם ו/או כמתחייב מהמכרז ו/או מחוזה החכירה ו/או מחוזה הבניה ו/או מכח כל תב"ע חדשה רלוונטית מחייבת שתיכנס לתוקף, בכפוף להוראות כל דין והוראות המכרז ובכפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שתכנון הפרוייקט לא יאושר ו/או ישונה עפ"י דרישת הרשויות המוסמכות בלבד, יהא המוכר זכאי לבנות בניין/נים נוסף/ים במקרקעין ו/או להפחית את מספר הקומות בבניין ו/או בבניינים אחרים בפרוייקט, ו/או להפחית את מספר הדירות בבניין ו/או בבניינים אחרים בפרוייקט ו/או לשנות את גודל שטח החניון, הכול לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

5.3 הודע לקונה כי המוכר יוכל על פי שיקול דעתו הסביר לפעול לשינוי התוכניות של הפרוייקט והתב"ע החלה על המקרקעין ו/או לתקן את היתר הבניה, בין אם מיוזמתו (אך ורק בדרך של הקלות) ובין אם מיוזמת הרשויות המוסמכות ו/או עקב אילוצי ביצוע ו/או בקשר עמם, לרבות לעניין מיקום הבניינים במקרקעין ובפרוייקט ו/או מספר הבניינים במקרקעין ובפרוייקט ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים, מיקום החניות, שינוי המרחקים בין הבניינים במקרקעין ובפרוייקט, שינוי מקומו של הבניין בתוך המקרקעין, סוג החניות (לרבות קביעה כי כל או חלק מהחניות תהיינה באמצעות מתקני חניה מכאניים, ולרבות קביעה כי כל או חלק מהחניות תהיינה עיליות (בין אם מקורות ובין אם לאו) או תת קרקעיות (בין אם מקורות ובין אם לאו), מספר מקומות החניה, מספר קומות מרתף לחניות, ככל שקיים חניון תת קרקעי, חלוקת מקומות החניה, שטחי מקומות החניה, דרכי הגישה לבניין, למקרקעין, לפרוייקט, למפלס החניה, לחניה ולרכוש המשותף, לרבות מיקום דרכי הגישה כאמור, מיקום חדר הטרנספורמציה כהגדרתו להלן וחדרים אחרים כאמור בסעיף 12.5 להלן, ככל שימוקמו בפרוייקט, ופרטי תכניות הפיתוח, תכנון קומת הקרקע, שינוי גובה הקומות, שינוי גובה הבניין ו/או בניינים אחרים בפרוייקט ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או מספר הקומות בהם (תוך שמובהר לעניין זה כי אין במספר קומה בכדי להעיד על גובהה) ו/או כמות הדירות בבניין ו/או בבניינים אחרים בפרוייקט ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים (לרבות בדרך של פיצול ו/או איחוד דירות ו/או בדרך של איחוד בניינים). בכל העניינים הנ"ל יהיה המוכר רשאי להחליט במהלך הבניה של הבניין ושל הפרוייקט ו/או אף לאחר סיומם, הכל אך ורק בדרך של הקלות ביוזמת המוכר ו/או לפי דרישת הרשויות המוסמכות ו/או עקב אילוצי ביצוע ו/או בקשר עמם ובכפוף להוראות המכרז וחוזה הבניה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הודע לקונה כי בהתאם לדרישות תכנוניות ו/או לדרישות הרשויות הרלוונטיות (לרבות עקב אישור תב"עות שאינן תקפות במועד חתימת ההסכם) ו/או עפ"י שיקול דעתו הסביר של המוכר עקב אילוצי ביצוע ו/או בקשר עמם בלבד ייתכן ויבוצעו שינויים בדרכי הגישה ו/או בהסדרי התנועה ו/או בכניסות למקרקעין ו/או לבניין ו/או לבניינים סמוכים ו/או אחרים ו/או תשתנה תכנית התנועה במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים (לרבות באופן שישפיע על מיקום מקומות החניה) ו/או ישתנה תכנון הפיתוח ו/או תכנון המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או קומות הקרקע בבניין ו/או בבניינים אחרים, לרבות בדרך של תוספת דירה/ות גן על הצמודותיה/ן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי במקרקעין ו/או בבניין יהיו חניות/ מקומות חניה אשר המוכר יקצה לטובת שטחי המסחר או כל חלק מהם ו/או יקנה בהם זכות (בעלות/חכירה/בכל אופן שימצא לנכון) למי שיש/ יהיו לו זכויות במקרקעין אולם בבניין אחר בפרוייקט ו/או במגרש/ים הסמוך/כים למקרקעין ו/או במקרקעין אחרים, אף אם למי שיקבל את אותן זכויות אין ולא יהיו זכויות אחרות במקרקעין.

בסעיף זה "שינויים" ו/או "תיקונים" כאמור לעיל מתייחסים, לרבות, אך לא רק, לשינויים ו/או תיקונים בשטחים הציבוריים ו/או בחזיתות ו/או בשטחים המוצמדים ו/או ברכוש המשותף וכדומה.

5.4 הקונה מסכים לכך שחלקי הפרוייקט ו/או שאר הדירות, על הצמודותיהן ו/או מבנים במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ייבנו ו/או לא ייבנו בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר אך בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות והוא מתחייב ומצהיר, כי לא יפריע לבנייתם בכל צורה שהיא. אין באמור להגביל זכותו של הקונה לפנות לערכאות משפטיות.

5.5 הודע לקונה שהמוכר יהיה רשאי להמשיך ולבנות את הבניין ו/או הפרוייקט ו/או חלקים ממנו

ו/או בניינים אחרים במקרקעין ו/או בניינים שייבנו, אם ייבנו ע"י המוכר, בסמוך למקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או חלקים מהם, בתקופות ובמועדים שיקבעו על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר, גם לאחר מועד מסירתה של הדירה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהמוכר יהיה זכאי להוסיף ולבנות דירה/ות נוספות ו/או קומה/ות בבניין ו/או בפרויקט בהתאם לכל הקלה ו/או הוראת חוק קיימות ו/או עתידיות ו/או כל תביעה (לרבות עקב אישור תביעות שאינן תקפות במועד חתימת ההסכם), על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר, ובכל שלב שהוא, גם לאחר מועד מסירתה של הדירה ולרבות לתקן ו/או לשנות את היתרי הבניה של הבניין וזאת גם לאחר שיתקבל היתר הבניה, בדרך של הקלות ו/או בהתאם לדרישת רשויות ו/או עקב אילוצי ביצוע ו/או בקשר עמם.

כן מצהיר ומאשר הקונה, כי ידוע לו כי במידה והמוכר יבנה דירה/ות ו/או קומה/ות נוספות בפרויקט כאמור, לרבות לאחר מועד מסירתה של הדירה, כאמור לעיל, אזי יהיה המוכר זכאי להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף בבניין ו/או בפרויקט לצורכי ביצוע העבודות הנ"ל. לאחר מועד מסירתה של הדירה המוכר ינקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות, לרבות ביצוע עבודות כאמור ברצף ובשעות עבודה סבירות וינסה להודיע זמן סביר מראש ע"י תליית מודעה בבניין על קיום העבודות.

5.6 מוסכם כי המוכר יהיה רשאי לעשות בשאר חלקי הבניין ו/או הפרויקט ו/או בבניינים סמוכים ו/או במקרקעין אחרים, אם וככל שיבנו על ידו בסמוך למקרקעין, לפי שיקול דעתו הסביר.

5.7 הקונה נותן הסכמתו מראש, לשיקול דעתו הסביר של המוכר בקשר עם קיומם ו/או אי קיומם ו/או מתכונת בנייתם ו/או אי בנייתם של שאר חלקי הפרויקט ו/או שטחים ו/או דירות ו/או בניינים נוספים שיבנו ו/או לא ייבנו במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או לשינויים שיבקש המוכר בדרך של הקלות ו/או לשינויים שיידרשו על ידי רשויות ו/או עקב אילוצי ביצוע ו/או בקשר עמם, ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או בבניינים סמוכים ו/או אחרים שייבנו, אם יבנו, בסמוך למקרקעין, בכל צורה שהיא.

המוכר יהיה רשאי להתנגד או שלא להתנגד לכל הליך תכנוני אותו יבקש צד ג' בקשר עם הבניין ו/או עם בניינים אחרים לרבות במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או להגיע להסכמות כלשהן עם צד ג' כאמור בכל הנוגע לאותם הליכים תכנוניים, ובלבד שלא יהיה באמור בכדי לפגוע בזכויות הקונה לשימוש ולגישה סבירים בדירה על פי הוראות ההסכם.

5.8 מוסכם בזה, כי כל זכויות הבניה ביחס לחלקו של המוכר במקרקעין, כפי שקיימות עתה ו/או כפי שתהיינה בעתיד (ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל היחידות בפרויקט), שייכות למוכר בלבד, והוא רשאי לנצל את זכויות הבניה (או שלא לנצל) לפי שיקול דעתו הסביר, לרבות אך לא רק, להעבירן ו/או למכרן לכל צד ג' ו/או לניידן למקרקעין סמוכים ו/או אחרים, או לנייד זכויות בניה מבניינים במקרקעין לבניינים אחרים במקרקעין או לנייד זכויות בניה ממקרקעין סמוכים ו/או אחרים, למקרקעין. הוראות הסכם זה אינן מגבילות את המוכר בשימוש, ניצול, יעוד ותכנון זכויותיו במקרקעין ואינן מקנות לקונה זכות בקשר לכך מעבר להתחייבויות המפורשות של המוכר על פי הסכם זה.

5.9 מוסכם בזה כי אם בכל שלב משלבי הקמת הפרויקט ו/או עקב בניה בבניינים אחרים במקרקעין ו/או על מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ידרשו העברה ו/או התקנה בחלקי הבניין ו/או הפרויקט ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים, של מתקנים, שבילים ו/או דרכים, מעברים, כבישים, דרכים תת קרקעיות, מערכות, לרבות מערכות סינון, מנדוף ואוורור, צינורות, קווי מים, מערכת השקייה, ביוב, חשמל, גז, תקשורת וכיוב', ו/או מתקנים וציוד הנדרשים לצרכי בטיחות ו/או לטובת שימוש בשטחי המסחר ו/או לצרכים אחרים, בין שיהיו כלולים בהיתר הבניה או בתנאיו ובין לאו, בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ובין אם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים ו/או שטחים ו/או יעודים ו/או שימושים אחרים בפרויקט ו/או במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים (להלן: "המתקנים") - יהיה רשאי המוכר, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה, לפעול לצורך ביצועם ו/או העברתם ולרבות תיקון היתר הבניה ו/או כל הליך אחר עפ"י הוראות הדין, והקונה מסכים מראש כי הדירה נמכרת לו בכפוף לזכויות השימוש ו/או המעבר הנ"ל. בכל המקרים כאמור לעיל, מתחייב הקונה לאפשר למוכר ו/או למוסדות ו/או לרשויות ו/או לחברות, כהגדרתן להלן, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס למקרקעין ולפרויקט כדי להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו ולפעול עפ"י הוראות סעיף זה, והקמת המתקנים לא תיחשב כהפרת הסכם על ידי המוכר. הקונה מסכים מראש כי ייתכן שהמתקנים שימוקמו במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ישרתו את הבניין ו/או שהמתקנים שימוקמו בבניין ישרתו בניינים אחרים במקרקעין ו/או את המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או אחרים, ולמוכר קיימת הזכות לקבוע זכויות מעבר, זיקות הנאה וכו' בקשר עם המתקנים הנ"ל, וכן כל הוראה רלוונטית שיראה לנכון לשם הקמת המתקנים, תחזוקתם, השימוש בהם וכיוב', לרבות

במסגרת תקנון הבית המשותף.

5.10 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה לעיל ובסעיפים 11.3 ו- 12.16 להלן, הודע לקונה כי בהתאם לדרישת הרשויות השונות, יכול ובשטחי הפרוייקט, תעבורנה מערכות תשתית עירוניות וכי ככל שתעבורנה מערכות תשתית כאמור באיזה מההצמדות שיוצמדו, אם יוצמדו, לדירה תירשם על הזכויות במקרקעין ובדירה זיקת הנאה הדדית לזכות מעבר למערכות תשתית עירוניות.

בנוסף ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המוכר יהיה רשאי, בהתאם לדרישות חברת החשמל, להקים בבניין ו/או בפרוייקט ו/או בסמוך לו ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים חדר/י ו/או תחנת/תחנות טרנספורמציה ו/או חדר/י שנאים עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לפרוייקט ו/או לבניינים במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או לשטחי המסחר (להלן: "**חדר טרנספורמציה**"). הזכויות בחדר הטרנספורמציה יהיו שייכות לחברת החשמל, כן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר לחדר הטרנספורמציה, הכל באופן ובתנאים כמקובל בחברת החשמל. כן יהיה רשאי המוכר להתקין מתקנים נוספים ו/או אחרים ככל שידרשו כאלה ע"י הרשויות.

5.11 הודע לקונה כי ייתכן שהמוכר יעניק לחברת החשמל ו/או לכל גוף או רשות את הזכויות האמורות בסעיפים 5.9 ו- 5.10 לעיל, וכל זכות אחרת שתידרש על ידה (ובין היתר פטור מהוצאות אחזקה), וכי בתקנון הבית המשותף, תכללנה ההוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל, ובין היתר הוראות על פיהן חברת החשמל תהיה רשאית לעשות שימוש בחדר הטרנספורמציה אשר החזקה בו תימסר לה, הוראות על פיהן חברת החשמל לא תישא בהוצאות החזקת הבניין ו/או הפרוייקט ו/או דמי ניהול/וועד בית, הוראות אשר יבטיחו לחברת החשמל זכות מעבר לחדר הטרנספורמציה והוראות נוספות לעניין זכות חברת החשמל ככל שידרש על ידה לרבות אלו הכלולות בנספח "ו" להסכם זה ו/או כפי שתהיינה מקובלות בחברת חשמל ו/או בגוף ו/או ברשות הרלבנטיים, מעת לעת. הוראות כאמור יכול ויחולו גם ביחס לחברת בזק ו/או חברת התקשורת ו/או חברות הכבלים ו/או חברת המים ו/או הרשות המקומית ו/או חברת המחשבים ביחס לחדרי בזק ו/או תקשורת ו/או מחשבים שיהיו בתחום הבניין ו/או הפרוייקט ו/או לכל גוף ו/או רשות ו/או חברה מוסמכים/ים אחרים. מוסכם כי ככל שיהיו קיימים בתחום הבניין חדר טרנספורמציה ו/או חדרי בזק ו/או תקשורת ו/או מחשבים אזי הנ"ל יצוין במפרט. עוד מוסכם, כי ככל שיחול שינוי במיקומם של הנ"ל, לעומת המפורט בתכניות נספח ב' להסכם זה, אזי יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. אין במתן הודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

5.12 כל האמור בסעיפים 5.11-5.1 לעיל הנו בלבד ששטח הדירה וכיווניה לא ישונו, בכפוף לסטיות הקבילות הקבועות בסעיף 1.4 לעיל. כמו כן, ביצוע עבודות כלשהן על פי סעיף 5 לעיל בכל שלב שלאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, יעשה בכפוף לכך שזכויות הקונה לשימוש סביר בדירה על הצמודותיה ולגישה סבירה אליהם, לא תפגענה, וכן כי עבודות הפיתוח שיבוצעו ע"י המוכר במקרקעין יבוצעו באופן שימנע ככל האפשר מטרד לקונה.

5.13 לא בשימוש.

5.14 הודע לקונה כי המחירים ו/או עיריית ראשון לציון ו/או מי מטעמם ו/או תאגיד המים מניב ראשון בע"מ ו/או חברת החשמל ו/או כל גורם אחר שקיבל את אישור המחירים ו/או עיריית ראשון לציון (לעיל ולהלן: "**הרשות המפתחת**") רשאים לבצע במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ובסביבותיהם עבודות פיתוח ועבודות אחרות וזאת בהיקף ובפרק זמן ככל שיידרש, ואף לאחר מועד המסירה של הדירה. הקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעות בגין עבודות אלו ו/או כנגד המוכר ו/או כנגד מי מטעמו ומובהר כי המוכר אינו אחראי לביצוע עבודות הפיתוח ועבודות התשתית כאמור. הקונה מצהיר ומתחייב בזאת לא להפריע, לפגוע, לעכב, לשבש במעשה ו/או במחדל את המהלך התקין והרצוף של ביצוע עבודות התשתית כאמור ו/או להזיק לביצוע עבודות התשתית ו/או לתשתית כלשהי במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או בסביבתם. כמו כן, הקונה מצהיר כי ידוע לו כי הרשות המפתחת זכאית לשם ביצוע עבודות הפיתוח, לתכנן ולבצע תשתיות תת קרקעיות מכל סוג שהוא בתוך תחום המקרקעין ו/או בסמוך לגבול המקרקעין.

5.15 הודע לקונה כי בהתאם להוראות המכרז, לרבות הוראות התב"ע, בשכונה בה יבנה/נבנה הפרוייקט תוקם/הוקמה מערכת פניאומטית לאיסוף אשפה ביתית מסוגים שונים (להלן: "**המערכת**"). על מנת להבטיח את פעילותה התקינה של המערכת. הקונה מתחייב לפעול בקשר עם המערכת בהתאם להוראות נספח יג' וכן בהתאם להוראות השימוש והתחזוקה במערכת ובהתאם להנחיות הנוגעות לתפעולה (להלן: "**ההנחיות**"), כפי שאלו ימסרו לו על ידי המוכר ו/או מי מטעמו ו/או על ידי חברת הניהול ו/או על ידי הזכייין שיתפעל את המערכת ו/או על ידי יצרן המערכת ו/או

על ידי הממונה מטעם העירייה. מבלי לגרוע מהאמור, מתחייב הקונה לחתום מיד לאחר דרישה וכתנאי למסירת החזקה בדירה, על כל מסמך ו/או תוספת ו/או נספח להסכם שיידרשו, ככל שיידרשו, בקשר עם המערכת ובלבד שמדובר במסמכים שינוסחו על ידי הרשויות המוסמכות הרלבנטיות ו/או על ידי הזכייין שיתפעל את המערכת ו/או על פי דרישתם בלבד.

המוכר ממחה בזאת לקונה את כל התחייבויותיו וזכויותיו מכח ההסכם בינו לבין קבלן המערכת, המצ"ב להסכם זה כנספח יג' (להלן: "הסכם המערכת"), וזאת החל ממועד מסירת הדירה לידי הקונה. בחתימתו על הסכם זה, מקבל הקונה את ההמחאה הנ"ל ומתחייב לקיים אחר כל הוראות הסכם המערכת. מובהר, כי המוכר יהא רשאי להמחות את זכויותיו וחובותיו מכח הסכם המערכת כאמור גם לחברת הניהול בנוסף לקונה או רק לחברת הניהול, לפי שיקול דעתו הסביר.

5.16 מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 5.1 - 5.14 לעיל, מובהר כי בקומת הקרקע של הבניינים שיבנו על גבי המקרקעין בפרויקט יבנו שטחי מסחר, באופן שחזית הבניינים בפרויקט תהיה חזית מסחרית, והכל בהתאם להוראות התב"ע ו/או היתר הבניה (שטחי החזית המסחרית וכן כל השטחים והמתקנים הנלווים לשטחי החזית המסחרית ו/או המשרתים אותה יקראו לעיל ולהלן: "שטחי המסחר"), לפיכך הודע לקונה כי ייתכנו מתקנים ו/או שטחים משותפים בין שטחי המגורים לבין שטחי המסחר בבניין ו/או בפרויקט. כמו כן, הודע לקונה כי יתכן ותהיה כניסה/ות ו/או יציאה/ות משותפות ו/או נפרדות ו/או חניונים/ים משותפים ו/או נפרדים ו/או דרכי גישה משותפות ו/או נפרדות ו/או אזור פריקה וטעינה של המסחר ו/או שטחים משותפים נוספים ו/או אחרים בין שטחי המסחר לבין שטחי המגורים בפרויקט, והכל בכפוף לאישור הרשויות ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או מי מטעמו בקשר עם האמור. זכויות המוכר המפורטות בהסכם זה המתייחסות לתכנון ו/או לבנייה, לרבות כמפורט בסעיף 5 לעיל, יחולו בהתאמה ביחס לשטחי המסחר. למען הסר ספק, הודע לקונה כי הוא קונה את הזכויות בדירה בלבד כאמור בסעיף 11 להלן, ולא תהיינה לו כל זכויות בשטחי המסחר וכן לא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כנגד המוכר בקשר לתכנונם, הקמתם, מהותם, אופיים, איפיונם, מרכיביהם ותפעולם השוטף של שטחי המסחר לרבות ככל והמוכר יבנה את שטחי המסחר או את חלקם במתכונת שונה מן האמור לעיל, ובלבד שנבנו עפ"י דין.

הקונה מסכים כי המוכר יהא רשאי לנהוג בשטחי המסחר ו/או בכל חלק בהם לפי שיקול דעתו הסביר, לרבות להותירם בבעלותו, להפעילם, להשכירם ו/או למוכרם לצד ג', וכן כי הודע לו כי בשטחי המסחר ו/או בכל חלק בהם יתכנו עבודות בנייה ו/או עבודות שיפוץ ו/או עבודות לשם השמשת שטחי המסחר וכיו"ב, בכל עת, לרבות לאחר אכלוס הדירות בפרויקט.

כמו כן, הודע לקונה כי ניתן יהא להפעיל בשטחי המסחר כל שימוש המותר עפ"י דין, לרבות (אך מבלי למעט), מסעדות, בתי קפה, סופר מרקט, חנויות נוחות הפתוחות 24/7, קופ"ח וכו', וכי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר עם השימוש בשטחי המסחר ו/או אופן הפעלתם, לרבות אך לא רק בדבר מטרדי רעש, ריח, צפיפות, שעות פעילות, עומסים, מיקום שטחי פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר, מיקום ואופן איסוף אשפה, דחסניות, בורות שומן וכיוצ"ב והקונה לא יפעל בכל דרך שהיא כנגד שטחי המסחר כאמור ובלבד שיפעלו בהתאם להוראות כל דין.

ידוע לקונה כי לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהמוכר בשל מכירת/השכרת שטחי המסחר ו/או בשל הכנסות המוכר מפעילות שטחי המסחר והוא מתחייב כי לא יבוא בדרישה כאמור כלפי המוכר ו/או מי מטעמו. ידוע לקונה כי המוכר יהא רשאי להצמיד לשטחי המסחר כל שטח שהוא בפרויקט ו/או בבניין ולקונה לא תהא כל טענה כלפי המוכר ו/או כלפי בעל שטחי המסחר בגין כך ולרבות יאפשר לבעל שטחי המסחר שימוש וגישה סבירים בשטחים אלה לכל שימוש רלוונטי לשטחי המסחר ובלבד ששימוש זה הוא בהתאם להוראות כל דין מחייבות.

כן הודע לקונה כי המוכר ו/או בעלי הזכויות בשטחי המסחר יהיו רשאים, בכפוף לקבלת היתר/רישיון כדן, ככל שנדרש, להתקין שילוט בשטחי המסחר, לרבות בחזית שטחי המסחר ו/או על גבי הקירות המקרות את השטחים שבחזית הבניינים בפרויקט (להלן: "הקולונדות"), ו/או על גבי קירות הבניין וכן להצמיד שטחים בבניין ו/או בפרויקט לשטחי המסחר לצורך שילוט כאמור, לרבות שטחים שהוצאו/לא הוצאו מהרכוש המשותף לשם כך או ליתן זכות שימוש באותם שטחים ולקונה לא תהא כל טענה בגין שימוש בלעדי באותם שטחים ככל שיהוו רכוש משותף. כן מתחייב הקונה ליתן זכות גישה ו/או מעבר לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או התקנת שילוט כאמור.

כן הודע לקונה כי המוכר רשאי, בכל עת ולפי שיקול דעתו הסביר, להוציא מהרכוש המשותף את השטחים המצויים מתחת לקולונדות ו/או כל חלק מהם ולהצמידם לכל ו/או לחלק מבעלי הזכויות בשטחי המסחר, למרות האמור, המוכר רשאי להעניק לכל ו/או לחלק מבעלי הזכויות בשטחי המסחר זכות שימוש בלעדית ו/או אחרת (לרבות להצבת כסאות, שולחנות, דוכנים, סגירת חורף ו/או הקמת כל סוג של קירוי וכו') בכל ו/או בחלק מהרכוש המשותף שיקבעו על ידו, ובפרט בשטחים המצויים מתחת לקולונדות, וזאת מבלי שליתר בעלי הזכויות באותו רכוש משותף

תהיה כל טענה בגין כך ומבלי שמקבלי הזכות כאמור ידרשו לשלם דמי שימוש בגין כך בכפוף לקבלת היתר/רישיון כדין, ככל שנדרש. הוראות בדבר הענקת זכות שימוש כאמור, ככל שתוענקה, יפורטו עפ"י שיקול דעת המוכר הסביר במסגרת תקנון הבית המשותף.

ידוע לקונה כי חלק מהמערכות ו/או המתקנים של הפרוייקט לרבות של שטחי המסחר יתכן וימוקמו בשטחי רכוש משותף בפרוייקט לרבות הקולונדות ובשטחים שיתכן ויוגדרו במסגרת הבית המשותף כרכוש משותף אגפי של דירות המגורים (לרבות הקמת מנדפים באזורים שונים בפרוייקט ו/או בורות שומן ו/או מסננים ו/או יחידות מיזוג לרבות צילרים וכד') ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר ו/או כלפי בעלי שטחי המסחר ו/או מי מטעמם ולפיכך מתחייב הקונה ליתן זכות גישה ו/או מעבר אל המתקנים הללו לצורך תיקונם ו/או תחזוקתם של המתקנים הנ"ל, וזאת לרבות באמצעות שימוש במעלית ו/או במדרגות הבניין ו/או בשטחי הלובי הקומתי גם אם כאמור, הללו מהווים רכוש משותף אגפי של דירות המגורים בבניין בלבד.

5.17 הקונה מתחייב שלא להתערב, לא לעכב, ולא להפריע בכל אופן שהוא, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים מטעמו, בבניית הפרוייקט ו/או בבניית בניינים במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ע"י המוכר במשך כל תקופת הבנייה עד להשלמתם, ולרבות לאחר מועד המסירה של הדירה. למרות האמור לעיל, הגבלת התערבותו של הקונה במהלך בניית הפרוייקט כאמור בסעיף זה לעיל או בהסכם זה, אינה מגבילה את זכותו של הקונה לפנות לערכאות שיפוטיות, לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

5.18 המוכר יהיה רשאי לכלול הוראות כאמור בסעיף 5 לעיל בתקנון הבית המשותף. זכויות הקונה עפ"י הסכם זה כפופות לכל האמור בסעיף 5 לעיל.

6. המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, לקבוע ולהורות כי כל האמור בסעיפים 5 לעיל ובסעיפים 11.3, 12.6, 12.17 ו- 30.1 להלן לעניין המקרקעין ו/או הפרוייקט יחול גם ביחס למקרקעין סמוכים/אחרים ואף אם הזכויות בהם יכול ושייכות לצד ג'. כמו כן, רשאי המוכר לקבוע ולהורות כי כל האמור בסעיפים הנ"ל ביחס למקרקעין סמוכים ו/או אחרים הינו גם לטובת צד ג' שיהיה בעל הזכויות בהם [הקונה מסכים בזה כי בכל עת וגם לאחר השלמת הדירה ו/או הבניין ו/או חלקים מהבניין ו/או מהפרוייקט, גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או לאחר רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה המוכר רשאי לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים בבניין ו/או בדירה ו/או בפרוייקט ו/או בבניינים אחרים במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים, אם וככל שייבנו ע"י המוכר ו/או ברכוש המשותף, ולשם כך יהיה רשאי לבצע שינויים זמניים ו/או להתקין מתקנים זמניים, גם אם הדבר יגרום להפרעות בשימוש בדירה, ובלבד שהמוכר ינקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות במידה שניתן להמעטן, לרבות ביצוע עבודות כאמור ברצף ובשעות עבודה סבירות, ככל האפשר, ובסוף העבודות יפרק את אותם מתקנים זמניים, שהותקנו על ידו במסגרת העבודות וישיב המצב לקדמותו, במידת האפשר.

7. מועד המסירה

7.1 בכפוף למילוי התחייבויות הקונה לפי הסכם זה במלואן ובמועדן, ובכפוף ליתר הוראות הסכם זה, מתחייב המוכר להשלים את בניית הדירה ולמסור את החזקה בדירה לקונה, לא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 7.7 להלן.

מובהר בזה מפורשות כי למוכר הזכות להקדים את מועד המסירה עפ"י האמור בסעיף 7.6 להלן.

7.2 הדירה תחשב כגמורה כאשר התקבל טופס 4 לבניין (או כל מסמך אחר מאת הרשויות הרלוונטיות והמוסמכות המאפשר לחבר את הבניין לתשתיות קבע) וכן כשהיא תהיה במצב בו בנייתה הושלמה עפ"י המפרט בכפוף לויתור הקונה על פריטים כלשהם עליהם היה זכאי לוותר בהתאם להוראות הסכם זה, ובכפוף לשינויים ו/או תיקונים שבוצעו בו, שלא ביוזמת הקונה, עפ"י הוראות הסכם זה, המוכר ביצע את כל המוטל עליו על מנת שיהיה ניתן לחברה לרשתות הביוב, המים, החשמל והגז, וזאת בכפוף לכך שהקונה יחתום על חוזהים עם הרשויות המוסמכות והגופים נותני השירות וישלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך כאמור בסעיף 19 להלן, והכל לפני מועד המסירה.

מוסכם כי המוכר יהיה רשאי למסור לקונה את החזקה בדירה גם לפני גמר בניית הבניין, הפרוייקט, בניינים סמוכים ו/או אחרים אותם בונה המוכר, ועבודות הפיתוח בין במקרקעין ובין מחוץ להם, ולפני תפעול מלא של שירותי הבניין כגון חניון, אספקת מים סדירה לרכוש המשותף, מעליות, גינון ועוד (להלן לצרכי קיצור: "עבודות פיתוח"), ובלבד שהדירה תהיה בנויה וגמורה כאמור לעיל וניתן טופס 4 לבניין (או כל מסמך אחר מאת הרשויות הרלוונטיות והמוסמכות המאפשר לחבר את הבניין לתשתיות קבע) המאפשר את אכלוס הדירה ובכפוף לכך שאי השלמת עבודות הפיתוח לא תמנע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר

בדירה על הצמדותיה. במקרה כאמור עבודות הפיתוח אשר באחריות המוכר תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לשימוש הסביר בדירה. כמו כן, הקונה מוותר על כל טענה כנגד המוכר ו/או מי מטעמו בקשר עם ביצוע/אי ביצוע עבודות פיתוח במקרקעין ו/או בסביבתם, שאינן באחריות המוכר ובלבד שאי ביצוע עבודות פיתוח כאמור לא נבע ממניעה שנגרמה באופן ישיר בעטיו של המוכר, ו/או עקב השימוש שיעשה בשטחים אלו, וזאת אף לאחר מועד המסירה.

מוסכם כי כל עיכוב בביצוע תשלום כלשהו ו/או בקיום התחייבות המוטלת על הקונה ו/או עיכוב בבחירת הקונה בחלופות כאמור בסעיף 4.1 לעיל, יגרום לדחיית מועד המסירה, למשך תקופה זהה לתקופת העיכוב בתשלום ו/או ביצוע החיוב, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד העומד למוכר על פי ההסכם ועל פי הדין עקב הפרת ההסכם ע"י הקונה, לרבות השתת כל העלויות/הוצאות בגין הדחיה כאמור על הקונה.

7.3 עבודות הפיתוח של הבניין ו/או של סביבתו הקרובה, ככל שהם מחויבים בביצוע ע"י המוכר לפי הסכם זה, יושלמו בכפוף לאפשרות השלמתם, בפרק זמן סביר, שלא יעלה על 12 חודשים, לאחר מועד המסירה של הדירה האחרונה בבניין. עבודות הפיתוח של הפרוייקט ו/או של סביבתו הקרובה, ככל שהם מחויבים בביצוע ע"י המוכר לפי הסכם זה, יושלמו בכפוף לאפשרות השלמתם, בפרק זמן סביר, שלא יעלה על 12 חודשים, לאחר מועד המסירה של הדירה האחרונה בפרוייקט, ואילו עבודות הגינון והשתילה, אם וככל שנכללו במפרט, יושלמו עד תום עונת השתילה שלאחר מכן, ולקונה לא תהא כל טענה בקשר לכך, בכפוף לכך שלקונה תתאפשר גישה בטוחה סבירה, בנסיבות העניין, לבניין ולדירה. האמור לעיל כפוף לכל מניעה להשלמת עבודות פיתוח כאמור שאינה נובעת מהמוכר, ובפרט עקב עבודות שבכוונת המחכירים ו/או הרשות המפתחת ו/או מי מטעמם לבצע במקרקעין ו/או בסביבתם, ומניעה כאמור תדחה את התחייבויות המוכר בהתאמה, והמוכר לא יחשב במקרה כזה כמפר את התחייבויותיו כלפי הקונה על פי הסכם זה. מבלי לגרוע מן האמור, ככל שקיימות עבודות פיתוח במקרקעין ו/או בסביבתם שהינם באחריות המחכירים ו/או הרשות המפתחת ו/או מי מטעמם ו/או שלא נכתב לגביהן בהסכם זה באופן מפורש כי הינן באחריות המוכר, הרי שהודע לקונה כי אין למוכר כל אחריות בקשר עם עבודות אלו לרבות בקשר עם ביצוע ו/או מועד השלמתן והוא מוותר על כל טענה כנגד המוכר בקשר עם האמור ובלבד שאי ביצוע ו/או העיכוב בהשלמתן אינו נובע ממניעה שנגרמה בעטיו של המוכר.

7.4 המוכר ימסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה עפ"י האמור בסעיף 7.2 לעיל וכשזכות הקונה בדירה חופשיה מכל חוב, עיקול, זכות צד שלישי ומשכנתא/שעבוד הנובעים מהמוכר, למעט זכויות המחכירים, למעט שעבודים/משכנתאות על המקרקעין לטובת הבנק שיוחרגו מהדירה כאמור בסעיף 17.6 להלן, למעט שעבוד/משכון בהתאם להוראות סעיף 11.1 להלן ולמעט הערות אזהרה לטובת העירייה ו/או הועדה לתכנון ובניה ו/או מדינת ישראל, ולמעט הערות אזהרה שעניינן הפקעה ו/או הימנעות מעשיית עסקה ו/או הערה לפי פקודת הדרכים ו/או פקודת הקרקעות לטובת מדינת ישראל ו/או הערה בדבר אתר עתיקות ו/או זיקות הנאה ו/או כל הערה אחרת עפ"י הוראות התב"ע ו/או כל הערה אחרת שרישומה יידרש מכח הסכם זה לרבות בהתאם להוראות סעיף 24.3 להלן ו/או יישומו ו/או הוראות המכרז ו/או לדרישת/הנחיית הרשויות השונות לרבות הרשות המפתחת כהגדרתה להלן אשר יתכן וכולן או חלקן לא תוסרנה גם לאחר הרישום כמפורט בסעיף 13 להלן, למעט משכנתא לטובת מוסד כספי, למעט הערות וזכויות צד שלישי בדירה כאמור ביחס לזכויות הקונה, אותן הקנה הקונה לצד שלישי, למעט כל חוב ו/או עיקול ו/או צו ו/או הערה שמקורם בקונה, והכל בכפוף להוראות הסכם זה בכלל ולאמור בסעיף 12 להלן בדבר רישום תקנון מיוחד, זיקות הנאה וזכויות מעבר בפרט.

7.5 המוכר ימסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה בתנאי שהקונה ימלא קודם לכן את כל ההתחייבויות שהוא חב לבצע לפני מסירת החזקה בדירה בהתאם להסכם זה, ובכלל זה פירעון מלוא התמורה, התשלומים, האגרות, הפיקדונות, ההיטלים והמסים שתשלומם נדרש לפי דין או ההסכם, לרבות ריביות והפרשי הצמדה, מסירת הבטוחות לעוה"ד או לנאמן כאמור בסעיף 15 להלן, חתימה על כתבי התחייבות לרשויות לרבות הרשות המפתחת כהגדרתה לעיל ו/או לגופים הרלוונטיים, בנוסף שייקבע ע"י אותם הגורמים, ככל ויידרש בקשר עם הדירה, וכן בתנאי שלא חלו העיכובים המפורטים בהסכם זה ו/או עפ"י כל דין אשר מקנים למוכר את הזכות לעכב את מסירת החזקה בדירה לקונה.

7.6 סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את החזקה בדירה, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו. לא הצליחו הצדדים לתאם מועד כאמור במועדים שיציע המוכר, יקבע המוכר את מועד המסירה למועד שנקבע בהודעת המוכר

לקונה כמועד המסירה. למען הסר ספק יובהר כי המועד שיקבע ע"י המוכר למסירה כאמור לעיל יחשב כמועד המסירה לרבות לעניין נשיאה בהוצאות ותשלומים על ידי הקונה החל מאותו מועד וכי אם לא הופיע הקונה ו/או יסרב לקבל את החזקה בדירה עד למועד זה יחולו הוראות סעיף 7.10 להלן ובין היתר הקונה לא יהא זכאי לקבל כל סעד ו/או תרופה ו/או פיצוי על פי ההסכם ו/או על פי הדין בגין אי קבלת הדירה במועד הנ"ל לרבות הפיצוי המוסכם כמפורט בסעיף 9 לנספח ג' להסכם.

המוכר יהא רשאי להקדים את המועד הנקוב בסעיף 3 לנספח ג' להסכם זה, בתקופה של עד 60 ימים ללא צורך בהסכמת הקונה, ובלבד שניתנה לקונה הודעה על הקדמת המועד כאמור, לא יאוחר מחודשיים לפני המועד שהוקדם. הקדמת המועד הנקוב בסעיף 3 לנספח ג' להסכם זה, בתקופה העולה על 60 ימים, תיעשה בכפוף לקבלת הסכמתו המפורשת של הקונה, אשר תינתן בכתב ולפני מועד המסירה בפועל. במקרה בו הוקדמה המסירה כאמור, הקונה מתחייב להקדים בהתאמה, את כל התשלומים אותם הוא חב בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות פירעון תשלומים על חשבון התמורה, שטרם הגיע מועד פירעונם, ובכל מקרה באופן שהמוכר יקבל את מלוא התמורה עבור הדירה עד למועד המסירה המוקדם, גם אם יחול לפני זמן הפירעון הנקוב בנספח תשלומים ומועדים – נספח "ג" להסכם זה, ולהשלים את קיום כל יתר התחייבויותיו אותן התחייב לבצע כתנאי למסירה על פי הסכם זה, בהתאמה.

7.7 כמועד המסירה יחשב המוקדם מבין המועדים הבאים (לעיל ולהלן): **"מועד המסירה"** או **"מועד מסירת החזקה"**:

7.7.1 המועד הקבוע בסעיף 3 לנספח התשלומים והמועדים (נספח ג' להסכם זה), כפי שיתעדכן בהתאם להוראות סעיפים 7.6 לעיל ו- 7.14 להלן.

7.7.2 מועד מסירת החזקה בפועל.

למרות כל האמור בסעיף זה ובסעיף 7.6 לעיל, ככל ונדחה מועד המסירה בפועל מעבר לתקופות עדכון מועד המסירה כמפורט בסעיף 7.14 להלן, מועד המסירה יחשב כמועד הודעת המוכר כי הדירה מוכנה למסירה.

7.8 הקונה מתחייב בזאת בהתחייבות שהפרתה תחשב כהפרה יסודית של ההסכם, שלא לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים ו/או ציוד ו/או לבצע שינויים כלשהם בדירה, בטרם תימסר לו החזקה על פי הוראות הסכם זה. הקונה מתחייב כי בשום מקרה לא יעשה דין לעצמו ויתפוס את החזקה בדירה, ללא תיאום עם המוכר, וזאת אף אם המוכר איחר במועד המסירה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב שלא להיכנס למקרקעין ו/או לדירה עד למועד המסירה בפועל, אלא רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם המוכר והקבלן המבצע ובהתאם לנהליהם. בכל מקרה, הביקור יעשה, אך ורק, בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבנייה ואך ורק, בימים ובשעות בהם אתר הבנייה יהיה פעיל. מובהר בזה כי אם יפר הקונה את התחייבותו כאמור בסעיף זה לעיל, הרי שבנוסף לכל סעד אחד הנתון למוכר לפי הסכם זה לא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות שהיא לכל נזק שייגרם, אם ייגרם, ובכלל זאת לנזקים לגוף ו/או לרכוש ו/או לריהוט ו/או לאביזרים.

7.9 הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה החל ממועד המסירה ובלבד, שהדירה במצב כאמור בסעיף 7.2 לעיל. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה אף אם יהיו בה ליקויים ו/או אי התאמות ובלבד, שאין בהם כדי למנוע שימוש סביר ובטוח בדירה כל זאת מבלי לפגוע בזכויות הקונה לתיקון הליקויים ואי ההתאמות, ככל שישנם, כאמור בסעיף 10 להלן.

7.10 לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שהוזמן, על אף שהיה עליו לקבל את החזקה בה כאמור בסעיף 7.9 לעיל, או לא היה זכאי הקונה לקבל את החזקה בדירה עקב אי מילוי התחייבות מהתחייבויותיו שמילויה מהווה תנאי למסירה על פי הסכם זה ו/או עקב סירובו לחתום על פרוטוקול מסירה כאמור בסעיף 9.4 להלן, אזי מבלי לגרוע מזכויות המוכר על פי הוראות הסכם זה, לרבות סעיף 25 להלן ו/או הוראות כל דין, יהא המוכר רשאי להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה, וממועד זה ואילך תחל להימנות תקופת הבדק כמפורט בסעיף 10 להלן. כמו כן, ממועד זה ואילך יהא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או הסכם חל מועד תשלומם החל ממועד המסירה ואילך, וכן לא יהא המוכר אחראי כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם ו/או נזק שנגרמו לדירה לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב העדר טיפול, השגחה או שמירה על הדירה. הקונה משחרר בזאת את המוכר מחובת שמירה כלשהי על הדירה ממועד המסירה כאמור בסעיף זה, והוא לבדו יישא באחריות לשמירתה ממועד זה ואילך, אף אם לא קיבל בפועל את החזקה, ויפצה את המוכר בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרם עקב האמור לעיל. יובהר כי אין באמור בכדי לפטור את המוכר מאחריותו כ"שומר חנם" בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

7.11 המועד הקבוע בסעיף 3 לנספח התשלומים והמועדים (נספח ג' להסכם זה) יהיה ניתן לעדכון ע"י המוכר בתקופה נוספת, המתחייבת באופן סביר, אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה בכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שבתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות ו/או גילוי אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינן באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר. יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל ובמקרה זה, יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים (המפורט בנספח ג' להסכם זה). המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. למען הסר ספק, יובהר כי עדכון מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא יחול לגבי ארועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

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

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.

במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 7.13 להלן), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור חולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

היה ויודיע הקונה למוכר על ביטול ההסכם, כאמור לעיל, אזי יחולו ההוראות הבאות:

7.11.1 הקונה מתחייב לחתום, על הסכם ביטול ועל כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול ההסכם כדין, ולהשיב למי שהמוכר יורה לו כל מסמך שיידרש לרבות פנקסי השוברים ובין היתר את כל הביטחונות שנמסרו לו, ככל שנמסרו, בקשר עם ההסכם כשהן בטלות ובלתי נדרשות ולשחרר את המוכר מכל התחייבות אותה נתן לטובת מוסד כספי (כהגדרתו בהסכם), אם ניתנה, ולמחוק כל הערת אזהרה, אם נרשמה, לטובת אותו מוסד כספי.

7.11.2 בכפוף למילוי כל האמור בסעיף 7.11.1 לעיל, ישיב המוכר לקונה את אותם סכומים ששילם הקונה על חשבון מחיר הדירה, בניכוי כל סכום ככל שהקונה חייב למוסד כספי (כהגדרתו בהסכם), ואם נרשמו לטובת המוסד הכספי הערות אזהרה, ינוכו גם ההוצאות שתהיינה למוכר בגין ביטולו (להלן: **"יתרת הכספים"**). יתרת הכספים תושב לקונה תוך 45 יום ממועד ביטול ההסכם, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד פרעון התשלום בחשבון הליווי או חשבון הפרוייקט, לפי העניין, ועד למועד השבתם לקונה.

7.11.3 בכפוף להשבת הכספים לקונה כאמור בסעיף 7.11.2 לעיל, לא תהא לקונה כל טענה ו/או תביעה (למעט תביעת פיצויים ככל שהוא זכאי להם) ו/או דרישה כלפי המוכר ו/או עוה"ד בקשר עם ההסכם ו/או ביטולו ובכפוף לקיום כל התחייבויות הקונה כמפורט לעיל לא תהיה למוכר כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הקונה בקשר עם ההסכם ו/או ביטולו.

7.12 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם בזה, כי אם חיבור רשת החשמל לדירה יתעכב מסיבה כלשהי, שאינה נובעת ממעשה ו/או מחדל של המוכר ועל אף שניתן טופס 4 לבניין (או כל מסמך

אחר מאת הרשויות הרלוונטיות המאפשר לחבר את הבניין לתשתיות קבע), אזי יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לספק לדירה חשמל זמני לרבות באמצעות גנרטור שיופעל על ידו משך כל שעות היממה ויספק חשמל באופן זהה לאופן המסופק כתוצאה מחיבור קבוע לרשת החשמל, ובמקרה כזה לא יהיה הקונה זכאי לסרב לקבל את החזקה בדירה למרות כל האמור בהסכם זה, וכן מתחייב הוא לשלם למוכר את חלקו היחסי בצריכת החשמל הזמני.

7.13 איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה שלא יעלה על 60 (שישים) ימים, לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה, ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לקונה לאחר שחלפו 60 (שישים) ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כדלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

7.14 הפיצויים הקבועים בסעיף זה לעיל, ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד 60 (שישים) הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום 60 (שישים) הימים האמורים. עדכון ודחיית מסירת הדירה לקונה עקב הסיבות, או מי מהן, הנקובות בסעיפים 7.2, 7.5, 7.11, 7.12 ו-7.13 לעיל ו/או כל סעיף אחר בהסכם המאפשר למוכר לדחות/לעדכן את מועד המסירה, לא תהווה הפרה של ההסכם על ידי המוכר ולא תזכה את הקונה בכל סעד מכל מין וסוג שהוא, לרבות בעד הוצאות ו/או תשלומים ו/או נזקים כלשהם (למעט עפ"י הוראות סעיף 9 לנספח ג' להסכם זה וסעיף 7.13 לעיל, ככל ויתקיימו תנאיהם), ובכלל זה הוצאות דיור חלופי. עדכון ודחייה כאמור לא תהווה לקונה עילה להשתחרר מהתחייבויותיו כלפי המוכר והקונה יהיה מנוע מלטעון כנגד המוכר טענה או תביעה מכל סוג שהוא, בכפוף להוראות סעיף 7.11 לעיל. אין באמור כדי לגרוע מזכויותיו של הקונה עפ"י דין.

7.15 הקונה מאשר כי ידוע לו שעדכון ודחיית המועד הקבוע בסעיף 3 לנספח התשלומים והמועדים (נספח ג' להסכם זה), בשל עיכובים הנוצרים בכח עליון מותנה בכך שהעיקובים נבעו מגורם/מים שאינם בשליטת המוכר ושהמוכר לא ידע ולא היה עליו לדעת עליו/הם במועד כריתת ההסכם ועשה מאמצים סבירים, למרות העיכובים, לעמוד בהתחייבות למסור את הדירה במועד בהתאם להוראות הסכם זה. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה על המוכר לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

7.16 בכל מקרה שהמוכר יאחר במסירת הדירה לקונה מעבר למועד המסירה ולאחר כל הארכה ו/או עדכון ו/או דחיה במועד המסירה כאמור בסעיפי המשנה של סעיף 7 דלעיל, ו/או כל סעיף אחר בהסכם ו/או בדין המקנה למוכר ארכה (ככל שמקנה) במצטבר, היא הקונה זכאי לפיצוי מוסכם וסופי בגין האיחור כמפורט בסעיף 9 לנספח ג' וסעיף 7.13 לעיל.

7.17 הפרה של כל הוראה מההוראות המפורטות בסעיף 7 לעיל, על סעיפיו המשניים, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידו.

8. איסור ביצוע שינויים ותוספות

8.1 מוסכם וידוע לקונה במפורש כי בהתאם להוראות המכרז הוא לא יהיה רשאי להזמין מהקבלן המבצע ו/או לבצע עבודות נוספות, תוספות, שינוי מיקום של פריטים בדירה ו/או שינויים בדירה לעומת המפרט והתוכניות וזאת החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד מסירת החזקה בדירה בפועל לקונה, בהתאם להוראות הסכם זה. כמו כן, הקונה לא יהיה זכאי לקבל זיכוי כנגד ויתור על פריטים/מפרט, למעט זיכוי בגין ויתור על הפריטים/מפרט להלן ובמפרט בסך המפורט במפרט נספח א' להסכם זה, לגביהם נקבע במפורש, במפרט ו/או בהסכם זה, כי הקונה זכאי לקבל זיכוי כספי בגין וויתור עליהם, וכי הקונה הודיע לקבלן המבצע כי ברצונו לוותר עליהם בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "ויתורים על פריטים").

הפריטים עליהם יהיה רשאי הקונה לותר כאמור לעיל, הינם:

- 8.1.1 ארון מטבח ;
- 8.1.2 ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט ;
- 8.1.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת) ;
- 8.1.4 נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון ;

מובהר בזאת במפורש כי ככל והקונה לא יעמוד בלוחות הזמנים להזמנת ויתורים על פריטים, כפי שיקבעו על ידי הקבלן המבצע, תישלל זכאותו לבצע ויתורים על פריטים כאמור ולקבל זיכוי בגין פריטים כמפורט לעיל, וזאת לאחר התראה בת 14 יום מראש ובכתב.

על אף האמור בכל מקום בהסכם זה, לרבות נספח השינויים לו, ככל שיצורף להסכם זה, מוסכם על הצדדים כי הקונה לא יהא רשאי לעשות כל שינוי בשטחי השירות של הדירה, ביחס למפורט בתכנית המכר ובמפרט הטכני, נספחים א' ו-ב' להסכם, לרבות הקטנה/הגדלה של שטחי השירות של הדירה ו/או ביטול ו/או הזזה של מחיצות הפנים המקיפות את שטחי השירות כאמור, והקונה מתחייב שלא לעשות כל שינוי כאמור, בכל שלב שהוא, עד לרישום זכויותיו של הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין לאחר רישום הבניין כבית משותף.

8.2 בכפוף לאמור לעיל, ויתורים על פריטים יבוצעו על ידי הקונה לפי טופס הזמנה/הסכם בנוסח המקובל אצל הקבלן המבצע שיחתם על ידי הצדדים (להלן: "הסכם הזמנת הויתורים").

בכל מקרה ועל אף האמור אחרת בהסכם, מוסכם כי בכפוף להוראות סעיף 10.7 להלן, הקבלן המבצע יהיה האחראי בקשר לויתורים על פריטים ו/או אי התקנתם וכן יהיה אחראי כלפי הקונה בכל הקשור להסכם הזמנת הויתורים שנחתם בין הצדדים, תוך שמובהר כי עם חתימת הסכם הזמנת הויתורים כאמור וביצוע תשלום הזיכוי בגינם לקונה בפועל, המוכר יהיה משוחרר מכל התחייבות כלפי הקונה ביחס לאותם רכיבי הדירה, כפי שהם מפורטים במפרט, אשר הקונה ביקש לוותר עליהם ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר בקשר עם האמור. הקבלן המבצע יאפשר לקונה לחתום על הסכם הזמנת הויתורים תוך פרק זמן סביר.

8.3 זיכויים בגין ויתורים על פריטים בלבד שהקונה בחר לוותר על התקנתם בהתאם לאמור בסעיף 8.1 לעיל והודיע על כך לקבלן המבצע במועדים שנקבעו על ידי הקבלן המבצע מבעוד מועד ככל שהקונה זכאי לכך, יעשו גם הם מול הקבלן המבצע ו/או הספקים כהגדרתם להלן, בהתאם לנוהלי הקבלן המבצע ו/או הספק הרלוונטי וביחס אליהם בלבד יהא זכאי הקונה בזיכוי נומינלי בהתאם לסכומים הנקובים במפרט הטכני (אלא אם במועד בו הודיע הקונה לקבלן המבצע על הויתורים כאמור, שולמו למוכר בפועל מעל ל-50% ממחיר הדירה, שאז יהא זכאי הקונה לזיכוי בהתאם לסכומים הנקובים במפרט הטכני, כשהם צמודים למדד תשומות הבניה החל ממועד הודעתו לקבלן המבצע על הויתורים כאמור ועד למועד קבלת הזיכוי כאמור, והכל בכפוף לכך שהקונה עמד בלוחות הזמנים להזמנת ויתורים על פריטים כפי שיקבעו על ידי הקבלן המבצע, כמפורט בסעיף 8.1 שלעיל). למען הסר ספק ולמרות האמור לעיל, יובהר, כי זיכוי שניתן לקונה ע"י הקבלן המבצע ו/או מי מטעמו, כמוהו כזיכוי הניתן ע"י המוכר. כמו כן, הקונה לא יהיה זכאי לקבל זיכוי כלשהו בשל עבודות אשר, לאור בקשתו לויתורים על פריטים, לא יבוצעו בדירה.

8.4 הקונה מתחייב לא לבצע, לא להרשות ביצוע ולא להסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים בדירה, ובכלל זה שינויים בגג הבניין ו/או הדירה, בכל פתחי הדירה ולרבות במרפסות הדירה (ובכלל זה התקנת/הצבת בריכה ו/או גיקוזי במרפסות הדירה ו/או בגג) ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, ללא קבלת כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין ו/או ככל שיהיה בהם כדי לעכב את הרישומים בהם מחויב המוכר על פי הסכם זה, וזאת עד לרישום זכויותיו של הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין לאחר רישום הבניין כבית משותף. אין באמור כדי להטיל על המוכר אחריות מכל סוג שהוא בגין ביצוע השינויים המפורטים לעיל.

עוד מצהיר הקונה כי הובא לידיעתו שיתכן שהחצר הצמודה לדירה, ככל שצמודה, וכן חצר הבניין ו/או הפרוייקט המהווה רכוש משותף, ככל שקיימות בהתאם לתוכניות נספח ב' להסכם זה (להלן: "החצרות"), ממוקמות כולן או חלקן מעל תקרת החניון שיבנה בפרוייקט, ככל שייבנה חניון תת קרקעי בפרוייקט, ו/או מעל שטחי המסחר, לרבות הקולונדות, ובהן ייתכן ויימצא מצע

גידול מנותק מסוג אדמה ו/או מסוג טוף, בעומק משתנה שלא יעלה על 20 ס"מ ועפ"י קביעת ושיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או מי מטעמו. אשר על כן, הובא לידיעת הקונה שבמקרה כאמור ניתן לשתול בחצרות אך ורק צמחיה (עצים ושיחים) מסוג המתאים לגידול במצע מסוג זה ובעומק כאמור ו/או לבצע עבודות בהתחשב בדרישות הנ"ל. כמו כן, ידוע לקונה כי יתכן והמים בחצרות מתנקזים לנקודת ניקוז בתקרת החניון התת קרקעי, ככל שכזה ייבנה. מובהר כי בחצרות ניתן לשתול אך ורק צמחיה בעלת שורשים לא אלימים ולא חודרניים ו/או לבצע עבודות באופן שלא יפגע בצנרת הניקוז ובמערכת האיטום של תקרת החניון. ככל שיהיה צורך בביצוע עבודות תחזוקה ותיקונים לתקרת החניון התת קרקעי ככל שכזה ייבנה, לרבות לצנרת ולמערכות שונות העוברות בה, מתחייב הקונה לאפשר ביצוע עבודות אלו. ידוע לקונה והוא מתחייב ליידע ולחייב כל מי שיבצע עבודות כלשהן בחצרות ו/או את רוכשי הדירה ממנו (לרבות חיוב רוכשי הדירה ממנו ליידע את רוכשי הדירה מהם וכך הלאה), בכל הוראות סעיף זה. למען הסר ספק אין באמור בכדי להעיד כי בפרויקט כלל יבנה חניון תת קרקעי.

המושג "שינויים חיצוניים" בהסכם זה: לרבות, אך לא רק, התקנת מזגנים לרבות מזגני חלון שלא בהתאם לתוכניות המוכר (ו/או התקנת מזגנים אף במקומות המיועדים לכך אשר רמת הרעש של יחידת העיבוי שלהם עולה על המותר עפ"י תקן מחייב), ו/או מתקנים אחרים כל שהם שלא במקומות המיועדים לכך, אם וככל שמיועדים, על פי התוכניות (נספח ב' להסכם זה) או המותרים עפ"י התב"ע, לרבות בקירות חוץ, סגירת מרפסת, בניית פרגולות, כל שינוי במעקה ו/או בגדרות, בצבעם ו/או בציפויים שלהם, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, שינוי צבע התריס, התקנת סורגים, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת או בחצר הצמודה לדירה, פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה (אם קיימים), התקנת אנטנות מכל סוג כולל צלחות לקליטת לוויינים, התקנת צינורות לחוטי חשמל ו/או צינורות מים ו/או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת/הצבת בריכה ו/או גיקוזי במרפסת ו/או בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין, וכן כל שינוי, לרבות בדירה, שהינו בניגוד ו/או מצריך תיקון להיתר הבניה.

מובהר כי בכל מקרה המוכר לא יהא אחראי לכל הכרוך ברישום השינויים החיצוניים.

המוכר יהיה רשאי לכלול הוראות כאמור בסעיף זה בתקנון הבית המשותף.

הקונה יהיה אחראי ויפצה את המוכר על כל תביעה, הוצאה ו/או נזק ו/או הפסד שיגרמו למוכר, ככל שיגרמו לו, כתוצאה מהפרת סעיף זה, לרבות נזקים עקב עיכוב ו/או מניעה בביצוע הרישומים, וכן יהיה רשאי המוכר לקבל צו נגד הקונה להחזרת המצב לקדמותו, לצורך האמור לעיל, והמוכר יהיה רשאי לתבוע את הקונה ו/או לצרף את הקונה כנתבע נוסף ו/או לשלוח לו הודעת צד ג' בכל תביעה ו/או הליך משפטי לרבות בוררות שיפתח כנגדו עקב הפרת התחייבות זו של הקונה.

ככל שהקונה יבצע שינויים בחזית דירתו, המותרים בהתאם להוראות סעיף זה, לאחר קבלת החזקה בדירה לידי, לא יידרש לקבל לשם כך, את הסכמתו של המוכר.

9. פרוטוקול מסירה

9.1 לא בשימוש.

9.2 לא בשימוש

9.3 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד מסירת הדירה לחזקת הקונה, תיערך ע"י המוכר והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

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

מובהר בזאת כי אין ברישום הפגמים ו/או בחתימת המוכר או נציגו על פרוטוקול המסירה משום הודאה ו/או אישור בדבר קיום איזה מהליקויים הנטענים שפורטו על ידי הקונה בפרוטוקול המסירה.

- 9.3.1 מובהר, כי 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 מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 9.3.2 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 9.3.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- 9.3.4 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 9.3.1-9.3.3 בפרוטוקול המסירה.
- 9.4 חתימת פרוטוקול המסירה באופן המתואר בסעיף זה ע"י הקונה מהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי הקונה. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יגרע הדבר ממשקלו ומעמדו של פרוטוקול המסירה, אולם הדבר יצוין בפרוטוקול המסירה.
- 9.5 הקבלן המבצע יתקן את הליקויים המוסכמים בהתאם לפרוטוקול המסירה וזאת תוך זמן סביר לפי נסיבות העניין, בהתחשב בין היתר, בסוג הפגם, היקפו והתיקון הנדרש. ליקויים המחייבים, לדעת המוכר או הקבלן המבצע, תיקון דחוף, יתוקנו בהקדם האפשרי ובמידת הצורך, יעוכב מועד המסירה בהתאם.
- 9.6 מוסכם בזה כי המוכר יהא רשאי להסב את חיוביו על פי סעיף זה להלן ולעיל לקבלן המבצע אשר יאשר כי הוא מקבל על עצמו את ביצוע כל התיקונים בדירה על פי הסכם זה. אין בהסבת חיובי המוכר כאמור כדי לפטור המוכר מאחריותו לתיקון הליקויים, אשר תחול בהתאם להוראות סעיף 10.7 להלן ובהתאם ליתר הוראות הסכם זה ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות).
- 9.7 מובהר בזה כי בכל מקרה של ליקוי כאמור, יהא המוכר ו/או הקבלן המבצע רשאי לגרום לכך שהפגם ו/או הליקוי ו/או אי ההתאמה יתוקנו ואין עליו כל חובה שהיא לגרום להחלפת כל מוצר ו/או אביזר ו/או פריט אשר בו נתגלה הליקוי ובלבד, שהתיקון יהיה נאות בהתחשב בכך שהדירה היא דירה חדשה.
- 9.8 לא בשימוש.
- 9.9 הוראת סעיף זה הנה יסודית והפרתה ע"י הקונה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
10. **אחריות נבדק**
- 10.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנם חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה- "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת בתוך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות).
- 10.2 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן בהסכם זה- "הודעה בדבר אי התאמה").
- התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתיקון אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעה הקונה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 10.3 הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לקבלן המבצע ו/או לקבלני המשנה להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כאמור לעיל, ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף, לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות

התיקון.

- 10.4 החובה לביצוע תיקוני תקופת הבדק לא תחול על ליקויים, פגמים, קלקולים או אי התאמות, שיוכח ע"י המוכר כי נובעים מבלאי סביר ועל ליקויים, פגמים, קלקולים או אי התאמות, הנובעים או שהוחמרו בשל עבודות, שינויים, שיפוצים, תוספות או הפחתות שיבוצעו על ידי הקונה שלא באמצעות המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י הקונה ישירות ו/או עקב חוסר אחזקה נאותה, שלא בהתאם להוראות חוברת התחזוקה כאמור במפרט הטכני (נספח א' להסכם זה) ו/או מעשה ו/או מחדל של הקונה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אחריות המוכר ו/או הקבלן המבצע כאמור לא תחול כל אימת שהקונה ביצע שינויים במהלך תקופת הבדק ויוכח ע"י המוכר כי הליקוי נובע, במישרין או בעקיפין, מביצוע השינויים כאמור.
- 10.5 לא בשימוש.
- 10.6 בכוונת הקבלן המבצע לבצע כמיטב יכולתו, את תיקוני הבדק ככל יכולתו בכל הדירות בבניין ברצף אחד, ולפיכך הודע לקונה כי תיתכן דחייה בסירה בנסיבות העניין, בביצוע תיקוני תקופת הבדק בדירה, בהתחשב בסוג הליקוי, היקפו והתיקון הנדרש.
- 10.7 המוכר יהיה רשאי על פי שיקול דעתו הסביר להסב לקונה את ההתחייבויות שנתקבלו מאת קבלני משנה ו/או קבלנים מיוחדים שהועסקו בפרויקט ו/או בבניית הדירה ו/או הבניין ו/או הספקים שסיפקו רכיבים או מערכות לבניין ו/או לדירה (קבלני המשנה, קבלנים מיוחדים וספקים, כולם יקראו להלן: "הספק" או "הספקים").
- המוכר יוכל להמציא לקונה כתבי התחייבויות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו.
- המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כאמור לעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כהגדרתה בסעיף 10.1 לעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה 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 הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר ו/או הקבלן המבצע יתקנו את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין. היה ואחריות המוכר מותנית בביצוע נאות של עבודות אחזקה, תפעול ושירות של מתקנים בהתאם לאמור במפרט, אזי לצורך מתן תוקף לאחריות הספק, הקבלן המבצע והמוכר, מתחייב הקונה להתקשר עם הספק או גורם האחזקה המתאים בהסכם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של אותם מתקנים. מובהר כי התקשרות הקונה עם ספק או גורם אחזקה אחר תפקיע את אחריות המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או הספק לעניין זה.
- 10.8 מוצהר ומוסכם במפורש כי פרט לאחריות והתחייבות הקבלן המבצע לביצוע תיקוני תקופת הבדק כמפורט לעיל ומבלי לגרוע מהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), לא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות או חבות נוספת כלשהי בקשר לאי ההתאמות או לתיקון.
- 10.9 לא בשימוש.
- 10.10 אם הקונה לא יאפשר בדיקת הדרוש תיקון ו/או ביצוע תיקוני תקופת הבדק כאמור, כולם או כל חלק מהם, הכל כמפורט בהסכם זה, לא יהא המוכר ו/או הקבלן המבצע חייב עוד לבצע תיקוני תקופת בדק כלשהם בדירה, לאחר מתן התראה בת 14 ימים לקונה במהלכם לא התאפשר לבדוק ו/או לבצע את הדרוש תיקון כאמור, ויראו את הקונה כמוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או הקבלן המבצע ויראו את המוכר ו/או הקבלן המבצע משוחררים מכל חובה או אחריות בקשר לכל הדרוש תיקון או לתיקוני תקופת הבדק.
- 10.11 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הקונה מתחייב להעמיד את הדירה לרשות המוכר ו/או הקבלן המבצע בתיאום מראש על מנת לבצע תיקונים בדירה סמוכה ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחי המסחר מתוך הדירה שלו כמפורט בסעיף 10.3 לעיל. [ביצוע נאות של תיקוני תקופת הבדק שתיקונם נדרש כאמור, יהווה מילוי סופי ומלא של התחייבויות המוכר ו/או הקבלן המבצע. הקונה מתחייב לחתום לפי דרישת המוכר ו/או הקבלן המבצע על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון מובהר כי הקונה יהיה רשאי לציין בגוף האישור את הסתייגויותיו לגבי התיקון שבוצע.
- 10.12 מוסכם על הצדדים כי בכל הקשור לאחריות המוכר בקשר עם הרכוש המשותף בבניין יחולו הוראות סעיף 10 לעיל, והכל בכפוף להוראות סעיף 12.11 להלן.

10.13 לא בשימוש.

11. זכויות הקונה בדירה

11.1 מובהר בזאת כי זכויות הקונה הן אך ורק לדירה, להצמדותיה ולחלקיו ברכוש המשותף בכפוף להוראות סעיף 12 להלן. המוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, למכור, להחכיר, להחכיר בחכירת משנה, להשכיר, להעביר, לשעבד ו/או להעניק, בכל דרך שימצא לנכון, את הדירות בפרוייקט ו/או זכויות במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או בכל חלק מהם לרבות בשטחי המסחר ו/או זכויות שימוש בהם ו/או זכויות בניה, ולנהוג בהם מנהג בעלים, והכל ללא כל צורך בהסכמת הקונה, הכל בכפוף להוראות המכרז לעניין זה, לרבות החובה למכור דירות בפרוייקט כדירות "מחיר למשתכן" בהתאם להוראות המכרז.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר בזאת כי המוכר יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הסביר, לשעבד ו/או למשכן ו/או לגרום לשעבוד ו/או למשכון המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או בכל חלק מהם לרבות שטחי המסחר לטובת כל צד ג' ו/או לטובת המוכר, ובלבד שהחל ממועד קיום כל התנאים הבאים במצטבר: פירעון כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה הכולל כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם אשר שולמו לחשבון הפרוייקט, כהגדרתו לעיל, באמצעות השוברים, למעט ההוצאות כאמור בסעיף 4.3 לנספח ג' להסכם אותן מתחייב הקונה לשלם בהתאם להוראות סעיף 4.3 לנספח ג' להסכם, מסירת החזקה בדירה לקונה והחזרת הערבות (כהגדרתה בסעיף 15.1 להלן), ואילך, תהא הדירה חופשית מכל שעבוד ו/או משכון כאמור לעיל, לרבות בדרך של מכתב חרטה מאת הבנק המלווה, ו/או מאת כל צד ג' ו/או המוכר כאמור לעיל, הקובע כי המשכנתא על המקרקעין לא תמומש ביחס לדירה, כמפורט בסעיף 17.6 להלן.

כמו כן, מוסכם על הקונה כי המוכר רשאי לשעבד ו/או למשכן ו/או לגרום לשעבוד ו/או למשכון המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או בכל חלק מהם לרבות שטחי המסחר אף לאחר מסירת החזקה בדירה, ובלבד ששעבוד ו/או משכון כאמור יהיה כפוף לזכויות הקונה בדירה בהתאם להוראות הסכם זה, ושלא יהיה ניתן לממש את השעבוד/משכון מהדירה.

11.2 מובהר בזאת לקונה כי התחייבות המוכר כלפי הקונה הנה לבניית הדירה והצמדותיה, בלבד, כי הוא מודע לכך, כי לא חלה על המוכר חובה לבנות את כל הדירות ו/או הקומות בבניין ו/או בפרוייקט ו/או את יתר הבניינים במקרקעין ו/או בסביבתם ו/או שטחי המסחר וכי למוכר הזכות למכור חלקים מהמקרקעין לרבות את שטחי המסחר ו/או ממקרקעין סמוכים ו/או אחרים, לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות המכרז, לצדדים שלישיים, לרבות אך לא רק, ללא כל התחייבות נלווית של המוכר לבנות על אותם חלקים דירות, ולפיכך, הקונה לא יבוא בכל טענה הנובעת מעניין זה למוכר ולא תהא לו כל טענה לגבי זהות הצדדים השלישיים ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה.

11.3 הודע לקונה והוא מסכים לכך שהמוכר יעביר, בתמורה ו/או שלא בתמורה, לרשויות המוסמכות, ו/או לגופים ו/או חברות דוג' חברת חשמל, מים, תקשורת כבלים, גז וכו' (להלן: "החברות") חלקים מהמקרקעין, בכל דרך שימצא לנכון, לצורכי הציבור, לרבות לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, להולכי רגל, על פי תכניות בנין ערים ו/או תנאי המכרז ו/או חוזה החכירה ו/או היתר הבנייה. הודע לקונה שהמוכר יהא רשאי לבצע שינויים בשטח המקרקעין ו/או בצורתם ו/או בגבולותיהם וכן לבצע חלוקה ו/או פיצול ו/או הפרדה ו/או איחוד של המקרקעין, לרבות עם מקרקעין ו/או מגרשים סמוכים ו/או אחרים (אף שהנ"ל אינם מהווים חלק מהפרוייקט ו/או מהמקרקעין) וכן להעניק, ליצור ולרשום לזכות ו/או לחובת המקרקעין או כל חלק מהם (לרבות שטחי המסחר) ו/או לזכות ו/או לחובת מקרקעין ו/או מגרשים סמוכים ו/או אחרים ו/או כל חלק מהם, זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או להולכי רגל ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כלי רכב ו/או כל אדם ו/או ציבור מסוים ו/או מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או מגרשים אחרים בסביבת המקרקעין ו/או מי מהם ו/או להבטחת זכויות מעבר להנחה ו/או לתיקון המתקנים ומערכות תשתית עירוניות, לרבות כאמור בסעיף 5.9 לעיל ו/או להבטחת זכויות כאמור בסעיף 12 להלן, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות ו/או החברות ו/או התב"ע ו/או תנאי היתר הבנייה ו/או תנאי המכרז ו/או חוזה החכירה. מבלי לגרוע מן האמור, מובהר בזאת כי מיקום זיקת/ות ההנאה במקרקעין, ככל שקיימות, יכול להשתנות ביחס לידוע במועד חתימת הסכם זה, על פי דרישות הרשויות המוסמכות ו/או החברות ו/או התב"ע ו/או תנאי היתר הבנייה ו/או תנאי המכרז ו/או חוזה הפיתוח ו/או בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר בקשר עם האמור.

המוכר יהיה רשאי לכלול הוראות כאמור במסגרת התקנון המיוחד.

הרשות שנותן הקונה למוכר כאמור מותנית בכך ששטח הדירה, כיווניה ותכנונה הפנימי לא ישתנה, זולת הסטיות הקבילות כאמור בסעיף 1.4 לעיל.

12. רכוש משותף .

- 12.1 הקונה יהיה זכאי לחלקים ברכוש המשותף אשר נאסר עפ"י דין להצמידו לדירה מסוימת או בכל שטח אחר שהמוכר קבע כרכוש משותף ולא הצמיד לדירה כלשהי בפרוייקט (כאמור בסעיף 12.4 להלן). חלקו של הקונה באותם שטחים (שנאסרה הצמדתם או שלא הוצמדו, כאמור) יקבע לפי יחס שטח רצפת הדירה לכלל רצפות הדירות בבניין ו/או לפי קביעתו הסבירה של המוכר, בבניינים אחרים במקרקעין ו/או בפרוייקט (עם/בלי יחידות/ות המסחר בבניין ו/או בבניינים אחרים במקרקעין ו/או בפרוייקט לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או לפי הנחיות המפקח/ת על רישום בתים משותפים/מקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת כפי שיהיו נהוגות במועד הרלבנטי) ובכפוף לכל קביעה אחרת בתקנון הבית המשותף (להלן: "**חלק יחסי ברכוש המשותף**"). החלק היחסי ברכוש המשותף יוצמד לדירה ו/או ירשם בכל אופן חוקי אחר. יובהר למען הסר ספק כי הקונה לא יהיה זכאי לעשות שימוש כלשהו בשטחים בפרוייקט שלא הוצמדו לדירתו למעט אם שטחים אלה נקבעו כרכוש משותף כאמור ו/או לא ניתן להצמידם לדירות עפ"י דין.
- 12.2 החל ממועד המסירה מתחייב הקונה לשאת כדי חלקו היחסי, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבבניין ו/או בפרוייקט, כולל שפ"פ, חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיפויים, פחי אשפה, פירי אשפה או עגלות מיכל, ביוב, גינה, ניקיון, מאור בחדר המדרגות, הסקה אם תהיה, מיזוג אויר, שמירה, תפעול ותחזוקה שוטפת של המתקנים המשותפים בבניין, כולל דמי שירות או ביטוח למתקנים אלה למערכות ולמבנה הפרוייקט וכו', ולשלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית המשותף ו/או נציגות הבית המשותף המורכב ממספר בניינים, אם וככל שירשם בית משותף למספר בניינים יחדיו (להלן: "**ועד הבית**") ו/או בהתאם להוראות ולקבוע בהסכם, והמוכר זכאי לקבוע הוראות לעניין זה בתקנון הבית המשותף כאמור בסעיף 12.15 להלן.
- 12.3 הקונה מאשר, כי ידוע לו שכל חלקי הבניין ו/או הפרוייקט ו/או זכויות המוכר במקרקעין (לרבות ביחס לחלקים נוספים שירכשו על ידו, אם וככל שירכשו במקרקעין סמוכים ו/או אחרים) וכן זכויות ו/או אחוזי בניה, בין הקיימים במועד חתימת הסכם זה ובין שיינתנו לאחר מועד חתימת הסכם זה (ולעניין זכויות ו/או אחוזי בניה נוספים - בין הקיימים במועד חתימת הסכם זה ובין שיינתנו עד למועד סיום מכירת כל היחידות בפרוייקט ובכפוף לאמור בסעיף 5.8 לעיל), וביחוד כל שטחי החצרות, גגות, כל שטחי החניה/חניון, המחסנים, שטחי המסחר ושטחים אחרים אשר ניתן עפ"י דין להוציאם מהרכוש המשותף, הם רכוש הבלעדי של המוכר אשר יהיה רשאי לעשות בהם כרצונו מבלי לקבל את הסכמת הקונה, והוא יהיה רשאי להעבירם ו/או להחכירם לרבות בחכירת משנה למי שירצה (בין בעל זכויות ו/או דייר ובין אם לאו) ובתנאים כראות עיניו, ו/או לבנות אותם ולשם ביצוע בניה כאמור יהיה המוכר רשאי גם להשתמש ברכוש המשותף (לרבות בדרך של הוצאת שטחים מהרכוש המשותף), הכל בכפוף להוראות המכרז ולכל דין, מבלי שהקונה יהיה רשאי לבוא בטענה כלשהי אליו בקשר לכך, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הקונה בדירה גופא אותה הוא רוכש על פי הסכם זה. למרות האמור לעיל המוכר לא יותיר בבעלותו חלקים מהרכוש המשותף בפרוייקט ולא יצמיד לדירות בפרוייקט חלקים מהרכוש המשותף, למעט חניו/ות ו/או מחסני/ים ו/או חצרות. ידוע לקונה כי בכפוף לאמור בסעיף 5.8 הדירה לא כוללת אחוזי ו/או זכויות בניה, בין קיימות ובין עתידיות ואלו רכושו של המוכר.
- 12.4 מובהר, כי רק אותם חלקים של המקרקעין ו/או הפרוייקט ו/או הבניין שנקבעו/ייקבעו על ידי המוכר כרכוש משותף של הבניין ו/או הפרוייקט, ייחשבו כרכוש משותף של הבניין והפרוייקט, בכפוף לזכותו של המוכר להוציא שטחים מהרכוש המשותף בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו, ואולם, המוכר יהיה רשאי לקבוע, בכל עת, כי שטחים שהוצאו מהרכוש המשותף בהתאם לתוכניות (נספח ב' להסכם זה) ו/או בהתאם ליתר הוראות הסכם זה על נספחיו, יחזרו להיות רכוש משותף של הבניין ו/או הפרוייקט מבלי שהקונה יהיה רשאי לבוא בטענה כלשהי אליו בקשר לכך.
- 12.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מוסכם בזאת מפורשות, כי המוכר יהיה רשאי להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חדר טרנספורמציה וחדרים אחרים שידרשו לשימוש של המוכר ו/או מי מטעמו ו/או בהסכמתו ו/או של החברות כהגדרתן בסעיף 11.3 ו/או של כל רשות מוסמכת לפי דרישתה.
- 12.6 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.16 לעיל, המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב ובכפוף לכל דין, לייעד ו/או להקצות ו/או להוציא שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים ו/או שימושים שונים כגון: דודים וקולטי שמש, מעבי/מדחסי מזגנים/ציילרים, מיכלים לאספקת גז מרכזי, אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, מתקני אשפה לרבות פירי אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, עגלות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, בורות שומן, מנדפים וחדרים אחרים כדוג' בסעיף 12.5 לעיל,

מחסנים, חניות, לרבות חניות עבור מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או עבור שטחי המסחר וכל מטרה אחרת, הכל לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הסביר של המוכר, בין אם השימוש במתקנים ו/או בחלקים ו/או בשטחים מהרכוש המשותף קשור בבניין (לרבות בשטחי המסחר) ובין אם ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים ובין אם ישמשו את כל דיירי הבניין ובין אם ישמשו בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי דירה או דירות מסוימות בבניין ו/או את שטחי המסחר. המוכר יהיה רשאי להתקין תאורת כותרת ו/או שילוט תוך ציון שמו ו/או שם כל חברה קשורה אחרת והלוגו שלו/ה (להלן: "השילוט"), בכל מקום מקובל כגון לובי הבניין ו/או הפרוייקט ו/או על גג הבניין ו/או הפרוייקט ו/או על הקירות החיצוניים של הבניין ו/או הפרוייקט ו/או בשטחים המשותפים של הבניין ו/או של הפרוייקט (אולם לא על חלונות הבניין למעט שטחי המסחר) ו/או על גבי שטחי המסחר, ולרבות על גבי הקולונדות, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. הקונה מתחייב לאפשר, בהודעה מראש, לחברת הניהול (במידה ותהיה חברה ניהול בבניין ו/או בפרוייקט) ו/או למוכר ו/או לכל חברה קשורה (להלן ביחד: "חנן מור") ו/או למי מטעמם גישה סבירה ונוחה לשילוט ו/או לתאורה הנ"ל ו/או מערכותיה וזאת לשם ביצוע עבודות תחזוקה ו/או תיקון ו/או ניקיון של השילוט ו/או תאורת הכותרת הנ"ל ו/או שינוי מי מהם, בכל עת. כמו כן הקונה מתחייב, בין במעשה ובין במחדל, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, שלא להזיז ו/או לחבל ו/או לפגוע ו/או לפגום בשילוט ו/או בתאורה הנ"ל ו/או לכבות את השילוט ו/או את התאורה הנ"ל ו/או לשנות את צורתם ו/או מידת תאורתם, מובהר כי לאחר האיכלוס, וקבלת הרכוש המשותף, תוכל נציגות הרוכשים לקבוע הוראות לעניין השילוט. מוסכם כי העלויות בגין התקנת והסרת השילוט יחולו על המוכר (שלעניין הסרת השילוט מובהר כי ככל שתתקבל החלטה כדין להסרת השילוט, המוכר בלבד יהיה רשאי לפעול להסירו ובמקרה כאמור הסרת השילוט תהיה על חשבוננו של המוכר), וככל שיחולו עלויות חשמל בקשר עם השילוט לתאורה יחולו אלו על המוכר.

12.7 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מאשר הקונה, כי ידוע לו כי שטחים וחלקים משטח המקרקעין, ו/או הבניין ו/או הפרוייקט, חדר טרנספורמציה וחדרים אחרים שידרשו לשימוש של המוכר ו/או מי מטעמו ו/או מי בהסכמתו ו/או לשימושן של כל רשות מוסמכת ו/או מי "מהחברות" לפי דרישתן, וכן חצרות, חניות, מחסנים (ובאופן מפורש כל שטחי המחסנים הקומתיים, המחסנים בקומת הקרקע ובקומות המרתף, ככל שקיימים), גג ו/או גגות הבית המשותף ו/או הגגות ו/או החצרות שמעל לשטחי המסחר ו/או הקולונדה וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של דירות בבניין, חדרים ו/או מרפסות על הגג, וכן זכויות ו/או אחוזי בניה, בין הקיימים במועד חתימת הסכם זה ובין שיינתנו לאחר מועד חתימת הסכם זה ובכפוף לאמור בסעיף 5.1 לעיל, חלקים בלתי בנויים של חצר הבניין, קירות חיצוניים שיקבע המוכר, כניסות נפרדות, מתקנים, מערכות, אמצעים ושטחים מבונים ובלתי מבונים שמטבעם ו/או מיקומם עשויים לשמש בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי דירה או דירות מסוימות בבניין ו/או בפרוייקט, ושטחים אחרים אשר ניתן עפ"י דין להוציאם מהרכוש המשותף, בין אם סומנו בתוכניות נספח ב' להסכם זה כרכוש משותף ובין אם לאו, הוצאו ו/או ייתכן ויוצאו מן הרכוש המשותף והינם מוצמדים ו/או יוצמדו לדירות בבניין ו/או לשטחי המסחר ו/או יירשמו עפ"י כל דין, או יוקנו ו/או יועמדו לשימוש הבלעדי של המוכר ו/או מי מטעמו ו/או מי בהסכמתו גם אם לא תהיה להם דירה בבניין ו/או לשימושה הבלעדי של כל רשות מוסמכת אחרת ו/או של החברות, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

12.7.1 מובהר כי הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף יכול ותהיה לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר לשם הצמדתם לדירה/ות ו/או לשטחי המסחר ו/או לשם רישום כחידה נפרדת שתישאר בבעלות המוכר ו/או כל צד ג' אחר (והללו יהיו זכאים לעשות בה מנהג בעלים) ו/או לשם הקניית הזכויות בהם לכל גורם בכל דרך הקניית זכויות אחרת, ואף אם נמכרו כל הדירות ו/או כל יחידות המסחר בפרוייקט לרוכשי דירות/יחידות המסחר.

12.8 במקרה של בניה נוספת ע"י המוכר כאמור בסעיף 5 לעיל וכן במקרה של בניה נוספת כלשהי ע"י בעלי הדירות ו/או בעלי יחידות המסחר שהוצמדו להם חלקים בבניין כאמור, על החלקים המוצמדים, יהיו המבנים הנוספים, לרבות גגותיהם וקירותיהם החיצוניים, צמודים במלואם לאותה דירה ו/או דירות בבניין. מובהר כי כל האמור בס"ק 12.7 ו-12.8 הינו בכפוף להוראות המכר וכי אין באמור כדי לגרוע מזכות הקונה לפנות לערכאות לרבות הגשת התנגדות בפני ועדות התכנון.

12.9 המוכר ו/או הקבלן המבצע יודיע לרוכשי שתיים מהדירות בבניין ו/או בפרוייקט (להלן בסעיף זה: "נציגי הרוכשים") ו/או לנציגות הבית המשותף אם תמונה (להלן: "הנציגות") ו/או לחברת הניהול כמפורט להלן, הכל כפי שהמוכר יקבע לפי שיקול דעתו הסביר, על מועד בו יוזמנו לקבל את הרכוש המשותף לרשותם (להלן: "מועד מסירת הרכוש המשותף"). מוסכם כי המוכר יהא רשאי לפצל בין מסירת רכוש משותף הרלוונטי בין היתר לשטחי המסחר (שאו יהא המוכר רשאי למסור רכוש זה לידי הבעלים של שטחי המסחר ו/או מי מטעמם) לבין מסירת הרכוש המשותף של

דירות המגורים. מוסכם כי המוכר יהא רשאי לקבוע את מועד מסירת הרכוש המשותף במועד המוקדם ו/או המאוחר ממועד מסירת הדירה ו/או הדירות ו/או יחידות המסחר בבניין ו/או בפרויקט מוסכם כי ככל ונציגי הרוכשים ו/או הנציגות לא ישתפו פעולה עם המוכר בקשר עם קבלת החזקה ברכוש המשותף ו/או יסרבו מכל סיבה שהיא לקבל את החזקה ברכוש המשותף ו/או בחלקו ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 12.11 להלן, יהא רשאי המוכר למסור את הרכוש המשותף לחברת הניהול (או לחברות הניהול במקרה בו תמונה חברת ניהול נוספת לשטחי המסחר) והוראות סעיפים 12.9, 12.10, 12.11 יחולו בהתאמה כלפי חברת/ות הניהול, והכל ללא צורך בהסכמת נציגי הרוכשים ו/או הנציגות. מובהר כי הוראות סעיף 12 יחולו ויחייבו את רוכשי הדירות בבניין ו/או בפרויקט החל ממועד מסירת הרכוש המשותף, וזאת אף אם הרכוש המשותף יימסר לחברת הניהול כאמור.

12.10 בהודעה יתבקשו נציגי הרוכשים או הנציגות או חברת/ות הניהול, לפי העניין, לבוא במועד מסירת הרכוש המשותף לבניין ולקבל את הרכוש המשותף לרשותם בהתאם להוראות הסכם זה. על מועד קביעת פרוטוקול מסירה יחול האמור בסעיף 7.6 לעיל בשינויים המחוייבים.

12.11 במעמד מסירת הרכוש המשותף, ייערך ע"י המוכר ו/או הקבלן המבצע פרטיכל מסירת הרכוש המשותף (להלן: "הפרטיכל") ובו יצויין מצב הרכוש המשותף וכל אי התאמה, אם תהיה, בין הוראות הסכם זה לבין האופן בו נבנה והותקן הרכוש המשותף. בדיקת הרכוש המשותף תבוצע ע"י נציגי הרוכשים בעיני רוכש סביר בלבד (למעט אם בוצעה על ידי מומחה מטעמם), הפרטיכל ייחתם על ידי המוכר או הקבלן המבצע ועל ידי נציגי הרוכשים או הנציגות או חברת/ות הניהול, לפי העניין. חתימתו של נציג המוכר או הקבלן המבצע על הפרטיכל לא תתפרש כהודאת המוכר בליקויים הנתענים. הקבלן המבצע יפעל לתיקון כל הטעון תיקון תוך זמן סביר, בכפוף לאמור בסעיף 10 לעיל שיחול, אף לעניין הרכוש המשותף בשינויים המחוייבים, לרבות בשינויים הבאים: תקופת הבדק תחל ממועד מסירת הרכוש המשותף או מהמועד בו המוכר היה מוכן למסור את הרכוש המשותף, לפי המוקדם, אחריות המוכר והקבלן המבצע לא תחול כלפי כל בעל דירה בנפרד אלא אך ורק כלפי כל בעלי הדירות/יחידות במאוחד, ולפיכך כל הודעה על אי התאמות ברכוש המשותף לא תחייב את המוכר ואת הקבלן המבצע אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי הדירות ביחד או על ידי הנציגות או על ידי חברת/ות הניהול (במידה וקיימת חברת ניהול), ובדואר רשום. הקונה מאשר כי קבלת הרכוש המשותף על ידי נציגי הרוכשים או הנציגות או חברת/ות הניהול, לפי העניין, תחייב אותו לכל דבר וענין, ואין לקונה ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכר בכל הנוגע לכך.

נבחר הקונה כאחד מנציגי הרוכשים או הנציגות, אזי יהא הקונה חייב, לפי הודעת המוכר, לקבל את החזקה ברכוש המשותף ו/או בכל חלק ממנו, בהתאם להודעה. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף על ידי נציגי הרוכשים או הנציגות, לפי העניין, כאמור, יפעלו נציגי הרוכשים או הנציגות, לפי העניין, גם כנאמנים של כל יתר רוכשי חלקים בבניין ו/או בפרויקט וכל פעולה שתעשה על ידם תעשה אף בשם יתר רוכשי חלקים בבניין ו/או בפרויקט, ותחייבם.

אם מכל סיבה שהיא עד למועד מסירת הרכוש המשותף שתואם עימם מראש, ולאחר שקיבלו התראה ותואם עימם מועד נוסף, לא הופיעו או לא בדקו, או לא חתמו על הפרטיכל או סירבו מכל סיבה שהיא לקבל את החזקה ברכוש המשותף נציגי הרוכשים, או מי מהם או הנציגות, ייחשבו לכל דבר כאילו קיבלו את הרכוש המשותף לידיהם, בדקו את הרכוש המשותף ומצאו אותו תקין ומתאים לאמור בהוראות הסכם זה וקיבלו אותו בהתאם, והמוכר יהא רשאי לפעול באופן חד צדדי על מנת להעביר את רישום המונים השונים מול החברות כהגדרתן בסעיף 11.3 לעיל על חשבון הנציגות וכן יהא רשאי להודיע לרשויות ו/או כל גורם רלוונטי אחר הגובה תשלומים בקשר עם הרכוש המשותף כי החל ממועד מסירת הרכוש המשותף, לרבות כאמור לעיל, כל התשלומים בקשר עם הרכוש המשותף יחולו על הנציגות, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר של המוכר לרבות כאמור בסעיף 12.9 לעיל.

המוכר זכאי למסור למקבל הרכוש המשותף כאמור אישור מרשות מוסמכת ו/או ממהנדס המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או מיועץ טכני, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה לכאורה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו כשהוא תקין ומתאים לאמור בהוראות הסכם זה.

מובהר כי יתכן וחלקים ברכוש המשותף המשותפים לבניין ו/או לחלקים אחרים בפרויקט, נמסרו/ימסרו/נקבע מועד מחייב למסירתם עוד קודם למועד מסירת יתרת הרכוש המשותף, לרבות לפני מועד מסירת הדירה, והקונה מאשר כי מועד המסירה המחייב לכל דבר ועניין בקשר עם מסירת אותם חלקים מהרכוש המשותף הינו מועד מסירתם או המועד שנקבע ע"י המוכר למסירת אותם חלקים, לפי המוקדם, אף אם מועד זה כבר חלף וגם אם מועד זה מוקדם למועד מסירת הדירה.

על עריכת הפרטיכל יחולו הוראות סעיף 9.3 לעיל בשינויים המחוייבים.

- 12.12 מוסכם כי הדירות/שטחי המסחר שבבעלות המוכר אשר לא נמכרו או לא נמסרו לרוכשיהן ו/או (ביחס לשטחי המסחר) למחזיקיהן, לא ישלמו את חלקן בגין הצריכה בפועל אותה יוכל המוכר להוכיח שלא צרך עבור דירות/שטחים אלו. אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.
- 12.13 הקונה מתחייב לאפשר לוועד הבית/חברת הניהול ו/או למי מטעמם להיכנס לדירה בתיאום מראש, לצורך תחזוקת ו/או בדיקת ו/או תיקון של המתקנים כהגדרתם בסעיף 5.9 לעיל ו/או כל מערכת משותפת אחרת העוברת בדירה.
- 12.14 לא בשימוש.
- 12.15 המוכר יהיה רשאי, ללא צורך בהסכמת הקונה, לרשום תקנון בית משותף בנוסח שיקבע על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר, בין בנוסח התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין ובין תקנון אחר, ולכלול בו, בין היתר, את ההוראות הבאות, כולן או חלקן, שיבואו להסדיר, בין היתר, את היחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף, והקונה מסכים לכך מראש:
- 12.15.1 הקונה לא יעשה כל שימוש שהוא בדירה ו/או ברכוש המשותף שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ברכוש המשותף וביתר הדירות בבניין ו/או בפרוייקט ו/או בשטחי המסחר ו/או במקרקעין האחרים ע"י בעלי הזכויות בהם ו/או מחזיקיהם וכן לא יהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין למוכר ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות בבניין ו/או בפרוייקט ו/או במקרקעין האחרים.
- 12.15.2 לא בשימוש.
- 12.15.3 המוכר ו/או הנציגות ו/או ועד הבית ו/או חברת הניהול, אם תהיה, יהיו רשאים להחליט כי בעלי הזכויות בדירות שבבניין לרבות הקונה, ירכשו, על חשבונם, פוליסות מתאימות לביטוח מבנה הבניין ו/או הפרוייקט ולביטוח צד ג' בשטחי הרכוש המשותף. החלטה זו תחייב את הקונה לכל דבר ועניין, והוא נותן לה הסכמתו מראש.
- 12.15.4 כי הפרוייקט יתוחזק וינוהל ע"י חברת/חברות ניהול בהתאם להוראות הסכם זה והוראות בעניין זה.
- 12.15.5 כי בהתאם לדרישת הרשויות ו/או בהתאם לדרישת רוב של בעלי הדירות בבניין ש- 2/3 (שני שלישי) מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם יהיה רשאי ועד הבית ו/או הנציגות להתקשר עם חברת ניהול/מתחזק לניהול כל העניינים הקשורים בניהול ואחזקת הרכוש המשותף, וזאת בנוסח ובתנאים שיסוכמו בין ועד הבית/הנציגות לבין חברת הניהול/מתחזק לניהול הנ"ל.
- 12.15.6 הוראות להבטחת זכויות כאמור בסעיף 5 לעיל.
- 12.15.7 הצמדת אחוזי בניה ו/או זכויות בניה ו/או שטחי חניה ו/או כל חלק שהוצא מהרכוש המשותף לדירות בבניין ו/או בפרוייקט (ו/או כל יחידה ו/או תא המהווים יחידה נפרדת ברת רישום כיחידה נפרדת), קביעת אופן הצמדת זכויות הבניה ו/או אחוזי הבניה ו/או שטחי חניה, לרבות הצמדתם לגגות הצמודים לדירות בבניין ו/או בפרוייקט (ו/או כל יחידה או תא המהווים יחידה נפרדת ברת רישום כיחידה נפרדת) לרבות למחסנים, אופן מימוש זכויות הבניה ו/או אחוזי הבניה, קביעת אופן הצמדת תוספות הבניה שתיבנה כתוצאה מניצול זכויות ו/או אחוזי הבניה לדירות וכ"י הכל לרבות כאמור בסעיפים 12.3 ו-12.7 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף 5.8 לעיל.
- 12.15.8 הוראות בדבר חובת אחזקת, תיקון וניהול הרכוש המשותף.
- 12.15.9 הוראות בדבר איסור הנחת ו/או קביעת ו/או הצבת חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לשטח הדירה.
- 12.15.10 קביעת שיעורו של החלק היחסי ברכוש המשותף כהגדרתו בסעיף 12.1 לעיל, לרבות קביעת הקביעות המותרות לשינוי או לקביעה בתקנון בהתאם להוראות חוק המקרקעין.
- 12.15.11 קביעת השתתפות דיירי הבניין ו/או הפרוייקט (לרבות שטחי המסחר) בהוצאת



- אחזקת ותיקון הרכוש המשותף וקביעת יחס ההשתתפות ביניהם, אף אם יחס זה לא תואם את חלקם היחסי ברכוש המשותף.
- 12.15.12 הוראות להבטחת הזכויות כאמור בסעיפים 5.8, 5.9, 5.10 ו-5.11 לעיל, וכן אלו המפורטות בנספח ו'.
- 12.15.13 הוראות להבטחת הזכויות כאמור בסעיף 8.4 לעיל.
- 12.15.14 הוראות להבטחת הכניסה לחניון והיציאה ממנו וכיו"ב.
- 12.15.15 הוראות לגבי התקנת יחידת העיבוי של המזגן והגבלת רמת הרעש שלה כאמור בסעיף 8 לעיל.
- 12.15.16 הוראות ו/או קביעת זכויות (לרבות זיקת הנאה ו/או זכויות מעבר), שנועדו לשם יצירת הפרדה ו/או חלוקה ו/או שילוב בין שטחי המסחר לבין שטחי המגורים ו/או החניות.
- 12.15.17 הוראות האוסרות על התקנת בריכה ו/או ג'קוזי במרפסת ו/או בגג, ללא אישור קונסטרוקטור מראש ובכתב.
- 12.15.18 הוראות בדבר אופן ביצוע שיפוצים בדירה.
- 12.15.19 הוראות בדבר העברת ציוד וריהוט בשטחים הציבוריים.
- 12.15.20 הוראות המזכות את המוכר בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום הבניין כבית משותף, להיתרים, לשינויים ו/או לתוספות בנייה, בכפוף לזכויות הקונה בדירה והצמדותיה אותן הוא רוכש עפ"י הסכם זה, יובהר כי אין בהוראת סעיף זה כדי לגרוע מזכות הקונה לפנות לערכאות לרבות הגשת התנגדות בפני ועדות התכנון.
- 12.15.21 תוספת מיוחדת לעניין חדר חברת החשמל לישראל בע"מ, וחדר תקשורת וחדרים אחרים כאמור בסעיף 12.5 לעיל, באם יוקמו בפרוייקט.
- 12.15.22 הוראות המתירות לנציגות ו/או לוועד הבית/חברת ניהול ו/או מי מטעמם להיכנס לדירה לצורך תחזוקת ו/או בדיקת ו/או תיקון של המתקנים כהגדרתם בסעיף 5.9 לעיל ו/או כל מערכת משותפת אחרת העוברת בדירה.
- 12.15.23 הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים מסוג מסוים ו/או עסקים אסורים על פי דין ו/או עסקים שלא נתקבל בגינם רישיון תקף לנהלם, הכל בהתאם להוראות התב"ע.
- 12.15.24 הוראות להבטחת האמור בסעיף 12.6 לעיל.
- 12.15.25 הוראות להבטחת פעילותה התקינה ו/או תפעולה ו/או תחזוקתה של המערכת הפניאומטית לאיסוף אשפה.
- 12.15.26 הוראות הנחוצות או הנובעות מהיעודים והשימושים השונים של הפרוייקט (לרבות מגורים, מסחר) לרבות, במידה ויהיו, כניסות, יציאות וגישות למגורים הנפרדות ו/או המשותפות לשימושים האחרים/חניות.
- 12.15.27 הוראות לגבי קביעת זכויות לשילוט והצמדת שטחים לשילוט כהגדרתו.
- 12.16 אף לפני רישום הבניין כבית משותף רשאי המוכר, להחיל על הבניין ו/או הפרוייקט את התקנון ו/או כל חלק מהוראותיו ולערוך בו כל שינוי ואף להחליפו באחר וממועד ההחלה, השינוי וההחלפה יחייבו את הקונה ובלבד שהתיקון יעמוד בהוראות המכרז והסכם זה.
- מובהר בזה במפורש, כי אם בחלקים כלשהם, שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירה/דירות מסוימת/ות ו/או עפ"י כל דין ולרבות בהצמדות הדירה (להלן: "המקרקעין הכפופים"), עוברות/יעברו מערכות שנועדו לשמש דירה ו/או דירות ו/או דירה/ות אחרת/ות כלשהן בבנין ו/או בפרוייקט ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או שטחי המסחר (להלן: "הדירות הנהנות"), בין יחד עם הדירה ובין שלא, לרבות אך לא רק: צנרת ביוב, מערכות תשתית עירוניות, מתקני גז, ניקוז, מים, חשמל, טלוויזיה, כבלים, טלפון וכ"ו (להלן: "המערכות המשותפות"), יכול שתשרמנה, לפי שקול דעת המוכר, לטובת הדירות/ שטחי המסחר הנהנות/ים הערות בדבר זכות מעבר ו/או זיקות הנאה מתאימות לפיהן הדירות הנהנות רשאיות להשתמש במערכות המשותפות שבמקרקעין הכפופים, לרבות לשם תיקונן, אחזקתן ו/או החלפתן.

12.17 הצדדים מאשרים, כי הוסכם ביניהם שהמוכר יהיה זכאי לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין חכירות ו/או חכירות משנה ו/או הערות ו/או זיקות הנאה לזכות/לחובת מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או כל חלק מהם ו/או חלקות ו/או מגרשים אחרים בסביבת המקרקעין, ו/או הבניין ו/או דירות בבניין ו/או לבניינים בפרוייקט ו/או לשטחי המסחר בין היתר לעניין השימוש להולכי רגל לרבות בתחום השטחים הפתוחים, למעבר לציבור ו/או כלי רכב מהרחוב למקרקעין או אליהם, והוא הדין בקשר למקומות החניה אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, למערכות תשתית עירוניות, כבלי חשמל, קווי תקשורת לוויין, צוברי גז ו/או בלוני גז ו/או כל מתקן אחר לשם תחזוקתם ותיקונם. עוד מוסכם בין הצדדים כי המוכר יהיה זכאי לרשום זיקת הנאה על הזכויות במקרקעין בדבר זכות למעבר לציבור ו/או להולכי רגל וכלי רכב ו/או לכל צד ג' ו/או זכויות כלשהן ו/או הערות ו/או זיקות הנאה לרבות כמתחייב מהמכרז ו/או מחוזה החכירה ו/או מחוזה הבניה ו/או מהתב"ע ו/או מהיתר הבניה. מבלי לגרוע מן האמור, מובהר בזאת כי מיקום זיקת/ות ההנאה כאמור, ככל שקיימות, יכול להשתנות ביחס לידוע במועד חתימת הסכם זה, על פי דרישות הרשויות המוסמכות ו/או החברות ו/או התב"ע ו/או תנאי היתר הבנייה ו/או תנאי המכרז ו/או חוזה החכירה ו/או חוזה הבניה ו/או בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר, אולם המוכר מתחייב להודיע לקונה בכתב על כל שינוי מהותי במיקום חדרי הטרנספורמציה של חברת חשמל ו/או חדרי תקשורת ביחס לתכניות נספח ב' להסכם זה, לקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר בקשר עם האמור. מובהר כי אין בהוראת סעיף זה כדי לגרוע מזכות הקונה לפנות לערכאות לרבות הגשת התנגדות בפני ועדות התכנון.

13. רישום

13.1 בכפוף לאמור בסעיף זה להלן, המוכר מתחייב כי הדירה תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת המהווה חלק מבית משותף, הכל בכפוף להוראות הדין ועל פי שיקול דעתו הסביר של המוכר כמפורט בהסכם זה בכלל ובסעיף זה בפרט (להלן: "הרישום"). הרישום ייעשה ע"י המוכר ו/או מי מטעמו, בכפוף לקיום כל חיובי הסכם זה.

13.2 הודע לקונה שעד אשר לא יסתיימו הליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש ו/או חלוקה מחדש (להלן: "הפרצלציה") במקרקעין ו/או בסביבותיהם, ככל שיבוצעו, לא יהא ניתן לרשום את הבניין כבית משותף או כחלק מבית משותף. רישום הבניין כבית משותף או כחלק ממנו יבוצע ע"י המוכר לאחר רישום זכויות החכירה במקרקעין על שם המוכר בלשכת רישום המקרקעין, בכפוף לאמור בסעיף 13.6, להלן, רישום הפרצלציה, ולאחר הסרת כל מניעה בקשר עם הרישום. אם וככל שרישום הפרצלציה, ככל שתידרש, לא יבוצע ע"י הועדה המקומית ו/או על ידי המחכירים ו/או על ידי הרשות המפתחת ו/או על ידי מי מטעמם, וככל שרישום הפרצלציה יהיה תלוי אך ורק במוכר, ידאג המוכר לטיפול בהגשת התכניות הדרושות לצורך רישום הפרצלציה וכן לכל יתר הפעולות הסבירות שידרשו, ככל שידרשו, לצורך רישום הפרצלציה במועד מוקדם ככל הניתן וככל שהדבר תלוי במוכר.

13.3 הודע לקונה שככל והמוכר יבנה בניין ו/או שטחים נוספים במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים יתכן שיהיה צורך לבצע פיצול ו/או איחוד של המקרקעין ו/או של הבניין עם מגרשים ו/או חלקות אחרים, עליו/עליהם יבנה/ו הבניין ו/או השטחים הנוסף/ים. כמו כן, מודע הקונה ומסכים לכך מראש כי יתכן שיהיה צורך לבצע אחוד המקרקעין ו/או הבניין גם עם מגרשים ו/או בניינים אחרים לחלקת רישום אחת, וכן כי ייתכן שבעקבות האיחוד הנ"ל יתווספו שימושים ו/או ייעודים נוספים למקרקעין.

13.4 הבניין בפרוייקט יכול שיירשם כבית משותף בנפרד (עם או בלי מס' אגפים) או שיירשם בית משותף הכולל מספר בניינים (עם או בלי מס' אגפים בכל אחד), לרבות עם בניינים אחרים המצויים על מקרקעין אחרים ו/או מקרקעין סמוכים, כשהבניין מהווה אחד מהם, הכל לפי דרישת הרשויות המוסמכות, האפשרויות החוקיות ושיקול דעתו הסביר של המוכר, וכי לקונה לא תהיה כל טענה לעניין זה, לא כהתנגדות תכנונית ולא כל טענה אחרת. ידוע לקונה כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה ו/או אגף בבית המשותף יתכן שיוצמד במסגרת רישום הבית המשותף לדירות/שטחי מסחר שבאותו מבנה או אגף. כן הודע לקונה כי הבית המשותף אשר יכלול את הבניין יכלול גם את השטח המסחרי בבניין, כאגף ו/או כיחידה נפרדת ו/או בכל אפשרות חוקית אחרת.

13.5 הקונה מודע לכך כי יתכן (עפ"י שיקול דעתו הסביר של המוכר) שהחניות ו/או חלק מהן ממוקמות ו/או תמוקמנה במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או בסמיכות לבניינים אחרים במקרקעין וכי יתכן שהחניון, כולו או חלקו, יהיה מתחת ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או בסמיכות לבניינים אחרים במקרקעין וכי אופן רישום החניות יעשה עפ"י האפשרויות בהתאם להוראות הדין, דרישת הרשויות המוסמכות ושיקול דעתו הסביר של המוכר, לרבות, אך מבלי למעט, רישום חניה עוקבת (אף אם מורכבת מ-2 מקומות חניה) ו/או מכאנית כהצמדה של מקום חניה

אחד ו/או רישום החניה כקרקע ו/או כמשטח.

- 13.6 בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, ובכפוף לכך שניתן יהא לבצע את הרישום בדרך הרגילה, בהתאם לחוק, לתקנות, להוראות לשכת רישום המקרקעין, להוראות המחכירים ו/או המשרד, להוראות המפקח/ת על רישום בתים משותפים/מקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת כפי שיהיו נהוגות במועד הרלבנטי, מתחייב המוכר לדאוג לכך שרישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, לרבות בהתאם לסעיף 13.4 לעיל, יבוצע לא יאוחר מתום 12 חודשים (או כל מועד אחר עפ"י דין) ממועד מסירת הדירה לקונה בפועל או ממועד רישום הפרצלציה, ככל שלא נרשמה עד למועד חתימת הסכם זה, איחוד ו/או פיצול המקרקעין, בהתאם להוראות סעיף 13.3, לעיל, ככל שיידרש, לפי המאוחר מבין שני המועדים, ורישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בפנקס הבתים המשותפים יבוצע תוך 6 חודשים (או כל מועד אחר עפ"י דין ובלבד שלא יפחת מ-6 חודשים כאמור) ממועד מסירת הדירה לקונה בפועל או ממועד מתן צו לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים אשר הדירה הינה חלק ממנו כבית משותף ובכפוף כי הקונה ימציא את כל האישורים המוטלים על הקונה, לרבות אישור מס רכישה ו/או אישור עירייה, לפי המאוחר מבין שני המועדים (להלן: "מועד הרישום"). היה ומועד הרישום ידחה מחמת כח עליון או מחמת עיכובים שאינם בשליטת המוכר, לרבות עיכובים הנוצעים בחוסר שיתוף פעולה מצד רוכשי דירות/יחידות בבניין ו/או בפרויקט ואשר המוכר הוכיח לגביהם כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא היה יכול באופן סביר בנסיבות העניין למנוע את קיומם ו/או מחמת כל עיכוב אחר המותר/יותר למוכר עפ"י דין, ידחה מועד הרישום בפרק הזמן הנובע מהעיכוב הנ"ל.
- 13.7 בעת רישום הבניין כבית משותף, יהיה המוכר זכאי לרשום תקנון מוסכם שיסדיר את היחסים בבית המשותף כאמור בסעיף 12 לעיל, כל זאת ללא צורך בהסכמת הקונה לרישום תקנון זה ו/או לתנאיו.
- 13.8 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 12 לעיל, המוכר יהא זכאי להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים הנדרשים על פי דין, או לשימוש עבור מתקנים כגון אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מכלים לאספקת גז מרכזי, כבלים, חוטי חשמל, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, בין אם יותקנו על ידו ובין אם על ידי כל רשות או מוסד או גוף אחר, בין אם השימוש קשור בדירה ובין אם לשימוש יחידות דיוור אחרות ו/או שטחים אחרים לרבות חניות ומחסנים. המוכר מבהיר בזאת והקונה מסכים לכך כי המוכר יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה, בעלויות, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבית המשותף, שתידרשנה על פי שיקול דעתו, לרבות על שם כל גוף ו/או רשות שיתכן ויתנו שירות לדיירי הבניין ו/או בעלי הזכויות בו, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או זכויות שימוש במתקנים אחרים לרבות חניות או במערכות שנועדו לשמש אף בעלי דירות אחרים ו/או בעלי זכויות אחרים ו/או מקרקעין סמוכים ו/או חלקות סמוכות ו/או אחרות ו/או את שטחי המסחר ו/או עפ"י דרישת רשויות מוסמכות ו/או "חברות" (כהגדרתן בסעיף 11.3 לעיל) ו/או עפ"י המתחייב מהתב"ע ו/או מהיתר הבניה.
- 13.9 ידוע לקונה כי המוכר יטפל ברישומים המתחייבים מכח הסכם זה וזאת באמצעות עוה"ד, והקונה מתחייב להופיע בפני המוכר ו/או עוה"ד ו/או בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר, שייקבע עפ"י המוכר ו/או על ידי עוה"ד, במועד שיתואם עמו, לצורך ביצוע הרישום כאמור בהסכם זה. לא הצליחו המוכר ו/או עוה"ד לתאם עם הקונה מועד כאמור שיהיה בתוך פרק זמן של 14 ימים שיציעו המוכר ו/או עוה"ד, מתחייב הקונה להופיע במועד שיקבע על ידי המוכר ו/או עוה"ד במשרדי המוכר ו/או עוה"ד ו/או בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר שייקבע עפ"י המוכר ו/או על ידי עוה"ד.
- בנוסף לאמור לעיל, מתחייב הקונה לשתף פעולה עם המוכר ו/או מי מטעמו לביצוע הפעולות הנדרשות לצורך ביצוע הרישום, וכן לאפשר למודד ו/או לאדריכל ו/או כל בעל מקצוע אחר מטעם המוכר, להיכנס לדירה ולשטחי הבנין, ולבצע מדידות לצורך הכנת כל תשריט וכל מסמך נדרש לשם ביצוע הרישום.
- כמו כן, מתחייב הקונה להמציא למוכר, עד למועד מסירת החזקה ו/או בכל מועד מאוחר יותר לפי דרישת המוכר, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים (לרבות מס רכישה), ארנונות, היטלים שחובת תשלומם על פי הסכם זה מוטלת על הקונה (לרבות אישור עירייה ו/או הועדה המקומית מופנה לרשם המקרקעין בדבר העדר חובות) וכן לשלם את כל הוצאות הרישום הנדרשות בקשר עם מוסדות פיננסיים שמימנו עבור הקונה חלק מרכישת הדירה (לרבות הערות אזהרה בגין כתבי התחייבות לרישום משכנתא) וכן כל הוצאה ו/או תשלום שיידרשו לשם הרישום כאמור אשר נגרמו בעטיו של הקונה (לרבות בשל הפרת הסכם זה ו/או ביצוע חריגות בניה בדירה ו/או בבניין ו/או בקשר עמו) ו/או לחתום על



כל מסמך כנדרש.

לא הופיע הקונה ו/או לא המציא מסמך כלשהו כנדרש כאמור לעיל ו/או לא שילם תשלום ו/או לא חתם על כל מסמך כנדרש כאמור ו/או לא שיתף פעולה ו/או איפשר כניסה כאמור, למרות שנשלחה אליו התראה בעניין, כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו למוכר בגין אי ביצוע הרישום, לרבות אי ביטול ערבויות חוק מכר ו/או אי מילוי התחייבויותיו כאמור בסעיף 13.12 להלן, יחולו על הקונה וישולמו על ידו והוא מתחייב לשפות את המוכר מיד עם דרישתו הראשונה. הפרת הוראת סעיף זה תחשב הפרה יסודית ע"י הקונה.

13.10 הוראות הסכם זה המתייחסות לעניין הזכויות והחובות בדירה וברכוש המשותף יחייבו את הקונה גם לפני רישום הדירה כדירה נפרדת בבית המשותף ולפני רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, והקונה מסכים לכך במפורש. כמו כן, עד להשלמת הרישום, בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה במועדן עפ"י הסכם זה, תוקנה לקונה הזכות לחזקה ולשימוש באופן ייחודי בדירה, ובחלקים שהוצמדו אליה.

13.11 לא בשימוש.

13.12 ככל שהמחכירים יאפשרו העברת זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בספרי המחכירים בכל שלב קודם לרישום הבית המשותף ורישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יפנה המוכר את הקונה למחכירים לצורך חתימת חוזה חכירה בקשר לדירה או כתבי העברת זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בספרי המחכירים, הכל בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל המחכירים לגבי הפרוייקט. הקונה מתחייב להופיע בפני עוה"ד או בפני המחכירים לצורך חתימה על חוזה חכירה עם המחכירים בקשר לדירה ו/או כתבי העברה כאמור, לפי העניין, וזאת במועד שיתואם עימו. חתם הקונה בפני המחכירים על חוזה חכירה או על כתבי העברה כאמור, ימציא למוכר את אישור המחכירים על כך. מובהר בזה, כי ככל שהפנה המוכר את הקונה למחכירים לחתימה על חוזה החכירה עם המחכירים או כתבי העברה, חתימת הקונה כאמור מהווה תנאי מוקדם לרישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין. מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה לחתימה על חוזה חכירה ו/או כתבי העברה כאמור, יהא המוכר ומיופי הכח הנזכרים בסעיף 22 להלן רשאים (אך לא חייבים) לעשות שימוש ביפוי הכח הבלתי חוזר הנזכר בסעיף 22 להלן ולחתום על חוזה החכירה או כתבי העברה עם המחכירים בשם הקונה וכל בטוחה שניתנה לקונה על ידי המוכר תחשב ממועד זה ואילך כבטלה ומבוטלת.

על אף האמור לעיל ובכל מקום אחר בהסכם זה (לרבות במפרט הטכני נספח א'), הקונה מודע ומאשר בזאת כי ייתכן ובהתאם להנחיות והוראות המחכירים ובכפוף לאישורם, הזכויות שתירשמה לקונה בדירה תהיינה זכויות בעלות (בניגוד לחכירה), בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר, והקונה מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה (למעט תביעת פיצויים ככל שהוא זכאי להם) כנגד המוכר ו/או מי מטעמו בקשר עם האמור. במקרה האמור, יחולו הוראות הסכם זה בהתאמה, בשינויים המחוייבים, לרבות אך לא רק הוראות סעיפים 13.9 ו-15.3 לעיל.

13.13 הושמט.

13.14 הקונה מתחייב להסיר כל מניעה לרישום הבית המשותף, הנובעת ממנו, ככל שנובעת וזאת מיד עם דרישת המוכר. הפרת הוראה זו הינה הפרה יסודית של הסכם זה.

13.15 הודע לקונה כי שטח הדירה כפי שיופיע בתשריט הבית המשותף עלול להיות שונה מזה שמופיע בהסכם זה, לרבות מפאת השוני בשיטת המדידה לפי החוק לעומת שיטת המדידה הנדרשת על ידי המפקח/ת על רישום המקרקעין, וכי יתכן ועוה"ד יחתמו על תצהיר למפקח/ת על רישום המקרקעין לפיו, בין היתר, יאשרו עוה"ד את ההתאמה גם אם יהיה קיים שוני כאמור. בכל מקרה לקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו ו/או עוה"ד בגין כל האמור לעיל.

14. התמורה

14.1 עבור רכישת הדירה ועבור כל יתר התחייבויותיו של המוכר על פי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכר ו/או למי מטעמו את מחיר הדירה והתשלומים כאמור בסעיף 4 לנספח "ג", וכן את כל יתר התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה (מחיר הדירה וכל יתר התשלומים כאמור ייקראו לעיל ולהלן: "התמורה").

14.2 מחיר הדירה הכולל כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם, ישולם על ידי הקונה למוכר בתשלומים ובמועדים המפורטים בלוח התשלומים והמועדים המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן כנספח "ג".



- 14.3 הושמט.
- 14.4 מחיר הדירה הכולל כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם, ישולם אך ורק באמצעות שוברי תשלום, שימסור המוכר לידי הקונה לאחר החתימה על הסכם זה ע"י שני הצדדים (להלן: "**השוברים ו/או שוברי התשלום**") ולא בכל דרך אחרת ובין היתר לא יועברו תשלומים על חשבון התמורה לחשבון הפרוייקט שלא באמצעות השוברים והקונה מתחייב לא לשלם סכום כלשהו למוכר בגין התמורה אלא באמצעות שוברי התשלום. לעניין זה יובהר כי כל הוראות הסכם זה המחייבות תשלום התמורה באמצעות השוברים ו/או שוברי תשלום, מתייחסות לתשלום מחיר הדירה הכולל כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם.
- מובהר לקונה כי תשלום שיבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום עלול להותיר את הקונה ללא בטוחות המגיעות לו על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) וכן לגרום שהדירה לא תוחרג מהשעבודים שלטובת הבנק ו/או משעבודים אחרים שירשמו על הדירה בהתאם להוראות הסכם זה, ככל וירשמו. הודע לקונה כי השוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים, וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים (פרט לבנק) זיכוי חשבון הפרוייקט יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום. הודע לקונה כי בגין ביצוע תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
- 14.5 הקונה מתחייב כי כל השוברים ימולאו על ידו בכתב יד קריא וברור ויכללו את הפרטים שיש למלא בשובר ובכלל זה שמו ואת מספר תעודת הזהות שלו, בהתאם לפרטים שצוינו בהסכם זה, וכן את הסכום לתשלום.
- 14.6 הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו, ולהשיב לידי המוכר את כל השוברים שלא שולמו על ידו ו/או שלא נעשה בהם שימוש, מכל סיבה שהיא, במועד מסירת החזקה או במועד אחר עליו יודיע המוכר לקונה בהתראה מראש או במועד ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא.
- הקונה מתחייב כי במקרה של גניבה ו/או אובדן ו/או נזק שייגרם לפנקס השוברים ו/או מכל סיבה אחרת שבה תידרש הנפקתו של פנקס שוברים חדש (להלן: "**הפנקס החדש**"), יחתום הקונה על כל מסמך שיידרש על מנת להנפיק פנקס חדש כאמור וכן ישלם הקונה למוכר, לפי דרישתו ראשונה וכתנאי לקבלת הפנקס החדש, כל עלות שתיגרם למוכר עקב הנפקתו של הפנקס החדש כאמור.
- 14.7 הקונה מתחייב שלא לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, למעט השלמת פרטיו, פרטי הדירה והסכום המשולם באמצעות השובר, ככל שאלה לא יופיעו בשובר.
- 14.8 ידוע לקונה כי לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לו זכות כלשהי מעבר לזכות לקבל את הערבות, כהגדרתה להלן, ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות המכר בעקבות זאת כדי להקנות לו זכויות מעבר לזכויותיו על פי הערבות, לרבות הזכות לשחרור הדירה מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק על הפרוייקט ועל המקרקעין.
- 14.9 על אף האמור בהסכם זה, ההוצאות כאמור בסעיף 4.3 לנספח ג' להסכם אשר כלולות במחיר הדירה הכולל, כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם, לא ישולמו באמצעות שוברי תשלום, אלא בהמחאה/במזומן ישירות לעוה"ד בהתאם להוראות סעיף 4.3 לנספח ג' להסכם.
- 14.10 הפרת הוראה מהוראות סעיף 14 זה ו/או מהוראות נספח ג' להסכם זה על ידי הקונה, תחשב הפרה יסודית של הסכם זה.
- 15. הבטחת כספי הקונה**
- 15.1 המוכר מתחייב להבטיח כספים ששולמו באמצעות השוברים, על חשבון התמורה, בגין הסכום ששולם באמצעות השוברים, למעט בגין רכיב המע"מ הנכלל בסכום זה, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן בסעיף זה: "**החוק**"), במידה שיהיה צורך בכך, בהתאם להוראות החוק, באחת מהדרכים הבאות, לפי שקול דעתו של המוכר:
- 15.1.1 ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה למוכר באמצעות השוברים, על חשבון התמורה, למעט בגין רכיב המע"מ הנכלל בכספים אלו, במקרים המפורטים בערבות;
- 15.1.2 ביטוח המוכר אצל מבטח להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה למוכר באמצעות השוברים, על חשבון התמורה, למעט בגין רכיב המע"מ הנכלל בכספים אלו, והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;

- 15.1.3 משכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר השיכון, להבטחת החזרת כל הכספים ששילם הקונה למוכר באמצעות השוברים על חשבון התמורה שתירשם ע"ג הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית;
- 15.1.4 רישום הערת אזהרה בגין מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות;
- 15.1.5 העברת הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהמקרקעין, כמוסכם בהסכם זה, על שם הקונה כשהדירה או המקרקעין, לפי העניין, נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי;

הדרך בה יובטחו כספים ששולמו על ידי הקונה באמצעות השוברים, על חשבון התמורה, תהיה בדרך של ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בהתאם לחוק (לעיל ולהלן): **"הערבות"** או **"פוליסת הביטוח"**, לפי העניין, וזאת מבלי לגרוע מזכות המוכר להחליף את הערבות או פוליסת הביטוח בבטוחה כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן. הערבות או פוליסת הביטוח יהיו בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכר באמצעות שובר התשלום, למעט בגין רכיב המע"מ הנכלל בתשלומים אלו. עלויות הוצאת הערבות או פוליסת הביטוח - יחולו על המוכר (שלעניין זה מסכים הקונה מראש, כי על אף האמור לעיל, הרי שהחל ממועד מסירת הדירה בפועל לידי הקונה וככל שלא ניתן יהיה להחליף את הערבות או פוליסת הביטוח בבטוחה כאמור בסעיף 15.1.4 לעיל, יחולו תשלומים אלו על הקונה והמוכר יהא רשאי, לתקופה שהחל מאותו מועד, לשלם את העלויות הנ"ל עבור הקונה, ולגבות מהקונה באופן שוטף את העלויות כאמור, ובלבד שתומצא לקונה קבלה מאת הבנק על שם הקונה עבור כל תשלום שייגבה מהקונה כאמור, והקונה מתחייב לשאת בתשלומים הנ"ל במלואם ובמועדם בהתאם לדרישת המוכר). מבלי לגרוע מזכויות המוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין, מוסכם כי הפרת הקונה התחייבות זו תדחה את קיום התחייבויות המוכר כלפי הקונה בהתאם להוראות הסכם זה לרבות בכל הקשור לביצוע רישומים והמוכר יהיה רשאי לעכב את ביצוע הרישומים על שם הרוכש ו/או העברת זכויות הרוכש עד להסדרת חובו למוכר). סכום הערבות או פוליסת הביטוח יוצמד בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בהסכם זה.

בכפוף לאמור בסעיף 17 להלן, הערבות או פוליסת הביטוח תימסר לקונה במועד הקבוע לכך בחוק. הקונה מתחייב ליידע את המוכר באופן מיידי במידה ולא יקבל את הערבות או פוליסת הביטוח במועד כאמור. הקונה מאשר ומסכים בזאת כי המוכר יהיה רשאי להעביר לממונה מטעם משרד הבינוי והשיכון שמונה/ימונה על פי הוראות החוק (להלן: **"הממונה"**), כל אינפורמציה שתידרש על ידו בקשר עם הקונה ו/או בקשר עם הסכם זה ו/או ביצוע, לרבות העברת העתק של ההסכם לממונה והוראות סעיף 30.10 להלן יחולו במקרה זה.

15.2 הקונה מסכים בזה כי המוכר יהא רשאי, בכל עת ולפי שיקול דעתו הסביר, לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת מאותו סוג ו/או מסוג אחר, הכל בכפוף להוראות החוק ולהסכמת הבנק ככל שזו תידרש באותו מועד בהתאם לתנאי הסכם הליווי הבנקאי. המוכר יודיע לקונה על החלפה כאמור. הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכר, לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר למוכר, כנגד קבלת התחליף, את הבטוחה הקודמת ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת, וזאת תוך 7 ימים ממועד דרישה ראשונה. אגרת רישום הערת אזהרה לטובת כל מוסד פיננסי מטעמו של הקונה, תחול על הקונה ותשולם על ידו.

כמו כן, הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך נהוג ו/או מקובל אצל הבנק שיידרש לו על ידי הבנק ו/או המוכר ו/או המחכירים לצורך קבלת הערבות או הבטוחה, לפי העניין.

באם הבטוחה תהא ערבות או פוליסת ביטוח אזי לפני מסירת הדירה וכתנאי מוקדם למסירתה לידי הקונה, יעביר הקונה את הערבות או את פוליסת הביטוח וכן ככל שנלקחה משכנתא על ידי הקונה - את כתב ההתחייבות (כהגדרתו בסעיף 16.4 להלן) חתום ומאומת ע"י המוסד הכספי, וזאת לפחות שבעה ימים לפני מועד המסירה, ל- (1) לידי עו"ד צד שלישי (שאינו מתוך עורכי הדין) שימונה על ידי המוכר וישמש לעניין זה כנאמן לקונה ולמוכר או; (2) לידי ב"כ הקונה (עו"ד צד שלישי או ב"כ הקונה, יקראו לעיל ולהלן: **"הנאמן"**) או; (3) שהבטוחה תיוותר בידי הקונה; הכל לפי החלטתו הסבירה של המוכר. עורכי הדין או הנאמן או הקונה, לפי העניין, יחזיקו את הערבות או פוליסת הביטוח, לפי העניין, בידיהם ויעבירו אותה לבנק או לחברת הביטוח, בהתאמה מיד עם התקיים אחד מהתנאים המפורטים להלן לפי המוקדם:

- 15.2.1 נמסרה החזקה בדירה לקונה ונחתם חוזה חכירה בין הקונה לבין המחכירים בקשר לדירה או כתב העברת זכויות חכירה בדירה על שם הקונה בספרי המחכירים, לפי העניין, כשהזכויות בדירה חופשיות מכל עיקול, שיעבוד, זכות צד ג' או משכנתא,

פרט למשכנתא(ות) לטובת המוסד הכספי שתרשם(נה) להבטחת הלוואה שהקונה ייקח על מנת לממן את רכישת הדירה, פרט להערות ולזכויות שירשמו לפי בקשת הקונה ו/או לפי צו של רשות מוסמכת שניתן כנגד הקונה ו/או עיקולים שיוטלו על זכויות הקונה בדירה, והכל בכפוף לאמור בסעיפים 11-12 לעיל בדבר רישום תקנון, זיקות הנאה וזכות מעבר ובכפוף לזכויות המחכירים; או

15.2.2 נמסרה החזקה בדירה לקונה, נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה והומצא אישור הבנק (וגם מהמוכר או מי מטעמו ככל ונרשמה לטובתם משכנתא בדרגה שניה) בדבר נכונותו לשחרר הדירה מהמשכנתא כאמור בסעיף 17.6 להלן; או

15.2.3 הומצאה לקונה בטוחה חלופית בהתאם להוראות החוק; או

15.2.4 זכויות החכירה בדירה נרשמו על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כשהזכויות בדירה חופשיות מכל עיקול, שיעבוד, זכות צד ג' או משכנתא, פרט למשכנתא(ות) לטובת המוסד הכספי שתרשם(נה) להבטחת הלוואה שהקונה ייקח על מנת לממן את רכישת הדירה, פרט להערות ולזכויות שירשמו לפי בקשת הקונה ו/או לפי צו של רשות מוסמכת שניתן כנגד הקונה ו/או עיקולים שיוטלו על זכויות הקונה בדירה, והכל בכפוף לאמור בסעיפים 11-12 לעיל בדבר רישום תקנון, זיקות הנאה וזכות מעבר ובכפוף לזכויות המחכירים; או

15.2.5 לחילופין, בהתמלא התנאים הקבועים בחוק בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי החוק.

היה ובכל שלב קודם להתקיימות מי מבין התנאים המפורטים בסעיפים 15.3.1-15.3.4 לעיל, יתקיימו התנאים בערבות או בפוליסת הביטוח, לפי העניין, למימושה וככל שהערבות או פוליסת הביטוח, לפי העניין הופקדה בידי עורכי הדין או הנאמן – יעבירו עורכי הדין או הנאמן, לפי העניין, את הבטוחה לרוכש כנגד המצאת עותק מאושר של פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, לפיו התקיימה אחת העילות לתשלום על פי הערבות או פוליסת הביטוח, לפי העניין.

15.3 עם התמלא התנאים המחייבים את הקונה להחזיר למוכר את הערבות או פוליסת הביטוח, בהתאם להוראות הסכם זה, תנאי החוק ותנאי הערבות/פוליסת הביטוח, תיחשב הערבות/פוליסת הביטוח שנתן המוכר לקונה על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הערבות/פוליסת הביטוח ו/או כתב ההתחייבות לידי המוכר, כאמור בסעיף 15.3 לעיל. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ככל שאי מסירת הערבות/פוליסת הביטוח ו/או כתב ההתחייבות תגרום לחיוב המוכר בעלויות כספיות, אזי תנאי נוסף למסירת החזקה יהיה פיצוי המוכר בגין כל העלויות הנוספות שנגרמו לו לרבות הוצאות ריבית חריגה ו/או עלות הערבות/פוליסת הביטוח, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר של המוכר בגין הפרה כאמור.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 24.2 להלן, מובהר בזאת, כי כל עוד לא פג תוקפה של הערבות/פוליסת הביטוח, העברת זכויות בדירה ע"י הקונה למקבל העברה מטעמו, תהא כפופה להסכמתו המוקדמת בכתב של הבנק.

15.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את מיופי הכח המפורטים ביפוי הכח הבלתי חוזר (נספח "ד"), לעשות בשמו את כל הנדרש לביטול הערבות והפיכתה לבלתי נדרשת.

15.5 הקונה מתחייב שלא יהיה ברישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בקשר עם הסכם זה וזכויותיו לפיו, ככל שתירשם, כדי למנוע מהמוכר לתת בטחונות לבנק ו/או את מילוי התחייבויות המוכר כלפי הקונה ו/או אחרים. הערת האזהרה כאמור, אם תירשם על ידי הקונה, תהיה בצורה של הערת אזהרה מפורטת המתייחסת רק לדירה וזאת ככל שלא תהיה מניעה לרישום הערה כאמור בלשכת רישום המקרקעין. מבלי לגרוע מן האמור, מובהר כי בכל מקרה רישום הערת אזהרה כאמור לעיל יהא אך ורק בתיאום מראש עם המוכר ובמועדים שייקבעו על ידי המוכר בלבד. במקרה בו יפר הקונה את התחייבותו האמורה ויגרום לרישום הערת אזהרה, בניגוד לאמור לעיל, אזי יהיה המוכר זכאי למחוק את הערת האזהרה ואף לעשות לשם כך שימוש ביפוי הכח הנזכר בסעיף 22 להלן ו/או לדרוש את מחיקת הערת האזהרה בבית המשפט המוסמך, בכל עת, והקונה לא יהיה זכאי להתנגד למחיקת הערת האזהרה. הקונה יישא בכל הנזקים וההוצאות שהמוכר יאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה וקיומה ובשל ההליכים למחיקתה, לרבות הוצאות משפטיות. בכל מקרה, כל הערת אזהרה לטובת הקונה תייוחד לדירה בעת ביצוע הרישומים ומיופי הכח יהיו רשאים לעשות לשם כך שימוש ביפוי הכח הנזכר בסעיף 22 להלן.

15.6 מומשה הבטוחה כדין, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הקונה בדירה ותועברנה לטובת המוכר ו/או הבנק.

הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כי במקרה בו יבקש לממש את הבטוחה שקיבל, בהתאם להוראות הסכם זה, הקונה מתחייב לאשר בחתימתו את קבלת חשבונית הזיכוי (הודעת זיכוי) שיוציא לו המוכר, וזאת כנגד ביצוע התשלום על פי הבטוחה כאמור.

15.7 ידוע לקונה כי מוטב הבטוחה, המתקבלת עפ"י הוראות סעיף 15.1 לעיל, יהיה בהתאם לפרטים שצוינו על גבי שובר התשלום (שם ומספר תעודת זהות) וכי כתובת הקונה, כמפורט בסעיף 31.1.2 להלן, תיחשב ככתובת למשלוח הערבות. הודע לקונה חשיבות מסירת כתובתו ואת פרטיו העדכניים כמפורט בהסכם זה והוא מתחייב להודיע בכתב לבנק (באמצעות פקס שמספרו מצוין ע"ג השוברים שהונפקו ע"י הבנק המלווה ולמוכר באמצעות פקס מספר: 073-2433100) על כל שינוי שיחול לגביהם. הודע לקונה כי כל טעות ו/או אי דיוק בפרטים אלו יכולים לגרום לעיכוב במסירת הבטוחה לידיה והוא מוותר מראש על כל טענה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו בקשר עם האמור.

16. משכנתא

16 במידה שהקונה ירצה לקבל הלוואה ממוסד כספי למימון חלק ממחיר הדירה, יהיה רשאי לעשות כן בכפוף להוראות הבאות:

16.1 ההלוואה המובטחת ב"משכנתא לטובת הקונה" כהגדרתה לעיל, תילקח אך ורק לצורך תשלום בפועל של מחיר הדירה. תשלומי ההלוואה ישולמו לחשבון הפרוייקט באמצעות השוברים/שהופקדו בידי הקונה במעמד חתימת הסכם זה, ואך ורק באמצעות שוברים אלה.

16.2 ההלוואה תינתן לקונה על ידי המוסד הכספי, בתנאים המקובלים אצלו, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'. לקונה ידוע שההלוואה ניתנת על ידי המוסד הכספי על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי המוסד הכספי בלבד ועל כן, אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד המוכר כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בנספח "ג".

16.3 הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד הכספי להעביר את כספי ההלוואה למוכר באמצעות חשבון הפרוייקט כמפורט בסעיף 17.7 להלן. הודע לקונה כי אך ורק יום קבלת ופרעון סכום ההלוואה בפועל על ידי המוכר מהמוסד הכספי ייחשב כיום התשלום בפועל ע"י התמורה. כמו כן, הודע לקונה כי מועד העברת סכום ההלוואה לחשבון הפרוייקט הנו באחריותו הבלעדית של הקונה ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח "ג".

16.4 הודע לקונה, כי תנאים מקדמיים להסכמת המוכר לחתימה על כתב התחייבות לצורך לקיחת הלוואה ע"י הקונה מאת מוסד כספי (להלן: "**כתב התחייבות**") ולהמצאת הבטוחה להבטחת התשלום המשולם מכספי הלוואה או לחתימה על כתב התחייבות מוכר למתן בטוחה כאמור, הנם חתימה על יפוי הכח והמצאתו למוכר, תשלום של 15% לפחות ממחיר הדירה למוכר מהון עצמי של הקונה (בדירה שמחירה עולה על 1.8 מיליון ₪) או תשלום של 10% לפחות ממחיר הדירה למוכר מהון עצמי של הקונה (בדירה שמחירה עד 1.8 מיליון ₪), והכל בהתאם להוראות בנק ישראל בפרוייקטים של מחיר למשתכן, חתימת הקונה על כתב הוראות בלתי חוזרות בדבר העברת הכספים המגיעים לקונה על פי הבטוחה למוסד הכספי בנוסח של הבנק (להלן: "**הוראות הקונה**"), וכן, כי כל כספי ההלוואה ישולמו ישירות לחשבון הפרוייקט באמצעות שוברים/וכי המוסד הכספי ייתן הסכמתו לביטול ההתחייבות ולהשבת כל בטוחה שתיתן לו ככל שהסכם זה יבוטל בכפוף להשבה למוסד הכספי של הכספים ששולמו ישירות על ידי המוסד הכספי למוכר והמגיעים לקונה עפ"י הסכם זה וכן ייתן את הסכמתו מראש ובכתב לרישום הבית המשותף ולייחוד הערות האזהרה לזכויות המוכר בדירה במסגרת רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש המוכר.

16.5 המוכר לא יחתום על מסמכי גרירת משכנתא, אלא אם ישולם מלוא הסכום הנגרר ישירות לחשבון הליווי של המוכר, קודם לחתימת המוכר על מסמכי גרירת משכנתא או לחילופין יובהר במסגרת מסמכי הגרירה כי ההתחייבות לא תיכנס לתוקף אלא לגבי סכומים שישולמו בפועל לחשבון הליווי על ידי הבנק למשכנתאות – למען הסר ספק יובהר, כי בכל מקרה לא יחתמו מסמכי גרירת משכנתא קודם לתשלום הון עצמי כמפורט בסעיף 16.4 לעיל על ידי הקונה לחשבון הליווי. המוכר יחתום על כתב ההתחייבות בנוסח שיהא מקובל על הבנקים. נטל הקונה הלוואה מיותר ממוסד כספי אחד, לא יחתום המוכר על כל כתב התחייבות, קודם שיקבל את הסכמת המוסד הפיננסי שנתן את ההלוואה הראשונה בזמן, לרישום המשכנתא לטובת המוסד הכספי השני בדרגת קדימות שווה.



- 16.6 הקונה מתחייב לשלם את כל העמלות, הוצאות והאגרות הכרוכות ברישום הערת אזהרה ו/או המשכנתא ו/או המשכון ואת כל יתר העמלות, ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, בעלות הסבת הבטוחה שניתנה לקונה, ככל שתידרש על ידי הבנק המלווה, וברישום המשכנתא, המשכון והערות אזהרה לפי תנאי המוסד כספי שנתן את ההלוואה.
- 16.7 אין באמור לעיל ו/או ביכולתו או אי יכולתו של הקונה לקבל הלוואה, כדי לגרוע ו/או להפחית מהתחייבותו לשלם את מלוא התמורה ובמועדה.
- 16.8 הצהרות והתחייבויות הקונה עפ"י סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בהסכם, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ע"י הקונה.
- 17. זכויות הבנק**
- 17.1 המוכר מצהיר כי התקשר/יתקשר עם הבנק לצורך קבלת לוי בנקאי לפרוייקט ולצורך הנפקת ערבויות לרוכשי דירות כאמור בסעיף 15 לעיל ו/או לצורך קבלת מימון למוכר. הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה וכחלק בלתי נפרד הימנו, על כתב התחייבות לטובת הבנק בנוסח המצורף כנספח "ה", או בנוסח אחר כפי שיידרש ע"י הבנק מפעם לפעם וזאת תוך 7 ימים מדרישת המוכר, ומתחייב לפעול על פיו, ולקיים אחר כל תנאי נוסף שיקבע לפי דרישת הבנק לצורך הנפקת הערבויות.
- 17.2 ידוע לקונה, כי בגין האמור לעיל שיעבד או ישעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין ורשם ו/או ירשום הערת אזהרה ו/או שעבוד ו/או משכנתא/ות בדרגה ראשונה ו/או בדרגות נוספות כפי שיסכם עם הבנק ו/או התחייבויות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ו/או בדרגות נוספות כפי שיסכם עם הבנק, על המקרקעין ו/או אצל המחכירים לטובת הבנק.
- 17.3 בחתימתו על הסכם זה נותן הקונה הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום השעבודים כאמור לעיל והוא לא יהיה רשאי להתנגד לכך.
- 17.4 ידוע לקונה כי המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ובלתי חוזרת על דרך השעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיו כלפי הקונה, לבנק, ונותן בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את מחיר הדירה הכולל כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם, לחשבון הפרוייקט באמצעות שוברים, כמפורט בסעיף 14 לעיל, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים – נספח ג', והקונה מתחייב בזאת לפעול ע"פ ההוראה הנ"ל.
- כל חלק מהתמורה שהיה מחויב בהתאם להוראות הסכם זה בתשלום באמצעות שוברים, שהתקבל ושלא שולם באמצעות השוברים, לא יחשב כחלק מהתשלומים ע"ח התמורה.
- הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמת הבנק.
- בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.
- 17.5 הקונה מאשר ומסכים בזאת כי המוכר יעביר לבנק כל אינפורמציה שתידרש ע"י הבנק בקשר עם הקונה ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק ההסכם לבנק והוראות סעיף 30.10 להלן יחולו במקרה זה.
- 17.6 בסמוך לקבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, ביחד עם חתימת הקונה על חוזה חכירה בין הקונה לבין המחכירים או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בגין הדירה, בהתאם להוראות סעיף 15.1.4, לפי העניין או כל בטוחה חלופית בהתאם לחוק, ובכפוף להשבת או ביטול הערבות על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) שקיבל הקונה ובתנאי קודם כי כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה הכולל כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם, למעט ההוצאות כאמור בסעיף 4.3 לנספח ג' להסכם אותן מתחייב הקונה לשלם בהתאם להוראות סעיף 4.3 לנספח ג' להסכם, שולמו לחשבון הפרוייקט כהגדרתו לעיל, באמצעות השוברים, ימציא המוכר לקונה אישור חתום על ידי הבנק (לעיל ולהלן: "אישור הבנק") הקובע כי המשכנתא על המקרקעין לא תמומש ביחס לדירה, בנוסח שיהיה מקובל אצל הבנק מעת לעת.

- 17.6.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ולצרכי ההודעה הנדרשת לקונה בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות), המוכר מודיע לקונה כי נתן ו/או ייתן לבנק הוראה בלתי חוזרת לפיה לאחר ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה ששילם הקונה באמצעות פנקס שוברים או לאחר הוצאת פוליסת הביטוח על ידי המבטח, ימציא הבנק את "ההודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד" כאמור בחוק המכר (הבטחת השקעות). לאחר קבלת "ההודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד" מאת הבנק, יעביר אותה המוכר לקונה. עלות הפקת הודעת הבנק כאמור כמפורט לעיל תחול ותשולם על ידי המוכר.
- 17.7 הקונה מתחייב לכך שתשלום מחיר הדירה הכולל כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם יהיה במזומן או בדרך של הוראה לחיוב חשבון בלבד ויפקד לחשבון הפרוייקט באמצעות השוברים למעט ההוצאות כאמור בסעיף 4.3 לנספח ג' להסכם אותן מתחייב הקונה לשלם בהמחאה/מזומן ישירות לעוה"ד בהתאם להוראות סעיף 4.3 לנספח ג' להסכם. כל תשלום ע"י מחיר הדירה שלא במזומן (עסקת ברטר, טרייד אין וכד') לא יחשב כתשלום ע"י מחיר הדירה על פי הסכם זה והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בדירה, אלא בכפוף לביצוע כל התשלומים אותם עליו לשלם עפ"י הסכם זה קודם לאותו מועד, לרבות תשלום מלוא מחיר הדירה לחשבון הפרוייקט באמצעות השוברים.
- 17.8 הקונה יהא זכאי לקבל את אישור הבנק למספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט בדרכים הבאות:
- 17.8.1 פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרוייקט סניף _____ רחוב _____ (ככל שלא מולאו בחתימה, יהיו הפרטים הנ"ל הפרטים עליהם יודיע המוכר לקונה בכתב).
- 17.8.2 פניה למענה טלפוני שמספרו מצוין על גבי השוברים.
- 17.8.3 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק (_____) תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי השוברים (ככל שלא מולאו בחתימה, יהיו הפרטים הנ"ל הפרטים עליהם יודיע המוכר לקונה בכתב).
- 18. מסים אגרות ותשלומים**
- 18.1 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.
- למען הסר ספק יובהר כי לא תחול על המוכר ו/או עוה"ד כל אחריות לשומה העצמית, ולכל הקשור והכרוך בה, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם כך.
- הקונה ידווח לרשויות המס על העסקה נשוא הסכם זה בהתאם להוראות הדין, אולם ככל ולבקשת הקונה, יסכימו המוכר ו/או עוה"ד לכלול בטופס הדיווח לרשויות המס המוגש מטעם המוכר לרשויות המס גם את הדיווח מטעם הקונה, לא תחול על המוכר ו/או עוה"ד ו/או על מי מטעמם כל אחריות בקשר עם הגשת הדיווח ו/או איחור בהגשת הדיווח ו/או עריכת השומה, כמפורט לעיל ידוע לקונה והוא מאשר כי מסמכים אשר אמורים להישלח אליו מרשות המיסים (לדוג' שובר תשלום מס רכישה, הודעת שומה וכו') יתכן וישלחו ע"י רשות המיסים לכתובתו כפי שהיא רשומה במאגרי המידע של משרד הפנים, ולא לכתובתו המצוינת בהסכם זה ו/או בטופס הדיווח לרשות המיסים. לאור האמור, הודע לקונה כי האחריות לקבלת מסמכים מרשות המיסים במועד ו/או לעדכון הכתובת במאגרי משרד הפנים ולרבות לקבלת שובר מס רכישה על מנת שישלמו במועד, תחול עליו באופן בלעדי, וכי למוכר ו/או לעוה"ד לא תהא כל אחריות בקשר עם כך ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר ו/או עוה"ד ו/או מי מטעמם בקשר עם האמור.
- 18.2 לא בשימוש.

- 18.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את ההוצאות, האגרות ותשלומי החובה הכרוכים ברישום הערת אזהרה לטובת מוסד כספי ו/או משכנתא לטובת מוסד כספי באם הקונה ייטול משכנתא כמפורט בסעיף 16 לעיל.
- 18.4 למען הסר ספק, מובהר בזה כי בנוסף למחיר הדירה הקונה יישא בסך הקבוע בסעיף 4.3 לנספח ג' להסכם כהשתתפות בהוצאות המשפטיות בגין רישום הזכויות על פי ההסכם בלשכת רישום המקרקעין, ובכלל זה רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים
- 18.5 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 20 להלן, הקונה מתחייב לשלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על הדירה ו/או כל תשלום אחר החל על בעלים ו/או מחזיק בזכות בדירה (להלן: "אגרות והיטלים") הכל בגין התקופה שממועד המסירה ואילך. הקונה ישלם את המיסים הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת הרשות הגובה ו/או לפי דרישת המוכר.
- למען הסר ספק, במידה ומסירת הדירה נדחתה בשל סירובו לחתום על פרוטוקול המסירה ו/או בשל אי הופעת הקונה לקבלת החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שהוזמן ו/או בשל אי מילוי התנאים המוקדמים החלים על הקונה עפ"י הסכם זה והמהווים תנאי מוקדם למסירת החזקה ו/או בשל פיגור בתשלום החל עליו על פי ההסכם, יחולו על הקונה האגרות וההיטלים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם, מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 20 להלן.
- 18.6 החל ממועד המסירה, הקונה מתחייב לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, זאת בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף.
- 18.7 המוכר יישא בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה המוטלים על מוכר על פי חוק בהיותו המוכר של הדירה וכן במס רכוש בגין התקופה עד מועד המסירה, אם וככל שיחול.
- 18.8 ככל שתוצג בפני המוכר דרישה ו/או הודעה כלשהי מכל גורם מוסמך שהוא בקשר עם הגבלת/עיקול זכויותיו של הקונה לפי הסכם זה, כגון עיקולים, צווים, פסקי דין, זכויות צד ג' כלשהן וכו', ואשר תדרוש את התייחסותו/ טיפולו של המוכר, יישא הקונה בהוצאות סבירות של המוכר בקשר עם כך, עפ"י דרישה ראשונה של המוכר, וככל שהתשלום כאמור יידרש טרם מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, הרי שפירעון התשלום הנ"ל יהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי הקונה.

19. חיבורי תשתיות

- 19.1 הקונה מתחייב לשלם עבור פיקדון והתקנת מונה חשמל, מונה מים ומונה גז לדירה כמקובל וכנהוג בחברת החשמל, ברשות המים ובחברת הגז (להלן בסעיף זה: "הרשויות") ולחתום ברשויות על חוזה לאספקה כמקובל באותן רשויות, בהתאם לפניית הרשויות ו/או בהתאם להפניה שתינתן לו ע"י המוכר, לשלם את כל התשלומים שיידרשו ע"י הרשויות, וכן כל מקדמה שתידרש ע"י ספק הגז על חשבון צריכת הגז בדירה, וזאת לפני מסירת החזקה בדירה לקונה, וכתנאי למסירה. שילם המוכר תשלומים כאמור בשם או עבור הקונה על מנת שלא לעכב קיום התחייבויות המוכר מתחייב בזאת הקונה לשלם סכום זה למוכר, מיד עם דרישת המוכר וכתנאי למסירת החזקה בדירה לקונה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. מובהר בזאת, כי תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז עד למונה הדירתי (לא כולל מונה דירתי) וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכר.
- הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל זכויות בדירה ולצורך תשלום מסים וארנונה, וזאת לפני מסירת החזקה בדירה לקונה, וכתנאי למסירה.
- התחייבות הקונה לחתימה על מסמכים כאמור בפסקה לעיל תחול על הקונה (לרבות במצב בו הוא מהווה חבר נציגות) בשינויים המחויבים ביחס לחוזים ו/או למונים כאמור של הרכוש המשותף, אולם לגבי הרכוש המשותף תיוספנה חברות התקשורת להגדרת "הרשויות" ביחס לקו הטלפוני המותקן במעליות הבניין (ככל שקיים) או ברכזת כבוי האש (כך שקווים אלה יועברו על שמם של בעלי הזכויות בבניין/חברת הניהול/נציגות הבניין עפ"י דרישת המוכר ו/או הקבלן המבצע). אין באמור כדי לגרוע מזכויות המוכר כאמור בסעיף 12.11 לעיל.
- 19.2 אם ועל אף שניתן לאכלס את הדירה על פי דין, הותקן ע"י המוכר או מטעמו חיבור מים ו/או חשמל זמני לדירה והקונה קיבל את החזקה בדירה ועדיין אינו מקבל אספקת מים ו/או חשמל מהרשויות, מתחייב הקונה לשלם למוכר, לפי דרישתו, את חלקו היחסי בהוצאות צריכת המים ו/או החשמל בדירה. המוכר יהא רשאי לנתק, לאחר מתן התראה והודעה מוקדמת, את אספקת

המים או החשמל הזמנית לדירה באם לא ישולם לו חוב זה ו/או באם לא יומצא לידיו האישור בדבר התקשרות עם הרשויות כאמור בסעיף זה לעיל.
אין בכל האמור בסעיף זה כדי להטיל על המוכר חובה לחבר את הדירה בחיבור זמני לאספקת חשמל ו/או מים.

20. מיסים ותשלומי חובה

20.1 המוכר מצהיר כי בקביעת מחיר הדירה נלקחו בחשבון ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המקרקעין, על הבניין, על הפרוייקט, על הדירה, על הבנייה, על מכירת הדירה לקונה או בהקשר לכך וכן התשלומים למחכירים ו/או לרשות המפתחת שנדרשו לשם קבלת חוזה החכירה (להלן: "תשלומי החובה") כפי שנדרשו או יידרשו עד למועד מסירת החזקה והחל מאותו מועד ישולמו ע"י הקונה. במידה ולאחר מועד מסירת החזקה יועלו ו/או ידרשו תשלומי החובה מעבר לסכומים שנלקחו בחשבון כאמור לעיל ו/או יוטלו תשלומי חובה כלשהם חדשים בקשר למקרקעין ו/או לבניין ו/או לפרוייקט ו/או לדירה ו/או בקשר לבניית הדירה ומכירתה לקונה, יחולו אלה על הקונה, ובלבד שנדרשו בגין התקופה שממועד מסירת החזקה כאמור ואילך, והקונה מתחייב לשלם למוכר תוך 14 יום מהיום שעל המוכר לשלם ו/או מהיום שקיבל את דרישת המוכר לכך.

20.2 מחיר הדירה כולל רק אותן עבודות פיתוח הכלולות במפרט ובתכניות, נספחים "א" ו – "ב" להסכם זה, בהיתר הבניה. כל תשלום שיחול לאחר מועד מסירת החזקה לקונה, בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שינויים שידרשו ו/או שיבוצעו ע"י כל רשות מוסמכת, יחול על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלם במועד לרשויות הני"ל. למען הסר ספק, המוכר מתחייב לשאת בתשלומי עבודות הפיתוח הכלולות במפרט ובתכניות, בהיתר הבניה, בתב"ע מכוחה הוצא היתר הבניה, ובהתאם להוראות המכרז וזאת עד למועד מסירת החזקה לקונה.

20.3 לא בשימוש.

21. תשלומים – כללי

21.1 כל המיסים, האגרות, ההיטלים, ההוצאות והתשלומים המפורטים בהסכם זה לעיל, החלים על הקונה, אשר לא שולמו עם החתימה על הסכם זה, ישולמו עם הגיע המועד החוקי לתשלום או לפי דרישת המוכר (שלא תהא קודמת למועד החוקי, ככל שקיים מועד כאמור). הקונה מתחייב להמציא לידי המוכר אישורים על ביצוע כל התשלומים שפורטו לעיל מיד עם דרישתו. כמו כן ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 7.10 לעיל, מתחייב הקונה לשלם למוכר או לרשויות (עפ"י דרישת המוכר) מיד עם קבלת דרישתו לכך את תשלומי הארנונה וכל היטל או אגרה עבור התקופה בה הוא חב בהתאם להוראות הסכם זה, על מנת לאפשר את קבלת האישורים הדרושים לביצוע הרישום על פי ההסכם.

21.2 שילם המוכר תשלום מן התשלומים המפורטים לעיל בשם או עבור הקונה מתחייב בזאת הקונה לשלם סכום זה למוכר, תוך שבעה ימים מקבלת דרישה מהמוכר בכתב. מובהר כי המוכר רשאי לבצע תשלומים עבור הקונה אך ורק באם מדובר בחוב אשר אי תשלומו עלול לעכב המוכר בביצוע התחייבותיו על פי ההסכם.

מבלי לגרוע מזכויות אחרות השמורות למוכר, מוסכם כי היה ויאלץ המוכר לשלם תשלום מן התשלומים המפורטים לעיל בשם או עבור הקונה בשל העובדה כי הקונה לא שילם את התשלום במועדו ו/או במלואו והעיכוב בתשלום ע"י הקונה מעכב את המוכר בביצוע התחייבותיו עפ"י הסכם זה ו/או על פי דין, אזי מתחייב הקונה להחזיר למוכר את הסכום ששילם המוכר כאמור, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים כאמור בסעיף 7 לנספח ג', על התקופה המתחילה במועד בו היה עליו לבצע את התשלום ועד למועד בו ישולם סכום זה לידי המוכר בפועל. לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שיעמדו לקונה כלפי הנושה המקורי.

22. יפוי כח

22.1 במעמד החתימה על הסכם זה יחתום הקונה על יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ד", וכן מתחייב הקונה להמציא לידי המוכר בתוך 14 ימים ממועד חתימת הסכם זה וכתנאי לקבלת הסכם זה חתום ע"י המוכר, יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ד1", חתום על ידו, לצורך ביצוע הוראות הסכם זה, המסמיכם את מיופי הכח כהגדרתם ביפוי הכח הני"ל, לבצע בשמו ובמקומו את כל הפעולות המפורטות ביפוי הכח. מיופי הכח הני"ל יהיו רשאים לחתום בשם ו/או במקום הקונה מכח יפוי הכח על כל הנדרש לשם ביצוע כל הפעולות המפורטות ביפוי הכח. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הקונה מסמיך את מיופי הכח הני"ל ליתן בשמו אישור וכן לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך הנדרש לצורך רישום זכויות הקונה בדירה ברמ"י ובלשכת רישום המקרקעין, ולצורך רישום הפרוייקט כבית משותף, רישום תקנון לבית

המשותף, חתימה על הסכם שיתוף, רישום חכירה והסכם שיתוף, חתימה על הסכם ניהול ורישום, רישום, מחיקת ו/או יחוד הערות לרבות הערות אזהרה, רישום וביטול משכנתאות, כתבי התחייבויות לרישום משכנתא, הערות אזהרה בגין כתבי התחייבויות לרישום משכנתא, ביטול ערבויות בנקאיות, ביטול בטחונות, לבקש הקלות, היתרי בניה, לשנות תכניות בניין ערים ושאר רישיונות, לבקש תיקון בצו הרישום לבית המשותף, תיקון להצמדות ו/או לצורך קיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ולחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה, וכן לבצע בשמו ובמקומו כל פעולה הנדרשת לצורך ביצוע הרישומים המפורטים לעיל. מובהר בזאת כי על אף מסירת יפוי הכח, ככל שתידרש ע"י מיופי הכח הנ"ל הופעתו האישית של הקונה לצורך חתימתו על כל מסמך שיידרש לרבות אישור על זיהוי דירתו עפ"י תשריט הבית המשותף, כאמור, הוא יתייצב לשם כך, במועד שיתואם עמו ע"י מיופי הכח הנ"ל ואם לא הצליחו מיופי הכח הנ"ל לתאם עם הקונה מועד כאמור שיהיה בתוך פרק זמן של 14 ימים שיציעו מיופי הכח הנ"ל, מתחייב הקונה להתייצב במועד שיקבע על ידי מיופי הכח הנ"ל.

מובהר, כי המוכר לא יעשה שימוש ביפוי הכח בניגוד להוראות ההסכם.

22.2 כתנאי למסירת החזקה יחתום הקונה שוב על יפוי הכח בנוסח המצ"ב וימציא למוכר העתק מאומת כדין.

22.3 אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לשחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ע"י מיופי הכח הנ"ל ואין בנתינת יפוי הכח משום שחרור הקונה מחובתו להתייצב ולחתום על המסמכים באופן אישי ואף כתנאי למסירת החזקה בדירה לקונה. לא התייצב הקונה במועד שתואם איתו או ככל שלא יתואם במסגרת 3 מועדים שהציע המוכר, במועד שיקבע ע"י המוכר תוך 14 ימים ממועד פנייתו הראשונה של המוכר או מיופי הכח הנ"ל לקונה לתיאום מועד, יהיה מנוע הקונה מלהעלות כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או עוה"ד ו/או מיופי הכח הנ"ל שעניינה חתימה מכח יפוי הכח הבלתי חוזרים. מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בתוקף יפוי הכח של הקונה ו/או בזכות המוכר ו/או מיופי הכח הנ"ל לפעול מכוחו וללא יוצא מהכלל.

22.4 הוראות סעיף זה מהוות הוראות בלתי חוזרות למיופי הכח הנ"ל לפעול כאמור לעיל, זאת הואיל וזכויות המוכר, כמו גם זכויות צדדים שלישיים, תלויות בהן. הקונה מתחייב להביא לידיעת כל הבאים מכוחו, לרבות רוכשים חדשים של הדירה, על דבר קיומו של יפוי כח זה.

22.5 הקונה נותן בזאת הוראות בלתי חוזרות למיופי הכח לחתום על בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הכספי ובלבד שבקשה כאמור תיחתם גם ע"י המוסד הכספי.

22.6 הפרת סעיף זה על ידי הקונה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

23. עניינים מיוחדים

בנוסף על כל האמור בכל מקום אחר בהסכם זה מצהיר ומתחייב הקונה, בהתחייבות שהפרתה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, כדלקמן:

23.1 לא בשימוש.

23.2 כי ביצוע התחייבויות הקונה על פי הסכם זה באופן מלא ובמועד הנו תנאי הכרחי ומקדמי לקיום התחייבויות המוכר על פי הסכם זה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל מקרה שהקונה איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי ההסכם במלואן ו/או במועדן, יתיר הדבר למוכר איחור במילוי התחייבויותיו כלפי הקונה לרבות דחיית ועדכון מועד מסירת הדירה בהתאמה לתקופת האיחור, מעבר לתקופות הדחיה והעדכון המותרות עפ"י הסכם זה, בין היתר לצרכי התארגנות. במקרה כאמור, הקונה יישא בכל עלות ו/או הוצאה שתחול על המוכר בגין דחיית ועדכון מועד המסירה כאמור לעיל, והמוכר לא יחשב במקרה כזה כמפר את התחייבויותיו כלפי הקונה על פי הסכם זה, והכל מבלי לגרוע מזכויות המוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין.

23.3 כי הנו מודע לכך שיוכל להשתמש בדירה למטרות הקבועות בתב"ע, במכרז ובהיתר הבניה לגביה, בלבד, והוא יהיה אחראי בלעדית לכל עבירה ו/או נזק הנובעים מהשימוש בדירה על ידו ו/או על ידי הבאים מטעמו או ברשותו.

24. העברת זכויות

24.1 לאחר מסירת הדירה וכל עוד לא נרשמו זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא רשאי הקונה להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיו מכח ההסכם כולן

או מקצתן לאחרים (להלן: "מקבל ההעברה"), ולא יהיה זכאי להקנות בכל דרך שהיא כל זכות בדירה ו/או בהצמדותיה לאחרים, אלא אם קיבל הקונה את הסכמת המוכר. המוכר לא יסרב להעברה, אלא מטעמים סבירים וענייניים בלבד ובלבד, שיתמלאו במלואם כל התנאים דלהלן:

- 24.1.1 הקונה ביצע את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה אשר היה עליו לבצען עד למועד העברת הזכויות למקבל ההעברה, לרבות תשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה.
- 24.1.2 כל עוד הערבות/פוליסת הביטוח לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) שקיבל הקונה לא פקעה, נדרש אישור הבנק המלווה לביצוע ההעברה מראש ובכתב.
- 24.1.3 לא בשימוש.
- 24.1.4 הקונה ימציא לידי המוכר את כל האישורים מאת כל רשות המופנים ללשכת רישום המקרקעין בדבר תשלום מלוא החובות לשלטונות מיסוי מקרקעין, לרבות מס שבח, מס רכישה בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על הדירה, וכן אישורים מאת הרשויות ומאת העירייה והועדה המקומית כי המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם ו/או כל מס ו/או דרישת תשלום אחרת אשר תהא מקובלת באותה עת בקשר עם העברת הזכויות. בנוסף, ימציא הקונה לידי המוכר אישור מס רכישה מאת שלטונות מיסוי מקרקעין המופנה ללשכת רישום המקרקעין בגין רכישת הזכויות בדירה על ידו על פי הסכם זה.
- 24.1.5 במקרה שהקונה לקח הלוואה ממוסד כספי מובטחת במשכנתא - הקונה ימציא אישור לשביעות רצונו של המוכר מאת המוסד הכספי, כי המשכנתא שהייתה רשומה לזכותו סולקה ו/או נגררה וכי הוא משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא על פי כתב ההתחייבות וכי הנו מסכים להעברת הזכויות. כמו כן, ימציא הקונה למוכר תצהיר על פי פקודת הראיות לפיו הדירה משוחררת מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהו. במידה ונרשמה לטובת המוסד הכספי הערת אזהרה - הערת אזהרה זו בוטלה ונמחקה והקונה המציא על כך הוכחה לשביעות רצונו של המוכר.
- 24.1.6 הקונה ימציא למוכר עותק מקורי או העתק נאמן למקור מההסכם למכירת הדירה חתום בין הקונה לבין מקבל העברה ובמקרה של העברה ללא תמורה - מתצהירים מאומתים כדין על ידי עו"ד.
- 24.1.7 הקונה ומקבל ההעברה יחתמו ויעבירו לידי המוכר או עו"ד כתב העברה בנוסח שיקבע על ידי המוכר (כולל אימות עו"ד לחתימות הקונה ומקבל ההעברה) ובו יאשר מקבל העברה כי קיבל על עצמו בכתב את התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, וכן ימציא מקבל העברה 2 עותקים מיפויי כח כמפורט בסעיף 22 לעיל, חתומים במקור על ידי מקבל העברה ומאומתים כדין על ידי נוטריון.
- 24.1.8 הקונה ומקבל ההעברה (כל אחד מהם) ישלמו למוכר ו/או לעו"ד עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול ברישום העברת הזכויות על שם מקבל העברה, כפי שיקבע מפעם לפעם על ידי המוכר ובכלל זה דמי טיפול בשיעור הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 או כל קביעה אחרת על פי דין החל על המוכר.
- 24.1.9 הקונה המציא למוכר אישור מקורי מועד הבית/ חברת הניהול, ככל שתהיה, בדבר סילוק כל חובותיו כלפי ועד הבית/ חברת הניהול עד למועד ההעברה, ובמידה וקיימת חברת ניהול בבניין ו/או בפרויקט, גם הסכם ניהול חתום על ידי מקבל העברה.
- 24.1.10 מקום שנדרש אישור של צד שלישי עקב מיהות מקבל העברה, כגון אישור בית משפט, לרבות עקב חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, ימציאו הקונה ומקבל העברה אישור כאמור כתנאי להעברת הזכויות.
- 24.1.11 הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו למוכר כל אישור ו/או מסמך סביר נוסף שיהיה דרוש למוכר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות ולהבטחת זכויות המוכר.
- 24.1.12 הקונה ביטל את הערת האזהרה שנרשמה לזכותו (אם נרשמה) והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונו של המוכר, ובמקרה שקיבל בטוחה אחרת לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) - החזיר הבטוחה למוכר כשהיא מבוטלת ובלתי נדרשת. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות חוק המכר (הבטחת השקעות), לעניין זכאות הקונה

לקבלת בטוחות.

- 24.1.13 הומצא למוכר אישור המחכירים בכתב (מקור) להעברת זכויות החכירה בדירה על שם מקבל העברה – אם וככל שהמחכירים מנפיקים אישור כאמור.
- 24.1.14 הקונה המציא למוכר אישור להנחת דעתו של המוכר לפיו הזכויות בדירה משוחררות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהו.
- 24.1.15 במידה והקונה רכש חניה שהינה במתקן חניה מכאני, הקונה ימציא את התחייבות מקבל ההעברה לקחת על עצמו את כל התחייבויות הקונה בקשר עם מתקני החניה המכאניים בנוסח זהה לנספח ט' להסכם זה.
- 24.2 מוסכם בזאת כי העברת זכויות הקונה לפני מסירת החזקה בדירה, לא תתאפשר אלא אם קיבל הקונה את הסכמת הבנק ואת הסכמת המוכר שלא תישלל אלא מטעמים סבירים וענייניים לרבות שמירה על האינטרסים הלגיטימיים של המוכר ו/או הבנק.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל ותינתן הסכמה להעברה כאמור, העברה כאמור מותנית, בנוסף לקיום מלא של כל התנאים המפורטים בסעיף 24.1 להסכם, גם בקיום ההוראות המצטברות הבאות:
- 24.2.1 המוכר לא יתנגד להסבת הערבויות שהונפקו לטובת הקונה בגין תשלומים ששילם עד לאותו מועד ע"ח מחיר הדירה לטובת מקבל ההעברה בכפוף להסכמת הבנק המלווה, ככל שתינתן, ובלבד שלא תוטל עליו כל חבות בגין הסבת הערבויות כאמור;
- 24.2.2 המוכר לא יהא חייב להמציא בטוחה כלשהי למקבל ההעברה, אלא לגבי יתרת מחיר הדירה הכולל כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם (בהפחתת ההוצאות המפורטות בסעיף 4.3 לנספח ג') שישולם למוכר ע"י מקבל ההעברה ישירות;
- 24.2.3 הקונה לא יהיה רשאי למכור זכויותיו על פי הסכם זה במחיר הנמוך ממחיר הדירה על פי מחירון המוכר כפי שיהיה בתוקף באותה עת (ככל שטרם נמכרו ע"י המוכר כל הדירות בפרוייקט ובסביבתו).
- 24.3 על אף האמור בסעיף 24 זה לעיל, הקונה מצהיר ומאשר כי הוא לא יהא רשאי למכור את דירתו החל מיום רכישה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או עד חלוף 7 שנים ממועד זכייתו של הקונה בהגדלה מטעם המשדך שאפשרה לו להתקשר בהסכם זה, לפי המוקדם מביניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרות הקונה בהסכם זה), לרבות בדרך של הסכם למכירת דירתו לאחר תום 5/7 השנים כאמור, אשר נכרת טרם תום 5/7 השנים כאמור. להבטחת האמור לעיל הקונה מתחייב לחתום במסגרת החתימה על הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המצורף כנספח יא' להסכם זה, וכן ידוע לקונה כי תירשם הערת אזהרה בגין האמור לעיל, בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי המוכר.
- ככל ויפר הקונה הוראה זאת, וימכור את הדירה שלא בהתאם לאמור לעיל, ישלם הקונה למשדך, פיצוי מוסכם וקבוע מראש בסך של 450,000 ₪, וכן ישלם הקונה למוכר את כל הנזקים וההוצאות שייגרמו לו כתוצאה מהפרת הוראה זו.

25. הפרות ותרופות

- 25.1 על הפרת הסכם זה, אלא אם הותנה במפורש בהסכם, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.
- 25.2 מבלי לפגוע בזכויות אחרות השמורות למוכר, רשאי המוכר בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, להביא הסכם זה לידי ביטול ו/או למנוע כניסתו של הקונה לדירה ו/או לעכב את מסירת הדירה לידי הקונה ו/או לדרוש את פינוי הקונה מן הדירה:
- 25.2.1 אם הקונה לא ישלם במועדו, במלואו ובהתאם לסעיף 14 לעיל, תשלום כלשהו על חשבון התמורה ו/או תשלום כלשהו מהתשלומים האחרים החלים על הקונה לפי הסכם זה או הנקובים בנספח "ג".
- מובהר בזאת כי איחור של עד 3 (שלושה) ימי עסקים לא יחשב כהפרה לעניין ס"ק זה ואיחור מעבר לכך יחשב כהפרה. איחור העולה על 10 ימים יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה ובלבד, שהקונה לא תיקן את ההפרה במסגרת אורכה בת 10 ימים אותה קיבל מהמוכר.

- 25.2.2 אם הקונה יפר את ההסכם הפרה לא יסודית, המוכר ינקוט בפעולות אלו לאחר שנתן לקונה התראה של 14 (ארבעה עשר) ימים מראש, בהם הקונה לא תקן את ההפרה.
- 25.2.3 אם הקונה יפר את ההסכם הפרה יסודית המוכר ינקוט בפעולות אלו לאחר שנתן לקונה התראה של 14 (ארבעה עשר) יום מראש, בהם הקונה לא תקן את ההפרה.
- 25.3 בחר המוכר לבטל את ההסכם כאמור לעיל, עקב הפרתו ע"י הקונה, יחזיר המוכר לקונה כל סכום ששולם במישרין על ידו על חשבון מחיר הדירה בלבד והחל ממועד השבת הכספים להם זכאי הקונה בהתאם להוראות סעיף זה, יהא ניתן לבטל את הבטוחות שנמסרו לקונה בהתאם להסכם זה (לרבות באמצעות יפוי הכח). המוכר יהיה זכאי לקזז את כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו או יגרמו לו בגין הפרת ההסכם על ידי הקונה, ככל ואינם מתייחסים לאותו ראש נזק בגינו ידרוש המוכר את הפיצוי המוסכם הנקוב להלן, וכן את כל יתר הסכומים אשר הוא רשאי לקזז בהתאם להוראות הסכם זה ו/או הדין. כמו כן ישיב המוכר, לפי שיקול דעתו הסביר, למוסד הכספי כל סכום שיידרש על ידו לסילוק הלוואה של הקונה, לביטול כתב ההתחייבות עליו חתם המוכר לטובת המוסד הכספי, מחיקת וביטול הערת אזהרה/משכנתא שנרשמו, אם נרשמה לטובת המוסד הכספי. המוכר יהיה זכאי לנהוג בדירה כמנהג בעלים ובכלל זה למכור את הדירה לכל צד שלישי אחר בתנאים שהוא יקבע, וזאת החל מתאריך משלוח הודעת הביטול.
- האמור בפסקה זו לא בא לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע מאת הקונה כל סעד אחר לרבות שיפוי ופיצוי בגין כל נזקים אחרים שנגרמו למוכר לרבות עקב עיכובים בביטול ו/או השבת הבטוחות שנמסרו לקונה לפי הסכם זה.
- 25.3.1 ככל שהקונה יהא זכאי להשבת כספים כמפורט לעיל, תושב היתרה לקונה בתנאי שהקונה ויתר בכתב על כל טענה ו/או דרישה לזכות בדירה (תוך שמירה על כל טענה שעומדת לו עפ"י כל דין), פינה את הדירה והשיבה למוכר במצב ראוי, במקרה והחזקה נמסרה לידי, השיב למוכר את השוברים שהופקדו בידיו במועד החתימה על הסכם זה וטרם שולמו ואת הבטחונות שקיבל להבטחת כספו וחתם על תצהירי ביטול עסקה לשלטונות מיסוי מקרקעין.
- בנוסף לאמור לעיל מוסכם כי תנאי נוסף להשבת היתרה כאמור לידי הקונה הינו חתימת הקונה על כל מסמכי הביטול הנדרשים לביטול הסכם זה מיד עפ"י דרישת המוכר.
- 25.3.2 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם על הצדדים כי השבת היתרה שתושב לקונה כאמור לעיל, תתבצע בכל מקרה לאחר 45 יום מהמועד בו הקונה פינה את הדירה והשיבה למוכר כאמור או ממועד ביטול ההסכם כדין במקרה והחזקה בדירה טרם נמסרה לידי, והכל בכפוף למילוי התנאים שלעיל.
- 25.4 מבלי לגרוע מחובתו של הקונה לחתום על כל המסמכים כמפורט בסעיף 25.3 לעיל, מוסכם כי לשם ביטול ההסכם, נותן הקונה למיזופי הכח הרשאה בלתי חוזרת לעשות שימוש ביפוי הכח - נספח ד' להסכם זה, ולחתום בשמו על כל המסמכים הנדרשים לביטול ההסכם כאמור, לרבות חתימה על מסמכים, הסכם, בקשות, תצהירים לרבות תצהירי ביטול למס שבת, מחיקת הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשם הקונה, ביטול בטוחות שנתנו לקונה כמפורט בסעיף 15 לעיל וכו', הכל על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר, ולקונה לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או כלפי מיזופי הכח בקשר עם ביטול ההסכם ו/או שימוש ביפוי הכח כאמור.
- אין באמור בכדי לגרוע מהתחייבותיו של הקונה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 25.5 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה, ישלם הקונה למוכר, סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה כשהיא צמודה באופן בו מוצמדת התמורה כמפורט בנספח ג' להסכם זה ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום בפועל (להלן: "הפיצוי המוסכם"), כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם מתוך הסכומים ששלמו לו ע"י הקונה.
- 25.6 המוכר יהא זכאי לקזז את הפיצוי המוסכם או את נזקיו בפועל מכל תקבול שקיבל מהקונה על חשבון התמורה.
- 25.7 במקרה בו הקונה לא ישלם איזה מהתשלומים אותם התחייב לשלם על פי הסכם זה, ולמרות זאת (ומבלי שהדבר יתפרש כמטיל חובה על המוכר לעשות כן), המוכר ימסור לקונה את החזקה בדירה

– אזי מיד עם דרישת המוכר, ישעבד הקונה לטובת המוכר, בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה (או בדרגה שניה במידה והקונה לקח הלוואה למימון רכישת הדירה ממוסד כספי כלשהו), ללא הגבלה בסכום את כל זכויותיו בדירה לרבות על פי הסכם זה ומיד לכשתהיה אפשרות חוקית לכך, ולא יאוחר ממועד רישום הדירה על שם הקונה, מתחייב בזה הקונה לשעבד לטובת המוכר במשכנתא בדרגה ראשונה (או בדרגה שניה במידה והקונה לקח הלוואה למימון רכישת הדירה ממוסד הכספי כלשהו), ללא הגבלה בסכום את כל זכויותיו בדירה. השעבוד יהיה בהתאם לנוסח שטר המשכון/משכנתא שיהיה מקובל על המוכר. מובהר בזה כי המוכר יהיה זכאי להשתמש בפיזי הכח האמור בסעיף 22 לעיל, גם לשם ביצוע הוראות סעיף זה וכל הנובע ממנו.

26. עורכי הדין

הודע לקונה כי משרד עורכי הדין שבלת ושות' (בהסכם זה לעיל ולהלן: "עורכי הדין") או ("עוה"ד"), ו/או עורכי הדין הפנימיים של המוכר, מייצגים את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הקונה, כי אין בתשלום ההוצאות המפורטות בסעיף 18.4 לעיל, בכדי ליצור יחסי שליחות בין עוה"ד ו/או עורכי הדין הפנימיים של המוכר לבין הקונה בכל הקשור להסכם וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר ונתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בהסכם זה. למרות האמור לעיל הצדדים מסכימים כי עוה"ד יטפלו בהגשת הדיווח על הסכם זה לשלטונות מיסוי מקרקעין בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 18.1 לעיל, ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה עפ"י הסכם זה בלבד וכי הקונה לא יהא זכאי לקבל מעוה"ד שירות נוסף. הקונה נותן את הסכמתו המפורשת לכך שעוה"ד ו/או עורכי הדין הפנימיים של המוכר יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.

27. המחאת חובות וזכויות המוכר

המוכר רשאי, בכל עת, להעביר לאחר או לאחרים (לעניין סעיף זה, להלן: "הנעבר") את זכויותיו ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתו הסביר, וזאת מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות המוכר על פי הסכם זה, ובמידת הצורך, יחתום הקונה (או מיופי הכח כהגדרתם בפיזי הכח) על כל מסמך שיידרש בקשר עם העברה כאמור. העביר המוכר התחייבויותיו כאמור, יוותר המוכר ערב כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעביר.

28. חבות הקונה - יחד ולחוד

28.1 כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא להסכם כ"קונה" (להלן בסעיף זה: "יחיד הקונה"), חייב יחד ולחוד וערב כלפי המוכר בערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחיד הקונה.

28.2 כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחיד הקונה בעניין הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע ממנו, לרבות מסירת הודעות מטעם המוכר, תחייב את שאר יחיד הקונה, וחתימת יחיד הקונה על הסכם זה תחשב כהרשאה של יחיד הקונה שניתנה לכל אחד מהם לחייב את יתר יחיד הקונה. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחיד הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם.

28.3 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל הסכם זה לגבי אחד מיחיד הקונה, הוא יהא רשאי לבטל גם ביחס ליתר יחיד הקונה, הכל לפי שיקול דעתו הסביר. ביקש אחד מיחיד הקונה לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחיד הקונה לוותר על הסכם זה והמוכר הסכים לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הקונה, לא יחשב כביטול או ויתור של כל יתר יחיד הקונה, אלא אם קבע המוכר אחרת.

29. ויתור

29.1 שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כל שהוא בהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו על ידי מורשי חתימה של הצדדים. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים לא ייחשב כויתור. הצדדים רשאים להשתמש בזכויותיהם, בכולן או בכל אחת מהן לחוד, לפי הסכם זה ולפי החוק, בכל עת שימצאו לנכון ובסדר שימצאו לנכון.

29.2 שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

30. כללי

30.1

א. מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מההסכם. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי המוכר לא יהיה קשור ולא יחויב בגין המו"מ, כהגדרתו לעיל, ככל שקדם לחתימתו או שהתקיים בד בבד עם חתימתו של הסכם זה.

הודע לקונה שהמוכר זכאי להחזיק בבניין ו/או בפרוייקט "דירה לדוגמא" אשר תשמש לצרכי תצוגה לקוני דירות פוטנציאליים בבניין, בפרוייקט ובמקרקעין, לרבות מקרקעין סמוכים ו/או אחרים, כפי שיקבע על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר. הקונה מתחייב לא להתערב ו/או להתנגד ו/או להפריע בכל דרך שהיא לפעילות התקינה של "הדירה לדוגמא" והקונה יהיה אחראי לכל נזק ישיר ו/או עקיף ובכלל זה מניעת רווח שיוכח כי נגרם למוכר אך עקב התנגדות, התערבות או ההפרעה מצידו. אין באמור כדי לגרוע מזכות הקונה לפנות לקבלת סעד מהערכאות ו/או הגשת התנגדות בוועדות התכנון.

ב. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הובהר לקונה כי כל ו/או חלק מהאזורים בסביבת הפרוייקט ו/או המקרקעין (שלעניין זה מובהר כי ההתייחסות למקרקעין בפסקה זו הינה לכל ההגדרות האפשריות למקרקעין במצטבר בהתאם להוראות הסכם זה) ו/או הבניין, לרבות שטחים הכוללים בניינים, פארקים, כבישים, דרכים וכו' ו/או אופן/תצורת הבינוי ו/או המיקום של הבניינים שיוקמו בפרוייקט, שייכתן והוצגו בפניו במסגרת המו"מ ו/או קודם לחתימת הבקשה להרשמה ו/או ההסכם, מכילים ו/או עשויים להכיל שטחים ו/או ייעודים ו/או אזורים ו/או בניינים אשר בנייתם ו/או הקמתם טרם אושרו באופן סופי ו/או במתכונת שהוצגה לו.

ג. אין באמור כדי לשלול מהקונה עילות תביעה, ככל שעומדות לזכותו, הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת ההסכם, העומדות לקונה מכוח כל דין.

30.2 חובות שהמוכר חב לקונה לא יהיו ניתנים לקיזוז. הקונה לא יוכל לקזז חובות שלטענתו המוכר חב כלפיו. חובות שהקונה חב למוכר על פי הסכם זה יהיו ניתנים לקיזוז. הקונה לא יהיה רשאי לקזז מתשלומים או מחובותיו למוכר סכומים כלשהם שיגיעו לו מחברת הניהול, ככל שתהיה.

30.3 כל שינוי או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי המוכר באמצעות מורשי החתימה שלו והקונה. הצדדים מתחייבים לאשר האחד למשנהו, בהקדם, כל שינוי או תוספת כזו שישכימו עליהם.

30.4 מוסכם בזה במפורש כי הדין החל על ההסכם הוא הדין הישראלי בלבד.

30.5 הסכם זה יחייב את המוכר רק לאחר שיחתם על ידי המוכר, ובתנאי (עליו זכאי המוכר לוותר בכתב וזאת מבלי לגרוע מחובת הקונה לבצע את התשלום) שהקונה שילם באמצעות השוברים את התשלום הראשון המוטל עליו על פי ההסכם כאמור בנספח "ג", במלואו ובמועדו.

30.6 אם הקונה או מי מיחידי הקונה הינו קטין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט להתקשרות על פי ההסכם - וזאת תוך 60 יום מחתימת ההסכם על ידי הקונה. כל ההוצאות והאגרות הכרוכות בהשגת אישור בית המשפט יחולו על הקונה בלבד. לא הושג אישור בית המשפט כאמור, ייחשב האפוטרופוס של הקטין או של פסול הדין, לפי העניין, כצד ישיר מלכתחילה להסכם זה.

30.7 הקונה מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל. על אף האמור לעיל, במקרה והקונה הוא תושב חוץ או תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד שהינו תושב חוץ, אזי יבוצע הסכם זה בהתאם ובכפיפות לחוק הפיקוח על המטבע, תשל"ח-1978, וכל הוראות בדבר פקוח על מטבע שיוצאו בין מכוחו ובין מכח כל דין אחר.

במקרה והקונה הינו "זר" כהגדרת מונח זה בחוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960 (לרבות אם אינו אזרח ו/או תושב ישראל או תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד שאינו אזרח ו/או תושב ישראל), אזי יבוצע הסכם זה בהתאם לכללי ולנוהלי רמ"י לעניין הקניית זכויות לזרים לרבות, קבלת אישור מראש ובכתב של יו"ר מועצת מקרקעי ישראל. במקרה והקונה הינו "זר" הזכאי לעלות לארץ על פי חוק השבות, התש"י - 1950 (להלן: "חוק השבות"), מתחייב בזה הקונה לחתום במעמד

החתימה על הסכם זה על תצהיר זכאות לעלות על פי חוק השבות בנוסח המצורף כנספח ז'1 להסכם זה, ולהמציא למוכר, מיד עם דרישתו הראשונה ולא יאוחר ממועד המסירה, כל אישור נוסף הדרוש על מנת לאפשר את ביצוע רישום הדירה על שם הקונה רמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין, והאחריות הבלעדית לקבלת אישור כזה חלה על הקונה בלבד וכן לשלם לרמ"י כל תשלום שיידרש עקב היותו זר. במקרה והקונה הינו "זר" והוא אינו זכאי לעלות לארץ על פי חוק השבות, מתחייב בזה הקונה לחתום במעמד החתימה על הסכם זה על תצהיר זר בדבר מטרת הרכישה בנוסח המצורף כנספח ז'2 להסכם זה, וכן מתחייב הקונה להמציא לידי המוכר מיד עם קבלת אישור רמ"י או דרישתו הראשונה של המוכר, ולא יאוחר ממועד המסירה וכתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הקונה, אישור בכתב מאת רמ"י לרכישת הדירה על פי הסכם זה על ידו. הקונה מצהיר כי כללי ונוהלי רמ"י לגבי הקניית זכויות לזרים ידועים לו וכי ככל שתהיה מניעה להתקשרות בהסכם זה עקב היותו "זר" כאמור, תהיה זו הפרה יסודית של ההסכם על ידו.

ככל ונחתם הסכם זה בשם הקונה באמצעות מיופה כח והקונה מהווה "זר", מתחייב הקונה להמציא לידי המוכר תוך 14 ימים ממועד חתימתו על הסכם זה תצהיר (נספח ז'1 או ז'2 לפי העניין) חתום על ידו ומאומת כדין.

30.8 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי היה ובמועד חתימת ההסכם על ידי הצדדים, או בסמוך לו, ערך המוכר מבצע כלשהו בנוגע למכירת דירות במקרקעין ו/או בפרוייקט ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים, מבצע זה אינו חל בנוגע לרכישת הדירה על ידי הקונה על פי הסכם זה, אלא אם הדבר צוין מפורשות בהסכם ו/או בנספחיו, ומשכך, התמורה עבור הדירה, אינה כוללת כל הטבה המגולמת בכל מבצע כאמור.

30.9 לא בשימוש.

30.10 הקונה יודע ומסכים לכך שמידע אשר נמסר ו/או יימסר על ידו למוכר יוחזק, כולו או חלקו, אצל המוכר ו/או גופים אחרים מטעמו, אשר ישמש אותם לצרכי קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לכך, וככל שיידרש יימסר לרשות, לגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך קיום וביצוע ההסכם ו/או בקשר עם הפרוייקט (לרבות אך מבלי למצות – הממונה כהגדרתו בסעיף 15.1 לעיל, הרשות המקומית, חברת חשמל, חברת הגז, הגוף מנפיק הבטוחה, הבנק, המוסד הכספי, ועד הבית/ חברת הניהול/ נציגות הדיירים וכיו"ב) והקונה מוותר בזאת על כל טענה כלפי המוכר בנוגע למסירת מידע כאמור. ידוע לקונה כי המידע שנמסר ו/או יימסר על ידו נמסר ו/או יימסר מרצונו החופשי וכי אין עליו חובה חוקית למסור מידע זה אולם מידע זה הכרחי לצורך הוצאת העסקה נשוא הסכם זה לפועל. המוכר יהיה רשאי לרשום את המידע בפנקס מאגרי המידע, ככל שחלה חובה לרושמו על פי דין.

30.11 בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור, הקונה יודע ומסכים לכך שהמוכר ו/או מי מטעמו רשאים לעשות שימוש במידע שנמסר ו/או יימסר על ידו לצרכים מסחריים ו/או שיווקיים לרבות באמצעות דיוור ישיר ושירותי דיוור ישיר בכל אמצעי מדיה שהוא (לרבות באמצעות דואר אלקטרוני, הודעות SMS ו-MMS, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפוני אוטומטי, דברי דואר, שיחות טלפון וכיו"ב) וכן שימושים סטטיסטיים אחרים (שאין בהם לכשעצמם לזהות אותו באופן אישי). כמו כן, הקונה מסכים לקבל פרסומות מאת המוכר ו/או מי מטעמו ו/או צדדים שלישיים בכל אמצעי מדיה שהוא (לרבות באמצעות דואר אלקטרוני, הודעות SMS ו-MMS, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפוני אוטומטי וכיו"ב) בהתאם להוראות חוק התקשורת (בזק ושירותים) – התשמ"ב, 1982.

אני מסכים/ לא
 מסכים לאמור
 בסעיף 30.11
 חתימה

30.12 כל המסמכים המצורפים להסכם זה באים להוסיף האחד על השני ולא לגרוע. מוסכם כי הוראות הסכם זה והמסמכים המצורפים לו ייחשבו כמשלימות זו את זו. כן מובהר כי בכל מקרה בו קיימת סתירה בין המסמכים הנ"ל אולם קיימת אפשרות סבירה לפרש את ההוראות הסותרות כהוראות מצטברות הן תפורשנה כמצטברות.

30.13 מובהר כי הוראות הסכם זה יחולו אך ורק לגבי הקונה וכי אין באמור בהסכם זה בכדי לחייב את המוכר כלפי כל צד ג' לרבות אך לא רק רוכשי דירות אחרות בפרוייקט ו/או בפרוייקטים אחרים.

30.14 מובהר כי בכל מקום בהסכם זה בו מתחייב המוכר להמציא "טופס 4", לבניין/ הפרוייקט/ לכל חלק מהם, הרי שככל שתוצא תעודת גמר ולא "טופס 4", יהווה הדבר קיום התחייבות המוכר לכל דבר ועניין.

כתובות והודעות . 31

31.1 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כדלקמן:

31.1.1 המוכר: הכתובת הרשומה במבוא להסכם.



- 31.1.2 הקונה: הכתובת הרשומה במבוא להסכם עד מועד המסירה או כתובת הדירה לאחר מכך.
- 31.2 כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינויה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך שלושה ימים לאחר מסירתה לדואר למשלוח או עם מסירתה ביד, אם נמסרה ביד.
32. חברת הניהול והסכם הניהול
- 32.1 הודע לקונה כי עפ"י שיקול דעתו הסביר של המוכר ייתכן והבניין ו/או הפרוייקט ו/או כל חלק מהם ינוהלו על ידי חברת הניהול.
- 32.2 חברת הניהול מונתה ו/או תמונה על ידי המוכר והיא תועסק על ידי דיירי הפרוייקט לשם ביצוע ואספקת השירותים הכרוכים בניהול, אחזקתו ובדקו של הרכוש המשותף של הבניין והפרוייקט וריכוז ניהולם באופן שיבטיח את שמירתם ברמה גבוהה וכן נושאים נוספים הנדרשים עפ"י המכרז ו/או התב"ע. מובהר, כי ככל והמוכר ימנה חברת ניהול כאמור, אזי תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול לא יחרגו מהמקובל בשוק ובענף.
- 32.3 הקונה מסכים בזה מראש כי חברת הניהול תהא רשאית בכל עת להסב ולהמחות את כל זכויותיה וחיוביה על פי הסכם הניהול לחברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר, ובלבד שחברת הניהול האחרת או אותו גוף יקבלו על עצמם את מילוי כל התחייבויות חברת הניהול על פי הסכם הניהול וכן כי לא יחול שינוי מהותי בנוסח הסכם הניהול.
- 32.4 במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הקונה על הסכם הניהול **נספח יב'** להסכם זה (לעיל ולהלן: "**הסכם הניהול**").
- 32.5 בחתימת הקונה על הסכם הניהול, מוסר הקונה את הניהול והביצוע של השירותים (כהגדרתם בהסכם הניהול) לחברת הניהול, והוא מתחייב להיות קשור אך ורק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול ולביצוע השירותים.
- 32.6 הקונה מתחייב למלא אחר התחייבויותיו בהסכם הניהול ולגרום לכך כי כל מי שהקונה יעביר לו את זכויותיו בדירה (בין היתר שוכרים), יחתום אף הוא על הסכם הניהול.
- 32.7 במקרה שהסכם הניהול יבוא לסיומו, מכל סיבה שהיא, בהתאם להוראות הסכם הניהול, יגרום הקונה, יחד עם יתר רוכשי דירות בבניין ובפרוייקט, לכך שהם עצמם או הנציגות יתקשרו עם גוף אחר שינהל את הבניין והפרוייקט ו/או ימנו נציגות דיירים ו/או ועד בית שינהל את הבניין והפרוייקט.
- 32.8 המוכר ו/או חברת הניהול יהיו זכאים לייחד שטחים בתחום הרכוש המשותף בפרוייקט על מנת להקים בו משרד ו/או מתקנים אשר ישמשו את חברת הניהול.
- 32.9 הקונה מסכים כי הסכם הניהול ו/או עקרונות הסכם הניהול ו/או הוראות סעיף זה ירשמו בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי הכללתם בתקנון הבית המשותף, בין על ידי צירוף הסכם הניהול לתקנון הבית המשותף, בין על ידי רישום הערת אזהרה ובין בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעת המוכר.
- 32.10 הקונה מסכים ומאשר כי לחברת הניהול תהייה כל הסמכויות המוקנות לנציגי הרוכשים או הנציגות ביחס לרכוש המשותף בבניין ו/או בפרוייקט, לרבות אך לא רק קבלת הרכוש המשותף לידיה, הכל כמפורט בסעיף 12 לעיל.
- 32.11 הקונה מסכים כי ככל שתתמנה נציגות לבית המשותף, יהיו סמכויותיה כפופות להוראות הסכם הניהול, ובלבד שאין בכך כדי להתנות על הוראות שלא ניתן להתנות עליהן על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
- 32.12 חברת הניהול, או כל גוף אחר, יספקו שירותים לבניין ו/או לפרוייקט, לרבות לשטחים המשותפים בפרוייקט ולרבות למתקנים המשותפים, או לכל חלק בהם, וכן נושאים נוספים הנדרשים עפ"י המכרז ו/או התב"ע והקונה מתחייב לשלם את חלקו היחסי בהם כקבוע בהסכם הניהול.
- 32.13 המוכר יהא רשאי למנות את חברת הניהול ולהורות לה להתחיל לספק את השירותים לפרוייקט בכל מועד לפי שיקול דעתו הסביר ואף לאחר מועד המסירה. יובהר כי בכל מקרה ואף טרם מינוי והתחלת שירותי חברת הניהול ישלם הקונה החל ממועד המסירה למוכר ו/או למי שהמוכר יורה לו תשלומים בגובה דמי הניהול אותם ניתן היה לגבות בהתאם להוראות הסכם הניהול בגין השירותים שיסופקו בתקופת הביניים הנ"ל.



32.14 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 32.1, ידוע לקונה כי ייתכן ובהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר, שטחים ו/או מתקנים ו/או אלמנטים משותפים לשטחי המסחר ולשטחי המגורים בפרוייקט ו/או בכל חלק ממנו, ככל וקיימים, יתחזקו ע"י חברת ניהול משותפת אשר בנוסף לאמור תפעל למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים בפרוייקט וכן תתפעל בין היתר מתקנים הנדסיים בפרוייקט ו/או בכל חלק ממנו (להלן לצרכי סעיף זה: "השירותים המשותפים"). כן הודע לקונה כי יתכן כי חברת הניהול שתנהל את אגף המגורים בבית המשותף, תנהל אף את שטחי המסחר (כולם או כל חלק מהם) או לחילופין שתהיינה מספר חברות ניהול נפרדות אשר יתחזקו וינהלו אחת (או יותר) את שטחי המגורים והאחרת את שטחי המסחר, כאשר ככל שמדובר במספר חברות ניהול אחת מחברות הניהול תבצע את השירותים המשותפים כהגדרתם לעיל, וזאת על פי החלטת חברת/ות הניהול הנ"ל ו/או המוכר.

32.15 חלוקת הוצאות אחזקת השטחים המשותפים בפרוייקט ו/או השירותים המשותפים ו/או השטחים החיצוניים, לפי העניין, תהיה בהתאם למפתח שיקבע על ידי חברות הניהול השונות ו/או המוכר. ידוע לקונה כי ככל ויופעלו בפרוייקט מספר חברות ניהול בהתאם להוראות סעיף זה על תתי סעיפיו, תבצענה חברות הניהול השונות התחשבות ביניהן בקשר עם ההוצאות/ דמי הניהול שיגבו על ידן ובהתאמה לשירותים שינתנו על ידן, בנוסף יתכן כי הקונה יידרש להתקשר במספר הסכמי ניהול עם כמה חברות ניהול ולשלם ישירות למספר חברות ניהול.

ולראיה באנו על החתום:

המוכר

הקונה



הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו כי משרד עורכי הדין שבלת ושות' עם ראב"ד, מגריזו, בנקל ושות' (בהסכם זה לעיל ולהלן: "עורכי הדין" או "עוה"ד"), ו/או עורכי הדין הפנימיים של המוכר, מייצגים את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הקונה, כי אין בתשלום ההוצאות המפורטות בסעיף 18.4 לעיל, בכדי ליצור יחסי שליחות בין עוה"ד ו/או עורכי הדין הפנימיים של המוכר לבין הקונה בכל הקשור להסכם וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר ונתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בהסכם זה. למרות האמור לעיל הצדדים מסכימים כי עוה"ד יטפלו בהגשת הדיווח על הסכם זה לשלטונות מיסוי מקרקעין בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 18.1 לעיל, ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה עפ"י הסכם זה וכי הקונה לא יהא זכאי לקבל מעוה"ד שירות נוסף. הקונה נותן את הסכמתו המפורשת לכך שעוה"ד ו/או עורכי הדין הפנימיים של המוכר יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.

הקונה

הקונה

נספח ג'

נספח תשלומים ומועדים

להסכם מיום _____ בחודש _____ שנת 2019 (להלן: "ההסכם")

מצד אחד ;

בין: המוכר (כהגדרתו בהסכם זה)

מצד שני ;

לבין: הקונה (כהגדרתו בהסכם זה)

1. כללי

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

2. הדירה

דירה בת _____ חדרים, כולל ממ"ד, בפרוייקט "MORENARKISIM" בראשון לציון, המסומנת בתוכניות נספח ב' להסכם זה במס' (זמני) _____ בקומה _____ בבניין המסומן במס' (זמני) _____ אשר יבנה ע"ג המקרקעין כהגדרתם בהסכם, בראשון לציון, כיוונים עפ"י התוכניות. הדירה בהסכם זה כוללת את השטחים הבאים:

- 2.1 חניה מס' (זמני) _____ עילית/תת קרקעית, כפי שתסומן בתוכניות נספח ב' להסכם זה.
- 2.2 מחסן מס' (זמני) _____ כפי שיסומן בתוכניות נספח ב' להסכם זה. [למען הסר ספק, מובהר כי ככל שמס' המחסן לא מולא בס"ק זה ובסעיף 6.3 למפרט הטכני לא תוקנה המילה "אין" למילה "יש", הרי שמוסכם על הצדדים כי הדירה אינה כוללת מחסן כאמור].
- 2.3 חצר פרטית כפי שתסומן בתוכניות נספח ב' להסכם זה, ככל שתסומן כאמור. [למען הסר ספק, מובהר כי ככל שהחצר הפרטית לא סומנה בתוכניות נספח ב' להסכם זה ובסעיף 6.6 למפרט הטכני לא תוקנה המילה "אין" למילה "יש", הרי שמוסכם על הצדדים כי הדירה אינה כוללת חצר פרטית כאמור].

השטחים המפורטים בסעיפים 2.1, 2.2, ו-2.3 יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, ו/או ירשמו באופן חוקי אחר, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין (הדירה והשטחים שיוצמדו לדירה ביחד, יקראו לצורכי ההסכם ולהלן: "הדירה").

- 2.4 בהתאם להוראות המכרז, מוסכם על הצדדים כי ככל שמספר החניות הצמודות לדירה יגדל/יקטן (לרבות ככל שחניה בודדת תשתנה לעוקבת) ו/או ככל ששטח המרפסת הצמודה לדירה, כמפורט בתוכניות נספח ב' להסכם זה, תגדל/תקטן ו/או ככל ששטח המחסן הצמוד לדירה, ככל שצמוד כאמור, כמפורט בתוכניות נספח ב' להסכם זה, יגדל/יקטן ו/או ככל ששטח החצר הפרטית הצמודה לדירה, ככל שצמודה כאמור, כמפורט בתוכניות נספח ב' להסכם זה, יגדל/יקטן, הרי שתבצע התאמה למחיר הדירה בהתאם להוראות המכרז (להלן: "ההתאמה למחיר הדירה"), ובמקרה כאמור הוראות הסכם זה יחולו גם ביחס להתאמה למחיר הדירה כאמור (לרבות להצמדה למדד של ההתאמה במחיר הדירה), והקונה נותן לכך הסכמתו מראש.

3. מסירת הדירה

ככל שהדירה ממוקמת בבניין מס' (זמני) 3, אזי מועד מסירת הדירה לידי הקונה הנו: 28.2.2023.

אין באמור בכדי לגרוע מכל הוראה בהסכם המאפשרת לדחות ו/או לעכב ו/או לעדכן ולהאריך את מועד זה.

4. מחיר הדירה

4.1 הקונה מתחייב לשלם למוכר באמצעות השוברים, כהגדרתם בסעיף 14.4 להסכם, סך של _____ ש"ח (במילים):

שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין (להלן: "**מחיר הדירה**") בצירוף הפרשי הצמדה, במועדים ובתשלומים כמפורט להלן (וזאת מבלי לגרוע מחובתו לשלם את התשלומים הנזכרים בנספח זה, לרבות בסעיף 4.3 להלן, בנוסף למחיר הדירה):

4.2 תשלומים

4.2.1 במועד החתימה על הסכם זה, ולמרות האמור בסעיף 14.4 להסכם, יפקיד הקונה בידי עוה"ד, כהגדרתם בהסכם זה, אשר ישמשו לגבי סכום זה כנאמן המוכר, סך של _____ ש"ח השווה ערך ל- 7% ממחיר הדירה. מובהר, כי אי ביצוע תשלום זה עד למועד הנקוב לעיל, בכפוף לאמור בסעיף 25 להסכם, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ותקנה למוכר את כל הזכויות המוקנות לו עפ"י דין ו/או עפ"י הסכם זה וכן את הזכות לבטל את ההסכם באופן מיידי כמפורט בהסכם זה. המוכר נותן בזאת לנאמן הוראות בלתי חוזרות לשלם באמצעות שובר תשלום את התשלום הנ"ל לחשבון הפרויקט, וזאת לאחר שימסור לו המוכר את שוברי התשלום.

4.2.2 עד ולא יאוחר מחלוף 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה או ככל שטרם נתקבלה הודעת השוברים - עד ולא יאוחר מחלוף 7 ימים ממועד הודעת המוכר לקונה כי נתקבלו בידי שוברי התשלום המתאימים לדירה (לעיל ולהלן: "**הודעת השוברים**"), ישלם הקונה למוכר סך בש"ח השווה ערך ל- 13% ממחיר הדירה. ככל שלא תתקבל הודעת השוברים תוך 135 ימים ממועד חתימת הסכם זה, אזי למרות האמור בסעיף 6 להלן, מוסכם כי התשלום בסך של 13% ממחיר הדירה, הנקוב בסעיף זה בלבד, ככל שישולם במועדו בהתאם להוראות הסכם, יישא הפרשי הצמדה בהתחשב בעלייה שתחול בין המדד הידוע ביום ה-135 ממועד חתימת הסכם זה לבין מדד הבסיס.

4.2.3 ביום 31.3.2020 (ובלבד שעד למועד זה נתקבלה הודעת השוברים) או בתוך 4 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה, לפי המוקדם מביניהם, ישלם הקונה למוכר סך בש"ח השווה ערך ל- 5% ממחיר הדירה.

4.2.4 ביום 30.7.2020 (ובלבד שעד למועד זה נתקבלה הודעת השוברים) או בתוך 8 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה, לפי המוקדם מביניהם, ישלם הקונה למוכר סך בש"ח השווה ערך ל- 10% ממחיר הדירה.

4.2.5 ביום 30.11.2020 (ובלבד שעד למועד זה נתקבלה הודעת השוברים) או בתוך 12 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה, לפי המוקדם מביניהם, ישלם הקונה למוכר סך בש"ח השווה ערך ל- 10% ממחיר הדירה.

4.2.6 ביום 31.3.2021 (ובלבד שעד למועד זה נתקבלה הודעת השוברים) או בתוך 16 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה, לפי המוקדם מביניהם, ישלם הקונה למוכר סך בש"ח השווה ערך ל- 10% ממחיר הדירה.

4.2.7 ביום 30.7.2021 (ובלבד שעד למועד זה נתקבלה הודעת השוברים) או בתוך 20 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה, לפי המוקדם מביניהם, ישלם הקונה למוכר סך בש"ח השווה ערך ל- 10% ממחיר הדירה.

4.2.8 ביום 30.11.2021 (ובלבד שעד למועד זה נתקבלה הודעת השוברים) או בתוך 24 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה, לפי המוקדם מביניהם, ישלם הקונה למוכר סך בש"ח השווה ערך ל- 10% ממחיר הדירה.

4.2.9 ביום 31.3.2022 (ובלבד שעד למועד זה נתקבלה הודעת השוברים) או בתוך 28 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה, לפי המוקדם מביניהם ישלם הקונה למוכר



סך בש"ח השווה ערך ל- 10% ממחיר הדירה.

4.2.10 ביום 30.7.2022 (ובלבד שעד למועד זה נתקבלה הודעת השוברים) או בתוך 32 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה, לפי המוקדם מביניהם, ישלם הקונה למוכר סך בש"ח השווה ערך ל- 5% ממחיר הדירה.

4.3 7 ימים לפני המועד הנקוב בסעיף 3 לעיל או המועד אשר בו הוזמן הקונה לקבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות ההסכם (בין אם קיבל אותה ובין אם לאו), לפי המוקדם, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הקונה, ישלם הקונה למוכר סך בש"ח השווה ערך ל- 10% ממחיר הדירה וכן כל סכום אחר שחב הקונה למוכר על פי הוראות ההסכם ו/או לצד ג' אחר על פי הוראות הסכם זה לרבות נספחיו. למרות האמור בסעיף 6 להלן ביחס לתשלום הפרשי הצמדה, מוסכם כי התשלום בסך 10% ממחיר הדירה, הנקוב בסעיף זה בלבד, יישא הפרשי הצמדה בהתחשב בעלייה שתחול בין המדד הידוע ביום 30.11.2022 ובין מדד הבסיס.

4.4 בנוסף למחיר הדירה, במועד חתימת הסכם זה ישלם הקונה ישירות לעוה"ד, סך של 4,979 ש"ח או 1/2% ממחיר הדירה, הנמוך מביניהם (להלן: "שכ"ט עו"ד") בתוספת מע"מ, כאמור בסעיף 18.4 להסכם.

4.5 המחיר הכולל שמתחייב הקונה לשלם למוכר ו/או לעוה"ד, בהתאם לאמור לעיל, בגין מחיר הדירה והתשלומים בהתאם לסעיפים 4.1 ו- 4.3 לעיל, הינו בסך של _____ ₪ (במילים): שקלים חדשים כולל מע"מ כדון, בצירוף הפרשי הצמדה.

4.6 מחיר הדירה אינו כולל את התשלומים החלים על הקונה לפי סעיפים 18 על סעיפיו הקטנים עד 21 על סעיפיו הקטנים (כולל).

4.7 כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. כל שינוי (ירידה/עלייה) על פי דין בשיעור המע"מ יחול על כל תשלום על חשבון הדירה עליו חל השינוי כאמור על פי הדין, בהתאם להוראות הדין ביחס לשינוי.

4.8 הקונה מתחייב לשאת במע"מ כדון בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ.

4.9 תשלום מחיר הדירה, יתבצע באמצעות השוברים. הקונה יעביר למוכר את השובר המשולם לפי דרישתו הראשונה של המוכר.

למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה הנו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בהסכם לרבות בנספחיו.

5. בוטל.

6. הפרשי הצמדה

6.1 בהסכם ובנספח זה:

"המדד" משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).

"**ייום פירעון**" (לגבי כל תשלום) משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.

"**המדד הבסיסי**" משמעו המדד של חודש _____ **שנת 2019** שהתפרסם ביום _____.

"**המדד החדש**" משמעו, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכר על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה:

תשלום כאמור שבין 1-15 לחודש - המדד שיתפרסם ב - 15 או בסמוך לכך לאותו חודש, בכפוף לכך שהמדד שיתפרסם לא ירד ביחס למדד שהיה ידוע ביום הפירעון של

אותו תשלום.

תשלום כאמור שבין 31-16 לחודש- המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.

על אף האמור לעיל, התשלום הנקוב בסעיף 4.2.1 לעיל ישולם לפי המדד הידוע במועד הפקדתו בידי עוה"ד, כמפורט לעיל (וזאת למרות הוראות סעיף 14.4 להסכם), ובתנאי מפורש כי תשלום זה נפרע בחשבון הנאמנות של עוה"ד, במועד הנקוב בסעיף 4.2.1 לעיל. למען הסר ספק מובהר בזאת כי במידה והקונה יקדים ביצועו של תשלום, כאמור בסעיף 8 להלן, אזי יחושבו הפרשי ההצמדה, בגין אותו תשלום שהוקדם בלבד, עד ליום ביצועו של אותו תשלום שהוקדם בפועל.

6.2

מחיר הדירה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר ו/או לעוה"ד על פי ההסכם לרבות נספחיו, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה ולרבות ריבית פיגורים (ככל שתחול), יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן: "הפרשי הצמדה").

פיגר הקונה בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם, יתווספו הפרשי הצמדה עפ"י חישובם ליום התשלום עפ"י ההסכם, או התשלום בפועל לפי הגבוה מביניהם, אלא אם כן גבה המוכר בגין מלוא התקופה שבפיגור את מלוא ריבית הפיגורים כהגדרתה להלן, שאז לא יגבה המוכר בגין תקופה זאת גם הפרשי הצמדה.

6.3

הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי ההצמדה שייגעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם למוכר את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת המוכר, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה וכתנאי לה. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון הפרשי ההצמדה ולאחר מכן על חשבון הקרן.

6.4

על אף האמור אחרת בהסכם, מובהר כי הקונה לא ישלם למוכר סכומים בגין מחיר הדירה הפחותים ממחיר הדירה בערכו הנומינאלי (ובתוספת כל תשלום ככל שיידרש כאמור בסעיף 7 להלן).

7. ריבית פיגורים

7.1

בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם מתחייב הקונה לשלם למוכר או לעוה"ד לפי העניין בנוסף לתשלום, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או בהתאם לשיעור המקסימלי המותר לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן: "ריבית הפיגורים"), החל מהיום הראשון לפיגור ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום. מובהר, כי גם במקרה בו המוכר יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים החלים עליו בהתאם להוראות הסכם, ישלם המוכר לקונה בנוסף לתשלום גם את ריבית הפיגורים, החל מהיום הראשון לפיגור ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום.

7.2

חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הקונה לשלם למוכר או לעוה"ד לפי העניין, וזאת מדי כל חודש (או חלק יחסי מחודש במידה ונותר עד התשלום הבא פחות מחודש) שלאחר מועד התשלום, ותחשב ביחד עם אותו תשלום לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא. האמור יחול באופן הדדי גם על תשלום שעל המוכר לשלם לקונה.

7.3

הקונה מתחייב לשלם למוכר או לעוה"ד לפי העניין, את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום שעל הקונה לשלם למוכר או לעוה"ד לפי העניין. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים ולאחר מכן על חשבון הקרן.

7.4

האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות



למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

8. הקדמת תשלומים

מוסכם במפורש כי במידה והקונה יבקש להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, הוא יהיה רשאי להקדימו ובלבד שקיבל את אישור המוכר מראש. במקרה שהקונה הקדים ביצועו של תשלום בפועל כאמור, ישלם הקונה את התשלום שהוקדם בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בלבד, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים ו/או ריבית פיגורים בגין תשלום זה. מובהר כי לא יהא בכך כדי להקדים את חיובי המוכר עפ"י הוראות ההסכם.

9. פיצויים מוסכמים

בגין כל חודש איחור במסירת הדירה מעבר לתקופות המפורטות בסעיף 7 להסכם, על כל סעיפי המשנה שבו, לרבות 7.11-7.14 (לגבי סעיף 7.13 מעבר ל- 60 הימים הראשונים בלבד) ו/או כל סעיף אחר בהסכם ו/או בדין המקנה למוכר ארכה (ככל שמקנה) ו/או זכות לדחות/לעדכן את מועד המסירה, במצטבר (להלן בסעיף זה: "המועד החוזי"), ישלם המוכר לקונה פיצוי מוסכם קבוע מראש בסכום בהתאם לאמור בסעיף 7.13 להסכם.

10. כללי

10.1 למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר ו/או לצד ג' אחר על פי האמור בהסכם, ובלבד שבכל מקרה לא ישלם הקונה למוכר ו/או לצד ג' כאמור פחות מסכומי הקרן המקוריים בערכם הנומינאלי (ובתוספת כל תשלום ככל שיידרש כאמור בסעיף 7 לעיל).

10.2 בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם ישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה, לרבות נספחיו.

פירעון התשלום הראשון בחשבון הנאמנות של עוה"ד אשר יפתח לצורכי האמור בסעיף 4.2.1 לעיל, יחשב לצרכי סעיף 30.5 כביצוע התשלום הראשון באמצעות שוברים.

10.3 מוסכם, כי תשלום אשר הופקד בידי עוה"ד בהתאם להוראות נספח זה, יחשב כתשלום על חשבון מחיר הדירה, רק עם העברת התשלום לחשבון הפרויקט על ידי הנאמן באמצעות שובר כאמור לעיל. כמו כן יובהר, כי פוליסת הביטוח ו/או הערבות, כהגדרתן בהסכם, אשר תונפקנה לקונה בגין תשלומים כאמור תהא צמודה למדד הידוע בעת ביצוע התשלום באמצעות שובר כאמור.

10.4

10.4.1 מובהר, כי קודם למועד בו על הקונה לשלם סכום על חשבון התמורה העולה על 80% מהתמורה, מתחייב הקונה לפנות למוכר ולברר האם למוכר אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963, באחת משלוש הדרכים שנקבעו בהוראת הביצוע מס' 2/2010 (כללי, פרויקט או פרטני), או כל אישור אחר מאת רשויות מיסוי מקרקעין בדבר הקטנה לאפס או ביטול של סכום המקדמה כאמור בסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ומכירה) התשכ"ג-1963 אותה על הקונה לשלם בגין מכירת הזכויות בדירה, או כל אישור אחר מאת הרשויות הפוטר את הקונה מתשלום מקדמה כאמור (כל אחד מהני"ל, להלן: "האישור").

10.4.2 למעט במקרה בו המוכר יודיע לקונה כי אין לו אישור, ימשיך הקונה לשלם את תשלומי התמורה בהתאם לקבוע בהסכם.

10.4.3 הודיע המוכר לקונה כי אין לו אישור, אזי, עלה סכום התשלום ששילם הקונה למוכר על 80% מהתמורה במסגרת תשלום שעל הקונה לשלם למוכר במועד מסוים, ישלם הקונה לרשויות מיסוי מקרקעין במסגרת אותו תשלום שעל הקונה לשלם, את אותו חלק מהתשלום העולה על 80%, הכל עד לסך של 7.5% מהתמורה או: (1) כל סכום נמוך יותר ככל שזה נקוב באישור אחר שימציא המוכר לקונה מאת רשויות מיסוי מקרקעין בדבר הקטנת סכום המקדמה כאמור



בסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ומכירה) התשכ"ג-1963 אותה על הקונה לשלם בגין מכירת הזכויות בדירה, או 2) כל סכום נמוך/גבוה יותר ככל שזוהי יקבע על ידי הרשויות ו/או הדין, ואת היתרה של אותו תשלום, ישלם למוכר כקבוע בהסכם.

10.4.4 את הסכום אותו ישלם הקונה לרשויות מיסוי מקרקעין כאמור, ישלם הקונה באופן שיקבעו רשויות מיסוי מקרקעין, והוא מתחייב, מיד עם ביצוע התשלום, לשלוח למוכר באופן מיידי את האסמכתא בדבר התשלום, לפקס מספר: _____.

10.5 הובהר לקונה, כי כל עוד לא המציא למוכר את האסמכתא בדבר התשלום, אין ביכולת המוכר לוודא ביצוע התשלום כאמור ו/או לטפל בהמצאת הבטוחה כאמור בסעיף 15 להסכם ולא תהיה לו כל טענה כלפי המוכר בשל כך.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
המוכר	הקונה

נספח ד'

יפוי כח בלתי חוזר

נוטריוני / לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961*

אנו הח"מ, _____, ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____, כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את עוה"ד ה"ה יורם ראב"ד ו/או דוד מגריזו ו/או יוסף בנקל ו/או עופר זוזובסקי ו/או שמואל גלינקא ו/או עינת וידברג ו/או אלי כהן ו/או עופר לריש ו/או נירית אבטליון ו/או כלנית בר ו/או ניר שמרי ו/או אמיר און ו/או אמיר פרנקל ו/או מירי אליה-קוש ו/או דקל וייזר ו/או רינת דבש ו/או סנדרה מנור-ריכטר ו/או יצחק כהן-יהונתן ו/או מאיה קובי ברא-נס ו/או עודד נבון ו/או ענבל רז ו/או שירי שפירא ו/או הילה לב ו/או אייל רון ו/או חן נוסל ו/או יואב מנור ו/או עומר וייס ו/או ספיר אבן חן-בכר ו/או אורי סגיב ו/או רון גל ו/או נאור טרייטל ו/או איתי קביליו ו/או שירה הדר ו/או מורן זיסמן ו/או ליטל דניאל ו/או משה חן ו/או חן זהבי, עורכי דין מ"בית אירופה", שד' שאול המלך 37, תל-אביב ו/או עו"ד שרית פרלמוטר שוגרמן ו/או רותם גולן כחילה כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "מיופי הכח") להיות באי כוחינו החוקקים, לפעול ולעשות בשמינו ובמקומינו את הפעולות, הדברים והעניינים כדלקמן, כולן או מקצתן, דהיינו:

לרשום על שמינו או עבורינו או לפקודתינו את זכויות הבעלות ו/או החכירה ו/או חכירת המשנה בנכס הידוע כדירה מספר (זמני) _____ בקומה _____, על הצמדותיה (להלן: "הדירה") בבניין מספר (זמני) _____ שיבנה/נבנה במקרקעין (להלן: "הבניין") הנמצאים בראשון לציון, והידועים:

כמגרש 503 המהווה חלק מחלקה 9 בגוש 4241 עפ"י תכנית מס' 413-0441014 (שכונת הנרקיסים - רצ/מק/1/2/150);
כמגרש 508 המהווה חלק מחלקה 140 בגוש 4241 עפ"י תכנית מס' 413-0441014 (שכונת הנרקיסים - רצ/מק/1/2/150);

ו/או כל זיהוי אחר שיינתן למקרקעין באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/לנכון, ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך (להלן: "המקרקעין").

1. לגרום, לערוך, לחתום, לרשום את הבניין כבית משותף, לכלול מבנים או בניינים נוספים בבית המשותף העתידי להירשם כאמור בין אם, יבנו ו/או מצויים על המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים (להלן: **"הבית המשותף"**), לרשום תקנון מיוחד או מוסכם לבית המשותף, צו בתים משותפים, מינוי נציגות בית משותף או נציגות זמנית, להצביע בשמינו ובמקומינו בכל אסיפה כללית של בעלי הדירות/יחידות בבית המשותף, בכל עניין, נושא, זכות, לחתום על בקשה לייחוד הערות אזהרה, תשריט, זיקות הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ולתקן כל מסמך כאמור לרבות תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית המשותף כאמור וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף ולבצע כל פעולת רישום הנדרשת לפי היתר הבניה לבנין ו/או לפי כל תוכנית בנין עיר. לשם האמור ביפוי כח זה יהיו באי כוחינו רשאים לבצע כל פעולה מכח הוראות חוק המקרקעין ו/או הוראות חוק התכנון והבניה ו/או הוראות כל דין ולרבות לייחד כל הערת אזהרה הרשומה לטובתינו על המקרקעין ו/או על הבנין, באופן שתתייחס לזכויות בדירה בלבד, והכל ככל שיידרש להשלמת ביצוע הרישומים כאמור ו/או מכח יפוי כח זה.
2. למשכן את זכויותינו החוזיות בדירה ו/או לרשום על הזכויות בדירה משכנתא ו/או משכנתאות בכל דרגה שהיא לטובת צד ג' הנ"ל ו/או לטובת כל בנק או מלווה אחר בסכום ובתנאים שיקבעו על ידי המלווים ו/או המוטבים כאמור שלזכותם ירשמו השעבודים ו/או המשכנתאות, לפי העניין.
3. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה, שטר, מסמך חוזה וכיוצא באלה בנוגע לדירה ו/או לבנין, לרבות לצורך רישום ברשות מקרקעי ישראל (להלן: **"רמ"י"**) ו/או בלשכת רישום המקרקעין של הבית המשותף ותקנון הבית המשותף ו/או של כל הסכם שיתוף במקרקעין בין בעלי הזכויות במקרקעין ולרבות בנוגע לכל דבר ועניין בקשר לרכוש המשותף של הבית המשותף. ובכלל זה על הסכם ניהול עם חברת הניהול.
4. לחתום בשמינו על כל הסכם ו/או כל מסמך אחר עם הרמ"י ו/או גופים המיוצגים על ידו (קק"ל, רשות הפיתוח, מדינת ישראל) ביחס לדירה ו/או לרישומה ו/או ביחס לכל זכות בה.
5. להוציא ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן הבנין ו/או מהמקרקעין ו/או זכויות ו/או אחוזי בניה בבנין ו/או במקרקעין, בין הקיימים במועד חתימת יפוי כח זה ובין שיינתנו לאחר מועד חתימת יפוי כח זה, לרבות הגג או כל חלק ממנו, קרקע המקרקעין שמסביב או מתחת לבית המשותף, או כל חלק ממנה, וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף, ולהצמידם לדירה או לדירות ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות בדירה או לכל אחד מבעלי הזכויות בדירות האחרות ו/או בשטחים אחרים בבנין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבנין כבית משותף.
6. להתקשר עם צד ג' הנ"ל או כל חברה אחרת שתמונה על ידי צד ג' הנ"ל או כקבוע בהסכם (להלן: **"חברת הניהול"**) בהסכם לשם אספקת שירותים לבנין ו/או לבית המשותף ו/או לפרויקט ולרבות לשטחי המסחר שבו ו/או למקרקעין (להלן: **"הסכם ניהול"**) ולבקש או להסכים לרישום 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 בהתחייבותינו עפ"י הסכם הניהול שאנו ו/או מי מאיתנו רשאים, יכולים ו/או זכאים לעשות ולפעול הן עתה והן בעתיד וללא כל סייג ו/או הגבלה שהם.
7. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף, להצביע בשמינו ובמקומינו בכל אסיפה כללית של בעלי הדירות בבנין ו/או בבית המשותף בכל עניין, נושא או זכות.
8. להופיע במקומינו, לייצגינו ולחתום בשמינו בפני כל מאן דהוא ולרבות רמ"י, עיריית ראשון לציון, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון, תאגיד המים מניב ראשון בע"מ, המפקח על המקרקעין, רשם המקרקעין, המפקח על בתים משותפים, מחלקת הסדר ורישום קרקעות, הועדות המקומיות והמחוזיות לתכנון ולבניה, מוסדות התכנון, בתי משפט מכל הדרגות והסוגים, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, חברת הניהול ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, משיג, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל סוגי בקשות, שטרות, מסמכים, טפסים, כתבי התחייבויות, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, עסקאות או איזו שהיא פעולה הקשורה בדירה ו/או בבנין ו/או במקרקעין, וכן לבצע כל פעולה שבעל הזכויות בדירה רשאי לעשותה, ללא כל יוצא מן הכלל, לרבות הרמ"י.
9. לקבל בשמינו ו/או לרשום על שמינו את זכות הבעלות או החכירה ו/או חכירת המשנה ו/או כל זכות אחרת בדירה, מכל צד שלישי לרבות הרמ"י ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הערבויות הבנקאיות/הבטוחות הנזכרות בסעיף 19 להלן.
10. לגרום להסכים, לרשום לבצע, ולחתום בשמינו ובמקומינו בכל דבר ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הבנין ו/או המקרקעין, ו/או המקרקעין וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה על שמינו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.

11. ליתן הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה (לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים) ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה (ככל שתידרש) לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמינו ובמקומינו.
12. לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלקות סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום, לבצע, להסכים, לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקות הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות עיריית ראשון לציון ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון ו/או החברה הכלכלית ראשון לציון בע"מ, ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ו/או לטובת מקרקעין סמוכים ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 (לעיל ולהלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (לעיל ולהלן: "חוק המקרקעין") ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין אחר לצורך קיום התחייבויות המוכר עפ"י ההסכם, הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחינו.
13. לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר הדירות שיבנו ו/או בנויות בבנין עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין ו/או רמ"י כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לינו ו/או שיהיו לינו בדירה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.
14. לבקש ו/או להסכים ו/או לערוך ולרשום צו בתים משותפים ו/או תקנון מיוחד ו/או זיקות הנאה ולחתום על כל בקשה, שטר, צו, תשריט, הסכמה לייחוד דירות ו/או הסכמה למינוי ועד בית/נציגות ו/או כל מסמך ו/או בקשה ו/או שטר אחר שיידרש לצורך רישום הבית המשותף וכן לבקש מדי פעם לתקן ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף ו/או את תקנון הבית המשותף לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק התכנון והבניה ו/או הוראת כל חיקוק ו/או עפ"י הוראת ו/או בקשת כל רשות מוסמכת אחרת, הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחינו.
15. להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף לדירה ו/או לדירות בבנין ו/או להעבירן מדירה אחת לדירה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת הדירה ו/או דירה ו/או דירות כלשהן מהדירות שיבנו בבנין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו וכולל עיריית ראשון לציון ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון ו/או החברה הכלכלית ראשון לציון בע"מ ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחינו.
16. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בקשות לרישום הערות אזהרה לטובת מקבל העברה אשר ירכוש את הזכויות בדירה מאיתנו, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שיעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבנין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
17. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה ו/או החלים על הדירה ו/או הבנין ו/או המקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמינו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.
18. מידי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשינו הנ"ל.
19. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמינו ובמקומינו כל בטוחה שניתנה לינו על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבורינו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ערבות בנקאית ו/או פוליסת חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויותינו בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
20. לעשות כל פעולה שהיא, ללא יוצא מן הכלל, בפני רמ"י, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או בפני כל אדם, גוף, רשות או פקיד ו/או בפני רשויות המס למיניהן ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט מכל הדרגות, בית דין, ועדת ערר, לרבות ועדות בנין ערים (מקומית, מחוזית, ארצית) כמובנם בחוק

התכנון והבניה, בפני חברת הניהול, כל מוסד ממשלתי, עירוני מוניציפאלי ובכל מקום אחר שהוא בדבר רישום, ביטול רישום תיקון רישום ושינוי רישום וכל פעולה אחרת שהיא בכל הנוגע לדירה, לבניין ולמקרקעין על כל מרכיביהם, חלקיהם וכל הקשור בכל אלה וכן כל פעולה שניתן לעשותה עפ"י חוק המקרקעין.

21. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל המסמכים הנדרשים לביטול ההסכם, לרבות חתימה על מסמכים, בקשות, תצהירים לרבות תצהירי ביטול למס שבח, מחיקת הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשמינו ובמקומינו, ביטול בטוחות שנתנו לי/לנו וכו', הכל על פי שיקול דעתו הבלעדי של צד ג' הנ"ל.
22. היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' – **קחם חברה להשקעות בע"מ ח.פ. 513632620** (לעיל ולהלן: "צד ג' הנ"ל"), שזכויותיו עומדות ותלויות ביפוי כח זה, הרי הוא בלתי חוזר, ולא תהיה לי/נו רשות לבטלו או לשנותו, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו והוא יחייב גם את יורשינו, יורשי יורשינו, אפוטרופוסינו ומנהלי עזבונינו.
23. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחינו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את צד ג' הנ"ל ו/או את חברת הניהול, לרבות בהליכים משפטיים בין צד ג' הנ"ל ו/או חברת הניהול לבנינו בכל דבר ועניין הקשור להסכם ו/או להסכם הניהול, וכן, כי באי כוחינו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לצד ג' הנ"ל מבלי שיגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחינו לפעול מכוחו וכן, כי באי כוחינו הנ"ל אינם מייצגים אותנו.
24. ביפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י יפוי כח זה ניתן לביצוע בבית אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
25. יפוי כח זה נועד לאפשר לבאי כוחינו לעשות בשמינו ובמקומינו כל פעולה הדרושה לרבות לפי שיקול דעתו הבלעדי של צד ג' הנ"ל לביצוע האמור ביפוי כח זה ו/או לביצוע כל פעולת רישום בהתאם להסכם שבינינו לבין צד ג' הנ"ל לרכישת הדירה (לעיל ולהלן: "ההסכם") ויש לפרשו על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכח אל הפועל כל התחייבותינו מכח ההסכם ו/או מכח יפוי כח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש ביפוי כח זה.
26. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותנו מחובותינו לבצע בעצמינו את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.
27. אין ולא תהיה לי/לנו כל טענה או תביעה כלפי מיופה הכח בגין עשיית שימוש ביפוי כח זה, לרבות בגין קבלת הוראות מצד ג' הנ"ל בעניין אופי הפעלת יפוי כח זה.

ולראיה באתנו על החתום היום ____ לחודש _____ שנת **2019**

חתימה

חתימה

*אם יפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין מיופה הכח למלא אישור זה.

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר בזה חתימת מרשינו הנ"ל.

תאריך: _____

חתימת עו"ד

נספח ה'

נוסח לא סופי - כפוף לתיקונים של הבנק המלווה, או ככל שיוחלף הבנק המלווה, כפוף לנוסח של הבנק החלופי

נספח לחוזה רכישה מיום _____

1. ידוע לרוכש כי לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרוייקט") על המקרקעין בשכונת הנרקיסים בראשון לציון הידועים כ: גוש **4241** חלקה **9** תכנית 413-0441014 (להלן: "התב"ע") מגרש **503** בשטח 4,978 מ"ר, וגוש **4241** חלקה **140** לפי התכנית הנ"ל מגרש **508** בשטח של כ- 1,931 מ"ר

(להלן: "המקרקעין"), מקבל/יקבל מר/גב'/תאגיד קחם חברה להשקעות בע"מ מס' רישום 513632620 (להלן: "המוכר") מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי ושרותים בנקאים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר"), כי העמדת האשראי למוכר מותנית בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכר מותנה בעמידת המוכר בהתחייבויותיו כלפי הבנק, וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתא על הפרויקט ועל המקרקעין כולל על כל זכויות הבניה קיימות ועתידיות, לטובת הבנק, שזכויות הבנק על פיהם גוברות לכל דבר ועניין על זכויות הרוכש בין אם מועד יצירתם מאוחר למועד חתימת חוזה הרכישה ובין אם קודם לו (להלן: "השעבודים לטובת הבנק"). היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבודים לטובת הבנק וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת השעבודים שלטובת הבנק, היחידה משועבדת לבנק.

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

3. בחתימתו על נספח זה מאשר הרוכש כדלקמן:

1. ידוע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "שוברי תשלום").
2. קבל מהמוכר פנקס שוברי תשלום במעמד חתימת חוזה הרכישה.
3. חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש בו.
4. פרטי חשבון הפרויקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם- חשבון מס' _____ המתנהל בסניף _____ של הבנק (להלן: "חשבון הפרויקט").
5. הרוכש לא יהיה רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש (שם ותעודת זהות), פרטי היחידה הנרכשת וסכומי התשלום, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלה בעצמו.
6. הרוכש רשאי לפנות לבנק ולוודא האם מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שימסור הרוכש לבנק תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני אשר מספר הטלפון המאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום, ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.

הרוכש

המוכר

4. ידוע לרוכש, כי הערבות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאת המוכר (להלן: "כתב הערבות") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: "התמורה") תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותן בזאת המוכר לרוכש הוראה בלתי חוזרת, לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרויקט. ידוע לרוכש כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.



5. ידוע לרוכש כי עם תשלום השובר יהיה זכאי לקבל מהבנק כתב ערבות בסכום השווה לתשלום ששולם באמצעות השובר ללא מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה, בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"י-1975 במועד תשלום השובר (להלן: "מס הערך המוסף").

6. ידוע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לרוכש את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לרוכש באמצעות הבנק. מובהר כי הבנק יעביר את כספי מס הערך המוסף רק ככל ויתקבלו מהקרן ואין לבנק כל אחריות כלפי הרוכש במידה ולא הועברו אליו הכספים כאמור.

המשך בעמוד הבא המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי נספח זה.

חתימת הרוכש

חתימת המוכר

המשך תנאי נספח לחוזה רכישה :

7. ידוע לרוכש שהוצאת כתב הערבות על ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לפיכך הרוכש מתחייב לשלם למוכר את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרוייקט. ביחסים שבין הרוכש לבין הבנק תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרוייקט – לא יחשב כתשלום למוכר עפ"י חוזה הרכישה ולא יוצא כתב ערבות בגינו ולא יזכה את הרוכש בקבלת חזקה ביחידה ובהחרגת היחידה שרכש משעבוד הבנק. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרוייקט שלא באמצעות שובר תשלום. למען הסר ספק, עסקת ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרוייקט ולא תזכינה את הרוכש בקבלת כתב ערבות ובקבלת חזקה ביחידה.

8. בכפוף לפנייה בכתב של החברה לבנק, יפיק הבנק לרוכש מכתב החרגה מותנה (להלן: "**מכתב ההחרגה**") , בנוסח ובתנאים על פי הוראות חוק המכר.

9. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת לחוזה הרכישה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

10. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרוייקט לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרוייקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרוייקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.

11. במקרה של מימוש כתב הערבות, יראו את חוזה הרכישה כבטל ו/או והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחידה יוחזרו למוכר ולחזקתו או יומחו לבנק כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן נקייה מכל עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

12. מובהר בזאת, שבהתקיים התנאים הקבועים בכתב הערבות לביטולו ו/או לפקיעתו, יהיה כתב הערבות שניתן לרוכש בטל ומבוטל וחסר כל תוקף, בין אם החזירו הרוכש ובין אם לא, ולא יהיו לרוכש כל זכויות על פיו.

13. ידוע לרוכש כי לא ניתן להסב את כתב הערבות לצד ג' כלשהו .

14. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתרשם משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק. בכל מקרה זכויות הבנק עדיפות לגבי היחידה כל עוד לא התקיימו במלואם התנאים שיצוינו במכתב ההחרגה, והערת האזהרה ככל שתרשם לא תקנה לרוכש זכות להתנגד למימוש השעבודים לטובת הבנק ו/או למימוש זכויותיו על פי ההסכמים בינו לבין המוכר.

15. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול חוזה הרכישה מכל סיבה שהיא וזאת, מיד עם ביטולו.

16. למניעת ספק מובהר בזאת כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרוייקט ו/או בקשר עם היחידה. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי אין בתשלום שובר תשלום כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבלת ערבות מכר בסכום השווה לסכום השובר ששולם בהפחתת רכיב מס הערך המוסף כהגדרתו לעיל ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לכך , לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק על הפרוייקט ומקרקעי הפרוייקט , הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם. אין באמור כדי לגרוע מהוראות תיקון 7 לחוק המכר.

17. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרוייקט ו/או על קיום התחייבויות המוכר לבנק ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרוייקט , נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרוייקט, שניתן ו/או ניתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש.

כל אמצעי פיקוח ו/או ביטוח ו/או זהירות בו נוקט הבנק בקשר עם הפרוייקט, אם יינקט, אין בו כדי להטיל על הבנק חבות ו/או חובת זהירות כלשהי כלפי הרוכש ו/או כלפי מי מטעמו ו/או כלפי מי



בנעליו, לרבות אין בכך כדי לחייב את הבנק בפיקוח לטובת הרוכש על האשראי, אין בכך כדי לחייב הבנק לפקח על קצב שחרור הכספים ו/או כי הכספים מיועדים לבניית הפרויקט בלבד, אין לבנק מחוייבות להסתמך על מנגנון הפיקוח כאמור והוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.

אם ובמידה והרוכש מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו, עליו להסדיר זאת במישורין מול המוכר והרוכש מאשר כי הוא אינו רואה ולא יראה את הבנק כאחראי כלפיו באחריות כלשהי מעבר לאחריות הבנק על פי ערבויות המכר שהוצאו ו/או יוצאו לטובת הרוכש ובכפוף לתנאיהן.

18. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות כתב זה, מודגש בזאת, כי ידוע לרוכש שלבנק אין מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרוייקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הרוכש ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין המוכר, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרוייקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר "חווה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973 ואין בהם כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחוייבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים ומטרתם, אופן וקצב שחרורם מחשבון הפרוייקט, מימון הפרוייקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/א עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.. התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.

19. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מחווה הרכישה ותנאי מתנאיו.

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

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

.....
הרוכש

.....
המוכר

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
02.06.2019
נבדק

זיהוי יחידה			
קוד מוטב	מס' בניין	מס' דירה	מס' שובר

קבלה למשלם

דיסקונט

פרטי הפרויקט

שם הקבלן/המוכר	מספר מזהה

שם הפרויקט	גוש	חלקה/ות	מגרשים	תב"ע

מיקום גיאוגרפי / כתובת	פס מגנטי ליחידה

פרטי הרוכשים

שמות הרוכשים (שם + שם משפחה / שם תאגיד)	מספר מזהה

לתשומת לב:

- עם תשלום השובר המקורי קמה לרוכש הדירה הזכות לקבל מהבנק ערבות, או לקבל בטוחה אחרת בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
- על התאגיד הבנקאי להוציא לרוכש הדירה ערבות, או לוודא הוצאה או מתן בטוחה אחרת, בהתאם לחוק הנ"ל בתוך 14 ימי עסקים מיום תשלום השובר.
- השוברים ממוספרים כרצף.
- אין כתשלום השובר ובהוצאת ערבות בעקבותיו, כשלעצמם, כדי ליצור זכות לרוכש כלפי הבנק מעבר לכך (דהיינו הזכאות לקבלת ערבות כנ"ל) לרבות לעניין מכח החרגה של היחידה מתחילת שעבוד המקרקעין לתאגיד הבנקאי, הממשיך לעמוד במלוא תוקפו והיקפו.
- ניתן לשלם באמצעות כל סניפי הבנקים.
- לא ניתן לתשלום באמצעות שיק/שיק בנקאי.
- לא ניתן לתשלום באמצעות מזומן מעל 49,999 ש"ח.
- אין כתשלום השובר וזאימות הפרטים משום מצג כלשהו מצד התאגיד הבנקאי בדבר מצב הפרויקט ו/או מצב הקבלן.
- כתב זה אינו מקנה זכויות לצד שלישי כלשהו כלפי הבנק. זכויות הרוכש על פי כתב זה כאמור לעיל אינן ניתנות להעברה ו/או הסבה.

לאימות שם הפרויקט ומספר חשבון הפרויקט:

- אתר האינטרנט: www.discountbank.co.il/construction
- מספר טלפון: 03-5144711

חשבון לזיכוי הפרויקט:

מס' חשבון / סניף / בנק

חתימה וחותמת הסניף

אין לשנות פרט כלשהו המוסבע על גבי השובר

סכום לתשלום

העתק ללקוח

זיהוי יחידה				הודעת זיכוי		דיסקונט	
קוד מוטב	מס' בניין	מס' דירה	מס' שובר	שם הפרויקט		חשבון לזיכוי הפרויקט:	
						מס' חשבון / סניף / בנק	
אין לשנות פרט כלשהו המוסבע על גבי השובר				גוש	חלקה/ות		
				מגרשים	תב"ע		
חתימה וחותמת הסניף				מיקום גיאוגרפי / כתובת			
				פס מגנטי ליחידה			
				שם הקבלן	מספר מזהה	סכום לתשלום	
				שם הרוכש	מספר מזהה		



אישור רוכש

לכבוד

מר _____ ת.ז. _____

גב' _____ ת.ז. _____

מרחוב _____

א.ג.נ.,

הנדון: רכישת דירה מספר _____ בת _____ חדרים בקומה _____ הפונה

לכיוונים _____ (להלן "היחידה") בפרויקט הנבנה

על המקרקעין בשכונת הנרקיסים בראשון לציון הידועים כ: גוש 4241 חלקה 9 תכנית 413-0441014 (להלן: "התב"ע") מגרש 503 בשטח 4,978 מ"ר, וגוש 4241 חלקה 140 לפי התכנית הנ"ל מגרש 508 בשטח של כ- 1,931 מ"ר

1. נבקשכם לאשר בחתימתכם בשולי מכתב זה, כי קבלתם מאיתנו פנקס שוברי תשלום, באמצעותו בלבד עליכם לשלם את מלוא התמורה בגין היחידה, לחשבון החברה מס _____ המתנהל על שמנו בסניף _____ של בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
2. הננו מתכבדים להסב את תשומת לבכם לכך כי בניית הפרויקט בו מצויה היחידה אינה ממומנת בעת מתן מכתב זה על ידי בנק דיסקונט לישראל בע"מ, מאחר וטרם נתקיימו התנאים המוקדמים לכך.
3. מובהר בזה כי אין בהפקדת הכספים לחשבון החברה שפרטיו בסעיף 1 לעיל, באמצעות פנקס שוברי התשלום, בכדי לגרוע מהאמור לעיל ו/או בכדי ליצור מצג כי הבנק מעמיד מימון מלא או חלקי לבניית הפרויקט, ו/או כדי ליצור מחויבות של הבנק לעשות כן.
4. אין בכל האמור לעיל בכדי לגרוע מזכויותיהם מכח הערבויות הבנקאיות שיופקו לכם בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974, לאחר ביצוע התשלומים באמצעות פנקס השוברים. לתשומת לבכם- הערבויות שתונפקנה לכם תהיינה בסכום ששילמתם באמצעות השוברים לאחר שיופחת מהם רכיב המע"מ הנכלל באותם תשלומים לפי שיעורו במועד תשלום השובר.

בכבוד רב,

חתימת הרוכשים

הרינו מאשרים את האמור לעיל.



העתק: בנק דיסקונט לישראל בע"מ

נספח ו'

תוספת לתקנון הבית המשותף (נוסח לא סופי כפוף להערות חברת חשמל)

תוספת לתקנון הבית המשותף (להלן: **"התוספת לתקנון"**) - עפ"י הוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (להלן: **"החוק"**), שנערכה ונחתמה ביום _____ על ידי בעלי הדירות, כהגדרתם להלן, של המקרקעין הנמצאים ברחוב _____, ראשון לציון והידועים כמגרש 503 עפ"י תכנית מס' 413-0441014, המהווה חלק מחלקה 9 בגוש 4241 וכמגרש 508 עפ"י תכנית מס' 413-0441014 המהווה חלק מחלקה 140 בגוש 4241, בראשון לציון (להלן: **"המקרקעין"**), ואשר נרשמים כבית משותף בכפוף להוראות הסכם המכר שנחתם בין ו- **קחם חברה להשקעות בע"מ ח.פ.** 513632620 לבין בעלי הדירות כהגדרתם להלן ועל פי החוק (להלן: **"הבית המשותף"**).

1. הגדרות

"חדר הטונספורמציה" - החדר הרשום בפנקס הבתים המשותפים בתור יחידה נפרדת - חלקת משנה מס' _____ בבית המשותף, שגבולותיו מסומנים בתרשים בצבע אדום (להלן: **"החדר"**).

"בעלת החדר" או **"החברה"** - חברת החשמל לישראל בע"מ - כמשמעות בעל דירה עפ"י פרק בתים משותפים בחוק.

"התרשים" - תרשים מס' _____ מיום _____, המצי"ב בתור חלק בלתי נפרד של התוספת לתקנון.

2. השימוש בחדר

2.1 בעלת החדר, או מי שיבוא במקומה, תהיה רשאית להשתמש בחדר למטרת התקנת, אחזקת והפעלת מתקני טרנספורמציה ומתקני חשמל אחרים, ולבצע כל פעולה שהיא חייבת ו/או רשאית לבצע עפ"י רישיונה ועפ"י כל דין, ולרבות כל יתר המטרות של החברה הנחוצות, כפי שהחברה תמצא לנכון, מזמן לזמן, לצורך ובקשר עם אספקת חשמל לדיירי הבניין ו/או לצרכנים ו/או למזמינים אחרים של החברה באזור.

2.2 א. החברה מתחייבת לבצע כל העבודות ולהקים כל המתקנים בחדר מחומרים מעולים ובטוחים.

ב. החברה מתחייבת לתחזק החדר והמתקנים שימצאו בו ולדאוג לניקיונו השוטף. כן מתחייבת החברה לנעול את החדר והכניסה אליו על מנת למנוע כניסת אנשים בלתי מורשים.

ג. כל עבודות התחזוקה שתבוצענה על ידי החברה ברכוש המשותף של הבניין תבוצענה לאחר שהחברה הודיעה עליהן מראש לנציגות הבית המשותף או למוכר (לפי המועד הרלבנטי) ו/או דאגה להדביק הודעה על ביצוע העבודות ומועד ביצוען במקום בולט בכניסה לבנין, למעט במקרים דחופים בהם נשקפת סכנה לגוף או לרכוש. החברה מתחייבת להיענות במהירות האפשרית בנסיבות העניין לכל קריאה של נציגות הבית המשותף הקשורה לתחזוקתו ואבטחתו של החדר.

ד. החברה מצהירה כי החדר, המתקנים המצויים בו והעבודות המבוצעות בו ו/או שיבוצעו בו יהיו מבטוחים כנדרש לפי הנסיבות במסגרת הביטוחים הנערכים לרכוש החברה על ידי החברה.

3. זכויות מיוחדות של בעלת החדר

3.1 בעלת החדר רשאית להניח כבלי חשמל ואביזרים בצנרת, הנמצאת מתחת לרצועת הקרקע המסומנת בצבע צהוב בתרשים (להלן "הצנרת") וכן היא רשאית להחזיק את כבלי החשמל והאביזרים בצנרת, לתחזקם להוציאם לשנותם לתקנם להחליפם ו/או להוסיף עליהם בכל עת לפי ראות עיניה ו/או לעשות כל עבודות אחרות בצנרת כפי שתמצא לנחוץ (להלן: "הנחת כבלים").

3.2 ניתנת בזה לבעלת החדר, לעובדיה, לשליחיה, לקבלניה ולכל בא כוח אחר מטעמה זכות מעבר חופשי וגישה חופשית ברגל או ברכב יום ולילה בכל עת אל החדר וכן אל הצנרת, דרך המעבר, המסומן בתרשים בצבע כחול (להלן: "המעבר והגישה").

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במסגרת שימושה בזכות המעבר והגישה רשאית החברה להעביר טרנספורמטורים (שמשקלם עשוי להגיע ל- 5 טון כל אחד (ואף יותר)), וכן לבצע התקנה, החזקה והפעלה של מתקני טרנספורמציה בחדר ועבודות בקשר לכך, שינויים ו/או תיקונים פנימיים בחדר ו/או במתקני הטרנספורמציה שבו, וכן להניח כבלים וזאת בתנאי שבכל מקרה שהחברה תבצע עבודות ו/או תיקונים כאמור לעיל היא תחזיר מיד עם סיום העבודות את מצב רצועת הקרקע לקדמותו על חשבונה ותתקן על חשבונה כל נזק ישיר שיגרם, אם יגרם, בגין העבודות הנ"ל, וכן בתנאי שכל עבודה כאמור אשר תעשה עוד לפני שנמסרה החזקה ברכוש המשותף לדיירים בבניין, תעשה בתיאום עם בעל הזכויות במקרקעין, וככל שתעשה לאחר מועד מסירת החזקה ברכוש המשותף לדיירים בבניין ויהיה בה כדי להפריע הפרעה של ממש לשימוש הסביר בבניין, תעשה בתיאום עם נציגות הבית, אם ניתן הדבר בנסיבות העניין.

3.3 בעלת החדר מתחייבת לפעול בזהירות ובסבירות בהפעלת הזכויות הניתנות לה בסעיפים 3.1 ו- 3.2 לעיל וכן היא מתחייבת לתקן תוך זמן סביר כל נזק ישיר שיגרם לבית המשותף עקב ביצוע עבודות על ידה בחדר ו/או בצנרת ולהחזיר, ככל שהדבר ניתן, את המצב לקדמותו.

4. התחייבויות בעלי הדירות

4.1 כל אחד מבעלי הזכויות ו/או בעלי הנכסים בבית המשותף (להלן: "בעלי הדירות") מתחייב בזה לא להניח ולא להרשות למישהו אחר מטעמו להניח חומרים או חפצים כלשהם בקרבת החדר ו/או בקרבת החלונות ו/או הדלתות ו/או התריסים ו/או איזה שהוא פתח אחר בחדר, וכן לא לחסום או להפריע את המעבר והגישה אל החדר.

4.2 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 4.1 כל אחד מבעלי הדירות נותן בזה לבעלת החדר את הזכות והרשות לסלק את החומרים או החפצים כנ"ל על חשבונה של אותו בעל דירה שלא יעמוד בהתחייבותו כאמור, וזאת לאחר מתן התראה מתאימה בנסיבות העניין.

4.3 כל אחד מבעלי הדירות מתחייב בזה לא לשנות את השיפוע בחזית החדר ולשמור על פילוס המשטח בחזית חדר הטרנספורמציה.

4.4 כל אחד מבעלי הדירות מתחייב בזה שכל עבודת בנין או איזה עבודה אחרת בחצר הבית המשותף או בתוך הבניין, בקרבת החדר או בקרבת הצנרת, שתבצע על ידו או ע"י מי מטעמו - תוצא לפועל באופן המונע כל נזק, הפסד או הפרעה לטרנספורמטורים ו/או לכבלים ו/או למיתקן או ציוד כלשהו של בעלת החדר וכי עבודה כזו לא תפריע למעבר ולגישה ו/או להפעלת מתקני החשמל של החברה.

4.5 בנוסף ומבלי לפגוע באמור לעיל, מתחייב כל אחד מבעלי הדירות לא לבצע ולא להרשות למישהו אחר מטעמו לבצע - בלי הסכמתה המוקדמת בכתב של בעלת החדר - עבודה כל שהיא, הן של בנייה, הריסה, תיקון או חפירת תעלות לשם הנחת סיבים אופטיים, צינורות מים, ביוב או חשמל, חפירת בורות או נטיעת עצים - במרחק של פחות מ- 1.5 מ' מחדר הטרנספורמציה ו/או מהצנרת ולא לבצע נעיצת יתדות מתכת ו/או וויים ו/או מסמרים וכיו"ב, ו/או כל עבודה אחרת בקירות חדר הטרנספורמציה.

- 4.6 אם יהיה למישהו מבעלי הדירות צורך להעמיד מכוונות או מנועים בקרבת חדר הטרינספורמציה עליו לאחוז בכל האמצעים הדרושים על מנת למנע זעזועים או רעידות העלולים לקלקל את המכשירים שבחדר הטרינספורמציה.
- 4.7 בעלי הדירות מתחייבים לנקוט בכל האמצעים המתאימים על מנת לוודא שמים, לרבות מי המרזבים ו/או מי צינורות אספקת מים ו/או הביוב לא יחדרו לחדר, הכל בכפוף לכך שבעלת החדר דאגה מצידה לתחזוקה תקינה של החדר על מנת למנוע פגיעה באיטום החדר למים ולרטיבות.
- 4.8 בנוסף לאמור לעיל, אם מי מבעלי הדירות יפר התחייבות מהתחייבויותיו לעיל בסעיף זה, מתחייב אותו בעל דירה לשפות ולפצות את בעלת החדר בגין כל תביעה ו/או דרישה כלפי בעלת החדר, על כל נזק או הפסד ממין כלשהו (גוף או רכוש) שייגרמו במישרין או בעקיפין לכל אדם. בנוסף לכך, הרשות בידי בעלת החדר לתקן ו/או להחליף את המכשירים והכלים בחדר שניזוקו כתוצאה מכך ולגבות הוצאותיה כאמור מבעל הדירה המפר.

5. יותר בעלת החדר על זכויות ופטור מהוצאות החזקה וניהול

- 5.1 בעלת החדר מוותרת על זכותה להשתתף ולהצביע באסיפות כלליות של דיירי הבית המשותף בו מצוי החדר, ככל שאין מדובר בהחלטות העשויות לפגוע בזכויות החברה עפ"י האמור בתוספת זו.
- 5.2 אם לצורכי רישום יוצמד לחדר חלק יחסי ברכוש המשותף, הרי שאין הוא מקנה לחברה זכויות כלשהן הנובעות על פי דין מהצמדה שכזו והחברה מוותרת על זכויות אלה לטובת המוכר ו/או לטובת יתר בעלי הזכויות ו/או דיירי הבית המשותף לפי העניין.
- 5.3 בעלת החדר תהיה פטורה מהשתתפות בתשלום הוצאות החזקה והניהול מכל מין וסוג שהוא של הבית המשותף, לרבות הוצאות שוטפות ו/או עתיות ו/או חד פעמיות.

6. מעמד התוספת לתקנון

- 6.1 תוספת לתקנון זו מהווה חלק בלתי נפרד מתקנון הבית המשותף.
- 6.2 במקרה של סתירה בין הוראות התוספת לתקנון לבין גוף התקנון, תחייבנה הוראות התוספת לתקנון.
- 6.3 כל הוראה מהוראות התוספת לתקנון אינה ניתנת לשינוי או לתיקון אלא בכפוף לקבלת הסכמתה המוקדמת לכך בכתב של בעלת החדר.

ולראיה באו בעלי הדירות על החתום:

_____ היום

בעלי הדירות

(ייחתם במעמד חתימת החוזה בתחתית העמוד, כנספת, על ידי הצדדים)

נספח י'

דירה מס' זמני: _____

בנין מס' זמני: _____

נספח להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם")

שנערך ונחתם ביום _____

בין: **קחם חברה להשקעות בע"מ ח.פ. 513632620** (להלן: "המוכר")
רחוב הבנים 5, נס ציונה

מצד אחד:

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
(שניהם ביחד ולחוד בערבות הדדית להלן: "הקונה")

מצד שני:

1. על אף האמור בהסכם בדבר זכאות המוכר לבנות את הדירה ו/או הבניין, הודע לקונה כי הוא רוכש את הדירה טרם נתקבל היתר הבניה, כהגדרתו בסעיף 5 להלן ובהתאם לכך, הודע לו כי תוכניות המכר והמפרט הטכני שצורפו להסכם כנספחים א' ו-ב', נתונים להתאמות בהתאם להיתר הבניה הסופי שיתקבל וכי יתכנו/ידרשו השלמות של תוכניות מכר ושל פרטים במפרט הטכני אשר אינם ידועים בשלב זה של תכנון הדירה, הבניין, הפרויקט, ו/או שינויים של התוכניות ו/או פרטים במפרט הטכני, ובלבד ששינויים אלו יהיו בהתאם להיתר הבניה הסופי שהתקבל ואושרו על ידי הגורמים המוסמכים מטעם משרד הבינוי והשיכון לפי דרישות הרשויות המוסמכות.

על כן מוסכם בזאת, כי היה ולא יתקבל היתר הבניה בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה (להלן: "התקופה להיתר"), מכל סיבה שהיא, יהיה הקונה רשאי להודיע למוכר בהודעה בכתב על רצונו לבטל את ההסכם (להלן: "הודעת הביטול"), וזאת עד ולא יאוחר מחלוף 21 יום מתום התקופה להיתר (להלן בסעיף זה: "תקופת ההודעה").

ניתנה הודעת הביטול כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות –

1.1 ביטול ההסכם יעשה בדרך של משלוח הודעת ביטול בלתי מסויגת ובלתי מותנית ויכנס לתוקפו במועד מסירת ההודעה בדואר רשום במשרדי המוכר עם אישור מסירה.

1.2 הקונה מתחייב לחתום, מיד לדרישת המוכר, על הסכם ביטול ועל כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול ההסכם כדיון, ולהשיב כל מסמך שיידרש ובין היתר את כל הביטחונות שנמסרו לו, ככל שנמסרו, בקשר עם ההסכם כשהן בטלות ובלתי נדרשות ולשחרר את המוכר מכל התחייבות אותה נתן לטובת מוסד כספי, אם ניתנה, ולמחוק כל הערת אזהרה, אם נרשמה, לטובת אותו מוסד כספי.

1.3 בכפוף למילוי כל האמור בסעיפים 1.1 ו-1.2 לעיל, ישיב המוכר לקונה את אותם סכומים ששילם הקונה על חשבון מחיר הדירה, בניכוי כל סכום ככל שהקונה חייב למוסד כספי, ואם נרשמו לטובת המוסד הכספי ו/או לטובת הקונה הערות אזהרה, ינוכו גם ההוצאות שתהיינה למוכר בגין ביטולן (להלן: "יתרת הכספים"). יתרת הכספים תושב לקונה תוך 45 יום מהתקיימות כל האמור בסעיפים 1.1 ו-1.2 לעיל, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בהתחשב בשינוי שיחול בין המדד הידוע במועד פרעונם בחשבון הפרויקט ובין המדד הידוע ביום ההשבה. למען הסר ספק, יובהר כי במקרה של ביטול כאמור, יושבו לידי הקונה בנוסף ליתרת הכספים גם הסכום ששולם עבור השתתפות בהוצאות המשפטיות כאמור בסעיף 18.4 להסכם ולסעיף 4.3 לנספח התשלומים והמועדים, נספח ג' להסכם זה.

1.4 זכות הביטול כאמור בסעיף זה תעמוד בתוקפה לתקופת ההודעה, בלבד. לא ניתנה על ידי הקונה הודעת ביטול במהלך תקופת ההודעה וטרם התקבל היתר הבניה, תוארך התקופה להיתר באופן אוטומטי בתקופה נוספת בת 90 ימים אשר תחל מתום התקופה להיתר (להלן ביחד: "תקופת ההארכה") וכל יתר הוראות סעיף 1 לעיל ולהלן, יחולו בשינויים המחוייבים, גם בתקופת ההארכה, וחוזר חלילה. מבלי לגרוע מהתחייבותיו של הקונה כמפורט בסעיף 1.2 לעיל, מוסכם כי עם ביטול ההסכם לפי נספח זה, הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים לביטול

ההסכם כאמור, לרבות חתימה על מסמכים, הסכם ביטול, בקשות, תצהירים לרבות תצהירי ביטול למס שבח, מחיקת הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשם הקונה, ביטול בטוחות שנתנו לקונה כמפורט בסעיף 15 להסכם והשבתן למוכר וכו', וכן לשם ביצוע האמור נותן הקונה למיופי הכח הוראות בלתי חוזרות לעשות שימוש ביפוי הכח – נספח ד' להסכם, ולחתום בשמו על כל המסמכים הנדרשים לביטול ההסכם כאמור, לרבות חתימה על מסמכים, בקשות, תצהירים וכו', הכל על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר, ולקונה לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או כלפי מיופי הכח בקשר עם ביטול ההסכם ו/או שימוש ביפוי הכח כאמור.

2. הוראות סעיף 1 תחולנה, בשינויים המחויבים, גם במקרה בו במסגרת המסמכים המעודכנים כהגדרתם להלן, תהיינה סטיות מהמפרט הטכני והתכניות של הדירה ו/או בבניין, שצורפו כנספחים א' ו- ב' להסכם זה, העולות על הסטיות המותרות על פי חוק המכר (דירות) (מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי שינוי מהותי במיקום הדירה ו/או בצורתה ו/או בכיוונה ו/או שינוי בקומתה של הדירה ו/או שינוי מהותי בהצמדותיה יחשבו כ"שינוי מהותי" (כאשר מובהר במפורש כי השינויים בהצמדות המפורטים בסעיף 2.4 לנספח ג' להסכם זה, אשר תחול עליהם ההתאמה למחיר הדירה, כהגדרתה שם, לא ייחשבו כ-"שינוי מהותי" המזכה את הקונה בביטול ההסכם) המזכה את הקונה בביטול ההסכם. זכות הביטול כאמור בסעיף זה תעמוד בתוקפה במשך 21 (עשרים ואחת ימים מיום הודעת המוכר לקונה על קבלת היתר הבניה (להלן בסעיף זה: **"תקופת ההודעה"**). המוכר יודיע לקונה ככל שבהיתר הבניה יהיה שינוי מהותי המזכה את הקונה בביטול ההסכם כאמור לעיל. בתקופה זו יהיה הקונה רשאי להגיע למשרדי המוכר, בתיאום מראש עם המוכר ובשעות פעילות מקובלות של משרדי המוכר, ולענין בהיתר הבניה שנתקבל ביחס לבניין בו נמצאת הדירה.

לא הודיע הקונה על רצונו בביטול ההסכם על פי סעיף 2 זה עד תום תקופת ההודעה, תפקע זכות הקונה לביטול על פי סעיף 2 זה, והוא מוותר על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כלפי עוה"ד, בקשר עם כל האמור בסעיף זה לעיל.

3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2 לעיל ביחס לסטיות המותרות על פי חוק המכר (דירות) ובהתאם להוראות המכרז, מוסכם על הצדדים כי ככל ששטח הדירה כמפורט בתכניות נספח ב' להסכם זה יגדל/יקטן מעבר לסטיות המותרות על פי חוק המכר (דירות), וככל שבמקרה כאמור לא הודיע הקונה על רצונו לבטל את ההסכם, בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 2 לעיל, אזי תפקע זכות הקונה לביטול על פי סעיף 2 לעיל, ותתבצע התאמה למחיר הדירה בהתאם לשטח הדירה הסופי בהתאם למסמכים המעודכנים כהגדרתם להלן, על פי מנגנון מחיר הדירה כפי שנקבע במכרז (להלן: **"מחיר הדירה מעודכן"**), ובמקרה כאמור הוראות הסכם זה בקשר עם מחיר הדירה יחולו בהתאמה על מחיר הדירה המעודכן.

ככל שבהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו, תבוצע התאמה למחיר הדירה לרבות מי מהצמדותיה, אזי ההפרש בין מחיר הדירה המעודכן לבין מחיר הדירה, כהגדרתו בסעיף 3 לנספח ג' להסכם זה, יתווסף או יזוכה (לפי העניין) מהתשלום האחרון על חשבון מחיר הדירה בהתאם להוראות סעיף 4.2 לנספח ג'. מוסכם כי עדכון כאמור יהיה גם לכל חלק מ- 1 מ"ר, באופן יחסי.

4. בחר הקונה שלא לבטל את ההסכם בהתאם להוראות נספח זה לעיל (לרבות במקרה של אי הודעת הקונה על ביטול) או במצב דברים בו אין לקונה זכות לבטל הסכם זה, או בהתאם לדרישת המוכר בכל עת שהיא, מתחייב הקונה [להגיע למשרדי המוכר ולחתום על תכניות ומפרט טכני מעודכנים/משלימים שאושרו קודם לכן על ידי הגורמים המוסמכים מטעם משרד הבינוי והשיכון ולפי דרישות הרשויות המוסמכות. [לעיל ולהלן: **"המסמכים המעודכנים"**], במועד שיתואם עמו מראש ע"י המוכר אולם בכל מקרה לא יאוחר מתום תקופת ההודעה (כהגדרתה בסעיף 2 לעיל) או כל תקופה מאוחרת יותר עליה יודיע לו המוכר בכתב. מוסכם כי כל עוד לא חתם הקונה על המסמכים המעודכנים כאמור, וכל עוד לא בוטל ההסכם כתוצאה מהפרתו היסודית של הסכם המכר על ידי הקונה בשל אי חתימתו על המסמכים המעודכנים, האמור במסמכים המעודכנים יגבר, והמסמכים המעודכנים יחליפו ויבואו במקום המפרט הטכני שצורף להסכם כנספח א' ותוכניות המכר שצורפו להסכם כנספח ב, ובלבד שהמסמכים המעודכנים קיבלו את אישור הגורמים המוסמכים מטעם משרד הבינוי והשיכון ואושרו לפי דרישות הרשויות המוסמכות כאמור לעיל. הקונה מתחייב כי לא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר בקשר עם המסמכים המעודכנים בין אם חתם עליהם ובין אם לא.

5. בחר הקונה לבטל את ההסכם כאמור ובתנאים האמורים לעיל, הרי שבכפוף להשבת הכספים



לקונה כאמור בנספח זה, לא תהא לקונה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר בקשר עם ההסכם ו/או ביטולו ובכפוף לקיום כל התחייבויות הקונה כמפורט לעיל לא תהיה למוכר כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הקונה בקשר עם ההסכם ו/או ביטולו.

6. "היתר הבניה" בנספח זה משמע – היתר בניה, כדין, אשר על-פיו ניתן להקים את הבניין כמתואר בהסכם.

7. הודע לקונה כי הוא רשאי להיוועץ עם עו"ד מטעמו לפני החתימה על הסכם זה.

8. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והוא גובר על הוראותיו של ההסכם על נספחיו, לרבות נספח השינויים, במקרה של סתירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר

הקונה



נספח יא'

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

כתב התחייבות חסר דירה - רוכש דירת מחיר למשתכן

אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ , ת"ז _____

חתמת/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "MORENARKISIM" בראשון לציון.
(להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר קחם חברה להשקעות בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/2016/308 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.



כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב לכתב התחייבות זה.

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד זכייתנו בהגרלה מטעם המשרד שאפשרה לנו להתקשר בהסכם זה, לפי המוקדם מביניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרותנו בהסכם זה). כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר 5/7 השנים הנ"ל.

2.

- א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותינו זו, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.
- ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבותי/התחייבותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שמות הרוכשים

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד _____ מר _____ וגב' _____ אשר זיהיתו/הם ע"פ תעודת זהות, ולאחר שהזהרתו/הם כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.



עו"ד

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב – 1972.

- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).

- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

- הריני/ו מצהיר/ים כי ככל ויהיה/יו בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווה זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת



גיל).

- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____
בן/בת הזוג: שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____
* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני, מר _____, _____ ת.ז. _____ וגב' _____, ת.ז. _____ אשר זיהיתיו/הם ע"פ תעודת זהות, ולאחר שהזרתיו/הם כי עליהם לומר את האמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

נספח יב'

פרויקט MORENARKISIM "בראשון לציון הסכם ניהול

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת 2019

בין

מור מרכזים מסחריים בע"מ ח.פ. 515654614
מרחוב הבנים 5, נס ציונה

מצד אחד

(להלן: "חברת הניהול")

לבין

1. שם: _____ ת.ז. _____
2. שם: _____ ת.ז. _____
מרחוב _____

החל מתאריך המסירה כקבוע בהסכם הרכישה תהיה כתובתו של המחזיק בדירה (שניהם ביחד וכל אחד לחוד להלן: "המחזיק")

מצד שני

הואיל והמחזיק התקשר ביום _____ בהסכם עם קחם חברה להשקעות בע"מ (להלן: "המוכר") לפיו רכש את היחידה מאת המוכר (להלן: "הסכם הרכישה");

הואיל ובהתאם לדרישות הרשויות, ועל מנת לאפשר ולשמור על רמת תחזוקה נאותה של הבניין והפרוייקט כהגדרתם להלן, יבוצע ניהול וביצוע השירותים בבניין ובפרוייקט, באמצעות חברת הניהול אשר תנהל, תארגן ותבצע את מתן השירותים;

- הואיל** וברצון המחזיק למסור לחברת הניהול וברצון חברת הניהול לקבל על עצמה את ניהול וביצוע השירותים כהגדרתם להלן;
- הואיל** והסכם זה בא להסדיר את ההתחייבויות ההדדיות בין הצדדים בכל הנוגע לניהול וביצוע השירותים בבניין ובפרוייקט;
- הואיל** והסכם זה מהווה את הסכם הניהול הנזכר בהסכם הרכישה, וכן בתקנון המוסכם של הבניין, כאשר יירשם כבית משותף כאמור בהסכם הרכישה;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי
- 1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים נועדו לנוחיות בלבד והן לא תשמשנה לפרשנות הוראות הסכם זה.
2. הגדרות
- בהסכם זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המובאת לצידי, אלא אם נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פרוש אחר:
- 2.1 "המקרקעין" - כהגדרתם בהסכם הרכישה;
- 2.2 "הפרוייקט" - כהגדרתו בהסכם הרכישה, בכפוף לאמור בסעיף 5.2 להסכם הרכישה ובכפוף לשינויים בתב"ע כמפורט בהסכם הרכישה. במקרה והפרוייקט יבנה בשלבים, אזי הגדרה זו, כל עוד לא הסתיימה בנייתם של השלבים הרלבנטיים, תתייחס אך ורק לחלקי הפרוייקט שבנייתם הסתיימה ובכפוף לאמור בסעיף 3.4 להלן.
- 2.3 "הבניין" - הבניין הנבנה או שיבנה על המקרקעין כמפורט במפרט הטכני (נספח א' להסכם הרכישה) ובתוכניות (נספח ב' להסכם הרכישה) ואשר בו תמצא היחידה.
- 2.4 "היחידה" - היחידה נשוא הסכם הרכישה.
- 2.5 "היחידות" - כל היחידות בפרוייקט.
- 2.6 "המחזיקים" - מי שיהיו, מעת לעת, בעלי זכות החזקה והשימוש ביחידה או הבעלים או הזכאים להירשם כבעלים של היחידות.
- 2.7 "השירותים" - השירותים המפורטים בסעיף 3 להלן.
- 2.8 "החניון" - חניון עילי/תת קרקעי בפרוייקט ו/או בכל חלק ממנו, לרבות מקומות חניה אשר הוצאו מן הרכוש המשותף והוצמדו ליחידות ו/או לשטחים אחרים בפרוייקט.
- 2.9 "השטחים והמתקנים המשותפים" - כל חלקי הבניין ו/או הפרוייקט שהמוכר יעד ו/או ייעד אותם לשימוש משותף של כל המחזיקים או מרביתם ו/או חלקים בבניין ובפרוייקט שיקבעו בתקנון הבית המשותף המתייחס לבניין או לפרוייקט, לפי העניין (כאשר ירשם בהתאם להוראות הסכם הרכישה) כרכוש משותף, לרבות:
- 2.9.1 כל חלקי הבניין, לרבות חלק מהגגות, הקירות



החיצוניים, חזיתות, המסד, החניון, חדרי אשפה, חדרי המדרגות, מעברים וכן יתר השטחים בבניין חוץ מן החלקים שנמכרו למחזיקים ו/או המיועדים למכירה בעתיד, וחוף מאותם חלקי הבניין שיוצאו על ידי המוכר מהשטחים והמתקנים המשותפים, ויוצמדו ליחידות לפי שקול דעתו.

מבואות, מעליות, פירי מעליות, מתקני מזוג אור, מתקני ומערכות כיבוי אש, שלטים, מיכלים, צנרת מכל סוג שהוא וכל יתר המתקנים, המערכות והציוד המצויים בבניין ו/או משרתים אותו ו/או את הפרוייקט ואשר המוכר יעד ו/או ייעד אותם לשימוש משותף על ידי כל המחזיקים או מרביתם, אפילו אם הם מצויים בתחומי היחידות עצמן ו/או השטחים הצמודים להן.

2.9.2

כל יתר שטחי הפרוייקט שלא נמכרו ו/או שלא יועדו ו/או מיועדים למכירה, לרבות חצרות, גינות, מבואות כניסה (לובי), לרבות המערכות והציוד שיוקנו באלו, מתקנים, דרכים, מדרכות, שפ"פ אם קיים וכו', פרט לאותם חלקי פרויקט, שיוצאו על ידי המוכר מהשטחים והמתקנים המשותפים לפי שיקול דעתו.

2.9.3

מובהר ומוסכם בזאת כי השטחים והמתקנים המשותפים לא יכללו חלקים שהוצמדו על ידי המוכר ליחידה כלשהי ולא יכללו את אותם חלקי פרויקט, שיוצאו על ידי המוכר מהשטחים והמתקנים לפי שיקול דעתו.

2.9.4

אין באמור לעיל, כדי להכליל בשטחי הרכוש המשותף של הבניין והפרוייקט שטחים ו/או מתקנים שלא הוגדרו בהסכם הרכישה או במפרט המצורף אליו כרכוש משותף ו/או שהמוכר זכאי עפ"י הסכם הרכישה או המפרט המצורף אליו שלא להגדירם כרכוש משותף ו/או להוציאם מהרכוש המשותף.

2.9.5

נציגות הבית המשותף, כמשמעותה בחוק המקרקעין.

"הנציגות" -

2.10

חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

"חוק המקרקעין" -

2.11

מדד המחירים לצרכן.

"מדד" -

2.12

משמע "ההוצאות" ו"שכר חברת הניהול", כהגדרתם בהסכם זה.

"דמי הניהול" -

2.13

בכל מקרה שבו מונח מסוים הוגדר בהסכם הרכישה, יראו הגדרה זאת כחלה גם בהסכם זה, אלא אם כן ניתנה לו בהסכם זה הגדרה אחרת או שמהקשר הדברים משתמעת כוונה אחרת.

2.14

3. ניהול וביצוע השירותים

3.1 חברת הניהול מתחייבת לבצע ולספק את השירותים שיכללו, בין היתר, את השירותים המפורטים להלן:

3.1.1 ניהול, הפעלה, אחזקה שוטפת (תקופתית ומונעת), תיקונים, בדיק, חידוש,

טיפול ושיפוץ של השטחים והמתקנים המשותפים, והכל לשם אחזקתם הנאותה ושמירת תקינותם ותפקודם השוטף והתקין, באיכות וברמה נאותה, כל זאת על פי מיטב שיקול דעתה המקצועי של חברת הניהול ובהתאם לדרישת הרשויות.

3.1.2 תאורה, ניקיון, ריסוס וחיטוי, אחזקה וטיפול שוטף בשטחים והמתקנים המשותפים, גינון וטיפול שוטף בצמחיה ובשטחים פתוחים שבתחום המקרקעין ובצוע פעולות נוספות המשמשות או שנועדו לשמש או לשרת את היחידות ו/או את הבניין ו/או הפרויקט, לרבות שרותי תאורה, חיטוי תקופתי וכיוצ"ב.

3.1.3 טפול בתשלומי חובה, מיסים, חיובים, אגרות והיטלים ככל שחלים ו/או שיחולו על השטחים והמתקנים המשותפים, ובתשלומים בגין אספקת חשמל, מים וכד' לשטחים והמתקנים המשותפים.

3.1.4 ניהול החניון, טיפול ותחזוקה שוטפת של כל מערכות החניון וניקיון החניון.

3.1.5 עריכת ביטוחים מקובלים עפ"י שיקול דעת חברת הניהול

3.2 חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע מעת לעת, לפי שיקול דעתה, את היקף השירותים, סוגם, טיבם והחלק מהם אשר יסופק לבניין, לפרויקט ו/או חלקים מסוימים מהם ו/או למקרקעין סמוכים לרבות כאמור בסעיף 3.4 להלן, אם בכלל, את זמן ואופן הספקתם ותקופתם ובכלל זה, לכלול בהם גם שירותים נוספים, שלפי מיטב שיקול דעתה המקצועי ובהתאם לדרישת הרשויות נדרשים על מנת לאפשר את ניהולו ואחזקתו של הפרויקט ברמה ובאיכות נאותה, ובלבד ששירותים אלה נהוגים או מקובלים בפרויקטים מסוג הפרויקט. כמו כן, חברת הניהול תהא רשאית לספק שירותים למקרקעין סמוכים ו/או אחרים על פי שיקול דעתה הבלעדי ולגבות תשלומים בגין אספקת השירותים הנ"ל, וכן תהא רשאית לקבל שירותים מחברות ניהול אחרות הפועלות (ככל שפועלות) במסגרת המקרקעין ו/או ממקרקעין סמוכים ו/או אחרים על פי שיקול דעתה הבלעדי ולחייב את המחזיק בגין קבלת השירותים הנ"ל, הכל על מנת לאפשר את ניהולו ואחזקתו של הפרויקט ברמה ובאיכות נאותה.

3.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חברת הניהול תהא רשאית ליתן את השירותים ו/או כל חלק מהם ו/או אחרים אף לשטחי המסחר בפרויקט (כולם או כל חלק מהם). כן תהא חברת הניהול רשאית לבצע את השירותים ו/או כל חלק מהם ו/או שירותים אחרים עפ"י שיקול דעתה (לרבות ניהול שטחים ו/או מתקנים ו/או אלמנטים משותפים לשטחי המסחר ולשטחי המגורים בפרויקט ו/או בכל חלק ממנו, לרבות מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים בפרויקט וכן תפעול מתקנים הנדסיים בפרויקט ו/או בכל חלק ממנו לרבות מתקני קדם טיפול בשפכים וטיפול בפסולת שטחי המסחר) לשטחים ולמתקנים המשותפים לשטחי המגורים ולשטחי המסחר ובמצב דברים זה תתעדכנה הגדרות "השטחים והמתקנים המשותפים" ו- "השירותים" בהתאם.

3.4 מובהר כי בכל עת למוכר ו/או לחברת הניהול שיקול דעת להרחיב ו/או לצמצם את השטחים אשר יחשבו חלק מהגדרת הפרויקט בין היתר בהתאם לאמור בסעיפים 3.2 ו-3.3 לעיל, ואף לקבוע כי הגדרת הפרויקט תהיה שונה ביחס לסעיפים שונים בהסכם זה, עפ"י שיקול דעתם, ובמקרה כאמור הגדרת "הפרויקט" תתייחס לשטחים אותם יקבעו המוכר ו/או חברת הניהול כאמור לעיל.

4. ההתקשרות .4

4.1 חברת הניהול מקבלת על עצמה את הניהול והביצוע של השירותים בבניין ובפרויקט והמחזיק מסכים לכך ומוסר לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של השירותים ומתחייב שלא לבצע את השירותים בעצמו או באמצעות אחרים אלא באמצעות חברת הניהול.

4.2 המחזיק מייפה את כוחה של חברת הניהול לקבל לחזקתה את השטחים והמתקנים המשותפים ולעשות בשמו ובמקומו כל פעולה הנוגעת להתחייבויותיו בקשר אליהם. חברת הניהול תטפל עבור המחזיקים בקבלת רישיונות ואישורים הדרושים, ככל שידרשו כאלו, להפעלת השטחים והמתקנים המשותפים.

- 4.3 חברת הניהול תהיה רשאית לקבל לניהולה נכסים נוספים, לרבות כל חלק נוסף בפרוייקט או לנהל חלק כלשהו הימנו ו/או כאמור בסעיף 3.2 לעיל, הכל לפי ראות עיניה.
- 4.4 חברת הניהול מתחייבת לבצע ולספק את השירותים במקצועיות, במיומנות, בתום לב, ברמה ובאיכות נאותה, כמקובל בפרוייקטים מסוגו של הפרוייקט, ובמטרה לשמור על אופיו של הפרוייקט ועל רמתו ואיכותו.
- 4.5 מוסכם ומובהר בזאת כי הנציגות ככל שתהיה, ביחד עם מחזיקים ששטח הרצפות הכולל של יחידותיהם (לא כולל הצמדות) שווה ל - 51% (לפחות) משטח הרצפות הכולל של היחידות (לא כולל הצמדות) בפרוייקט, זכאים להודיע בכתב לחברת הניהול כי אינם מעוניינים בקיומו של שירות מסוים מהשירותים הניתנים על ידי חברת הניהול באותה עת, למעט שירותים הניתנים לשטחים בפרוייקט ו/או בסביבתו, על פי דרישת כל רשות ו/או שהינם חיוניים לאחזקת הפרוייקט.
- 4.6 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.3 לעיל, ניהול וביצוע השירותים יעשה על ידי חברת הניהול בעצמה ו/או על ידי אחרים ו/או על ידי קבלני משנה, הכל לפי שיקול דעתה של חברת הניהול. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי חברת הניהול תהא רשאית להתקשר מפעם לפעם עם כל גוף אחד בהסכמים בדבר קבלת כל ו/או חלק מהשירותים לשטחים והמתקנים המשותפים וכן לגייס עובדים מקצועיים, מנהלים וכו' עפ"י שיקול דעתה הבלעדי. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מאחריות חברת הניהול כלפי המחזיק למתן השירותים באופן האמור בהסכם זה.
- 4.7 המחזיק מסכים לכך שחברת הניהול תקבע מידי פעם נוהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע השירותים. חברת הניהול לא תקבע נוהלים ו/או הוראות שיש בהם בכדי לפגוע בשימוש הסביר של המחזיק ביחידה ו/או שהינן נוגדות במפורש את הוראות הסכם זה.
- 4.8 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 4.7 לעיל, תהא חברת הניהול רשאית להנהיג, בין היתר הוראות כדלקמן (אין בהוראות המפורטות להלן בכדי לגרוע מתוקפה של כל הוראה אחרת ונוספת הכלולה בהסכם הרכישה ו/או בתקנון הבית המשותף);
- 4.8.1 הוראות האוסרות להתקין או להניח מחוץ ליחידה מתקנים או מיטלטלין כלשהם לרבות סחורות, אריזות מכל מין וסוג שהוא, חפצים, כלים, ציוד אשפה וחפץ כלשהו במתקנים הפנימיים או החיצוניים של הבניין, במעבר הראשי או במעברים הצדדיים.
- 4.8.2 הוראות בדבר הגבלה על השמעת רעש או יצירת ריח ו/או מטרדים אחרים בפרוייקט, לרבות השארת פסולת או אי פינויה על פי שיטת פינוי האשפה אשר תונהג בפרוייקט.
- 4.8.3 הוראות בדבר שימוש והתנהגות בשטחים ובמתקנים המשותפים.
- 4.8.4 הוראות לפיהן המחזיק ימנע מלעשות כל מעשה, פעולה או מחדל העלולים בצורה זו או אחרת לגרום: נזק, אבדן או פגיעה לרכוש, ובכלל זה ליחידות בפרוייקט, לשטחים הציבוריים ולשטחים הפנימיים והחיצוניים של הפרוייקט; סיכון לפגיעה בגוף ו/או רכוש של כל אדם מקרב ציבור באי הפרוייקט; מטרד או הפרעה מכל סוג שהוא, לרבות - פרסום באופן שלא קיבל את רשות חברת הניהול.
- 4.9 לצורך ביצוע השירותים, תהיה חברת הניהול רשאית להשתמש ולהחזיק, מתוך השטחים והמתקנים המשותפים, משרד וכן חדרים ומחסנים לפי שיקול דעתה, לרבות כל הציוד לשם החזקה ותפעול של המשרדים והמחסנים. ידוע למחזיק כי חברת הניהול עשויה להשתמש במשרדים ובשטחים השייכים למוכר ושיועמדו לרשותה על ידי המוכר, בתנאים שיוסכמו בינה לבין המוכר. כל ההוצאות בקשר לאמור בסעיף זה (לרבות הוצאות לאחזקת שטחים אלו כגון ארנונה, חשמל, טלפון, מים וכו') יהיו חלק מן ההוצאות כהגדרתן להלן.

4.10 חברת הניהול לא תישא בכל אחריות לכל נזק ו/או הפסד שיגרם למחזיק כתוצאה מליקוי או פגם ו/או הפסקה ו/או עיכוב באספקת איזה מהשירותים בבניין ו/או בכל חלק בפרוייקט אלא אם כן אירע הנזק כתוצאה ממעשה או מחדל רשלני של חברת הניהול, לו הינה אחראית על פי דין.

5. התחייבויות המחזיק

המחזיק מתחייב בזאת:

5.1 להיות קשור רק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים בבניין ובפרוייקט לפי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם. אין באמור כדי לגרוע מחובת המחזיק להתקשר בהסכמי ניהול נפרדים עם חברות ניהול שונות ביחס לשירותים המשותפים לשטחי המגורים ולשטחי המסחר כאמור בסעיף 3.3 לעיל ו/או ביחס לשטחים החיצוניים כאמור בסעיף 3.2 לעיל, ככל ויידרש, והכל בכפוף להוראות הסכם הרכישה.

5.2 להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס ליחידה לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלה תעשינה עבור עצמו או עבור מחזיק אחר בפרוייקט או לצורך ביצוע תיקונים שיידרשו בחלק אחר בבניין או בפרוייקט. בכל מקרה של פעולה כאמור בסעיף זה תשתדל חברת הניהול כי ההפרעה למחזיק תהיה קטנה ככל האפשר וכי בהקדם האפשרי יוחזר מצב היחידה לקדמותו. הכניסה ליחידה כאמור בסעיף 5.2 זה תעשה בתאום מראש עם המחזיק ו/או מי מטעמו.

5.3 להסכים לכך שהסכם זה יירשם ו/או יופקד בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי הכללתו או הכללת כל חלק ממנו במסגרת תקנון הבית המשותף ובין על ידי רישום הערה כי הוא קיים ומחייב ובין בכל דרך אחרת, הכל לפי שיקול דעתו המוחלט של המוכר.

6. ההוצאות ושכר חברת הניהול

6.1 המחזיק מתחייב לשאת, ביחד עם יתר המחזיקים, בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, כולל מיסים, אגרות, ארנונות, חשמל, מים, היטלים ודמי השתתפות בקשר לשטחים ולמתקנים המשותפים וכולל הוצאות מימון והוצאות אדמיניסטרטיביות, הוצאות גביה, תקורה ושכר מנהלים, הכרוכות בתפעול חברת הניהול ובכל יתר הפעולות שחברת הניהול תבצע לפי הוראות הסכם זה (לעיל ולהלן: "ההוצאות") ולשלם את חלקו היחסי בהן.

6.2 חלקו היחסי של המחזיק בכלל ההוצאות, ייקבע בהתאם למפתח שיוכן על ידי חברת הניהול ויאושר על ידי רואי החשבון שלה תוך שניתן יהיה לקבוע שיעורי הוצאות שונים, לכל יעוד ויעוד ו/או לחלקים השונים של הפרוייקט אשר ייעודם שונה (לרבות מגורים, מסחר) ו/או שילוב של שיעורי הוצאות אחידים ושיעורים שונים ליעודים/חלקים.

6.3 מוסכם בזאת כי אותן דירות/שטחי המסחר בפרוייקט שבבעלות המוכר שטרם נמכרו ונמסרו על-ידי המוכר ו/או דירות/שטחי המסחר שנמכרו ולא נמסרו לרוכשיהן ו/או (ביחס לשטחי המסחר) למחזיקיהן, לא ישלמו את חלקן בגין הצריכה בפועל אותה יוכל המוכר להוכיח שלא צרך עבור דירות/שטחים אלו אך לא ביחס להוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף. אין באמור בכדי לגרוע מכל הוראה בהסכם הרכישה המטילה על המחזיק חבות תשלום כאמור קודם להגיע מועד המסירה.

6.4 בנוסף לאמור לעיל, תהיה חברת הניהול רשאית להוציא הוצאות הנוגעות לניהול ולביצוע השירותים המיועדים למחזיקים שונים באופן מיוחד ו/או להעניק להם שירותים מיוחדים מעבר לשירותים המפורטים בהסכם, לרבות בתוך היחידה, מהן יהנה כל מחזיק כאמור בנפרד ושאינן יתר המחזיקים מעוניינים בהם או נהנים מהם בכלל או בצורה זהה. בהוצאות מסוג זה יהיו חייבים לשאת אותם מחזיקים שלטובתם או בגינם הן נעשו, בהתאם למפתח שיקבע על ידי חברת הניהול ביחס לאותן יחידות. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את חברת הניהול להוציא הוצאות מיוחדות כאמור ו/או להעניק למי מהמחזיקים את השירותים המיוחדים או כל חלק הימנם ו/או להתקשר עם מי מהם בהסכם המסדיר את הוצאת ההוצאות המיוחדות ו/או הענקת השירותים המיוחדים ו/או להעניק

להם שירותים נוספים מעבר לאלו הנקובים בהסכם זה.

6.5 להוצאות הנזכרות בסעיף 6.1 לעיל יתווסף סכום השווה ל- 15% (חמישה עשר אחוזים) מההוצאות הנ"ל. (לעיל ולהלן: "שכר חברת הניהול"), אשר יהווה את שכרה של חברת הניהול תמורת התחייבויותיה בהסכם זה. שכר חברת הניהול יהיה חלק בלתי נפרד מן ההוצאות וישולם על ידי המחזיקים בהתאם לאמור לעיל.

6.6 חברת הניהול מתחייבת לנהל הנהלת חשבונות מסודרת ונפרדת לכל הקשור בהסכם זה, בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, וספריה יבוקרו לפחות אחת לשנה ע"י רואה חשבון חיצוני.

6.7 הנציגות תהא רשאית לבדוק את תקינותם של ספרי החשבונות הנ"ל וחברת הניהול מתחייבת לאפשר לה לעיין בספרי החשבונות הנ"ל ולתת לה הסברים ופרטים מלאים. כן תהיה הנציגות רשאית לקבל לעיונה כל חשבון הכלול בספרי הנהלת החשבונות הנ"ל וכל הסבר לגבי אופן עריכת החשבונות והחייבים של המחזיקים. חברת הניהול תקבע נוהלים סבירים לשם קבלת מידע כאמור.

6.8 ספרי חברת הניהול וחשבונותיה ייחשבו ויהיו נאמנים על המחזיק וישמשו הוכחה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים המגיעים מאת המחזיק ו/או ששלמו על ידי המחזיק לחברת הניהול, להוצאות ולכל ענין אחר המופיע ורשום בהם.

6.9 המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול בנוסף להוצאות, כהגדרתן לעיל ולכל תשלום אחר החל עליו בהתאם להוראות הסכם זה, תשלום חד פעמי, עבור התארגנות ראשונית ו/או הוצאות הקמה בגין ניהול ותפעול הפרויקט לרבות עבור רכישת ציוד ו/או אבזור השטחים והמתקנים המשותפים ו/או הקמת/הפעלת משרד כאמור בסעיף 3 לעיל ו/או כל הוצאה ו/או תשלום חד פעמי ו/או חריג ו/או ראשוני בגין הפרויקט, בסך אשר לא יעלה על סך השווה לדמי ניהול עבור חודש אחד. הסכום הנ"ל ישולם על ידי המחזיק תוך 7 ימים ממועד דרישתה הראשונה של חברת הניהול.

6.10 ידוע לקונה כי ככל ויופעלו בפרויקט מספר חברות ניהול בהתאם להוראות סעיפים 3.2-3.4 לעיל, יתכן כי תבצענה חברות הניהול השונות התחשבות ביניהן בקשר עם ההוצאות/דמי הניהול שיגבו על ידן ובהתאמה לשירותים שינתנו על ידן כמו כן יתכן כי ידרש הקונה להתקשר במספר הסכמי ניהול עם כמה חברות ניהול ולשלם ישירות למספר חברות ניהול.

7. תשלומי המחזיק

7.1 המחזיק מתחייב לשאת בתשלומים החלים עליו על פי הוראות הסכם זה החל ממועד קבלת החזקה ביחידה או החל מתאריך המסירה עפ"י הסכם הרכישה גם אם טרם איכלס המחזיק את היחידה או בכל מועד אחר לפיו בהתאם להסכם הרכישה עליו לשאת בהם, לפי המועד המוקדם שביניהם.

7.2 המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול, על חשבון התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה, מקדמה על סך השווה לחלקו המשוער בהוצאות, בהתאם לדרישות תשלום שיבוססו על אומדן הוצאות ושיוגשו לו מפעם לפעם על ידי חברת הניהול בכתב (להלן: "המקדמה"). המקדמה תשולם מדי חודש, ביום הראשון לכל חודש קלנדרי.

7.3 למען הסר ספק מוסכם ומוצהר בזאת כי על המחזיק לשלם לחברת הניהול את חלקו בהוצאות, בין אם הוא מחזיק ביחידה בעצמו, בין אם מסר את השימוש בה לאחר, בין אם אין הוא או כל אחד אחר מחזיק ביחידה בפועל כלל, בין אם הוא נהנה בפועל מהשירותים ובין אם לאו.

7.4 תוך תקופה שלא תעלה על 6 חודשים מתום כל שנה תערוך חברת הניהול חשבון סופי של ההוצאות בשנה האמורה (להלן: "החשבון השנתי"), אשר יבוקר ויאושר על ידי רואי החשבון של חברת הניהול ואשר יומצא למחזיק, והוא ישמש, על אף האמור בסעיף 6.6 לעיל, ראייה מכרעת לגובה הוצאות הניהול וביצוע השירותים, ולחובת התשלום של המחזיק על פיו. למרות האמור לעיל, חברת הניהול תהא רשאית לערוך, כל אימת שיידרש עפ"י שיקול דעתה, אף במהלך אותה שנה, חשבונות ביניים סופיים של ההוצאות עד לאותו מועד. לגבי חשבונות

אלה יחולו ההוראות החלות על החשבון השנתי בשינויים המחויבים.

7.5 המחזיק מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את הפרשים, במידה ויהיו כאלה, בין המקדמות ובין סכומי ההוצאות המופיעים בחשבון השנתי. התשלום יבוצע תוך 7 ימים מהיום שבו הגישה חברת הניהול את החשבון השנתי למחזיק. במידה וההפרשים יהיו לזכותו של המחזיק יזוכה חשבונו ברישומי חברת הניהול בהתאם ויופחת מהמקדמות שעליו לשלם כאמור בסעיף 7.2 לעיל בצמוד לאחר המצאת החשבון השנתי. חישוב הפרשים, לחובת או לזכות המחזיק, ייעשה צמוד למדד, בהתאם לשינויים במדד בין אמצע השנה המדווחת לבין מועד החיוב או הזיכוי, כאמור.

7.6 המחזיק לא יהיה רשאי לקזז מתשלומים או מחובותיו לחברת הניהול סכומים כלשהם לרבות כאלו שיגיעו לו מהמוכר, וכן לא יהיה רשאי לקזז מתשלומים או מחובותיו למוכר סכומים כלשהם שיגיעו לו מחברת הניהול.

7.7 על מנת להבטיח את קיום השירותים כאמור בהסכם זה יפקיד המחזיק קודם, ולא יאוחר מ- 7 ימים לפני מועד מסירת היחידה לחזקתו, בידי חברת הניהול פקדון בגובה המקדמה עבור ביצוע השירותים בתקופה של 3 חודשים (להלן: "**הפקדון**"), וזאת בנוסף למקדמה כאמור בסעיף 7.2 לעיל. במקרה שהמחזיק רכש את זכויותיו ביחידה שלא מהמוכר, ישלם המחזיק לחברת הניהול את הפקדון לא יאוחר מאשר בעת חתימת הסכם זה. הפקדון ישמש להבטחת תשלומי המחזיק על פי הסכם זה, וכן כהון חוזר לפעילות חברת הניהול.

7.7.1 במקרה שהמחזיק לא יעמוד בתשלום כלשהו במועדו, כאמור בהסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, לאחר מתן התראה בכתב למחזיק 15 יום מראש ובלי לגרוע מיתר תרופותיה עקב כך, להשתמש בכספי הפקדון לכיסוי התשלום האמור.

7.7.2 המחזיק יהא זכאי להחזר הפקדון או כל יתרה שתותר ממנו כאמור בסעיף 7.7.1 לעיל, בתום תקופת הסכם זה או אם ימכור המחזיק את זכויותיו ביחידה, ובלבד שהסדיר את חובותיו לחברת הניהול, ובמקרה של העברת הזכויות - גם בתנאי שהנעבר הפקיד בידי חברת הניהול פקדון כפי שיקבע על ידי חברת הניהול באותה עת. הפקדון יוחזר בערכים נומנליים.

8. תקופת ההסכם

8.1 חברת הניהול מתחייבת לבצע ולנהל את השירותים החל מהמועד שיקבע על ידי המוכר למסירת החזקה ביחידות הראשונות בבניין למחזיקיהן או בכל מועד אחר שיקבע על ידי המוכר על פי שיקול דעתו בהתאם להוראות סעיף 32.13 להסכם הרכישה, (מועד תחילת מתן השירותים יכונה להלן: "**מועד תחילת מתן השירותים**").

8.2 לא בשימוש.

8.3 תקופת ההסכם הראשונה הינה ל-12 חודשים ממועד תחילת מתן השירותים (להלן: "**תקופת ההסכם הראשונה**"). בתום תקופת ההסכם הראשונה הנציגות תהיה רשאית להאריך את תקופתו של ההסכם זה לתקופה של שנה נוספת, אלא אם כן הובא ההסכם זה לכדי סיום כמפורט להלן.

8.4 החל מתום תקופת ההסכם הראשונה, יהיו זכאים חברת הניהול או הנציגות, ככל שתהיה, לפי העניין, ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, להביא לסיומו של ההסכם זה ובתנאי שהודעה חתומה על ידם בקשר עם סיום ההסכם תינתן לחברת הניהול לפחות 90 יום מראש. ככל שעל פי חוק המקרקעין נדרש רוב אחר לעניין החלפת חברת הניהול בגורם אחר, יחול לעניין הודעת הסיום האמורה הרוב הנדרש עפ"י חוק המקרקעין לכך.

8.5 בכל מקרה בו יגיע ההסכם זה לסיומו, יפעלו המחזיקים, כי הנציגות (וככל שבאותו מועד טרם מונתה נציגות אז מתחייב המחזיק לפעול עם יתר המחזיקים למינוי נציגות) תתקשר עם חברת ניהול חדשה (לעיל ולהלן - "**חברת הניהול החדשה**") לקבלת השירותים עפ"י ההסכם



זה.

חברת הניהול מתחייבת להעביר לנציגות או לחברת הניהול החדשה, לפי הענין, את כל הרכוש והציוד שנרכשו על ידה מכספי המחזיקים ואת כל עודפי הכספים שגבתה מהמחזיקים לרבות סכומי הפקדון וכן התקשרויות, הסכמים, תכניות של השטחים והמתקנים המשותפים וכל מסמך רלבנטי אחר הקשור במתן השירותים ו/או שיידרש לצורך המשך ניהול ובצוע השירותים.

9. המחאת זכויות וחבויות

9.1 המחזיק מתחייב בזאת כי אם יעניק באופן כלשהו זכויות חזקה ו/או שימוש ביחידה לאחר (להלן: "מקבל הזכות") למשך תקופת זמן כלשהי, יהא עליו, לפני חתימת ההסכם בינו לבין מקבל הזכות, לגרום לכך שמקבל הזכות יחתום עם חברת הניהול, על הסכם הניהול. חתימת הסכם הניהול על ידי מקבל הזכויות עם חברת הניהול לא תשחרר את המחזיק מביצוע חיוביו על פי הסכם זה והוא יהיה אחראי ביחד ולחוד עם מקבל הזכות לביצוע מלוא חיוביו על פי הסכם זה.

9.2 המחזיק מתחייב כי אם יעביר את זכויותיו בקשר ליחידה לאחר (להלן: "הנעבר"), ככל שהדבר מותר לו עפ"י הסכם הרכישה ביחס ליחידה, כי אז יגרום לכך, כתנאי מוקדם להעברת זכויותיו, שהנעבר יחתום על הסכם הניהול ויפקיד את הפקדון בידי חברת הניהול.

אין באמור בסעיפים 9.1 ו- 9.2 לעיל כדי להוות הסכמה של חברת הניהול להעברת זכויות מכל סוג ביחידה, ובכל מקרה, לענין העברת הזכויות מתחייב המחזיק למלא אחר כל הוראות הסכם הרכישה לענין זה ו/או דרישות המוכר.

בכל מקרה, אין המחזיק זכאי להעביר כל ו/או חלק מזכויותיו ו/או התחייבויותיו נשוא הסכם זה לאחר ללא הסכמת חברת הניהול מראש ובכתב.

9.3 המחזיק מסכים בזה מראש כי חברת הניהול תהא רשאית בכל עת להסב ולהמחות את כל זכויותיה וחיוביה על פי הסכם זה לחברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר, ובלבד שחברת הניהול האחרת או אותו גוף יקבלו על עצמם את מילוי כל התחייבויות חברת הניהול על פי הסכם זה וכן כי לא יחול שינוי מהותי בנוסח הסכם זה.

10. הפרות

10.1 בכל מקרה שהמחזיק יפגר, מעבר ל- 14 יום, בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה לרבות כאמור בסעיף 6.8 לעיל ו/או אם יפר תנאי הסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, לפי בחירתה היא, להוסיף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, על כל תשלום או הוצאה המגיעים מהמחזיק ואשר לא שולם במועדו.

11. שונות

11.1 כל החלטה של הנציגות וכן כל סיכום בין חברת הניהול לבין הנציגות בעניינים הנוגעים לבצוע השירותים על פי הסכם זה, יחייבו את המחזיק.

11.2 כל תשלום אותו ישלם המחזיק לחברת הניהול עפ"י הסכם זה ישולם בתוספת מע"מ כחוק, וזאת גם אם המחזיק לא היה נושא במע"מ בגין תשלומים אלו ו/או ההוצאות הכלולות בו אילו היה משלמן בעצמו. המע"מ ישולם בד בבד עם כל תשלום וכחלק ממנו.

11.3 התחייבויות המחזיק על פי הסכם זה מהוות התחייבויות גם לטובת צד שלישי - המוכר.

11.4 כל ארכה, ויתור או שינוי בתנאי מתנאי הסכם זה והוראותיו על ידי מי מהצדדים לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:



המחזיק

חברת הניהול

נספח יג'

נוסח הסכם בין המוכר לבין קבלן המערכת הפניאומטית

הסכם

שנערך ונחתם ביום _____ חודש _____ שנה _____

בין:

_____ ח.פ.
_____ כתובת:
טל': _____; פקס: _____
ע"י מורשי החתימה מטעמו:
שם _____ ת.ז. _____
שם _____ ת.ז. _____
(להלן: "קבלן המערכת הפניאומטית")

מצד אחד

לבין:

_____ ח.פ.
_____ כתובת:
טל': _____; פקס: _____
ע"י מורשי החתימה מטעמו:
שם _____ ת.ז. _____
(להלן: "היזם הפרטי")

מצד שני

פרטי המגרש: _____;

חתימת הסכם זה מהווה תנאי מוקדם לקבלת היתר בנייה.

הסדרת התשלומים כנדרש עפ"י הסכם זה ואישור חיבור המגרש הפרטי למערכת הפנאומטית מהווים תנאי לקבלת טופס
4.

הואיל: וקבלן המערכת הפנאומטית זכה במכרז דו שלבי פומבי מס' 13/18 לביצוע עבודות
תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של מערכת פנאומטית לפינוי פסולת במתחם צריפין
בראשון לציון, שפורסם ע"י עיריית ראשון לציון באמצעות החברה הכלכלית ראשון
לציון;
והואיל: והיום הפרטי חתם עם רשות מקרקעי ישראל על הסכם להקמת יח"ד במגרש הפרטי.
והואיל: והיום הפרטי נדרש להקים מערכת פנאומטית לפינוי הפסולת מהמגרש הפרטי.

אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה והנספחים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם :
נספח א' – מפרט שירותים ;
נספח ב' – טבלת מחירי רכיבי המערכת הפנאומטית (טבלת העזר המצורפת להצעת
קבלן המערכת הפנאומטית נספח ד'1 להסכם בין החכ"ן לקבלן המערכת
הפנאומטית מכוח מכרז המערכת הפנאומטית)¹;
נספח ג' – תמחור עלויות תיקונים.

הגדרות

2. בהסכם זה יוקנו למונחים הבאים ההגדרות שבצדס כמפורט להלן :
"מכרז רמ"י" מכרז מספר _____ של רשות מנהל מקרקעי ישראל והעירייה.
"הדיירים" רוכשי יחידות הדיור מהקבלן.
"יחידות הדיור" יחידות הדיור אותן יבנה הקבלן בשטח המגרש הפרטי.
"השטח הפרטי" המגרש בו זכה הקבלן במסגרת מכרז רמ"י.
"העירייה" עיריית ראשון לציון.
"החכ"ר" החברה הכלכלית ראשון לציון.

¹ תמחור רכיבי המערכת הפרטית יהיה בהתאם למחירי פריטים זהים או דומים במערכת הציבורית.



"מכרז מערכת

פנאומטית/

"המכרז"

מכרז 13/18 לביצוע עבודות תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של מערכת פנאומטית לפינוי פסולת בראשון לציון

"מערכת

פנאומטית"

מערכת אוטומטית סגורה חכמה, הפועלת לאיסוף הפסולת מבניינים, מתחמי תעסוקה, מבני ציבור ומהמרחב הציבורי שבהם היא מותקנת, לתחנת האיסוף המרכזית; לרבות כל התשתיות, המערכות, המבנים המתקנים והציוד שבה, הכל כמפורט במפרט הטכני המצ"ב **כנספח ב'1** למכרז המערכת הפנאומטית ובהתאם להוראות הסכם זה.

"מערכת

ציבורית"

כוללת את מבנה איסוף הפסולת המרכזי (טרמינל) וכל הציוד הכלול בו, רשת הצנרת הפרושה ברחבי השכונה, כולל גובי הבקרה, מגופים, ציוד בקרה וכל אביזר אחר המשרת אותה עד לגבולות המגרשים הפרטיים ועמדות השלכת פסולת בשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור (שצ"פ ושב"צ).

"מערכת

פרטית"

כוללת את הצנרת במגרש הפרטי מגבול המגרש עד לחדר המגופים ואת חדר המגופים וכל הציוד הכלול בו עד להתחברות למצנחות של המבנה.

מהות ההסכם

3. קבלן המערכת הפנאומטית אחראי לתכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של מערכת פנאומטית לפינוי פסולת במתחם צריפין בשכונות נרקיסים ונוריות – הכל בהתאם לתנאי מכרז מערכת פנאומטית.
4. במסגרת האמור נדרש קבלן המערכת הפנאומטית להתקשר ישירות מול היזם הפרטי לצורך רכישת מערכת פרטית ע"י היזם הפרטי וחיבור המבנה בשטח הפרטי למערכת הציבורית.
5. מפרט השירותים וחלוקת האחריות בין קבלן המערכת הפנאומטית ליזם הפרטי הינו כמפורט **בנספח א'** להסכם זה.
6. הסכם זה הינו כפוף להוראות מכרז המערכת הפנאומטית וכל הנדרש עפ"י מפרט התכנון וההקמה (נספח ב'1 למכרז מערכת פנאומטית) ומפרט ההפעלה (נספח ג'1 למכרז מערכת פנאומטית) הנוגע למערכת הפרטית יחול בהתאם.
7. קבלן המערכת הפנאומטית יעביר ליזם הפרטי מסמך הנחיות לשימוש במערכת הפנאומטית, ומסמך זה יצורף לחוזי המכר של היזם הפרטי מול רוכשי יחידות הדיור. לעניין תמחור תיקון תקלות – מסמך ההנחיות יכלול את הוראות נספחים א' וב' להסכם זה ולא יחרוג מגובה התמחור המפורט בהסכם זה.

הצהרות והתחייבויות היזם הפרטי

8. היזם הפרטי מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:
 - 8.1. מכוח זכיותו במכרז רמ"י וחתימתו על ההסכם מכוח מכרז רמ"י הוא זכאי לבנות במגרש שפרטיו לעיל.

- 8.2. כי הוא נדרש לרכוש מערכת פרטית לצורך חיבור השטח הפרטי למערכת הציבורית.
- 8.3. כי ידוע לו שהמבנה בשטח הפרטי יחובר למערכת הציבורית כפתרון לפינוי הפסולת מהשטח הפרטי.
- 8.4. כל הנדרש לביצוע על ידו במסגרת החיבור למערכת הפנאומטית ולמבנה בשטח הפרטי, יבוצע על ידו בתיאום מלא עם קבלן המערכת הפנאומטית והעירייה.
- 8.5. לצורך ביצוע העבודות הנוגעות למערכת הפנאומטית, יאפשר לקבלן המערכת הפנאומטית גישה נוחה לשטח הפרטי ויספק על חשבונו את כל התשתית הנדרשת בתיאום מלא עם קבלן המערכת הפנאומטית. בכלל זה יהיה מחויב היזם הפרטי לבצע את כל עבודות החפירה הדרושות לצורך הנחת הצנרת בתחום השטח הפרטי; ולכיסוי החפירה והצנרת שתונח ע"י קבלן המערכת הפנאומטית, לאחר הנחת הצנרת ע"י קבלן המערכת הפנאומטית.
- 8.6. ידוע לו כי הוא נדרש לשלם לקבלן המערכת הפנאומטית את התמורה כמפורט בפרק התמורה ולשאת בעלויות כמפורט בהסכם זה.
- 8.7. הוא יצרף לחוזי המכר מול הדיירים ולא מאוחר למועד המסירה של הנכס - מסמך הנחיות בנוגע להוראות ההפעלה והשימוש במערכת, בהתאם למסמך ההנחיות שיועבר לו ע"י קבלן המערכת הפנאומטית.
- 8.8. הוא יישא באחריות מלאה בגין כל נזק שיגרם במישרין ו/או בעקיפין בין לגוף ו/או לרכוש שיגרם לעירייה ו/או לחכ"ר ו/או למי מטעמן ו/או לקבלן המערכת הפנאומטית ו/או למי מטעמם של אלה ו/או לצד ג' כלשהו בגין ביצוע העבודות בשטח הפרטי ולרבות בגין ביצוע עבודות שלא בהתאם להוראות קבלן המערכת הפנאומטית ו/או העירייה.
- 8.9. הוא ידאג להמחות את כל ההתחייבויות הנוגעות למערכת הפנאומטית, משלב אכלוס המבנה ואילך לבעלי הדירות בבניין ולחברת הניהול. לא עשה כן, יישאר היזם הפרטי אחראי כלפי קבלן המערכת הפנאומטית ביחס לכל ההתחייבויות מכוח הסכם זה.
- 8.10. **ידוע לו כי חתימת הסכם זה מהווה תנאי מוקדם לקבלת היתר בניה וכי הסדרת התשלומים כנדרש עפ"י הסכם זה ואישור חיבור המגרש הפרטי למערכת הפנאומטית מהווים תנאי לקבלת טופס 4.**

התמורה ואופן התשלום

9. בתמורה לביצוע השירותים בהתאם למפורט במפרט השירותים המצ"ב **כנספח א'** להסכם, ישלם היזם הפרטי לקבלן המערכת הפנאומטית כדלקמן:
 בגין אספקת כל רכיבי המערכת הפרטית הנדרשים לצורך חיבור השטח הפרטי למערכת הציבורית, ישלם היזם הפרטי לקבלן מערכת הפנאומטית תמורה אשר תחושב עפ"י אומדן הכמויות הנדרשות לצורך ביצוע חיבור כאמור, כפול המחירים המפורטים להלן:
- 9.1. בגין המגופים וכל הציוד הנדרש בחדר המגופים, ללא יוצא מהכלל –
- 9.1.א. ככל שיותקן בחדר המגופים מגוף אחד – עפ"י המחיר לעמדת אשפה ציבורית בהצעת המשתתף הזוכה (ללא מע"מ);
- 9.1.ב. ככל שיותקנו בחדר המגופים 2 מגופים - עפ"י המחיר של עמדת אשפה ציבורית המיועדת לשני זרמים (ללא מע"מ) בהתאם לתנאי מכרז המערכת הפנאומטית.

9.2. בגין הצנרת והאבזורים הנדרשים לצורך חיבור חדר המגופים לרשת הציבורית – הכמויות הנדרשות עפ"י אומדן הכמויות לצורך ביצוע החיבור, כפול המחירים (ללא מע"מ) הנקובים בטבלת העזר המצורפת להצעת קבלן המערכת הפנאומטית למכרז-נספח ב' להסכם זה (ביחס לכל פריט מאבזורי הצנרת הנדרשים לצורך ביצוע החיבור).

לסכום התמורה שיקבע עפ"י האמור לעיל יתווספו תקורה של 3.5% ומע"מ כשיעורו עפ"י דין. אומדן הכמויות יערך ע"י קבלן המערכת הפנאומטית, בהתאם לתכנון המערכת הפרטית כפי שיבוצע על ידו, טרם קבלת היתר בנייה לשטח הפרטי. קבלן המערכת הפנאומטית לא יהיה רשאי לגבות מהיזם הפרטי כל תמורה נוספת מעבר לתמורה שנקבעה על בסיס אומדן כאמור ויהיה עליו לבצע את כל המטלות הנדרשות מהקבלן (כולל תכנון המערכת הפרטית), ללא יוצא מהכלל, כנגד התמורה שתקבע עפ"י האמור. על אף האמור, נדרשו שינויים בתכנון המערכת הפנאומטית בשטח הפרטי ביוזמת היזם הפרטי ו/או לבקשתו, לאחר השלמת התכנון ע"י קבלן המערכת הפנאומטית, יערך עדכון של התמורה עפ"י האמור לעיל, בהתאם לשינוי באומדן הכמויות כתוצאה משינויי התכנון עפ"י האמור.

מלי לגרוע מכלליות האמור, ידוע ומוסכם על הצדדים, כי המחירים הנקובים בנספח ב' ו/או התמורה עפ"י האמור לעיל, יתעדכנו בהתאם למנגנון עדכון התמורה הקבוע בסעיף 40.5 להסכם בין החכ"ר לקבלן המערכת הפנאומטית (מכוח מכרז המערכת הפנאומטית). מעבר לכך, מובהר ומוסכם כי למעט האמור בהסכם זה, תנודות במדדים מכל סוג שהוא, בריבית, בשכר עבודה, במיסים, ארנונות, תשלומים, מחירי חומרים, עלויות הובלה וביטוח, אשר על הקבלן לספק ע"פ הסכם זה לא ישנו את מחירי התמורה הנקובים בנספח ב'.

10. התמורה שתחושב עפ"י האמור בסעיף 9 לעיל תשולם ע"י היזמים הפרטיים בחלוקה למספר תשלומי ביניים כמפורט להלן:

10.1. תשלום 30% - עם סיום ולא יאוחר מ – 10 ימי עבודה לאחר תיאום שלב התכנון מול קבלן מערכת פנאומטית (סעיף 2 לטבלה במפרט השירותים נספח א').

10.2. תשלום 30% - טרם הנחת הצנרת בשטח הפרטי ע"י קבלן מערכת פנאומטית (סעיף 3 לטבלה במפרט השירותים נספח א').

10.3. תשלום 40% - טרם חיבור קצה המצנחת אל המגופים (סעיף 6 לטבלה במפרט השירותים נספח א').
יובהר כי העבודות יבוצעו לא יאוחר מ – 10 ימי עבודה לאחר ביצוע התשלום כמפורט לעיל.

אחריות

11. היזם הפרטי יישא באחריות המלאה והבלעדית למערכת הפנאומטית ולחלקיה בשטח הפרטי למעט הציוד בחדר המגופים.

היזם הפרטי יערוך ביטוחים כנדרש במסגרת האמור.

12. קבלן המערכת הפנאומטית הינו האחראי הבלעדי לציוד ולמערכות בחדר המגופים. חדר המגופים יהיה נעול באופן קבוע ללא אפשרות גישה אלא בנוכחות קבלן מערכת הפנאומטית.

כניסת חברת הניהול ו/או כל גורם אחר לחדר מגופים ותאפשר רק עם נציג קבלן המערכת הפנאומטית.

קבלן המערכת הפנאומטית יהיה מחויב לזמינות ומתן שירות בהתאם ל SLA ולתנאי המפרט שצורף להסכם לתכנון והקמת המערכת הפנאומטית במכרז מערכת פנאומטית (נספח ב'1).

קבלן המערכת הפנאומטית ידאג לעריכת ביטוחים כנדרש במסגרת האמור.

כללי

13. הצדדים מצהירים בזאת כי אין ולא תהיה למי מהם כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או החכ"ר בקשר עם הסכם זה.

המחאת זכויות והתחייבויות היזם הפרטי לחברת הניהול

14. לאחר הסדרת מלוא תשלום התמורה ע"י היזם הפרטי לקבלן המערכת הפנאומטית ולאחר אכלוס הדירות ובחירת חברת הניהול, הקבלן הפרטי ימחה את כל התחייבויותיו וזכויותיו מכוח הסכם זה לבעלי הדירות ולחברת הניהול שתבחר.

נספח א'

מפרט שירותים

השרות/רכיב	אחריות התקנה/תכנון	אחריות שירות	אחריות תשלום	הערות
תכנון והקמת מבנה חדר המגופים	יזם		יזם	לפי מפרט מכרז מערכת פנאומטית (מכרז 13/18)
תכנון מהלך הצנרת במגרש הפרטי	יזם		יזם	בתאום עם הקבלן
הנחת הצנרת במגרש הפרטי	קבלן	קבלן	השירות מגולם בתמורה לפי סעיף 9 להסכם – אין לגבות תשלום נוסף בגין שירות זה	בתאום עם היזם
חפירת תוואי הצנרת במגרש הפרטי וכיסוי הצנרת לאחר הנחתה ע"י הקבלן	תכנון – קבלן התקנה - יזם		יזם	בפיקוח הקבלן
אספקת והתקנת המגופים בחדר מגופים וחיבורם למערכת	קבלן	קבלן	יזם	בתאום עם היזם
התקנת המצנחת (שוט)	יזם	יזם	יזם	בהתאם לתמורה עפ"י סעיף 9 להסכם

				האנכית בבנין והכנסת 30 סמ מהקצה התחתון לתוך חדר המגופים	
	השירות מגולם בתמורה לפי סעיף 9 להסכם – אין לגבות תשלום נוסף בגין שירות זה	קבלן	קבלן	חיבור קצה המצנחת אל המגופים	
	קבלן	קבלן		תחזוקת הצנרת והמגופים בתקופת ההרצה	
בהתאם לסעיף 5 להלן.	וועד בית	קבלן		תחזוקת צנרת ומגופים מעבר לתקופת ההרצה	
בתאום עם הקבלן שאצלו המפתחות		יזם/וועד בית		תחזוקת מבנה חדר המגופים	

*בטבלה הנ"ל קבלן משמעו קבלן המערכת הפנאומטית.

דגשים נוספים:

15. על היזם הפרטי לאשר מול קבלן המערכת הפנאומטית ועיריית ראשון לציון את המערכת הפנאומטית הנמצאת בתוך המגרש בדגש על דלתות פירי הפסולת, המגופים והצנרת המוליכה מנקודת החיבור בשצ"פ לתחום המגרש הפרטי.
כל אישור יינתן בכתב.

16. עבודות ההכנה במגרש הפרטי תבוצענה ע"י היזם הפרטי בתיאום מלא עם קבלן המערכת הפנאומטית ולפי הנחיות העירייה.
עבודות ההכנה שיבוצעו ע"י ועל חשבון היזם הפרטי יכללו, בין היתר:

16.1. בניית חדר אשפה קומתי.

16.2. בניית פיר אשפה אנכי, דרך כל קומות הבניין, עבור 2 מצנחות, עד לחדר המגופים, כולל הצנרת הנדרשת.

16.3. הנחת 2 מצנחות אשפה בפיר האשפה, כולל דלתות האשפה בחדר האשפה הקומתי.

16.4. בניית חדר מגופים במפלס תחתון.

16.5. השארת נתיב פתוח להתקנת צנרת בתחומי המבנה והובלתו אל המקום בו מתוכננת להיות הצנרת בשטח הציבורי.

16.6. חפירה וכיסוי תוואי הצנרת הפנאומטית בתחום המגרש הפרטי, בפיקוח קבלן המערכת הפנאומטית.

האמור יבוצע בהתאם למפורט במפרט התכנון וההקמה של מערכת פנאומטית (נספח ב'1) במסגרת מכרז מערכת פנאומטית 13/18.

17. הצבת ציוד המערכת הפנאומטית בתוך חדר המגופים וביצוע חיבור הצינור הראשי מחדר המגופים אל גבולות המגרש הפרטי יבוצע על ידי קבלן המערכת הפנאומטית ובאחריותו.



18. קבלן המערכת הפנאומטית יבצע הדרכות לדיירי הבניינים ולבעלי העסקים בקשר למערכת; יציב שלטי הסברה בחדרי האשפה הקומתיים – הכל בהתאם לנדרש במפרט ההפעלה המצורף כנספח ג'1 למכרז מערכת פנאומטית 13/18.

19. תחזוקה:

19.1. מגופים:

קבלן המערכת הפנאומטית יבדוק, אחת לשישה (6) חודשים, את המגופים במבנה בשטח הפרטי ויודא את תקינותם ואטימותם, העדר דליפות אוויר, דליפות תשטיפים וריחות.

19.2. פיר אשפה:

הקבלן יבדוק, אחת לשישה (6) חודשים את נקודת החיבור של שוט האשפה למגופים ויודא שהם סגורים הרמטית באופן שיימנעו נזילות ודליפות תשטיפים ופליטת ריחות, רעשים ורעידות בפיר האשפה ובחדר המגופים. יובהר, כי האמור יבוצע ע"י קבלן מערכת פנאומטית ללא כל תוספת תמורה.

היה ובהתאם לביצוע הבדיקות האמורות מצא קבלן המערכת הפנאומטית ליקויים, יתריע הקבלן על הליקויים לוועד הבית/חברת הניהול. תיקון הליקויים יבוצע ע"י קבלן מערכת פנאומטית בהתאם לטבלת התמחור המצ"ב **כנספח ג'** להסכם זה, בכפוף לאמור בסעיף 6 להלן.

19.3. תיקון תקלות:

19.3.1. בתקופת ההרצה והאחריות המפורטת במכרז מערכת פנאומטית - עלויות ההפעלה והתחזוקה, למעט נזק שמקורו בצד ג' - יחולו על קבלן מערכת פנאומטית, לא כל תוספת תמורה. יובהר, כי תקופת ההרצה הינה בהתאם לקבוע בהוראות מכרז מערכת פנאומטית. היה והמבנה בשטח הפרטי יחובר למערכת לאחר תום תקופת ההרצה, לא יחול האמור לעיל ביחס למבנה בשטח הפרטי. חובר המבנה בשטח הפרטי למערכת הפנאומטית במהלך תקופת ההרצה, תקופת ההרצה שתחול הינה בהתאם ליתרת תקופת ההרצה עפ"י מכרז מערכת פנאומטית.

19.3.2. לאחר תום תקופת ההרצה ולגבי נזק שמקורו בצד ג' במהלך תקופת ההרצה ולאחריה - תיקון תקלות יבוצע ע"י קבלן מערכת פנאומטית בהתאם לטבלת התמחור המצ"ב **כנספח ג'** להסכם זה.

19.3.3. לוח הזמנים לתיקון תקלות ואופן השירות – יהיה כמפורט במפרט התכנון וההקמה של מערכת פנאומטית נספח ב'1 במכרז מערכת פנאומטית 13/18.

נספח ג'

תמחור עלות תיקון תקלות במערכת הפנאומטית לפני פסולת הקורות בתחומי המגרש הפרטי ומטופלות ע"י זכין המערכת הפנאומטית, במהלך תקופת הזיכיון, כולל טיפול בשוט הגרביטציוני

תיאור התקלה	מחיר מקסימלי לתיקון אחד	הערות	פעולת עזר
סתימה במגוף	ש"ע	נגרם ע"י זריקת פריטים לא מתאימים ולא תקלה מכנית	יש לפתוח פתח בקרה לפני הטיפול בנוכחות נציגי הדיירים ולהראות להם את מהות התקלה. אם תוך שעתיים אין נציג דיירים יש לצלם ע"י קבלן מערכת פנאומטית לפני פתרון התקלה
תקלה מכנית במגוף	6 ש"ע + מחיר החלף עד 10% ממחיר המגוף במחירון	כגון: בוכנה דולפת, סוגר שהתעקם	יש להראות לנציג הדיירים את מהות התקלה ודרכי התיקון.
ניקוי סוגר המגוף מחומרים דביקים	ש"ע	יבוצע ביוזמת קבלן מערכת פנאומטית למניעת דליפת אוויר מהמגוף במידת הצורך בלבד. המחיר כולל פירוק והרכבת הסוגר במידת הצורך	יש להודיע לנציג הדיירים ולהראות לו את מהות הבעיה.
החלפת קטע צינור גלוי העובר בחניון במידה ונפגע ע"י רכב או כל גורם אחר	4 שעות מנוף לפי מחירון דקל+ 6 ש"ע רתך לפי מחירון דקל+ 6 ש"ע + עלות הצנור וכל קטע צנרת העזר אותה יש להחליף בין המגוף לגוב הקרוב	כולל חיתוך הצינור והרכבת קטע חילופי. המחיר קבוע לפעולה. יש להוסיף את עלות הצינור לפי מחירון החלפים. כולל צנרת עזר	יש להודיע לנציג הדיירים ולהראות לו את מהות הבעיה.
החלפת קטע צינור טמון במגרש הפרטי במידה ונפגע ע"י פעולת חפירה או כל גורם אחר	8 שעות טרקטור/מחפרון לפי מחירון דקל+ 8 שעות מנוף לפי מחירון דקל+ 8 ש"ע רתך לפי מחירון דקל+ 8 ש"ע + עלות הצנור וכל קטע צנרת העזר אותה יש להחליף בין המגוף לגוב הקרוב	כולל חיתוך הצינור והרכבת קטע חילופי. המחיר קבוע לפעולה. יש להוסיף את עלות הצינור לפי מחירון החלפים. כולל צנרת עזר	יש להודיע לנציג הדיירים ולהראות לו את מהות הבעיה. במידה של בעיה החורגת מש"ע הנ"ל, על קבלן מערכת פנאומטית לתאם מראש עם המזמין.
תיקון דלת זריקה בחדר אשפה קומתי	ש"ע + מחיר ח"ח לפי חשבונת + 15%		יש להודיע לנציג הדיירים ולהראות לו את מהות הבעיה.
החלפת דלת זריקה בחדר אשפה קומתי	4 ש"ע + מחיר הדלת לפי חשבונת + 15%		יש להודיע לנציג הדיירים ולהראות לו את מהות הבעיה.
פתחת סתימה בשוט האנכי בכל נקודה	ש"ע		יש להודיע לנציג הדיירים ולהראות לו את מהות הבעיה.



יש להודיע לנציג הדיירים ולהראות לו את מהות הבעיה		ש"ע + מחיר הספרינקלר 15%	החלפת ספרינקלר שנפרץ
יש להודיע לנציג הדיירים ולהראות לו את מהות הבעיה		12 ש"ע	חיזוק צינור לקירות הפיר
		20 ש"ע + מחיר הצינור לפי חשבונית 15% +	החלפת קטע צינור שוט

ש"ע תחושב לפי מחירון דקל לבניה

דף חתימות

בשם היזם הפרטי:

בשם קבלן המערכת הפנאומטית

_____ שם מלא חתימה

_____ שם מלא חתימה

_____ שם מלא חתימה

_____ שם מלא חתימה

אישור חתימה מטעם קבלן המערכת הפנאומטית

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח הקבלן _____ מאשר בזאת כי חתימות ה"ה _____, שניהם מנהלים בתאגיד בצרוף חותמת התאגיד מחייבים את התאגיד, לכל דבר ועניין.

_____ עו"ד/רו"ח

אישור חתימה מטעם היזם הפרטי



אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח הקבלן _____ מאשר בזאת כי חתימות ה"ה _____, שניהם מנהלים בתאגיד בצרוף חותמת התאגיד מחייבים את התאגיד, לכל דבר ועניין.

עו"ד/רו"ח

נספח יג'1

בהתאם להוראות המכרז, מיועדת לקום בפרויקט, מערכת פינוי פסולת אשפה ביתית על בסיס פניאומאטי (להלן: "המערכת"). האשפה כאמור, תפונה מדירותיהם של הדיירים ו/או משטחי המסחר אל מתקן איסוף אשפה מרכזי שיוקם מחוץ למתחם וזאת באמצעות מערכת צינורות ייעודית. כמו כן, בהתאם להוראות המכרז על המוכר להתקשר עם קבלן מערכת פנאומטית, חברת ריקטקט מקבוצת שיכון ובינוי (להלן: "הזכין") אשר נבחרה על ידי החברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ, בהסכם להתקנת ותחזוקת המערכת בתחום המקרקעין (להלן: "ההסכם").

לאור האמור לעיל, הודע לקונה כדלקמן:

1. הטיפול בפינוי האשפה בפרויקט יעשה באמצעות המערכת, כהגדרתה לעיל, המוליכה את האשפה באמצעות זרמי אוויר מקומות המגורים אל תחנת איסוף מרכזית שכונתית וממנה מוצאת האשפה אל מחוץ לשכונה.
2. בהתאם להוראות המכרז ולדרישת הרשות המקומית, המערכת מיועדת לקום בכל השכונה העתידה להיבנות במתחמים נשוא המכרז בראשון לציון.
3. השימוש במערכת יעשה בדרך של השלכת האשפה הביתית כשהיא ארוזה בשקית אשפה מתוך חדרון אשפה קומתי (מונגש לנכים ומאוורר). השלכת הפסולת הינה אל תוך אחד משני פתחים של מצנחות (פירי אשפה), בהתאם לסוג האשפה, כאשר מיון האשפה לשני סוגים נעשית ע"י הדייר טרם השלכתה.
4. הנחיות מפורטות לגבי שימוש במערכת ואופן מיון האשפה על ידי הדיירים, ימסרו לדיירים ו/או לחברת הניהול במועד האכלוס.
5. האשפה נופלת אל חדר במרתף חניון תת-קרקעי 1- . משם נשאבת דרך צנרת במרתף 2- אל צנרת עירונית המותקנת תחת הכבישים ודרכה אל המרכז השכונתי ("הטרמינל").
6. בהתאם להוראות ההסכם על הזכין לבצע את התקנת, תפעול ותחזוקת המערכת העירונית והמערכת בתחום המקרקעין, והכל בתנאים המפורטים בהסכם.
7. השלכת פסולת של שטחי המסחר בפרויקט אמורה להתבצע מתוך חדרי אשפה נפרדים הממוקמים בקומת המסחר בלבד, דרך מצנחות נפרדות מאלה של הפסולת הביתית, אל חדר המגופים בקומה 1- המשותף לפסולת הביתית.

8. מבלי לגרוע מכל הוראה כללית הקיימת בהסכם, ככל שתידרש, הקונה מתחייב לאפשר גישה ו/או זכות מעבר ו/או זיקת הנאה לזכיין ו/או למי מטעמו ו/או למוכר ו/או לבעלי הזכויות בשטחי המסחר, לצורך תחזוקה ו/או מעבר ו/או שימוש במערכת ו/או בכל חלק ממנה, לרבות במצנחות ו/או בחדר המגופים, ולרבות במסגרת רישום הבית המשותף.

9. במסגרת ההסכם צורף "מפרט שירותים" וכן "תמחור עלות תיקון תקלות במערכת הפנאומטית לפינוי פסולת הקורות בתחומי המגרש הפרטי ומטופלות ע"י זכיין המערכת הפנאומטית, במהלך תקופת הזיכיון, כולל טיפול בשוט הגרביטציוני", המצ"ב בזאת.

10. בהתאם להוראות ההסכם, כהגדרתו לעיל, וכמפורט בסעיף 5.15 להסכם זה, המוכר ממחה בזאת לקונה את כל התחייבויותיו וזכויותיו מכח ההסכם, וזאת החל ממועד מסירת הדירה לידי הקונה. בחתימתו על הסכם זה, מקבל הקונה את ההמחאה הנ"ל ומתחייב לקיים אחר כל הוראות ההסכם. מובהר, כי המוכר יהא רשאי להמחות את זכויותיו וחובותיו מכח ההסכם כאמור גם לחברת הניהול בנוסף לקונה או רק לחברת הניהול, לפי שיקול דעתו הסביר.

11. בהתאם להוראות ההסכם, כהגדרתו לעיל, הזכיין הינו האחראי הבלעדי לציוד ולמערכות בחדר המגופים. חדר המגופים יהיה נעול באופן קבוע ללא אפשרות גישה אלא בנוכחות הזכיין. כניסת חברת הניהול ו/או כל גורם אחר לחדר המגופים תתאפשר רק עם נציג הזכיין. מובהר כי אחריות המוכר הינה למבנים בהם מצויה המערכת ו/או לחלקי המערכת אשר נבנו על ידו ו/או על ידי מי מטעמו, הינה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) ובכפוף להוראות ההסכם זה, לרבות הוראות סעיף 10 להסכם זה.

12. הזכיין ימסור למוכר ו/או לחברת הניהול בפרויקט, מסמך הנחיות לשימוש במערכת טרם אכלוס הבניין (להלן: "ההנחיות") הנוגעות למערכת ולתפעולה כפי שימסרו ו/או כפי שיהיו מעת לעת, והקונה מתחייב כדלקמן:

א. לפעול בהתאם להנחיות בכל הנוגע למערכת.

ב. להורות לאורחים מכל סוג שהוא המבקרים אותם בדירותיהם/בתיהם (להלן: "המבקרים") לפעול בהתאם להנחיות.

ג. להיות אחראים לקיום ההנחיות על ידי המבקרים.

ד. להיות אחראים על כל נזק שיגרם למערכת על ידי המבקרים.

ה. לשמור על שלמות הציוד הנלווה למערכת ולא לפגוע באופן כלשהו בתקינותו.

ו. לאפשר לזכיין לבצע את פעולות התחזוקה השוטפות של המערכת כפי שיונחה על ידי הממונה מטעם העירייה, ובין היתר, לאפשר לו גישה למערכת גם מתוך דירת המגורים שבבעלותם וככל שהדבר נדרש.

ז. לבצע את הוראות התחזוקה הנדרשות מהם כפי שיופיעו בהנחיות.

ח. לדווח לזכיין ולממונה מטעם העירייה על כל נזק שנגרם למערכת ו/או על בעיות בתפקוד



המערכת.

ט. ידוע להם כי הוצאות המיס, ביוב וחשמל לחדרי האשפה יחולו על בעלי הזכויות בפרויקט.

מובהר, כי נספח זה מהווה נספח עקרונות בקשר עם המערכת, וכי ככל ותהא סטייה ממי מבין העקרונות הרשומים בנספח זה, לא תהא לקונה טענה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו.

אני/ הח"מ _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ שכתובתי _____ מאשר/ים כי קראתי/נו והבנתי/נו את האמור בנספח יג'1 זה, וכי קיבלתי/נו מענה לכל שאלותיי ככל שהיו כאלה. אני/ מתחייב/ים לפעול בהתאם לאמור בנספח זה ולקיים את כל הוראותיו במלואן.

תאריך: _____
 חתימה: _____

נספח "מפרט שירותים"

השרות/רכיב	אחריות התקנה/תכנון	אחריות שירות	אחריות תשלום	הערות
תכנון והקמת מבנה חדר המגופים	יזם		יזם	לפי מפרט מכרז מערכת פנאומטית (מכרז 13/18)
תכנון מהלך הצנרת במגרש הפרטי	יזם		יזם	בתאום עם הקבלן
הנחת הצנרת במגרש הפרטי	קבלן	קבלן	השירות מגולם בתמורה לפי סעיף 9 להסכם – אין לגבות תשלום נוסף בגין שירות זה	בתאום עם היזם
חפירת תוואי הצנרת במגרש הפרטי וכיסוי הצנרת לאחר הנחתה ע"י הקבלן	תכנון – קבלן התקנה - יזם		יזם	בפיקוח הקבלן
אספקת והתקנת המגופים בחדר מגופים וחיבורם למערכת	קבלן	קבלן	יזם בהתאם לתמורה עפ"י סעיף 9 להסכם	בתאום עם היזם
התקנת המצנחת (שוט) האנכית בבנין והכנסת 30 סמ מהקצה התחתון לתוך חדר המגופים	יזם	יזם	יזם	
חיבור קצה המצנחת אל המגופים	קבלן	קבלן	השירות מגולם בתמורה לפי	

	סעיף 9 להסכם – אין לגבות תשלום נוסף בגין שירות זה				
	קבלן	קבלן		תחזוקת הצנרת והמגופים בתקופת ההרצה	
בהתאם לסעיף 5 להלן.	וועד בית	קבלן		תחזוקת צנרת ומגופים מעבר לתקופת ההרצה	
בתאום עם הקבלן שאצלו המפתחות		יזם/וועד בית		תחזוקת מבנה חדר המגופים	

*בטבלה הנ"ל קבלן משמעו קבלן המערכת הפנאומטית.

דגשים נוספים:

1. על היזם הפרטי לאשר מול קבלן המערכת הפנאומטית ועיריית ראשון לציון את המערכת הפנאומטית הנמצאת בתוך המגרש בדגש על דלתות פירי הפסולת, המגופים והצנרת המוליכה מנקודת החיבור בשצ"פ לתחום המגרש הפרטי.
כל אישור יינתן בכתב.
2. עבודות ההכנה במגרש הפרטי תבוצענה ע"י היזם הפרטי בתיאום מלא עם קבלן המערכת הפנאומטית ולפי הנחיות העירייה.
עבודות ההכנה שיבוצעו ע"י ועל חשבון היזם הפרטי יכללו, בין היתר:
 - 2.1 בניית חדר אשפה קומתי.
 - 2.2 בניית פיר אשפה אנכי, דרך כל קומות הבניין, עבור 2 מצנחות, עד לחדר המגופים, כולל הצנרת הנדרשת.
 - 2.3 הנחת 2 מצנחות אשפה בפיר האשפה, כולל דלתות האשפה בחדר האשפה הקומתי.
 - 2.4 בניית חדר מגופים במפלס תחתון.
 - 2.5 השארת נתיב פתוח להתקנת צנרת בתחומי המבנה והובלתו אל המקום בו מתוכננת להיות הצנרת בשטח הציבורי.
 - 2.6 חפירה וכיסוי תוואי הצנרת הפנאומטית בתחום המגרש הפרטי, בפקוח קבלן המערכת הפנאומטית.
האמור יבוצע בהתאם למפורט במפרט התכנון וההקמה של מערכת פנאומטית (נספח ב'1) במסגרת מכרז מערכת פנאומטית 13/18.
3. הצבת ציוד המערכת הפנאומטית בתוך חדר המגופים וביצוע חיבור הצינור הראשי מחדר המגופים אל גבולות המגרש הפרטי יבוצע על ידי קבלן המערכת הפנאומטית ובאחריותו.
4. קבלן המערכת הפנאומטית יבצע הדרכות לדיירי הבניינים ולבעלי העסקים בקשר למערכת; יציב שלטי הסברה בחדרי האשפה הקומתיים – הכל בהתאם לנדרש במפרט ההפעלה המצורף כנספח ג'1 למכרז מערכת פנאומטית 13/18.
5. תחזוקה:



5.1. מגופים:

קבלן המערכת הפנאומטית יבדוק, אחת לשישה (6) חודשים, את המגופים במבנה בשטח הפרטי ויוודא את תקינותם ואטימותם, העדר דליפות אוויר, דליפות תשטיפים וריחות.

5.2. פיר אשפה:

הקבלן יבדוק, אחת לשישה (6) חודשים את נקודת החיבור של שוט האשפה למגופים ויוודא שהם סגורים הרמטית באופן שיימנעו נזילות ודליפות תשטיפים ופליטת ריחות, רעשים ורעידות בפיר האשפה ובחדר המגופים. יובהר, כי האמור יבוצע ע"י קבלן מערכת פנאומטית ללא כל תוספת תמורה.

היה ובהתאם לביצוע הבדיקות האמורות מצא קבלן המערכת הפנאומטית ליקויים, יתריע הקבלן על הליקויים לוועד הבית/חברת הניהול. תיקון הליקויים יבוצע ע"י קבלן מערכת פנאומטית בהתאם לטבלת התמחור המצ"ב **כנספח ג'** להסכם זה, בכפוף לאמור בסעיף 6 להלן.

5.3. תיקון תקלות:

5.3.1. בתקופת ההרצה והאחריות המפורטת במכרז מערכת פנאומטית - עלויות ההפעלה והתחזוקה, למעט נזק שמקורו בצד ג' - יחולו על קבלן מערכת פנאומטית, לא כל תוספת תמורה. יובהר, כי תקופת ההרצה הינה בהתאם לקבוע בהוראות מכרז מערכת פנאומטית. היה והמבנה בשטח הפרטי יחובר למערכת לאחר תום תקופת ההרצה, לא יחול האמור לעיל ביחס למבנה בשטח הפרטי. חובר המבנה בשטח הפרטי למערכת הפנאומטית במהלך תקופת ההרצה, תקופת ההרצה שתחול הינה בהתאם ליתרת תקופת ההרצה עפ"י מכרז מערכת פנאומטית.

5.3.2. לאחר תום תקופת ההרצה ולגבי נזק שמקורו בצד ג' במהלך תקופת ההרצה ולאחריה - תיקון תקלות יבוצע ע"י קבלן מערכת פנאומטית בהתאם לטבלת התמחור המצ"ב **כנספח ג'** להסכם זה.

5.3.3. לוח הזמנים לתיקון תקלות ואופן השירות – יהיה כמפורט במפרט התכנון וההקמה של מערכת פנאומטית נספח ב'1 במכרז מערכת פנאומטית 13/18.



נספח "תמחור עלות תיקון תקלות במערכת הפנאומטית לפני פסולת הקורות בתחומי המגרש הפרטי ומטופלות ע"י זכין המערכת הפנאומטית, במהלך תקופת הזיכיון, כולל טיפול בשוט הגרביטציוני"

פעולת עזר	הערות	מחיר מקסימלי לתיקון אחד	תיאור התקלה
יש לפתוח פתח בקרה לפני הטיפול בנוכחות נציגי הדיירים ולהראות להם את מהות התקלה. אם תוך שעתיים אין נציג דיירים יש לצלם ע"י קבלן מערכת פנאומטית לפני פתרון התקלה	נגרם ע"י זריקת פריטים לא מתאימים ולא תקלה מכנית	ש"ע	סתימה במגוף
יש להראות לנציג הדיירים את מהות התקלה ודרכי התיקון.	כגון: בוכנה דולפת, סוגר שהתעקם	6 ש"ע + מחיר החלף עד 10% ממחיר המגוף במחירון	תקלה מכנית במגוף
יש להודיע לנציג הדיירים ולהראות לו את מהות הבעיה.	יבוצע ביוזמת קבלן מערכת פנאומטית למניעת דליפת אוויר מהמגוף במידת הצורך בלבד. המחיר	ש"ע	ניקוי סוגר המגוף מחומרים דביקים

	כולל פירוק והרכבת הסוגר במידת הצורך		
יש להודיע לנציג הדיירים ולהראות לו את מהות הבעיה.	כולל חיתוך הצינור והרכבת קטע חילופי. המחיר קבוע לפעולה. יש להוסיף את עלות הצינור לפי מחירון החלפים. כולל צנרת עזר	4 שעות מנוף לפי מחירון דקל+ 6 ש"ע רתך לפי מחירון דקל+ 6 ש"ע + עלות הצנור וכל קטע צנרת העזר אותה יש להחליף בין המגוף לגוב הקרוב	החלפת קטע צינור גלוי העובר בחניון במידה ונפגע ע"י רכב או כל גורם אחר
יש להודיע לנציג הדיירים ולהראות לו את מהות הבעיה. במידה של בעיה החורגת מש"ע הנ"ל, על קבלן מערכת פנאומטית לתאם מראש עם המזמין.	כולל חיתוך הצינור והרכבת קטע חילופי. המחיר קבוע לפעולה. יש להוסיף את עלות הצינור לפי מחירון החלפים. כולל צנרת עזר	8 שעות טרקטור/מחפרון לפי מחירון דקל+ 8 שעות מנוף לפי מחירון דקל+ 8 ש"ע רתך לפי מחירון דקל+ 8 ש"ע + עלות הצנור וכל קטע צנרת העזר אותה יש להחליף בין המגוף לגוב הקרוב	החלפת קטע צינור טמון במגרש הפרטי במידה ונפגע ע"י פעולת חפירה או כל גורם אחר
יש להודיע לנציג הדיירים ולהראות לו את מהות הבעיה.		ש"ע + מחיר ח"ח לפי חשבונית + 15%	תיקון דלת זריקה בחדר אשפה קומתי
יש להודיע לנציג הדיירים ולהראות לו את מהות הבעיה.		4 ש"ע + מחיר הדלת לפי חשבונית + 15%	החלפת דלת זריקה בחדר אשפה קומתי
יש להודיע לנציג הדיירים ולהראות לו את מהות הבעיה.		ש"ע	פתחת סתימה בשוט האנכי בכל נקודה
יש להודיע לנציג הדיירים ולהראות לו את מהות הבעיה		ש"ע + מחיר הספרינקלר 15%	החלפת ספרינקלר שנפרץ
יש להודיע לנציג הדיירים ולהראות לו את מהות הבעיה		12 ש"ע	חיזוק צינור לקירות הפיר
		20 ש"ע + מחיר הצינור לפי חשבונית + 15%	החלפת קטע צינור שוט

ש"ע תחושב לפי מחירון דקל לבניה

דף חתימות

בשם היזם הפרטי:

בשם קבלן המערכת הפנאומטית

חתימה

שם מלא

חתימה

שם מלא



שם מלא _____ חתימה _____
שם מלא _____ חתימה _____

אישור חתימה מטעם קבלן המערכת הפנאומטית

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח הקבלן _____ מאשר בזאת כי חתימות ה"ה _____, שניהם מנהלים בתאגיד בצרוף חותמת התאגיד מחייבים את התאגיד, לכל דבר ועניין.

עו"ד/רו"ח _____

אישור חתימה מטעם היזם הפרטי

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח הקבלן _____ מאשר בזאת כי חתימות ה"ה _____, שניהם מנהלים בתאגיד בצרוף חותמת התאגיד מחייבים את התאגיד, לכל דבר ועניין.

עו"ד/רו"ח _____

נספח זה אינו חל מקום בו הרוכש מיוצג על ידי עו"ד ו/או מקום בו מי מיחיד הרוכש הינו עו"ד

לכבוד
שבלת ושות' עו"ד
שד' שאול המלך 37
תל-אביב
א.ג.נ.,

הנדון: הסכם רכישת דירת מחיר למשתכן בפרוייקט " _____ ", בראשון לציון
[שם הקונה: _____ ו- _____]

הואיל וביום _____ התקשרנו בהסכם לרכישת דירה במסגרת מכרז "מחיר למשתכן" (להלן: "הסכם") עם **קחס חברה להשקעות בע"מ** (להלן: "המוכר"), לפיו רכשנו מאת המוכר את הזכויות בדירה מספר (זמני) _____ בבניין מס' (זמני) _____ (להלן: "הדירה" ו- "הבניין" בהתאמה) בפרוייקט " _____ " בראשון לציון שיבנה/נבנה ביבנה על המקרקעין הידועים כמגרשים 503 ו- 508 עפ"י תכנית מס' 413-0441014 והמהווים חלק מחלקה 9 וחלק מחלקה 140 בגוש 4241 (בהתאמה)

בראשון לציון כהגדרתם בהסכם (להלן: **"הפרוייקט"** ו- **"המקרקעין"**, בהתאמה), הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כלפיכם, כדלקמן:

1. הודע לנו, כי משרד עורכי הדין שבלת ושות' ו/או עורכי הדין הפנימיים של המוכר (להלן בנספח זה: **"עורכי הדין"** או **"עוה"ד"**), מייצגים את המוכר בעסקה נשוא ההסכם, כי עוה"ד הנ"ל אינם מייצגים אותנו וכי הומלץ לנו להיות מיוצגים בעסקה נשוא ההסכם באופן עצמאי ע"י עורך דין אחר מטעמנו.

2. אנו מצהירים ומאשרים כי אנו ערכנו את השומה העצמית לגבי מס הרכישה בגין רכישת הזכויות בדירה על פי ההסכם או שהשומה שדלעיל נערכה באמצעות עורך דין מטעמנו, ולא תהיה לנו כל טענה כלפיכם ו/או כלפי מי מטעמכם בקשר לכך.

3. הוסבר לנו מצב הזכויות המשפטיות של המוכר במקרקעין, כי המוכר זכה במכרז המקנה לו את האפשרות להתקשר עם המחכירים בחוזה חכירה, כהגדרתו בהסכם, בקשר עם המקרקעין. כמו כן, הובהר לנו כי טרם נתקבל היתר בניה לבניין, וכי טרם נרשמו זכויות החכירה במקרקעין על שם המוכר בלשכת רישום המקרקעין וכי טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי עם גורם מלווה בקשר עם הפרוייקט, וכי לאחר חתימתו ירשם בלשכת רישום המקרקעין, בספרי המחכירים וברשם החברות שעבוד (משכנתא) בדרגה ראשונה ו/או בכל דרגה אחרת כפי שיסוכם עם הבנק על המקרקעין לטובת הבנק, כהגדרתו בהסכם, לצורך קבלת ליווי בנקאי לבניית הפרוייקט ולצורך הוצאת ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות בפרוייקט מאת הבנק (להלן: **"המשכנתא"**).

4. בכפוף לאמור בסעיף 4.2.1 לנספח ג' להסכם, ידוע לנו כי התשלומים אשר ישולמו על חשבון מחיר הדירה הכולל כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם, למעט ההוצאות כאמור בסעיף 4.3 לנספח ג' להסכם אותן מתחייב הקונה לשלם בהמחאה/מזומן ישירות לעוה"ד בהתאם להוראות סעיף 4.3 לנספח ג' להסכם, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום וכי להבטחת כל תשלום שישולם באמצעות השוברים, עפ"י הוראות ההסכם למעט בגין רכיב המע"מ הנכלל בסכום זה, התחייב המוכר בהסכם להמציא לנו לאחר פרעון התשלום, בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (להלן: **"בטוחה"**), וכי עד להתקיים מי מבין התנאים המפורטים בסעיף 15.3 להסכם, לפי המוקדם מביניהם, הכספים המשולמים על ידינו על חשבון התמורה באמצעות שוברי התשלום מובטחים אך ורק באמצעות הבטוחה שתינתן לנו, עפ"י שיקול דעתו של המוכר ועל כן, קיימת חשיבות כי נשלם רק באמצעות שוברים וכי אנו נדאג לקבל מאת המוכר בטוחה בגין כל תשלום שנשלם באמצעות השוברים.

כמו כן, מאחר שעוה"ד אינם נוכחים במעמד פרעון כל תשלום באמצעות שוברים על חשבון התמורה אין באפשרותם לוודא כי בגין כל תשלום כאמור נמסרת לנו בטוחה ולכן, החובה לוודא קבלת הבטוחה עבור כל תשלום חלה עלינו ואנו מתחייבים לדאוג לקבלה.

5. ידוע לנו שבהתאם לתנאי המכרז, חלות על חלק מהדירות בפרוייקט הוראות "מכרזי מחיר למשתכן". בנוסף ידוע לנו שעפ"י הוראות המכרז אנו לא נהיה רשאים למכור את הדירה החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד זכייתנו בהגרלה מטעם המשרד שאפשרה לנו להתקשר בהסכם זה, לפי המוקדם מביניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרותנו בהסכם זה), לרבות בדרך של הסכם למכירת הדירה לאחר תום 5/7 השנים כאמור, אשר נכרת טרם תום 5/7 השנים כאמור. להבטחת האמור לעיל אנו מתחייבים לחתום במסגרת החתימה על הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המצורף כנספח יא' להסכם זה, וכי ככל שנפר הוראה זאת, ונמכור את הדירה שלא בהתאם לאמור לעיל, נשלם למשרד, פיצוי מוסכם וקבוע מראש בסך של 450,000 ₪, וכן נשלם למוכר את כל הנזקים וההוצאות שייגרמו לו כתוצאה מהפרת הוראה זו. כמו כן, ידוע לנו כי תירשם הערת אזהרה בגין האמור לעיל, בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי המוכר.

6. ידוע לנו כי איננו זכאים לחלקים ברכוש המשותף למעט ברכוש המשותף אשר נאסר עפ"י דין להצמידו לדירה מסוימת או בכל שטח אחר שהמוכר קבע כרכוש משותף ולא הצמיד לדירה כלשהי בפרוייקט (כאמור בסעיף 12.4 להסכם). כמו כן ידוע לנו כי לא נהיה זכאים לעשות שימוש כלשהו בשטחים בפרוייקט שלא הוצמדו לדירה למעט אם שטחים אלה נקבעו כרכוש משותף כאמור ו/או לא ניתן להצמידם לדירות/יחידות עפ"י דין.

7. אנו מאשרים כי ניתנה לנו סקירה כללית על ההסכם לרבות הוסברו לנו הוראות סעיף 30.1 להסכם לעניין המצב התכנוני, וכן הוראות סעיף 3 לנספח התשלומים (נספח ג' להסכם) ו-



7.7 להסכם המכר לעניין מועד המסירה.

8. מבלי לגרוע ביתר הוראות ההסכם, הקונה מצהיר כי ידוע לו כי אי העברת התשלום הראשון על חשבון מחיר הדירה וההוצאות המפורטות בסעיף 18.4 להסכם מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9. אנו מצהירים בזה כי כל האמור באישורנו זה לעיל, הודע לנו מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לנו זמן סביר להימלך בדעתנו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

חתימת הקונה

תאריך

אישור עו"ד:

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר/ת בזה כי על האישור לעיל חתמו ה"ה _____ וזאת לאחר שהסברתי להם את תוכנו.

חתימה

תאריך