

פרויקט "פרץ בוני הנגב בעיר היין" – אשקלון

חוזה מכר – זירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב [] ביום [] בחודש [] שנת 2024

בין: **פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ**
ח.פ. 511847337
מרחוב המסגר 26, תל-אביב
טל': 03 - 5209999
(להלן: "המוכר")
מצד אחד;

לבין: 1. [] ת.ז. []
2. [] ת.ז. []

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")
אשר כתובתו לצורך ההסכם הינה: []
טל': []
דוא"ל: []
מצד שני;

הואיל: **המוכר התקשר עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בחוזה חכירה מיום 18.6.2019 (להלן: "חוזה החכירה") ביחס למקרקעין הידועים כגוש רשום 362 חלקות 85 (בחלק) 86 (בחלק), מגרשים מספר 2 ו-103, מתחם 48, לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1006 בעיר אשקלון (להלן: "התב"ע");**

והמוכר מקים על המקרקעין פרויקט דיור למגורים (להלן: "הפרויקט") ובכלל זה את הדירה, כמפורט בנספח א' להסכם זה (להלן: "הדירה");

והואיל: **וברצון הקונה לרכוש מן המוכר את הזכויות בדירה ולרבות קבלת החזקה בדירה, לאחר ובכפוף למילוי התנאים כמפורט בחוזה החכירה;**

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא ונספחים

1. המבוא והנספחים להסכם זה (להלן: "ההסכם") מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

נספח א'	נתונים ביחס לדירה, לוח תשלומים ומועדי תשלום
נספח ב'	המפרט הטכני לפי חוק המכר
נספח ג'	תכניות לפי חוק המכר
נספח ד'	נספח הבנק המלווה
נספח ד'1	נספח עמלת ערבות לפי חוק המכר הבטחת השקעות
נספח ה'	אישור הקונה על קבלת בטוחה בהתאם לחוק המכר
נספח ו'	יפוי כוח בלתי חוזר
נספח ז'	הסכם הניהול
נספח ח'	תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו

2. למונחים בחוזה זה תהא המשמעות הבאה (ההפניות לסעיפים הינן לסעיפים בחוזה זה):
- "**המקרקעין**" - המקרקעין הידועים כגוש רשום 362 חלקות 85 (בחלק) 86 (בחלק), מגרשים מספר 2 ו-103 מתחם 48, לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1006 בעיר אשקלון.
- "**הדירה**" - הדירה הנמכרת לקונה לפי חוזה זה וכל שיוצמד לה, ככל שיוצמד, כמפורט **בנספח א'**.
- "**רכוש משותף**" - כמפורט בהסכם זה להלן ובמפרט הטכני (נספח ב'). לכל דירה יוצמד חלק יחסי בלתי מסויים ברכוש המשותף של הבית המשותף, הכל בכפוף לקבוע בס' 91.7 להלן.
- "**הפרויקט**" - הבניין/הבניינים, החניות, עבודות הפיתוח במקרקעין ובכלל זה כל העבודות אשר תבוצענה במגרש לפי המפרט, לפי התכניות, לפי היתר הבניה, לפי הוראות כל דין ולפי הוראות כל רשות מוסמכת החלות על הבניה.
- "**הבנק**"//"**הבנק המלווה**" - בנק אשר המוכר יתקשר עמו בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט ואשר לזכותו תירשם משכנתא בספרי רמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין, לפי הענין.
- "**המדד**" - כהגדרתו בסעיף 54 להלן; מדד מחירי התשומה בבנייה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי דומה המתייחס למחירי התשומה לבנייה במגורים שיבוא בעתיד במקומו.
- "**המפרט**" - מפרט טכני על-פי חוק המכר המתייחס לדירה, המצורף לחוזה זה **כנספח ב'**.
- "**המכרז**" - מכרז מס' ים/323/2018.
- "**התמורה**" - התמורה בגין רכישת הדירה כאמור **בנספח א'**.
- "**חוק המכר**" - חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 על תיקונו, או החוקים ו/או הדינים שחוקקו מכוחו.
- "**חוק המכר הבטחת השקעות**" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.
- "**חוק המקרקעין**" - חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

העסקה

3. המוכר מוכר לקונה את הזכויות בדירה וכן ימסור לקונה את החזקה בדירה, וזאת לאחר ובכפוף למילוי התנאים כמפורט בחוזה החכירה (להלן: "**הזכויות בדירה**") והקונה יקבל מאת המוכר את הזכויות בדירה, הכל באופן, בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכם.

הצהרות הצדדים

4. ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין וסביבתם לרבות התוכניות החלות עליהם ובכללן התביע וכן את המפרטים, התשריטים, התוכניות ויתר ההסכמים הנוגעים לפרויקט, לבניין ולדירה, לרבות השטחים, הכיוונים ומהות הזכויות הנרכשות על ידי הקונה בהתאם להסכם. המוכר מתחייב לאפשר לקונה, בכפוף לתיאום מראש עם המוכר, לראות את המסמכים המצורפים להסכם זה.
5. הקונה מצהיר ומתחייב, כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי הקונה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שהסכם זה שנחתם עמו יבוטל מבלי שיהיה זכאי לקבלת פיצוי כלשהו בגין ביטול הסכם זה כאמור. הרוכש יישא בכל עלויות הביטול בשל ביטול ההסכם.
- 6.
- 6.1 עוד מצהיר הקונה כי אינו "נתין זר". לענין זה מוגדר "נתין זר" כמי שאינו אחד מאלה:
- 6.1.1 אזרח ישראלי.

- 6.1.2 עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952.
- 6.1.3 זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב - 1950, שקיבל במקומה אשרה ורישיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.
- 6.1.4 תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בסעיפים 6.1.1-6.1.3 לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.
בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:
- 6.1.4.1 החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד.
- 6.1.4.2 החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד.
- 6.1.4.3 זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הנ"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחד.

7. המוכר מצהיר, כי זכויותיו על פי חוזה החכירה נקיות מכל חוב שיעבוד, עיקול וזכויות צד ג' כלשהן, למעט שיעבוד לטובת הבנק המלווה המעמיד למוכר אשראי לצורך הקמת הפרויקט והנותן ערבויות על פי חוק המכר הבטחת השקעות לרוכשי הזכויות בפרויקט.

הבניה

8. המוכר מתחייב, כי הבניין והדירה יבנו מחומרים טובים ובעלי תו תקן ישראלי (ככל שקיים) ובעבודה מקצועית וטובה בהתאם למפרט הטכני אשר לא יפחת מהמפרט המחייב במהדורה מס' 14 בהתאם למכרז (להלן בהתאמה: "המפרט" ו-"המפרט המחייב") הרצ"ב **כנספח ב'** להסכם ולתשריט הדירה (להלן: "התשריט") הרצ"ב **כנספח ג'** להסכם ובהתאם להיתר הבניה ולהוראות כל דין.

סטיות ושינויים בין המידות המופיעות בתשריט ו/או במפרט, בשיעורים המותרים עפ"י צו מכר דירות (טופס של מפרט), (תשל"ד-1974) של עד 2% ממידות הבנין ו/או הדירה, של עד 5% ממידות הגינה (כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה), אם וככל שישנה, ושל עד 5% מהכמויות והמידות של האביזרים שבמפרט, לבין המידות בפועל לא ייחשבו כסטיות ו/או אי התאמה לענין ההסכם ולענין כל דין.

המוכר רשאי להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט, באביזר או פריט אחר לפי קביעת החברה וזאת באם יהיה מחסור בפריט או אביזר זה, ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי, שווה ערך ומתאים לתקן ישראלי רשמי וסביר לזה הנקוב במפרט ולא יפחת מהאמור במפרט המחייב.

9. המוכר רשאי, בכפוף להוראות המכרז להכניס שינויים בתכנון הפרויקט ובנייתו בכל עת עד לגמר בניית הפרויקט, ובלבד שבקשה להקלה תוגש בהתאם להוראות ס' 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובהתאם למכרז בלבד, וכי לא יוכנס שינוי בתכנון ובניית הדירה עצמה, על הצמדותיה, גודלה ומיקומה אלא בהתאם לאמור בסעיף 8 לעיל ובכפוף לאמור בהסכם זה.

מסירת הדירה ומועדה

10. המוכר ישלים את בניית הדירה וימסור את החזקה בה לקונה במועד הנקוב ב**כנספח א'** להסכם, כשהיא ראויה למגורים ופנויה מכל אדם וחפץ וכשהיא נקיה מכל חוב שיעבוד, עיקול וזכויות צד ג' כלשהן, למעט שיעבוד לטובת הבנק המלווה המעמיד למוכר אשראי לצורך הקמת הפרויקט והנותן ערבויות על פי חוק המכר הבטחת השקעות לרוכשי הזכויות בפרויקט, ובלבד שהונפק טופס 4 לדירה (במקרה של דירה צמודת קרקע) או טופס 4 לבניין בו מצויה הדירה ושניתן לחברה לתשתיות חיבור של קבע. לצורך ההסכם תיחשב השלמת בניית הדירה עצמה באופן שיהא ניתן לעשות בה שימוש למגורים, אף אם טרם נסתיימו עבודות הפיתוח הסביבתי ובלבד שעבודות הפיתוח במגרש יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה לשימוש סביר בדירה וגישה סבירה לדירה על הצמדותיה

ויסתיימו בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מביניהם. במועד המסירה תהא הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשתות המים, הגז והחשמל.

10.1 סמוך למועד השלמת בניית 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 כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו.

11. על אף כל האמור לעיל ולהלן בהסכם זה, מובהר ומוסכם, כי ככל שהמוכר ישלים את בניית הדירה לפני מועד המסירה הנקוב בנספח א' להסכם, המוכר יהא רשאי להקדים את מועד המסירה הנקוב בנספח א' להסכם בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר הודעה על כך לקונה, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם, או לחילופין להקדים את מועד המסירה הנקוב בנספח א' להסכם בתקופה העולה על 60 ימים בכפוף להסכמת הקונה. ככל שיוקדם מועד המסירה כאמור, כל התחייבויות הקונה אשר מועד ביצוען מתחייב עד למועד מסירת הדירה לקונה יוקדמו בהתאמה, ולרבות ביצוע כל תשלומי התמורה אשר אמורים להיות משולמים קודם למועד המסירה ואשר יוקדמו בהתאמה למועד המסירה המועדון. הקונה מתחייב להופיע במועד המסירה שהוקדם בדירה על מנת לקבל את החזקה בה. מובהר כי המוכר יתאם עם הקונה את מועד המסירה, בין אם מועד המסירה הנקוב בנספח א' להסכם ובין אם מועד המסירה המוקדם או הנדחה, וזאת בהתאם להוראות ס' 10.1 לעיל.

12. עד למועד המסירה וכתנאי מוקדם למסירה, על הקונה למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכר על פי ההסכם ו/או על פי כל דין במלואן ובמועדן. הקונה יציג למוכר במועד המסירה אישור מאת עיריית אשקלון על רישומו כמחזיק ובעל זכויות בדירה ועל חתימת הסכם לאספקת מים, אישור חברת החשמל על חתימת חוזה לאספקת חשמל, ואישור חברת הגז אודות חתימת חוזה לאספקת גז לדירה (ככל שהקונה יבחר לחבר את דירתו לרשת גז כאמור) הקונה יהיה פטור מחיובו להצגת האישורים כאמור ביחס לדירתו, אם תהא מניעה מהשגתם וזאת בשל אי הוצאת אותם האישורים הכלליים לבניין שהוצאתם נדרשת כתנאי לחתימת הסכם בין מי מהגופים הנזכרים בסעיף זה לעיל לבין הקונה.

13. במעמד מסירת הדירה לקונה יערך ויחתם פרוטוקול המסירה (כהגדרתו להלן) עליו יחתמו הקונה או נציגו המוסמך מכוח יפוי כוח. מוסכם כי ככל והקונה ירצה לשלוח נציג מטעמו לקבלת החזקה בדירה, נציגו המוסמך של הקונה יהיה אך ורק מי שהקונה הסמיך אותו מכוח יפוי כוח בלתי חוזר מאומת ע"י עו"ד בנוסח המקובל אצל המוכר. יפוי הכוח האמור יימסר לנציג המוכר בעותקו המקורי במעמד מסירת החזקה בדירה והדבר מהווה תנאי למסירת החזקה בדירה לנציג הקונה. ככל ומסירת החזקה תבוצע לנציג הקונה כאמור, כל הוראות הסכם זה החלות על הקונה במעמד מסירת החזקה יחולו בהתאמה על נציגו המוסמך.

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

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

13.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

על אף האמור ברישת ס"ק זה מובהר, כי הקונה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה בהתאם להוראות חוק המכר.

13.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

- 13.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- 13.6 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 13.3-13.5 בפרוטוקול המסירה.
14. הקונה רשאי לבדוק את הדירה, במעמד המסירה, בבדיקה סבירה. לא התייצב הקונה בדירה במועד המסירה, יתאם המוכר עם הקונה מועד נוסף לבדיקה ומסירה כאמור. באם לא התייצב הקונה במועד הנוסף ייערך הפרוטוקול על ידי נציג המוכר, באופן שישקף את מצב הדירה במועד המסירה ומועד זה ייחשב כמועד מסירת הדירה לקונה לכל דבר ועניין.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל ומן האמור בסעיף 43 להלן, במעמד מסירת החזקה בדירה ימסור המוכר לקונה חוברת הוראות תחזוקה ושימוש בדירה וברכוש המשותף ו/או מתקניו כשזו חתומה ע"י המוכר (בהסכם זה: "חוברת התחזוקה והשימוש"). הודע לקונה כי הוא מחוייב לפעול בהתאם לחוברת התחזוקה והשימוש ולהקפיד ולשמור על הדירה ועל הרכוש המשותף בהתאם להוראות החוברת הנ"ל. כמו כן הודע לקונה, כי יהיה עליו לאשר בחתימתו את קבלת החוברת הנ"ל.
15. הקונה לא יהא רשאי לסרב לקבל את החזקה בדירה עקב קיומן של אי התאמות בה, אלא אם כן הדירה אינה ראויה למגורים על פי דין.
16. "מועד המסירה" לענין ההסכם (לרבות לענין המועד לתחילת תקופת הבדק והאחריות) הינו מועד מסירת הדירה לידי הקונה בפועל, או המועד בו היה על הקונה לקבל את החזקה בדירה על פי ההסכם והקונה סירב לקבלה, לפי המוקדם.
17. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היה והקונה לא התייצב לקבלת החזקה בדירה לאחר שהוזמן בהתאם להוראות ס' 10.1 לעיל ו/או סירב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה ו/או סירב לחתום על פרוטוקול המסירה ובלבד שהסירוב לקבל את החזקה בדירה או לחתום על פרוטוקול מסירה כאמור אינו בשל כך שהדירה אינה ראויה למגורים על פי דין ו/או לא מילא אחר כל התחייבויותיו על פי ההסכם עד למועד המסירה, תעבור האחריות לתשלום המיסים וכלל התשלומים החלים ביחס לדירה על רוכשי ו/או בעלי ו/או מחזיקי דירות עפ"י הסכם זה ו/או הדין ו/או הנוהג, לקונה במועד שנועד למסירת הדירה, וממועד זה ואילך יחדל המוכר מלשאת בחובה להחזיק את הדירה ולתחזק את הדירה. על אף האמור לעיל, יהיה המוכר אחראי על שמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967 (להלן: "חוק השומרים") כשומר חנינם, או לחילופין וככל שגובה שכר בגין שמירתה - כשומר שכר, והכל בכפוף לחוק השומרים כאמור.
18. המוכר יהא רשאי לראות במעשים ו/או במחדלים המתוארים בסעיף 17 לעיל ובסעיף 48 להלן כהפרת ההסכם ואין באמור לעיל כדי לפגוע בזכות המוכר לתבוע כל סעד ותרופה העומדים לו בגין מעשים ו/או מחדלים אלה.
19. איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה מכל סיבה שהיא שלא יעלה על חודש ימים ממועד המסירה לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכה את הקונה בסעד כלשהו.
20. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאין למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליו, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע, חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

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

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

21. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי התשלום האחרון, על חשבון התמורה, ישולם בכל מקרה עד ולא יאוחר מ-7 ימים לפני מועד המסירה הנקוב בנספח א' להסכם זה.

22. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיפים 19-20 לעיל תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל בתוכו גם את התקופה בת 30 הימים המנויה בסעיף 19 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון מחיר התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בלבד. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

23. איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבהסכם אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, יתיר הדבר למוכר דחיה מקבילה בהתחייבויותיו הרלוונטיות בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור מבלי לפגוע ביתר התרופות העומדות לו על פי ההסכם והדין אין בהוראות סעיף זה כדאי לגרוע מהתנאים וההתחייבויות של הרוכש לצורך מסירה.

24. א. פיצוי בשל איחור במסירה:

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

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

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

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

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

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

25. על אף האמור בס' 24 לעיל, מובהר בזאת לקונה כי בכל מקרה בהתאם להוראות הדין, לא יבוצע תשלום הפיצויים הקבוע בסעיף 24 לעיל בגין תקופת העיכובים כאמור בסעיף 20 לעיל.

26. הודע לקונה כי לא ניתן יהיה לבצע שינויים ו/או שדרוגים בדירה החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד המסירה וכן לא ניתן יהיה לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור עבור הפריטים שלהלן בלבד, בהתאם למחירון שינויים וזיכויים, אותו יפרט המוכר במפרט (נספח ב') וזאת בהתאם למועדים הקבועים בס' 27 להלן:
1. ארון מטבח;
 2. דלת כניסה למרפסת שרות;
 3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
 4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;
27. הקונה יגיש למוכר בכתב בקשה לקבלת זיכוי כנגד ויתור על הפריטים המותרים בסעיף 26 לעיל ובמפרט (נספח ב') בתוך 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה או בתוך 6 חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין, המאוחר מבין השניים. ויובהר כי ביחס לפרטי הגמר אותם זכאי הקונה לבחור, תינתן לקונה האפשרות לבחור בתוך 30 ימים ממועד הודעת המוכר לעשות כן. ככל שלא יגיע הקונה לבחור בתוך 30 ימים, ישלח לו המוכר הודעה נוספת בת 7 ימים לבחור. לא הגיע הקונה גם בפעם הזו, יבחר המוכר את הפריטים עבור הקונה ובלבד שהתריע בפניו כי יפעל כאמור בהודעתו השנייה.
28. מימש הקונה את זכותו לאחד מהזיכויים או את כולם, מהפריטים המותרים בסעיף 26 לעיל, יראו את הזיכוי שיקבל הקונה כשינויים מוסכמים במפרט המכר רק לאחר שחתם המוכר על זיכוי/ים אלה.
29. אי הודעת הקונה עד למועד האמור בסעיף 27 לעיל על קבלת זיכוי כנגד ויתור על הפריטים המפורטים בסעיף 27 לעיל תתקבל כויתור לזכות זו על פי כל דין.
30. הודע לקונה, כי הזיכוי בגין ויתורים שביקש הקונה לבצע ואשר הינם מותרים בהתאם להוראות הסכם זה והמפרט (נספח ב') ובכפוף לאמור בס' 27 לעיל, ישולם לקונה ע"י המוכר בהתאם למחירון הזיכויים כאמור במועד מסירת החזקה בדירה.
31. הודע לקונה, כי במידה וינצל את הזיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים בכפוף לאמור בסעיף 27 לעיל, ובחר הקונה להתקשר עם ספק מטבחים שאינו ספק מטעמו של המוכר, התקנת המטבח תתאפשר בדירה רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הקונה ועל חשבונו.
32. במהלך הבניה לא יכנס הקונה למקרקעין ולדירה (למעט ביקורים קצרים לצורך מעקב אחר העבודות המתבצעות בדירה, אשר ייעשו רק לאחר תיאום מראש עם המוכר ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות בטופס הדרכה והחתמה – הוראות בטיחות אורחים בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ט'), לא יבצע כל עבודה שהיא בדירה ולא יכניס חפצים כלשהם לדירה לפני מסירת החזקה בדירה לידיו, מבלי שקיבל את אישור המוכר לכך מראש. הקונה מתחייב לפעול בהתאם לאמור בנספח ט' וידוע לו כי הכניסה למקרקעין הינה באחריותו הבלעדית. פעל הקונה בניגוד לאמור בסעיף זה, יהווה הדבר הסגת גבול מצידו, והמוכר רשאי לפעול על פי כל דין.
- מוסכם כי המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן, כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה, הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.

- 36.1 לאחר קבלת החזקה בדירה ועד לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה במרשם המקרקעין יהא הקונה רשאי לבצע בדירה שינויים פנימיים, ובתנאי שקיבל את ההיתרים הנדרשים לכך על פי הדין, ככל שמדובר בשינוי הטעון היתר על פי דין. כמו כן לא יבצע הקונה וימנע ביצועו של כל שינוי אשר בגינו נדרש היתר כדין ללא קבלת ההיתר כאמור.
- 36.2 ביצע הקונה שינויים בדירה, יהא המוכר פטור מכל אחריות לענין אי התאמות שנגרמו ע"י הקונה בשל אותם שינויים כאמור. חובת ההוכחה לענין האמור בסעיף זה תהא עפ"י הקבוע בחוק המכר.
- 36.3 הובהר לקונה כי אין הוא רשאי לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיצוני של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין ללא קבלת ההיתרים הנדרשים לכך, ככל שיידרשו וכן, בייעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת רמקולים, מסכי T.V פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם בכדי לגרום למטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שיהיו בגין פעולות ושינויים אלו.

אחריות ותיקון ליקויים

.33

- 33.1 אחריות המוכר לאי ההתאמות הינה בהתאם להוראות חוק המכר כפי תוקפו במועד חתימת ההסכם, והמונחים "תקופת בדק" ו"תקופת אחריות" בהסכם יפורשו כהגדרתם בחוק המכר.
- 33.2 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 ההסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**", "**אי התאמות**" ו- "**חוק המכר**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 33.3 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע בכתב 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 התאמה (בהסכם זה: "**הודעה בדבר אי התאמה**").
- 33.4 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או ההסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי התאמה כלעיל על פי הוראות ההסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת 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.
- 33.5 הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו בדירות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- 33.6 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 כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 33.7 המוכר יוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבנין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר

אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת 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 יתקן 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.

34. אחריות המוכר בגין אי ההתאמות ברכוש המשותף תחול כלפי כל רוכשי הזכויות בדירות בבניין (בהסכם זה: "הרוכשים") במאוחד. תיקונים ברכוש המשותף יבוצעו בהתאם לרשימת אי התאמות שתוגש למוכר על ידי הנציגות המוסמכת של הדיירים בבניין, או על ידי רוב הרוכשים.

35. המוכר יתקן את אי ההתאמות בדירה או ברכוש המשותף בתוך זמן סביר במהלך תקופת הבדק, ובכפוף לאילוצי מזג האוויר ואילוצים אחרים. ליקויים שתיקונם אינו סובל דיחוי יבוצעו בתוך 3 ימי עבודה ממועד הודעת הקונה על הליקוי. מועדי התיקונים יקבעו על ידי המוכר בתיאום עם הקונה מתוך מגמה לבצע את תיקוני אי ההתאמות בכל הדירות והבניינים בפרויקט במרוכז וברצף אחד. הקונה יחתום על אישור ביצוע כל תיקון.

36. במידה והודעת הקונה בדבר אי התאמה תתברר ותוכח ע"י המוכר כקריאת שווא או כאי התאמה שהינה תוצאה של מעשה או מחדל של הקונה, אזי יהיה רשאי המוכר לתבוע את הסעדים המוקנים לו כתוצאה מכך.

37. המוכר יתאם עם הקונה את המועדים לביקור נציגו בדירה לבדיקת אי ההתאמה הנטענת ו/או לביצוע התיקון לפחות שבעה ימים מראש, פרט למקרים בהם יש הכרח לבצע תיקונים באופן דחוף. התיקונים ייעשו בשעות העבודה המקובלות, פרט לתיקונים דחופים.

38. הקונה יפעל בכל דרך סבירה ובהתאם לחוברת הוראות התחזוקה והשימוש להקטנת נזקיו בגין אי התאמות בדירה וברכוש המשותף.

39. בכל מקרה בו תידרש החלפה של פריט או אביזר כלשהו בדירה, לרבות ריצוף, חיפוי, אביזרים סניטריים וכיוצא"ב, המוכר יעשה כמיטב יכולתו על מנת להשתמש באביזר חלופי אשר יוצר על ידי יצרן האביזר המקורי הנושא מספר קטלוגי זהה למספרו של האביזר המקורי.

40. בתקופת ביצוע התיקונים לא יהא הקונה זכאי לדיוור חלופי, אלא אם כן הדירה אינה ראויה לשמש למגורים ולמשך התקופה שבה הדירה לא תהא ראויה לשמש למגורים בלבד. נקבע כך, יהא הדיוור החלופי בדרך של העמדת דירה חלופית באזור בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובלבד ששטחה יהא דומה לשטחה של הדירה נושא ההסכם. לחילופין, ולבחירת המוכר יכול שהדיוור החלופי יהא בדרך של תשלום דמי שכירות ראויים בגין דירה בשטח דומה בפרויקט או בסמוך לו, לתקופה כאמור לעיל.

41. מובהר בזאת כי אחריות המוכר כאמור **בפרק זה** לא תחול על כל אי התאמה בדירה או ברכוש המשותף אשר לא נגרמה על ידו או באחריותו של המוכר, ולעניין זה חובת ההוכחה תהא עפ"י הקבוע בחוק המכר.

42. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המוכר לא יהא אחראי בגין עבודות שבוצעו על ידי הקונה או על ידי אחרים למענו, או בגין אי התאמות שנוצרו עקב ביצוע עבודות כאמור או אם כתוצאה מתחזוקה בלתי נאותה של הקונה או מי מהרוכשים. כמו כן, אחריות המוכר כאמור תחול ביחס לעבודות, לאביזרים ולפריטים הכלולים במפרט בלבד ולא תחול לגבי שינויים כלשהם שיבוצעו ע"י הקונה ו/או מי מטעמו בדירה.

43. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 14 לעיל, במעמד מסירת הדירה או הרכוש המשותף, לפי העניין, ייתן המוכר לקונה או לנציגות הבית, לפי העניין, הוראות תפעול ותחזוקה למתקנים ואביזרים בדירה וברכוש המשותף, כשהן חתומות על ידיו, ועל הקונה להקפיד ולשמור על הדירה ועל הרכוש המשותף בהתאם להוראות אלה.

פיתוח סביבתי

44. הודע לקונה, כי עבודות הפיתוח הסביבתי מחוץ למקרקעין והחיבור לתשתיות מים, ביוב, ניקוז וחשמל (להלן: "החיבור לתשתיות") יתבצעו על ידי צד שלישי שאינו המוכר, והודע לו כי אפשר שעבודות אלה יבוצעו אף לאחר מועד מסירת הדירה.
45. עבודות הפיתוח הסביבתי בתוך גבולות המגרש, יבוצעו על ידי המוכר בשעות המותרות על פי דין ובהתאם לסוג העבודה המבוצעת. עבודות הפיתוח הסביבתי בגבולות המגרש יהיו אך ורק כמוגדר במפרט.
46. בנוסף לאמור בהוראות אחרות בהסכם, רשאי המוכר להוסיף ולבצע את הפעולות המפורטות להלן אף לאחר מועד מסירת הדירה לקונה ובלבד שלא ימנע מהקונה גישה בטוחה ושימוש סביר בדירה על הצמודותיה:
- 46.1 לבצע את עבודות הפיתוח ברכוש המשותף, כולל חצר הבניין וסביבתו ובלבד שאלה ייסתימו עד ולא יאוחר מתום 6 חודשים מקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר לפי המוקדם מביניהם לבניין בו מצויה הדירה.
- 46.2 להתקין ו/או להעביר דרך המקרקעין, הבניין או הדירה, לפי העניין, בעצמו או באמצעות אחרים, לרבות כל רשות שלטונית - צנרת, מים, הסקה, מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון וטלוויזיה, תיעול, ביוב, תאי בקורת, צינורות ומכלי גז, אנטנות (למעט אנטנות בסלולריות), עמודי חשמל וכיו"ב וכן לבנות, להתקין ולהעמיד במקרקעין, במיקום ובאופן שיקבעו על ידו או בהתאם לדרישת הרשויות, כל מבנה, מתקן ו/או עמוד והכל בין אם לשימוש הבניין ו/או הדירה ובין אם לשימוש בניינים או מקרקעין אחרים. החברה תהיה רשאית, להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין בתכנית המכר, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של חדר השנאים לעומת המצויין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין. למניעת ספק יודגש כי באם ידרש המוכר להעמיד שטחים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת חשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה. כמו כן, יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
- 46.3 להמשיך ביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי במקרקעין תוך שתתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה ובאופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה. מובהר ומוסכם, כי מועד ביצועה של כל עבודה כאמור בשטח הדירה ו/או בהצמודותיה (ככל שיידרש) יתואם עם הקונה והמוכר ישיב את המצב בדירה לקדמותו ככל הניתן.
47. לקונה הודע, כי כתוצאה מביצוע הפעולות נשוא סעיף 46 לעיל, יתכן ותיגרם לו הפרעה, הטרדה, אי נוחות או כל נזק אחר, ישיר או עקיף.

התקשרות לאספקת מים, חשמל וגז

48. הקונה יחתום, לפי הפניית המוכר, עם הרשויות המוסמכות לכך, על חוזים לאספקת שירותים מרכזיים וחיבור הדירה לרשתות המים, החשמל והגז.
49. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.
- יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:
- מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.
- גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.

10

חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.
למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר. ככל והקונה לא ישלם תשלום החל עליו בהתאם לסעיף זה עד ל- 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה, ישלם המוכר במקומו את אותו התשלום והקונה יידרש להשיב את הסכום ששולם למוכר.

.50

שלושת הרוכשים שיקבלו את דירתם הנבנית בבניין במועד המוקדם ביותר מבין המועדים בהם תימסרנה הדירות בבניין לרוכשיהן או מי מביניהם שרוכשים אלו יודיעו למוכר כי מונו כנציגות מטעמם, יחתמו עם ספקי ו/או יצרני המערכות והמתקנים השונים ברכוש המשותף על חוזה שרות ואחזקה בנוסח המקובל.

התמורה

.51 הקונה ישלם למוכר, בתמורה להעברת הזכויות בדירה ומילוי יתר התחייבויות המוכר על פי ההסכם, את התמורה הנקובה ב**נספח א'** (בהסכם זה: "**התמורה**") בשיעורים, במועדים ובתנאים האמורים ב**נספח א'** ובהסכם.

.52 התמורה תשולם אך ורק לחשבון הליווי הסגור של הפרויקט המתנהל בבנק המלווה (להלן: "**החשבון**") עפ"י שוברי תשלום שיימסרו לקונה ע"י המוכר ובאמצעותם בלבד. הקונה מתחייב בזאת לפעול על פי ההוראה הנ"ל והודע לו שהפקדת הכספים והתשלומים בחשבון מהווה תנאי לקבלת הערבות הבנקאית עפ"י חוק המכר. מבלי לגרוע מן האמור, רק תשלום שיופקד בחשבון לפקודת המוכר באמצעות פנקס השוברים ייחשב כתשלום בהתאם להסכם שיזכה את הקונה בקבלת בטוחה בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות כאמור.

.53 הקדמת תשלום תעשה אך ורק בכפוף לאישור המוכר בכתב ומראש עפ"י שיקול דעתו הסביר. במקרה שהקדים הקונה תשלום מלוח התשלומים הקבוע בנספח א' להסכם זה, בכפוף להסכמת המוכר בכתב ומראש כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום. מובהר, כי בכל מקרה לא תוענק לקונה הנחה או הטבה כלשהי בשל הקדמת התשלומים. עוד מובהר, כי בכל מקרה בו קונה יפעל בניגוד לאמור ויקדים תשלום כלשהו ללא קבלת אישור המוכר לכך מראש ובכתב כאמור, אזי המוכר יהיה זכאי לחייב את הקונה בתשלום הפרשי הצמדה בהתאם ללוח התשלומים המקורי הקבוע בנספח א' להסכם זה.

.54 התמורה וכל חלק ממנה וכן כל תשלום אחר שהקונה חייב לשלם או להשיב למוכר על פי ההסכם ועל פי כל תוספת, תיקון או שינוי להסכם יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי דומה המתייחס למחירי התשומה לבנייה במגורים שיבוא בעתיד במקומו. ההצמדה תיערך באופן הבא: אם בזמן פירעונו בפועל של כל סכום על חשבון תשלום המגיע למוכר מהקונה, יתברר כי המדד החדש, כהגדרתו להלן, גבוה מהמדד הבסיסי הנקוב ב**נספח א'**, ישלם הקונה למוכר את אותו סכום כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. ירידה במדד החדש לעומת המדד הבסיסי לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המקורי המגיע למוכר. "המדד החדש" משמעו: המדד הידוע בעת ביצוע התשלום בפועל.

.55 במידה ובסיס המדד יוחלף או שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או שיפורסם על ידי גוף אחר ולא הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה והכל שלא ביוזמת המוכר, יהא המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו, לחשב את הצמדת התשלומים למדד תוך התחשבות בשינויים הנ"ל או להמשיך ולנהוג לפי השיטה הקיימת בעת חתימת ההסכם.

.56 על אף האמור בסעיף 23 לחוק המכר, תשכ"ח - 1968, חובת הקונה לשלם את התמורה הינה חובה עצמאית, והקונה לא יחויב לדחות את תשלום התמורה או כל חלק ממנה עקב איחור המוכר במסירת הדירה אלא בכפוף לאמור בסעיף 20 לעיל, בין היתר, בשל כך שלפרויקט ניתן ו/או יינתן ליווי פיננסי.

הלוואות ומשכנתא

57. בהסכם זה: "הלוואה בנקאית" - הלוואה ממוסד פיננסי, בסכום ובתנאים שיקבע המוסד הפיננסי, ואשר תובטח על ידי רישום משכנתא על הדירה, ועד רישומה - על ידי משכון זכויות הקונה על פי ההסכם.
58. המוכר יאפשר לקונה לקחת משכנתא מכל מוסד פיננסי שיחפוץ, באם יבקש הקונה לממן תשלום חלק מהתמורה באמצעות הלוואה בנקאית, לרבות במקרה בו יסייע ו/או יפנה המוכר את הקונה לקבלת הלוואה כאמור, לא יהא בדבר כדי לפגוע בחבותו ו/או באחריותו המוחלטת של הקונה לביצועו של תשלום מלוא התמורה במועדו. רק העברת סכום הלוואה למוכר באמצעות פנקס השוברים כאמור, במועד ביצועו בפועל, תיחשב תשלום על פי ההסכם.
59. מובהר בזה, כי המוכר לא יתחייב לרשום שיעבוד כלשהו, לרבות משכנתא, לטובת המוסד הפיננסי המעמיד את הלוואה, אלא אם שילם הקונה למוכר קודם למתן התחייבות כאמור, סך השווה ל- 7% מהתמורה, ואותו מוסד אישר בכתב, כי יעביר את מלוא סכום הלוואה, שלהבטחתו נרשם השעבוד או ההערה אודות ההתחייבות לרישום השעבוד, במישרין לידי המוכר באמצעות פנקס השוברים על פי הוראות בלתי חוזרות מאת הקונה, ובכפוף להסכמת הבנק המלווה לרישום שיעבוד ו/או הערה כאמור לטובת המוסד הפיננסי האמור. בכפוף לאמור לעיל, המוכר מתחייב לחתום, לבקשת הקונה, על מסמכים מקובלים לצורך נטילת משכנתא, בכפוף להערות המוכר על מסמכים אלו, וזאת בתוך 10 ימי עסקים מהמועד שהועברו לידו.
60. הובהר לקונה, כי המוכר לא יצר כל מצג ולא נתן לקונה כל התחייבות לגבי האפשרות להשיג מימון מלא או חלקי לרכישת הזכויות בדירה. כמו כן, אין באמור בהסכם כדי להטיל על המוכר חובה לפעול למתן הסכמת המוסד הפיננסי להעניק את הלוואה הבנקאית לקונה ו/או חובה לגרום לביצועה של הלוואה הבנקאית. מובהר, כי ענין זה הינו באחריות הקונה בלבד וביצוע ההסכם אינו מותנה בהשגת מימון כאמור ואי השגתו לא תהווה עילה להפרת ההסכם על ידי הקונה או לביטולו על ידי הקונה.
61. כן הודע לקונה שהמוכר אינו צד להסכם הלוואה, אינו אחראי לתוכן חוזי הלוואה שבין הקונה לבין המוסד הפיננסי, וכל האחריות לענין תנאי הלוואה ועמידה בהם תחול אך ורק על הקונה.
62. לשם קבלת הלוואה, על הקונה לבצע, בין השאר, את הפעולות הבאות:
- 62.1 לברר מה הם הפרטים והתנאים לקבלתה, ובכלל זה את שיעורי ותקופת החזר, ההצמדה והריבית, תשלומי הפיגורים, תנאי פירעון מוקדם, בטחונות וערבויות.
- 62.2 ליתן למוסד הפיננסי הוראות בלתי חוזרות להעביר את כספי הלוואה הבנקאית למוכר באופן האמור בהסכם.
- 62.3 לשלם עם דרישתו הראשונה של המוסד הפיננסי או המוכר את כל העמלות, דמי ביול וההוצאות הנדרשות לצורך ביצוע הלוואה ולחתום על כל מסמך הדרוש לצורך הביצוע האמור.
- 62.4 להודיע טלפונית ובאופן מיידי כי נתן למוסד הפיננסי הוראה מצידו להעביר את כספי הלוואה למוכר.
63. לצורך ביצוע האמור בסעיף 62 לעיל מתחייב הקונה ונותן למוכר הוראות בלתי חוזרות לפעול באופן הבא:
- 63.1 שלא לאשר, ללא הסכמת נותן הלוואה הבנקאית, כל העברת זכויות בדירה.
- 63.2 להודיע לנותן הלוואה על רישום זכויות הקונה בדירה ולאפשר לו לרשום באותו מעמד שעבוד ו/או הערה על זכותו של הקונה, ככל שהדבר יהא אפשרי מבחינת נוהלי הרישום.
- 63.3 שלא לרשום את זכות הקונה בדירה במרשם המקרקעין טרם שתירשם לטובת נותן הלוואה משכנתא או שעבוד על זכות זו.

הבטחת כספי הקונה

64. המוכר ייתן לקונה, באמצעות הבנק, ערבות בנקאית, בהתאם לנוסח שיומצא על ידי הבנק המלווה ובהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות כתוקפו במועד החתימה על ההסכם. הערבות תהא בגובה כל תשלום מתשלומי

התמורה (למעט רכיב המע"מ) שתשולם על ידי הקונה לחשבון באמצעות פנקס השוברים שיונפק על ידי הבנק המלווה והיא תימסר לקונה על ידי הבנק בתוך 14 ימי עסקים מעת ביצוע התשלום בפועל ורק לאחר שישלם הקונה למוכר על חשבון התמורה סכום העולה על 7% ממנה. המוכר ישא בתשלום לבנק המלווה של העלויות הכרוכות בהנפקת הבטוחה לקונה עבור הקונה, הכל בהתאם להוראות סעיף 3 א(ב) לחוק המכר הבטחת השקעות והאמור **בנספח ד'1** להסכם זה. יובהר, כי לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה אלא לאחר השבת הערביות ובכפוף להסכמת המוכר מראש ובכתב. הודע לקונה כי הבטוחה שיקבל בהתאם להסכם זה להבטחת תשלומי התמורה הינה ערבות בנקאית כאמור לעיל וכמפורט בנספח ה' וזאת עפ"י נוהל תשלום באמצעות שוברי תשלום כקבוע, בין היתר, בהוראות חוק המכר הבטחת השקעות ובהוראות סעיף 69 להלן ובהתאם להוראות נספח ד' להסכם זה. המוכר זכאי להחליף בכל עת את הערבות הבנקאית בפוליסת ביטוח לפי סעיף 2(2) לחוק המכר הבטחת השקעות, בכפוף למסירת הודעה לקונה על כך.

במידה ולמרות האמור בסעיף זה נרשמו הערת אזהרה ו/או משכון לטובת הקונה בלא הסכמת המוכר - תנתבל הערבות שנמסרה לקונה או לחילופין יהא המוכר רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח שעליו חתם הקונה לשם מחיקתה של הערת האזהרה ו/או המשכון.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ובכפוף להוראות הדין מתחייב הקונה להחזיר למוכר, עם קבלת החזקה בדירה, וכתנאי מוקדם לזכותו לקבל את החזקה בדירה, את הערבות הבנקאית. הערבות הבנקאית תופקד בידי נאמן שיהיה עו"ד במקצועו ושאינו נמנה על עורכי הדין של המוכר, אשר יחזיקה בנאמנות עד להתמלאת התנאים הקבועים בדין לפקיעת הבטוחה.

65. על אף האמור בכל מסמך ובכתב הערבות לא יהיה הקונה רשאי לפעול למימוש או לפירעון הערבות אלא בכפוף להוראות הדין.

66. הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת למוכר להעביר לבנק את כל זכויותיו על פי ההסכם בכל מקרה שבו יממש הקונה את הערבות והבנק ישלם לו את הסכום הנקוב בכתב הערבות. הקונה יפעל ככל שיידרש על מנת לבצע את העברת הזכויות כאמור.

67. היה והקונה פעל למימוש ו/או לפירעון הערבות על אף שלא נתמלא תנאי מן התנאים המוקדמים כאמור לעיל ובכתב הערבות, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם מצד הקונה והמוכר יהיה זכאי בגין כך לכל סעד ותרופה לפי הסכם זה וכל דין.

68. בכל מקרה של ביטול ההסכם לפי הוראות הסכם זה יהא המוכר רשאי לבטל כדין כל ערובה או בטוחה אחרת שניתנו לקונה, והקונה לא יהיה זכאי לממש ערובה או בטוחה כאמור ו/או לתבוע על פיה, ובלבד שיתרת הכספים שיגיעו לקונה, אם יגיעו, יוחזרו לקונה או יופקדו לזכותו.

69. בוטלה או הוחלפה ערובה או בטוחה, מכל סוג שהוא, שניתנה לקונה על ידי המוכר, ימסור הקונה למוכר, לפי דרישתו, כל מסמך שקיבל בקשר לערובה או לבטוחה שבוטלה.

70. ייפוי הכוח יבטיח גם את זכויות המוכר לפי פרק זה, לרבות לשם ביטול הערבות בכפוף להוראות כל דין.

בנק מלווה

71. הודע לקונה, כי לצורך מימון הבניה התקשר המוכר בהסכם ליווי פיננסי עם בנק מלווה. במסגרת הסכם זה ובתמורה להעמדת אשראי על ידי הבנק למימון הקמת הפרויקט ומתן ערבויות לרוכשים על פי חוק המכר, שעבד המוכר לבנק המלווה את זכויותיו ביחס למקרקעין וכן המחיה ושעבד לטובת הבנק המלווה את כל זכויותיו כלפי הקונה. לאחר תשלום מלוא התמורה על ידי הקונה, בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו שלפי הסכם זה ועל פי דרישתו בכתב זה, תיעשה פנייה ע"י המוכר לבנק המלווה על מנת שימציא מכתב החרגה לקונה והכל בכפוף לנהלי הבנק בעניין זה.

72. הקונה יחתום על נספח הבנק המלווה המצורף **בנספח ד'** להסכם, ויפעל כאמור בו. מבלי לגרוע מהוראות נספח ד' יחולו בנוסף ההוראות המפורטות להלן.

- 72.1 הודע לקונה, כי המקרקעין שעליהם יבנה הפרויקט וכל הזכויות הקשורות בו ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק המלווה במשכנתא או בשעבוד בדרגה ראשונה וכי זכויות הבנק על פי המשכנתא או השעבוד עדיפים על פני זכויות הקונה בדירה שרכש, כל עוד זו לא שוחררה על ידי הבנק.
- 72.2 המוכר ממחה לבנק המלווה על דרך השעבוד, את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם ולהפקיד את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכר ממנו על פי ההסכם לבנק המלווה אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק המלווה ושיומצאו לו על ידי המוכר ואך ורק באמצעות חשבון הפרויקט כהגדרתו בסעיף 52 לעיל, שאם לא כן, לא יהא הקונה זכאי לקבל ערבות חוק מכר בגין אותו תשלום שלא שולם באמצעות שובר תשלום.
- 72.3 הודע לקונה כי הקונה ו/או תאגיד בנקאי הנותן הלוואה לקונה לשם רכישת הדירה, יהיה רשאי לפנות לבנק המלווה ולקבל מהבנק המלווה אישור, כי מספר החשבון ושם הפרויקט שנמסרו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק המלווה. הקונה יהיה רשאי לבצע את הפניה האמורה לבנק המלווה באחת מהדרכים הבאות:
- 72.3.1 על ידי פניה לסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט ;
- 72.3.2 באמצעות פניה טלפונית למספר הטלפון המצוין על גבי שוברי התשלום ;
- 72.3.3 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה על ידי הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום.
73. לכל שינוי מהותי בהוראות ההסכם דרושה הסכמת הבנק המלווה מראש, ולא יהיה תוקף לשינוי כאמור שלא ניתנה עליו הסכמת הבנק כאמור.

מיסים ותשלומים

74. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא, החלים ו/או שיחולו בגין העסקה או בגין המקרקעין, הבניין, הרכוש המשותף והדירה או בקשר אליהם, לרבות אחזקתם (בהסכם זה: "המיסים"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה. מס שבח ו/או מס מכירה (ככל שיחול) ו/או מס רכוש (ככל שיחול) יחול על המוכר.
- הודע לקונה, כי האחריות לאחזקתם של מערכות התשתית והפיתוח המשרתות את בעלי היחידות בפרויקט אשר בתחומי המקרקעין, העיליים והתת קרקעיים, ובכלל זה הוצאות אחזקתם והשימוש בהם, חלים על רוכשי הזכויות בפרויקט לפי חלקם היחסי וזאת ממועד המסירה ואילך. חלוקת הוצאות בין רוכשי הזכויות בפרויקט תהא באופן האמור בסעיף 91.6 להלן.
- "מערכות התשתית והפיתוח" בסעיף זה - לרבות, ביוב, מים, ניקוז, דרכים, מתקנים טכניים מתקני אשפה, חניות, גינון ותאורה.
75. הודע לקונה שהתמורה נקבעה בהתחשב במיסים הקיימים במועד חתימת ההסכם כפי שיעורם במועד זה. אם לאחר חתימת ההסכם יוטלו מיסים שאינם קיימים במועד חתימת ההסכם ו/או שיוגדל שיעורם של מיסים המוטלים על רוכש דירה בקשר לרכישתה ו/או מיסים המוטלים על הדירה (להלן: "מיסים חדשים"), יישא הקונה, בכפוף להוראות המכרז, בתשלומם לתקופה שהחל ממועד חתימת ההסכם, על אף האמור בס' 74. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי מיסים החלים על המוכר בגין הכנסותיו. הקונה ישלם את המיסים החדשים או חלקו היחסי בהם (לפי העניין) לרשויות או לידי המוכר (לפי בחירת המוכר) בתוך 14 יום מיום שקיבל את דרישת התשלום.
76. הועלה או הופחת שיעור המע"מ לעומת שיעורו במועד חתימת ההסכם, יחול השיעור המוגדל או המופחת על אותו חלק של התמורה שטרם שולם בפועל על ידי הקונה.
77. הודע לקונה, כי התמורה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט, ומבוססת על דרישות הרשויות במועד הוצאת היתר הבניה. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שידרשו ו/או שיבוצעו על ידי רשות מוסמכת, לרבות היטלי פיתוח, יחול על הקונה והקונה מתחייב לשלמו במועד ובלבד שאין המדובר בעבודות פיתוח שמקורם במוכר ו/או שחלים על מוכר מכוח הוראות הדין ו/או המכרז.

78. מס רכישה בגין רכישת הזכויות בדירה יישא הקונה, וישלמו ישירות לאוצר המדינה במועדים הקבועים בחוק. הקונה ימציא למוכר במעמד החתימה על ההסכם את כל הטפסים והאישורים על מנת שניתן יהיה להגיש במועד למנהל מס שבח מקרקעין את ההצהרות בגין עסקה זו. באם הקונה זכאי לפטור, מלא או חלקי מתשלום מס רכישה ימציא הקונה למוכר תוך 7 ימים ממועד החתימה את המסמכים הדרושים לשם קבלת הפטור. כן ימציא הקונה למוכר קבלה על תשלום מס הרכישה בתוך המועד הקבוע בחוק לתשלום. מובהר כי לא תהיה למוכר כל אחריות בגין הצהרותיו של הקונה על אף העובדה כי הצהרות אלה דווחו לשלטונות המס באמצעות המוכר.

79. הקונה יישא בהיטל השבחה שיחול, אם יחול, בגין הדירה ממועד מסירת החזקה, למעט אם וככל שהיטל השבחה כאמור נובע מתוספת זכויות או מעשה אחר שביזמת המוכר, שבגינו הוטל ו/או יוטל היטל השבחה כאמור - שאז יחול על המוכר.

80. הקונה ישלם במעמד חתימת הסכם זה, לפקודת עוה"ד של המוכר, סכום כמצוין בנספח התשלומים והמועדים **נספח א'** להסכם זה, וזאת כהשתתפותו של הקונה בהוצאות המשפטיות של המוכר בקשר עם העסקה. לסכום זה יתווסף מע"מ כדין.

81. כל סכום שעל הקונה לשלם על פי ההסכם והוא לא שילמו, אשר יש בו כדי לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו כלפי הקונה ו/או הרוכשים, רשאי המוכר לשלמו, ובלבד שחלפו 14 יום מהמועד הקבוע לתשלום ולאחר שמסר המוכר לקונה שבעה ימים מראש הודעה על כוונתו לעשות כן. שילם המוכר תשלום כאמור, לא יראו את המוכר כאילו קיבל על עצמו את החבות בתשלום או כאילו ויתר על זכות כלשהי מזכויותיו ולקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. הקונה ישיב למוכר כל סכום ששולם על ידי המוכר תוך שבעה ימים ממועד דרישת המוכר.

82. מובהר כי המוכר יהא רשאי לבצע תשלומים במקום הקונה רק במידה ומדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו ו/או תשלומים אשר לגביהם הגיעה דרישה מרשות מוסמכת לתשלום ואשר מקורם בקונה אושר אי תשלום עלול לחשוף את המוכר להליכים משפטיים. במקרה זה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה דורש התשלום המקורי במקרה כזה מתחייב הקונה לשלם למוכר את התשלום בצירוף ריבית והצמדה כחוק מיום ביצוע התשלום על ידי המוכר ועד החזרתו בפועל מהקונה למוכר.

83. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, ימציא הקונה למוכר בתוך 7 ימים ממועד שיידרש לכך על ידי המוכר כל תעודה, קבלה או אישור המעידים על ביצוע התשלומים שהקונה חב בהם על פי ההסכם.

רישום

84. בכפוף למדיניות רמ"י באותה עת וככל שהדבר יידרש עפ"י נהלי רמ"י, המוכר ימסור לקונה, לכל היותר בתוך 18 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה ובכפוף למילוי התנאים כמפורט בחוזה החכירה, מכתב הפניה לרמ"י לשם חתימה על חוזה החכירה. הקונה יחתום על חוזה החכירה בתנאים ובאופן שיקבעו על ידי רמ"י, במועד שיתואם עם הקונה בתוך 15 ימים מיום שיתבקש על ידי המוכר לעשות כן. לפי נסיבות העניין, ככל שרמ"י ידרוש זאת, וככל שבמועדים אלו כבר תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות החכירה של המוכר אזי במקום ו/או בנוסף לחתימה על חוזה חכירה תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה על זכות החכירה של המוכר.

85. בכפוף למילוי התנאים כמפורט בהסכם זה ובחוזה החכירה, המוכר ירשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), לצורך כך מתחייב לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבו נמצאת הדירה ובלבד שהחיובים בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע הינם באחריות המוכר, והקונה ירשם כחוכר לדורות או הבעלים של הדירה בהתאם לתנאי חוזה

החכירה והנחיות רמ"י. בכפוף לקיום האמור לעיל, מובהר, כי זכויות החכירה או הבעלות (לפי הענין) של הקונה בדירה תרשמה בתוך התקופה הקבועה בחוק המכר כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכות צד ג' כלשהי פרט לשעבדים, עיקולים או לזכויות צד ג' שנרשמו בספרי רמ"י ו/או המוכר ביוזמת הקונה או לחובתו. המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

מודגש, כי הקונה יישא בכל האגרות המיועדות לתשלום לרשויות ואשר הינן כרוכות ו/או קשורות לרישום משכנתאות ו/או הערות על זכויותיו בדירה (להבדיל מרישום זכויות הקונה עצמן) בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י (להלן: "תשלומי רישום הזכויות") והכל בכפוף להוראות המכרז.

הודע לקונה, כי במועד חתימת ההסכם אין אפשרות חוקית לבצע את רישום הבית המשותף, לאור מצבם הרישומי של המקרקעין ולאור הוראות חוזה החכירה, וכי אין באפשרות המוכר לקבוע מראש מועד לביצוע הרישום כאמור. המוכר ירשום את הבניין בו מצויה הדירה כבית משותף, בנפרד או ביחד עם בניינים אחרים בפרויקט (לפי שיקול דעתו הסביר), לאחר שלא תהא כל מניעה חוקית, מנהלית או טכנית או אחרת שאינה תלויה בו או בשליטתו או ביוזמתו לביצוע הרישום האמור במועד המוקדם ביותר האפשרי וכל זאת בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר.

בחישוב תקופות הרישום לא יובאו במניין תקופות שמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן. ובהתאם לאמור לעיל, לא ייחשב העיכוב כהפרת התחייבויות המוכר על פי ההסכם.

86. עם הפניית הקונה לרמ"י בהתאם להוראות והתנאים הנקובים בסעיף 84 לעיל, ככל שהדבר יידרש בהתאם לנהלי רמ"י באותה העת, מתחייב הקונה להופיע אישית בלשכת רישום המקרקעין או בפני עורך דין שיקבע המוכר או רמ"י, במועד שיתואם עם הקונה לפחות שבעה ימי עסקים מראש ויחתום על כל המסמכים שידרשו לשם ביצוע רישום הפרצלציה, רישום הבית המשותף ורישום זכויות החכירה או הבעלות (לפי הענין) בדירה על שם הקונה. כן ימציא הקונה למוכר ו/או לרמ"י, לפי העניין, תוך 7 ימי עסקים ממועד דרישתם, את כל האישורים מאת הרשויות המוסמכות, המופנים לרשם המקרקעין ומאשרים כי שולמו כל המיסים שתשלומם חל על הקונה על פי ההסכם והחלים בגין הדירה עד לתום שנת המס המסתיימת לאחר הרישום וכל תעודה אחרת שתידרש בקשר לרישום זכויות החכירה או הבעלות (לפי הענין) בדירה על שמו.

87. התעכב ביצוע הרישום מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו, יהווה הדבר הפרת ההסכם מצדו והרישום יתבצע לאחר שימלא הקונה את התחייבויותיו לצורך הרישום כאמור.

רכוש משותף ותקנון

88. הודע לקונה כי אין לו עניין במספר הבניינים שיבנו על המקרקעין או במספר היחידות או הקומות בכל בנין או בפרויקט כולו, במספר הבניינים שיכללו בבית המשותף בו תיכלל הדירה (בהסכם זה: "הבניין", "הבית", או "הבית המשותף") במיקום החניית או ביעוד של כל דירה או יחידה אחרת שתבנה על המקרקעין, ועל כן רשאים המוכר ו/או רוכשי זכויות מאת המוכר בכל עת וגם לאחר רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה (בהתקיים התנאים האמורים לעיל), ליזום הליכי פרצלציה ו/או רה-פרצלציה או לבקש מהרשויות המוסמכות היתרים לניצול נוסף ובלבד שבמוכר לא ייזום שינויים בתב"ע וכן שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה בהסכם לא תפגענה והדירה על הצמודותיה יבנו כאמור בהסכם והכל בכפוף להוראות המכרז והדין.

89. הודע לקונה, כי גבולות המגרש עליו מוקם הבית, העשויים להשפיע גם על שטח הרכוש המשותף, טרם נקבעו סופית, ויקבעו סופית לפי תכניות הפרצלציה, כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות, ובלבד שלא יחולו בשל כך שינויים מהותיים בדירה (בהתאם לחוק המכר) וזכויות הקונה לשימוש סביר בדירה על הצמודותיה לא ייפגעו.
90. המוכר רשאי לרשום, לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להסכמת רמ"י, זיקות הנאה, זכויות חכירה, הערות אזהרה ואחרות והוראות בתקנון ובצו רישום הבית המשותף כדי להבטיח זכויות דרך, מעברים, חניה, תחזוקה ושימוש במתקנים שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט או של בעלי זכויות בחלקות סמוכות למקרקעין ו/או הציבור ו/או הרשויות (לרבות חברת החשמל, תאגיד המים, בזק, טל"כ וכיו"ב) (לרבות מכח התב"ע ו/או חוזה החכירה), ביחס לכל חלקי הבית (לרבות חלקים המוצמדים לדירות), ובלבד שלא תפגע זכותו של הקונה בהסכם זה בקשר לדירה על הצמודותיה.
91. הודע לקונה, כי עם רישום הבית המשותף ירשום המוכר לבית תקנון מיוחד (להלן: "**התקנון**") שיכלול הוראות אלה:
- 91.1 כל חלקי הבית המשותף, למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין כמפורט במפרט, לא יהיו לרכוש משותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף.
- 91.2 בכלל החלקים המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף וכמפורט במפרט נמצאים, בין השאר, גגות הבית וזכויות הבניה עליהם, למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים, עליות גג, קומות מפולשות, שטחי חוף מקורים, גינות, חניות לכלי רכב, מחסנים וזכויות בניה קיימות ונוספות (אם יוספו) במקרקעין (למען הסר ספק, מובהר כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן וכיו"ב בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין), הכל כמפורט במפרט ובכפוף להוראות הדין.
- 91.3 בעל זכויות בדירה שהוצמדו לה שטחים ברכוש המשותף וזכויות בניה יהא רשאי לבנות על השטחים המוצמדים ללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי מצד בעלי זכויות או דיירים אחרים בבית בכפוף להוראות הדין, דרישת הרשויות וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך כך. גג שיווצר כתוצאה מבניה כאמור יוצמד לדירה שבשטח המוצמד לה התבצעה הבניה.
- 91.4 על אף האמור בסעיפים קטנים 91.1-91.3 לעיל, המוכר יהא רשאי לרשום כל חלק של הבניין כרכוש משותף שאינו מוצמד לדירה מסוימת.
- 91.5 מבוטל.
- 91.6 חלוקת ההוצאות הכרוכות באחזקתו וניהולו של הרכוש המשותף (להלן: "**דמי ועד הבית**") תהא כקבוע בחוק המקרקעין ובתקנון המצוי, בכפוף לכך שדירות שהחזקה בהן תהיה בידי המוכר ולא יעשה בהן שימוש בפועל יחויבו בתשלום חלקן היחסי כאמור ברכיב ההוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בלבד, להבדיל מתשלום רכיב ההוצאות בגין צריכה בפועל ביחס לרכוש המשותף, אשר המוכר יהיה פטור מתשלומן ביחס לדירות האמורות, ככל שהוכיח שלא צרך, וזאת מבלי לגרוע מזכויות ההצבעה שלהן כאמור בתקנון המצוי. ככל שתמונה חברת ניהול, כהגדרתה בסעיף 97.2 להלן, יחייב את הקונה האמור בהסכם הניהול המצורף להסכם זה **כנספת**. כן מובהר, כי ככל שתידרש התקנת מתקנים ו/או תשתיות שונים בגבולות המגרש ו/או הבניין, לא ישולמו בגינם הוצאות אחזקה ו/או דמי ניהול ו/או מיסים ו/או היטלים בקשר עם הרכוש המשותף ו/או הבניין, ואלו יוטלו על בעלי הדירות בלבד לפי חלקם היחסי כאמור.
- 91.7 לצורך חישוב חלקה של כל דירה ברכוש המשותף, המוכר רשאי לקבוע בתקנון ביחס לכלל הדירות בבניין, כי שטחי ההצמדות לא יילקחו בחשבון שטח רצפתה של כל דירה.
92. המוכר רשאי לכלול בתקנון, בין היתר, הוראות נוספות כדלקמן:
- 92.1 הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים האסורים על פי דין או שהקונה לא קיבל רישיון תקף לנהלם, והוראות האוסרות לנהל בדירה עסק או פעולה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות, זוהמה וכיוצא באלה.
- 92.2 הוראות האוסרות על הקונה לקבוע שלטים באופן קבוע אלא במקומות שנועדו לכך על ידי המוכר ועל פי הדין והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים וחפצים באופן קבוע בקירות החוף של הדירה ו/או הבית,

- להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף, כהגדרתם בחוק.
- 92.3 הוראות האוסרות על הקונה, אף לאחר רישום הבית, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרישיונות הדרושים על פי כל דין.
- 92.4 הוראות המזכות את המוכר לפנות למפקח על הבתים המשותפים לצורך מימוש זכויות המוכר על פי ההסכם ובהתאם להוראות הדין, ללא צורך בהסכמת הקונה.
- 92.5 הוראות בדבר השירותים והפעולות הכלולים באחזקת וניהול הבית המשותף.
- 92.6 הסדרת ענין המעבר והשימוש בדירה לשם בדיקת או תיקון או החלפת צנרת של המערכות העוברות בבית או כל חלק מהן.
- 92.7 הוראות להבטחת זכויות המוכר בהתאם להסכם ולדין.

93. המוכר רשאי לדרוש את שינוי צו רישום הבית המשותף ושינוי התקנון בכל עת עד לרישום כל הזכויות בדירות בפרויקט על שם רוכשיהן, מבלי להיזקק להסכמת הקונה, ובלבד שזכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה ועל פי כל דין לא תיפגענה.
94. שלושת הדיירים הראשונים מבין הרוכשים אשר יקבלו את החזקה בדירה שרכשו או שלושה דיירים אחרים אשר ימונו לכך על ידי המוכר, ישמשו כנציגות הזמנית של הרוכשים, אלא אם הודיעו הרוכשים למוכר, בכתב החתום על ידי יותר ממחציתם, על מינוי נציגות בהרכב אחר. הנציגות האמורה (הממונה או הנבחרת כאמור) תקבל את החזקה ברכוש משותף מאת המוכר. על מסירת החזקה והפרוטוקול שיערך במועד המסירה וכן כל הנוגע לאחריות המוכר בגין הרכוש המשותף יחולו הוראות סעיפים 18-11 לעיל בשינויים המחויבים. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 97 להלן ביחס לכניסתה ו/או למינויה של חברת הניהול לפרויקט.
95. ממועד המסירה ואילך ינקוט הקונה בכל האמצעים והפעולות הדרושות לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן נועד.
96. גם טרם רישום הבית המשותף יתנהלו ענייני הבית כאילו נרשם הבית כבית משותף, וחלוקת הוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף תהא כאמור בסעיפים 91.6-91.7 לעיל.

אחזקת הרכוש המשותף

97.

- 97.1 הקונה ישתתף, לפי חלקו היחסי, בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, ניקיון, תאורה, טיפול בחצר, בגינה, בקירות חיצוניים, במתקנים המשותפים על הגגות ובחלק הגגות המהווה רכוש משותף, בחניה, בחדר המדרגות, במעלית, במתקן האשפה, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול, במתקנים ובמערכות אחרות המיועדות לשרת את כלל דיירי הפרויקט ו/או הבניין לפי העניין, או חלקם ויובהר כי אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מאחריות המוכר לתיקון ליקויים ברכוש המשותף לפי חוק המכר.
- 97.2 על אף האמור לעיל, הודע לקונה כי אחזקת כל השטחים המשותפים בפרויקט ו/או בבניין תבוצע, אם תבוצע, על ידי חברת ניהול מרכזית, זאת ככל שיחליט על מינויה המוכר (להלן: "חברת הניהול").
- 97.3 חברת הניהול תבטיח אחזקתם של כל השטחים המשותפים. המוכר יהיה רשאי לקבוע בתקנון הוראה המסדירה את ההתקשרות עם חברת הניהול בהתאם להסכם חברת הניהול המצ"ב **כנספח ז'** להסכם זה והוראות חוק המכר.
- 97.4 הקונה מצדו מתחייב להתקשר עם חברת הניהול אשר נבחרה ע"י המוכר בהסכם בנוסח המצ"ב **כנספח ז'** להסכם זה ולשלם לחברת הניהול את כל התשלומים המגיעים לה וכמו כן להשיב למוכר את כל הכספים ששילם בעבור חברת הניהול, אם וככל ששילם, וזאת כתנאי לקבלת החזקה בדירה.
- 97.5 הקונה מתחייב לחתום על הסכם חברת הניהול, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ז'** (להלן: "הסכם הניהול"), במעמד חתימת הסכם זה ובכל מקרה כתנאי למסירת החזקה בדירה. הקונה מתחייב לקיים את תנאי הסכם הניהול במלואם ובמועדם ולשלם ממועד מסירת החזקה בדירה ועד לסיום תקופת ההתקשרות עימה, את דמי הניהול והאחזקה המפורטים שם.

- 97.6 הודע לקונה כי המוכר שומר לעצמו את הזכות לרשום בלשכת רישום המקרקעין את דבר קיומו של הסכם הניהול על דרך צירופו של הסכם הניהול לתקנון הבית המשותף ו/או שטר החכירה ו/או על דרך אחרת המותרת בדין ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה .
- 97.7 על אף האמור בהסכם הניהול ובהסכם זה, המוכר יהא רשאי לשנות בכל עת ועד לתום תקופת הניהול המפורטת בנספח ז', את זהותה של חברת הניהול בתיאום ובאישור נציגות הדיירים ככל שישנה במועד זה. במידה וטרם הוכרזה נציגות מטעם הדיירים החברה תפעל להחלפת חברת הניהול באותם התנאים המפורטים בנספח ז' ולנציגות תישמר הזכות מרגע כהונה להחליף את חברת הניהול.

יפוי כח

98. הקונה יחתום במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ו' בשלושה עותקים מקוריים. בחתימתו, הודע לקונה כי האנשים והגופים ששמותיהם מפורטים בייפוי הכוח הנ"ל יהיו באי כוחו מתוקף הסמכויות הניתנות להם בייפוי הכוח כאמור. ייפוי הכוח ישמש את החברה ו/או מיופי הכח לביצוע הוראות הסכם זה בלבד, על כל הנובע ממנו – לרבות, אך לא רק, חתימה על הסכם אחזקה ו/או הסכם ניהול, חתימת חוזה חכירה עם רמ"י, רישום זכות החכירה או הבעלות (לפי העניין) בדירה על שם הקונה, המשכנתא על זכויות הקונה, זיקות ההנאה, שאר הרישומים על פי הסכם זה וכל פעולה אחרת שהמוכר רשאי לבצע בהתאם להוראות ההסכם.
- כדי למנוע ספק מוצהר בזה כי ייפוי הכוח יסמיך את מיופי הכוח, בין היתר, לבקש ולקבל על פי הוראות החברה כל שינוי או תיקון בצו רישום הבית המשותף, הצמדות, זכויות בנייה וההיתרים הדרושים לבנייה, בקשות להקלות/בהיתרי הבנייה וכן למחוק הערות אזהרה בנסיבות המפורטות בהסכם זה ו/או רישומים ברמ"י והכל בכפוף להוראות ההסכם ולהוראות כל דין.

99. בוטל.
100. מתן ייפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.
101. האמור בפרק זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיפוי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכח, בהתאם להוראות ההסכם והנובע ממנו. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו זכויות המוכר והבנק, תלויות בכך.

העברת זכויות

102. המוכר רשאי להעביר לאחר את זכויותיו וחובותיו, או כל חלק מהם, ללא צורך בהסכמת הקונה להעברה והקונה יפעל כמתחייב מהעברת זכויות כאמור, ובלבד שהמוכר יוותר ערב כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעביר כאמור.
- 102.1 הקונה לא יהא רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (לפי המוקדם), (להלן: "תקופת ההגבלה"), לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות. יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד. להבטחת האמור בסעיף זה לעיל ובהתאם לדרישת משרד הבינוי והשיכון ורמ"י, חותם הקונה במעמד החתימה על הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו בנוסח המצורף כנספח ח' להסכם. כמו כן, הודע לקונה, כי להבטחת עמידתו בתנאי כתב ההתחייבות האמור, תירשם על ידי המוכר הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי המוכר עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מובהר בזאת, כי ככל שהרוכש יפר את התחייבותו כאמור וימכור את הדירה בתוך תקופת ההגבלה, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

103. כמו כן, מתום תקופת ההגבלה ועד לרישום זכויות החכירה או הבעלות (לפי הענין) בדירה על שם הקונה במרשם המקרקעין (בהתקיים התנאים האמורים לעיל) לא יהא הקונה רשאי להעביר לאחר את זכויותיו על פי ההסכם ו/או חוזה החכירה, או כל חלק מהן, אלא אם קיבל מראש ובכתב, את הסכמת המוכר לכך ואת הסכמת רמ"י כאמור בחוזה חכירה ביניהם (בהתקיים התנאים האמורים לעיל וככל שהדבר יידרש עפ"י נהלי רמ"י באותה עת).
104. המוכר מתחייב להסכים להעברת זכויות הקונה כאמור בס' 103 לעיל לאחר (להלן: "הנעבר"), בהתקיים התנאים המצטברים הבאים במלואם:
- 104.1 הקונה עמד בכל התחייבויותיו על פי ההסכם, קיבל את החזקה בדירה וחתם על חוזה החכירה (ככל שיידרש בהתאם להוראות ס' 84 להסכם זה לעיל).
- 104.2 הומצאו למוכר המסמכים הבאים:
- 104.2.1 חוזה תקף וחתום שנערך בין הקונה לבין הנעבר בדבר העברת זכויות הקונה לנעבר או תצהירי הצדדים חתומים ומאומתים כדין בדבר העברת הזכויות כאמור ללא תמורה.
- 104.2.2 אישור מאת אוצר המדינה, כי מס שבח ומס רכישה בגין העברת הזכויות שולמו או שניתן פטור מתשלום, וכי הוא מסכים להעברת הזכויות.
- 104.2.3 אישור מאת מנהל מס רכוש, הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה כי שולמו כל תשלומי החובה עד למועד העברת הזכויות וכי הם מסכימים להעברת הזכויות.
- 104.2.4 אישור של נציגות הבית המשותף על כך ששולמו כל הכספים המגיעים בגין הדירה עד למועד ההעברה.
- 104.2.5 אישור מכל מוסד פיננסי שנתן הלוואה לקונה וקיבל מהמוכר ו/או מרמ"י התחייבות לרישום משכנתא לטובתו, כי ההלוואה סולקה במלואה או נגררה לנכס אחר, ומכתב של המוסד הפיננסי המשחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום משכנתא כאמור.
- 104.2.6 אישור מאת הבנק בדבר הסכמתו לביצוע ההעברה.
- 104.2.7 בכפוף לנהלי רמ"י באותה העת, אישור בדבר הסכמת רמ"י להעברה. במידה שנרשמו זכויות הקונה בספרי רמ"י, יומצא למוכר אישור רמ"י כי נרשמה אצלו העברת הזכויות לנעבר וכן שטר העברת זכות שכירות חתום על ידי רמ"י על פי הפנית המוכר.
- 104.2.8 ייפוי כוח נוטריוני כאמור בסעיף 98 לעיל חתום על ידי הנעבר, בנוסח שיהא מקובל אצל המוכר באותה עת או בנוסח החתום על ידי הקונה (לפי בחירת המוכר).
- 104.2.9 כתב העברת זכויות בנוסח שיקבע על ידי המוכר, חתום על ידי הקונה והנעבר. בכתב העברת הזכויות יקבע, בין היתר, כי הנעבר מקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי המוכר.
- 104.2.10 הקונה ייתן תצהיר המעיד שזכויותיו בדירה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי מכל סוג שהוא.
- 104.2.11 דמי טיפול בהעברת הזכויות בסך הנקוב בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס – 1999, על תיקונו (להלן: "הצו") או בהוראת כל דין שתבוא במקום הצו, אשר יהיו בתוקף במועד ביצוע העברת הזכויות. באם הצו (או הוראה אחרת במקומו) לא יהיו בתוקף במועד העברת הזכויות יעמדו דמי הטיפול בהעברת הזכויות על סך בשקלים השווה ל-0.5% מסכום התמורה הכוללת המסוכמת בין הקונה לנעבר ובתוספת מע"מ כדין, לכיסוי הוצאות המוכר ושכר טרחה ברישום העברת הזכויות כמפורט לעיל. לקונה הודע כי עבור פעולות אשר אינן מנויות בצו יגבה תשלום נוסף, על פי המקובל אצל המוכר. דמי הטיפול ישולמו בהמחאה בנקאית לפקודת עוה"ד של המוכר.
- 104.2.12 אישור חברת הניהול כי הנעבר חתם אצלה על חוזה ניהול.
- 104.2.13 כל מסמך או אישור אחרים שיהיו דרושים לשם ביצוע העברת הזכויות.
- 104.2.14 הקונה יחזיר למוכר כל ערבות ו/או בטוחה אחרת שקיבל ממנו בקשר עם ההסכם, ויחתום על בקשה ותצהיר מתאימים לביטולה.
- 104.3 בפרק זה "העברה" – בכל דרך שהיא לרבות הסבה, ויתור, שעבוד או המחאה, בתמורה או ללא תמורה.

הפרות ותרופות

105. מועדי תשלום התמורה למוכר הינם תנאי עיקרי בהסכם, ואיחור בפירעון התמורה או כל חלק ממנה לתקופה העולה על עשרה (10) ימים תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם ותזכה את המוכר בביטול ההסכם לאלתר בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב בת עשרה (10) ימים לקונה ובלבד שהקונה לא תיקן את ההפרה עד לאותו מועד.
106. בכל מקרה של פיגור בתשלום שיעלה על שבעה ימים, ישלם הקונה למוכר החל ממחרת היום שנועד לתשלום ועבור כל תקופת הפיגור עד לביצוע התשלום בפועל, ריבית פיגורים.
שיעור ריבית הפיגורים יקבע כדלקמן - ככל ולפרויקט אין ליווי בנקאי יהיה שיעור ריבית הפיגורים בגובה הריבית הצמודה, כהגדרתה בסעיף 5(ב) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 בצירוף הפרשי הצמדה. ככל ולפרויקט קיים ליווי בנקאי יהיה שיעור ריבית הפיגורים בגובה שיעור הריבית המרבי על אשראי, כהגדרתה בתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022, כפי שקבע הבנק המלווה בהודעת השינויים האחרונה שפרסם הבנק המלווה בחודש שקדם לחתימה על הסכם זה.
אישור הבנק הנ"ל בדבר גובה ותנאי הריבית יהווה ראיה חלוטה לכך.
107. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה.
108. בוטל ההסכם בהתאם להוראות הסכם זה בנסיבות בהן קיימים תשלומים בני השבה מהמוכר לקונה (להלן: "הכספים"), יחולו ההוראות הבאות:
108.1 הקונה לא יהא זכאי להחזר סכומים ששילם כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר בקשר עם ההסכם.
108.2 התשלומים בערכם הריאלי – היינו, התשלומים ששילם הקונה למוכר במסגרת ההסכם בתוספת הפרשי הצמדה, ללא כל תוספת אחרת.
108.3 המוכר יחלט מתוך הכספים את סכום הפיצוי המוסכם האמור בסעיף 107 לעיל.
108.4 במידה שהקונה קיבל הלוואה ממוסד פיננסי שלטובתו ניתנה על ידי המוכר ו/או רמ"י התחייבות לרישום משכנתא, יהא המוכר רשאי להעביר למוסד הפיננסי כספים לצורך שחרור המוכר ו/או רמ"י מהתחייבויותיהם כלפי המוסד הפיננסי. הובהר לקונה כי המוכר לא יישא באחריות כלפי הקונה בקשר עם העברת כספים כאמור לרבות אחריות לבדיקת הסכומים שישולמו למוסד הפיננסי וכל טענה שתהא לקונה בענין זה תהא כלפי המוסד הפיננסי בלבד.
108.5 יתרת הכספים, היינו התשלומים ששילם הקונה למוכר במסגרת ההסכם בערכם הריאלי לאחר ביצוע החילוט ופירעון הלוואה האמורים בסעיפים 108.3-108.4 לעיל, תוחזר לקונה בתוך 45 ימים ממועד פינוי הדירה על ידי הקונה ובמקרה שטרם נמסרה החזקה בדירה לקונה, בתוך 45 ימים מיום הביטול בתנאי שזכויות הקונה כלפי המוכר על פי ההסכם יהיו נקיות במועד זה מכל שיעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי הרשומות בגין ו/או בקשר עם הקונה.

כללי

109. **פרשנות**
- 109.1 הכותרות בהסכם הינן לנוחות העיון בלבד, ולא תשמשנה לפרשנותו.
109.2 כל הנאמר בלשון זכר/יחיד - גם נקבה/רבים במשמע וכן להיפך.
109.3 במקרה של סתירה בין מסמכי ההסכם, תהיה העדיפות על פי הסדר הבא: ההסכם, המפרט, התשריט.
109.4 תנאי ההסכם משקפים וממציים את המוסכם בין הצדדים. הודע לקונה כי כל הצעה קודמת ו/או הסכם ו/או כל פרסום ו/או מצג ו/או הצהרה ו/או בקשה לבחירת דירה, בין בכתב ובין בע"פ, בין במפורש ובין במשתמע ו/או פרוספקטים קודמים וקיימים – בטלים, והקונה, לאחר שניתנה לו האפשרות לערוך השוואה בינם לבין הסכם זה, על התוכניות והמפרט המצורפים לו, ולעמוד על השוני וכל ההבדלים, החליט להתקשר עם המוכר עפ"י הסכם זה ונספחיו בלבד. הודע לקונה כי רק האמור במפורש בהסכם זה ובנספחיו יחייבו. אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין ו/או לשלול מהקונה האפשרות לטעון כנגד המוכר בכל ערכאה שהיא בעילת הטעיה, הצגת מצג שווא, תרמית, חוסר תום לב, ו/או במקרה בו

- יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לציין עפ"י דין. כותרות הסעיפים בהסכם זה הינן לצרכי נוחיות בלבד ולא ישמשו כל אסמכתא או כלי עזר לפירוש ו/או פרשנות הסכם זה. מובהר כי ככל שהסכם זה אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה, אזי המוכר לא יהיה זכאי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים שעשה והקונה יהיה זכאי לכל זכות דלעיל העומדת לו לפי כל דין.
- 109.5 כל ויתור, ארכה, תוספת או שינוי של כל תנאי מתנאי ההסכם לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם.
- 109.6 שום איחור בשימוש בזכות על ידי המוכר לא ייחשב כוויתור מצידו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו על פי ההסכם ועל פי כל דין בכל עת שימצא לנכון.
- 109.7 חוזה החכירה שנחתם בין המוכר לבין רמ"י, חוזה הבנייה והשלמת הפיתוח שנחתם בין המוכר לבין משרד הבינוי והשיכון וחוזה לביצוע תשתית שנחתם בין המוכר לבין הרשות המקומית, אינם מהווים חוזים לטובת צד ג' ואינם מקנים לקונה כל זכות מעבר לקבוע בהסכם.
- 109.8 כל סכום בהסכם אשר לא נקבע מועד לתשלומו ישולם בתוך שבעה ימים מדרישת המוכר.

110. יחידי הקונה

- 110.1 התחייבויות יחידי הקונה בהסכם הן ביחד ולחוד ובערבות הדדית. כל אחד מיחידי הקונה ערב כלפי המוכר למשנהו לקיום ההסכם.
- 110.2 הסכמה, פעולה וחתימה של מי מיחידי הקונה תחייב את כל יחידי הקונה כלפי המוכר, למעט לענין בקשה לביטול ההסכם אשר תחייב את חתימת כל יחידי הקונה.
- 110.3 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידי הקונה הוא יהיה רשאי לבטל את ההסכם ביחס לכל יחידי הקונה.
- 110.4 אם הקונה הינו פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי ההסכם, תוך 60 יום מחתימתו. לא המציא הקונה למוכר את האישור בתוך מועד זה, יהיה המוכר רשאי לבטל את ההסכם לאתגר והדבר לא ייחשב כהפרת ההסכם ובלבד שהקונה הגיש בפועל בקשה כאמור לבית המשפט.
111. ספרי המוכר וחשבונותיו יהוו ראיה לכאורה לאמור בהם.
112. הודע לקונה שעורכי הדין ממשרד גרוס ושות' עורכי דין מייצגים את המוכר בלבד בעסקה נשוא ההסכם והודע לקונה שעורכי הדין ייצגו את המוכר בהליכים עתידיים הנובעים מן העסקה נשוא ההסכם אף אם יהיו אלה כנגד הקונה. כן הודע לקונה, כי הוא רשאי להיות מיוצג בהסכם זה על ידי עורך דין מטעמו.
113. הודע לקונה, שהמוכר זכאי להחזיק בבניין כ"דירה לדוגמא" לצרכי תצוגה וניהול ענייני המוכר בפרויקט, במידה והמוכר יחליט על כך, אך אין באמור כדי לגרוע מחובתו של המוכר למסור לקונה דירה ראויה ומושלמת למגורים בהתאם להסכם זה. המוכר ינקוט באמצעים סבירים להקטנת הפרעה שתגרום "הדירה לדוגמא" ויחדל להפעילה עם השלמת פעילותו במקרקעין.
114. הודע לקונה כי המוכר יפעל בשטח הפרויקט להמשך שיווקו באמצעים שונים לרבות תליית שלטים, עריכת ירידי שיווק בימים ובשעות מקובלים, חלוקת חומר פרסומי וכיוצ"ב ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה. ככל שהמוכר יפעל בשטח הפרויקט להמשך שיווקו לאחר אכלוס הפרויקט, יובהר כי תליית שלטים כאמור תעשה על חשבון המוכר במקום ובמועדים שאינם מפריעים לשימוש הסביר בדירה למגורים אך ורק שלטים בגודל סביר הנושאים את שם המוכר ו/או לוגו המוכר, במיקום שאינו בשטחו של הקונה (בין היתר לא על גבי מרפסות חיצוניות של דירות) ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות ככל שישנן. כמו כן, הודע לקונה כי המוכר יהא רשאי להתקין שילוט מואר או שאינו מואר על גבי הבניין ו/או הבניינים שבפרויקט והנושאים בין היתר את שמו של המוכר ו/או שם הפרויקט ואשר יישאר על הבניין/נים גם לאחר מסירת החזקה בדירות בבניין/נים, במיקום לפי בחירתו של

המוכר לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים ויובהר כי הנציגות תהא רשאית להחליט על הסרת שלט או על אי הסרת השלט זה רק לאחר התקופה האמורה. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין השילוט יחולו על המוכר.

115. בחתימתו על הסכם זה, הודע לקונה שפרטיו האישיים, כפי שנמסרו על ידו למוכר וכפי שיתוקנו על ידו מעת לעת (להלן: "הפרטים האישיים"), יכללו במאגרי מידע המנוהלים על ידי החברה (להלן: "מאגר המידע") וכי המוכר יהיה רשאי, בכפוף לכל דין לעשות בפרטים האישיים שימושים רלוונטיים למכר זה ובכלל זה, לדוור לדייר בדיוור ישיר (לרבות באמצעות דואר, טלפון, פקס, דואר אלקטרוני, הודעות מסר קצר לרבות SMS, MMS, מערכת חיוג אוטומטי וכיו"ב) כל מידע הנוגע למוכר, לדירות, להטבות (לרבות הטבות לרכישת מוצרים של צדדים שלישיים) וכיו"ב, וכן למסור את הפרטים האישיים לכל צד שלישי למטרת קידום פעולותיו ומכירותיו של המוכר, ולעשות כל שימוש אחר בפרטים האישיים המותר לפי דין וזאת מבלי שהשימוש ייחשב כפגיעה בפרטיות הקונה רשאי לבטל הסכמתו כאמור בסעיף זה, על ידי מתן הודעה על כך בכתב למוכר בדואר רשום והמוכר יפעל בהתאם להודעת הקונה תוך 3 ימי עסקים מעת שהתקבלה ההודעה אצל המוכר. המוכר מתחייב לעשות שימוש בפרטים האישיים כאמור רק לצרכי הפרויקט נשוא הסכם זה ובקשר אליו וככל שלא ניתנה הוראה אחרת כאמור לעיל מאת הקונה. יובהר, כי הפרטים האישיים ימסרו רק לספקים הקשורים לבניית הדירה ואבזורה.

116. ביצוע התחייבויות המוכר לפי ההסכם מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי ההסכם, במלואן ובמועדן.

117. הקונה לא יהא זכאי לקזז כל סכום שיגיע לו מאת המוכר (אם יגיע) מכל סיבה שהיא, כנגד חוב של הקונה כלפי המוכר.

118. 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 הקונה לנהל מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

כתובות הצדדים הן כנקוב במבוא להסכם וממועד מסירת החזקה בדירה תהא כתובת הקונה - בדירה. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו הגיעה ליעדה עם הנחתה בכתובות הנ"ל על ידי שליח, או בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום, או במועד מסירתה בפועל, לפי המוקדם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ המוכר
_____ 1. _____ 2. _____
הקונה הקונה הקונה

נספח א'

להסכם שנערך ונחתם ב- ביום בחודש שנת 2024

בין: פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ, ח.פ. 511847337
(להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין: , ת.ז. .1

 , ת.ז. .2

מצד שני

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

כחלק בלתי נפרד מההסכם הנזכר לעיל (להלן: "ההסכם"), מוסכם בין הצדדים כדלקמן:
1. מועד המסירה:

מועד מסירת הדירה לקונה הינו: **30.9.2026** בכפוף לאמור ביתר סעיפי ההסכם ונספחיו.

2. תיאור הדירה:

דירה מס' [redacted] בת [redacted] חדרים כולל ממ"ד (הנחשב כחדר), מטבח, שירותים ואמבטיה בשטח של [redacted] מ"ר, בקומה [redacted], בבנין מס' [redacted] בפרויקט המכונה ע"י המוכר "פרץ בוני הנגב בעיר היין" (להלן "הדירה"), במקרקעין הידועים כגוש רשום 362 חלקות 85 (בחלק) 86 (בחלק), מגרשים מספר 2 ו-103, מתחם 48, לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1006 בעיר אשקלון.

3. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי בהתאמה למפרט:

- 3.1 מרפסת שמש בשטח [redacted] מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח [redacted] מ"ר;
- 3.2 חניה לא מקורה מס' [redacted] (מצ"ב תכנית עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 3.3 חניה מקורה מס': [redacted] בשטח: [redacted] מ"ר (מצ"ב עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 3.4 מחסן דירת²⁻⁴ מס' [redacted] בשטח [redacted] מ"ר (מצ"ב תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 3.5 מרתף דירת³⁻⁴ בשטח [redacted] מ"ר;
- 3.6 גג מוצמד לדירה בשטח [redacted] מ"ר;
- 3.7 גינה מוצמדת לדירה⁴⁻⁴ בשטח [redacted] מ"ר, כולל שבילים ומשטחים מרוצפים.

3.8 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): מסתור כביסה/מערכות: ככל שמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלס רצפת הדירה).

4. התמורה

- א. הסכום שהתחייב הקונה לשלם למוכר לפי סעיף 56 להסכם המכר בגין הדירה הינו סך של [redacted] ([redacted]) שו כולל מע"מ כדין, שאותו מתחייב הקונה לשלם בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בס"ק ב' להלן בשעורים ובמועדים הנקובים בסעיף 5 להלן.
- ב. בנוסף, כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר, ישולם על ידי הקונה סך נוסף על סך 5,374 ש"ח בתוספת מע"מ כדין או סך נוסף השווה ל-0.5% של התמורה בתוספת מע"מ כדין (לפי הנמוך). סכום זה ישולם על ידי הקונה במעמד חתימת ההסכם, לפקודת עורכי הדין של המוכר והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר.
- ג. לתמורה יתווספו הפרשי הצמדה למדד כאמור, בין היתר, בסעיפים 60 ו-61 להסכם.
- ד. "המדד הבסיסי" לצורך חישוב הפרשי הצמדה למדד הינו המדד אשר יהיה ידוע ביום חתימת החוזה. "המדד החדש" משמעו המדד במועד ביצוע התשלום בפועל.

5. תשלומים

הקונה ישלם את סכום התמורה כנקוב בסעיף 4.4 לעיל (להלן: "התמורה") בתוספת הפרשי הצמדה למדד, באמצעות שוברי תשלום (כמפורט בנספח ד' להסכם), במועדים ובסכומים כדלהלן:

- 5.1 סך של [redacted] ש"ח (7% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום החתימה על הסכם זה. יובהר כי לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה והכל בכפוף להוראות סעיף 6 לנספח זה.
- 5.2 סך של [redacted] ש"ח (13% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם בתוך 45 ימים מיום החתימה על הסכם זה. יובהר כי לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה והכל בכפוף להוראות סעיף 6 לנספח זה. על

אף האמור בס"ק זה, מובהר כי הקונה יוכל לשלם שכום זה עד ולא יאוחר מ- 60 ימים ממועד החתימה על הסכם זה מבלי שהדבר יחשב כהפרה ו/או איחור בתשלום.

5.3 סך של _____ ש"ח (17.5% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום **01.06.2024**.

5.4 סך של _____ ש"ח (17.5% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום **01.12.2024**.

5.5 סך של _____ ש"ח (17.5% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום **01.06.2025**.

5.6 סך של _____ ש"ח (17.5% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום **01.12.2025**.

5.7 סך של _____ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם **7 ימים לפני מועד המסירה הנקוב בסעיף 1 לעיל**. עד למועד זה ישלם הקונה את כל התשלומים החלים עליו בהתאם להסכם ולנספח זה.

6. הצמדת המדד:

על אף האמור בנספח התשלומים (או נספח התמורה) להסכם המכר, מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

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

ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 25ב' להסכם המכר.

יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.

* הודע לקונה כי הוא יהיה האחראי הבלעדי לביצוע התשלומים והעמדת מימון במועדים הנקובים לעיל

לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ 1. _____ 2. _____
המוכר הקונה הקונה

נספח ד' - בנק מלווה

נספח לחוזה רכישה מיום _____ בין

שם	פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ	מס' זהות/רישום	511847337
----	------------------------------	----------------	-----------

(להלן: "המוכר") לבין _____ (להלן: "הרוכש")

תאריך

לכבוד

בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "בנק דיסקונט")

1. ידוע לרוכש כי לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין ב-אשקלון- עיר היין הידועים כ:

מגרשים מס'	חלקות	בגוש רשום	מתחם
<u>2 ו- 103</u>	<u>85 ו- 86</u>	<u>362</u>	<u>48</u>

(להלן: "המקרקעין"), מקבל/יקבל "המוכר" מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי ושירותים בנקאים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות [מסמך הערבות ניתן להפקה על ידי הבנק באחת משתי דרכים, במסמך מקור או באופן מקוון כמסמך חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ומאוטטחת, שיימסרו ע"י המוכר] על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר"), 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' 141589 המתנהל בסניף 10 של הבנק (להלן: "חשבון הפרויקט").
5. הינו מסכים שמידע שימסור עשוי להישמר במאגרי המידע של הבנק, וכי ייעשה בו שימוש לצורך הפקת ערבות המכר ושוברי התשלום בהתאם למדיניות הפרטיות של הבנק המפורסמת באתר ובאפליקציה.
6. הרוכש לא יהיה רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש (שם ותעודת זהות), פרטי היחידה הנרכשת וסכומי התשלום, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלה בעצמו.
7. הרוכש רשאי לפנות לבנק ולוודא האם מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שימסור הרוכש לבנק תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני אשר מספר הטלפון המאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום, ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.

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"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן: "מס הערך המוסף").

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

7. ידוע לרוכש שהוצאת כתב הערבות על ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לפיכך הרוכש מתחייב לשלם למוכר את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט. ביחסים שבין הרוכש לבין הבנק תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט – לא יחשב כתשלום למוכר עפ"י חוזה הרכישה ולא יוצא כתב ערבות בגינו ולא יזכה את הרוכש בקבלת חזקה ביחידה ובהחרגת היחידה שרכש משעבוד הבנק. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר תשלום. למען הסר ספק, עסקת ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרויקט ולא תזכינה את הרוכש בקבלת כתב ערבות ובקבלת חזקה ביחידה.
8. כפוף לפניה בכתב של המוכר לבנק, יפיק הבנק לרוכש מכתב החרגה מותנה (להלן: "מכתב 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 הפרויקט לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.
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 הפרויקט ו/או בקשר עם היחידה. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי אין בתשלום שובר תשלום כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבלת ערבות מכר בסכום השווה לסכום השובר ששולם בהפחתת רכיב מס הערך המוסף כהגדרתו לעיל ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לכך, לרבות לענין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, 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 בפרויקט ו/או על קיום התחייבויות המוכר לבנק ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרויקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרויקט, שניתן ו/או ניתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש.
18. כל אמצעי פיקוח ו/או ביטוח ו/או זהירות בו נוקט הבנק בקשר עם הפרויקט, אם יינקט, אין בו כדי להטיל על הבנק חבות ו/או חובת זהירות כלשהי כלפי הרוכש ו/או כלפי מי מטעמו ו/או כלפי מי בנעליו,

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

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

20. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות כתב זה, מודגש בזאת, כי ידוע לרוכש שלבנק אין מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הרוכש ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין המוכר, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרויקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973 ואין בהם כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים ומטרתם, אופן וקצב שחרורם מחשבון הפרויקט, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/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.

21. העברת פרטי הרוכש לבנק דיסקונט לישראל בע"מ לצורך קבלת הצעה למשכנתא –

אני _____, ת.ז. _____ מבקש/ת כי _____ (שם הקבלן/זים) יעביר את פרטי המפורטים להלן, לבנק דיסקונט לישראל בע"מ ("דיסקונט" או "הבנק"), לצורך אפשרות לקבלת הצעות למשכנתא.

בחתימתי אני מאשר/ת לבנק דיסקונט לפנות אלי בהצעות כאמור, באמצעים הבאים.

שם: _____, כתובת דוא"ל: _____ מספר טלפון נייד: _____,

הנני מאשר/ת כדקלמן:

- כי הפרטים לעיל נמסרו מרצוני החופשי וידוע לי כי לא חלה עלי חובה חוקית או חוזית למסירתם ואין מחויבות מצדי לקבל ו/או מצד הבנק לתת הצעות בקשר עם המשכנתא בפועל.
- כי המידע שאמסור יישמר במאגרי המידע של הבנק בהתאם לאמור במדיניות הפרטיות המפורסמת באתר הבנק, וייעשה בהם שימוש לצורך פנייה אלי בקשר עם הצעות משכנתא.
- כי הנני מוותר/ת על חובת סודיות והגנת הפרטיות בקשר עם מסירת הודעות ומסמכים במייל ו/או ב-SMS דרך ספקי המייל והסלולר לפי הפרטים שנמסרו.
- כי הצעות המשכנתא תטופלנה ישירות על ידי נציגי הבנק ואין גורם אחר מלבד הבנק המוסמך לתת כל התחייבות ו/או מצג בקשר עם המשכנתא.

שם מלא - _____ חתימה - _____

תאריך - _____
22. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה ותנאי מתנאיו.

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

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

.....
הרוכש

.....
המוכר

נספח ד'1

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

- נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום _____ (להלן: "הסכם הרכישה").
ברצון המוכר (להלן: "החברה") להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 64 בהסכם הרכישה.
על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין החברה, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר היחידה, לרבות על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:
1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
 2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
 3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - I. עלויות הקמה בשיעור של 65 ש"ח מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 - II. ריבית שנתית בשיעור של 0.70% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 4. יובהר, כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
 5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
 6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. פירוט כאמור יועבר מאת החברה לקונה בכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח ה'

חובת יידוע בדבר הבטוחה

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

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

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

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

תאריך: _____

שם הקונה: _____, ת.ז. _____

שם הקונה: _____, ת.ז. _____

חתימת הקונה: _____; חתימת הקונה: _____;

אישור

הנני מאשר חתימת ה"ח: _____;

שם עו"ד _____ חתימה וחתימת

נספח הוראות מיוחדות

להסכם שנערך ונחתם ב יום בחודש שנת 2024

בין: פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ, ח.פ. 511847337
(להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין:

1. ת.ז. ,

2. ת.ז. ,

מצד שני

(להלן: "הקונה")

כחלק בלתי נפרד מההסכם הנזכר לעיל (להלן: "ההסכם"), הודע לקונה כדלקמן:

- לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן – "הפרויקט") על המקרקעין כהגדרתם בהסכם, מקבל המוכר מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן – "הבנק") אשראי ושירותים בנקאיים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן ביחד – "האשראי" ולהלן – "חוק המכר").
- עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן – "שוברי התשלום") לאחר שישלם את פרטיו האישיים ואת סכומי התשלום על גבי שוברי התשלום במקומות המיועדים לכך.
- הוא אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש, פרטי היחידה הנרכשת על ידו וסכום התמורה, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו.
- לא יהיה בתשלום על פי שוברי התשלום כדי להקנות לו זכות מעבר לזכות לקבל ערבות בנקאית לפי חוק המכר וכן לא יהיה בהפקת ערבות בנקאית כאמור כדי להקנות לו זכויות מעבר לזכויותיו על פי הערבות הבנקאית הנ"ל, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק על הפרויקט והמקרקעין.
- הוא רשאי בטרם החתימה על ההסכם לפנות לבנק לצורך קבלת מידע הנחוץ לו בקשר לליווי הפיננסי ובכלל זה לשוברי התשלום, כמפורט לעיל ובנספח הבנק המצורף להסכם ואף בגוף ההסכם, ולהנפקת הערבויות הבנקאיות לפי חוק המכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

נספח ו'

ייפוי כח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א – 1961

אני/אנו החתום/ים מטה :

שם: _____ ת.ז. _____

שם: _____ ת.ז. _____

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

1. לרשום הערות אזהרה, לייחד הערות אזהרה, לשנות הערות אזהרה ולבטל ו/או למחוק הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו לטובת צד ג', כל אדם ו/או תאגיד אחר (צד ד') ו/או לטובת בנקים למשכנתאות ו/או חברות ביטוח ו/או גורם אחר שיעניק לצד ג' ו/או לצד ד' הלוואה ו/או בגין התחייבות למגבלות במכירת הדירה לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או לטובת משרד הבינוי והשיכון כפי הנדרש על ידם, לרשום זיקת הנאה ו/או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או או הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית בהתאם לתכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו ו/או בהתאם להיתרי הבניה ו/או בהתאם לכל דין ו/או לדרישת כל רשות, להעביר ו/או להחכיר חלקים מן המקרקעין הנ"ל לצרכי ציבור, לרשום בית משותף ו/או בתים משותפים, לחתום על תקנון בית משותף, לחתום על שינויים או תיקונים לתקנון בית משותף, לחתום ולרשום הסכם שיתוף, לבקש ולבצע פעולות איחוד, חלוקה והפרדה, לרשום העברות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או זכויות אחרות, ובכלל לעשות כל פעולה שניתן לבצע לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), ו/או תקנותיו ו/או לפי כל דין אחר.
2. לקבל ו/או לרשום בשמנו ובשבילינו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת בתמורה או ללא תמורה את הנכסים המפורטים בסעיף 19 להלן או כל חלק מהם (להלן - "הנכסים"), ו/או לעשות כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים, הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם, לרבות ביטול חכירה, ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו לרבות בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברישומי חברת גל יוזמה מגורים בע"מ (להלן: "המוכר") כחברה משכנת ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל.
3. להסכים לרישום בית משותף ו/או בתים משותפים על המגרש ו/או על החלקה, וכן לרישום כל חכירה ו/או חכירת משנה על המגרש ו/או החלקה או כל חלק מהם על פי העניין.
4. לערוך הסכם חכירה לדורות ו/או שטר חכירה ו/או תנאים מיוחדים לשטר חכירה ו/או הסכם חכירה זמני בגין החלקה ו/או הדירה וכן כל תיקון ו/או תוספת למסמכים הנ"ל בנוסח שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו.
5. להסכים להעברת המגרש ו/או חלקים מהמגרש ו/או מהחלקה למוכר, להסכים בשמנו ובמקומנו לרישום משכנתא ו/או משכון או לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא על זכויות המוכר, כולן או חלקן. להסכים ו/או לחתום על בקשות ו/או הסכמות בקשר להיתרי בניה.
6. אם מימון רכישת הנכסים על ידינו נעשה בחלקו ע"י קבלת הלוואה המובטחת במשכנתא ו/או במשכון הרי במקרה כזה רשאים מיופי הכח למשכן את זכויותינו בדירה בשמנו ובמקומנו לטובת הבנק ו/או המוסד שנתן את הלוואה המובטחת במשכנתא כאמור, לרבות רישום משכנתא על הנכסים.
7. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי כוח הרשאה זה וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין ו/או על ידי המשכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן - "חוק המשכון") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או חכירת משנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לי/נו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, החברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו/ו לנכון, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 כפי שיתקנו מפעם

לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הני"ל, ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא.

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

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

10. לרשום ו/או לבקש רישום ו/או להסכים לרישום ו/או לבטל ו/או להסכים לביטול ו/או לתיקון ו/או לצמצום ו/או לייחוד של כל זיקה/זיקות הנאה לחבות הבית לחובת הדירה ו/או לזכות הדירה ו/או לזכות הבית. "זיקת הנאה" בסעיף זה – לרבות זיקת הנאה לשימוש הולכי רגל, לשימוש כלי רכב, חניה לצרכי גישה, לצורך שימוש בכל מתקן, מערכת, צנרת, מבנה המיועדים לתועלת הציבור המתגורר ו/או האמור להתגורר על החלקה ו/או בסמוך לה ו/או על כל חלק מהן.

11. לערוך, להסכים ו/או לחתום על תקנון מוסכם לבית משותף ו/או על הסכם בין בעלי היחידות בבית המשותף, בנוסח שייקבע על ידי מיופי הכוח ואף לקבוע בו, בין השאר, הוצאת שטחים מהרכוש המשותף ו/או הצמדות שונות ו/או שיעור השתתפות בהוצאות אחזקתו, ניהולו ובדיקתו של הרכוש המשותף וכל פעולה אחרת בהתאם לחוק המקרקעין, לרבות יצירה ורישום של זיקות הנאה ו/או לערוך, להסכים ו/או לחתום במקום הני"ל על כל תקנון מחליף ו/או הסכם אחר ו/או לבקש לרשום את המסמכים הני"ל כולם ו/או חלקם.

12. להסכים ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה, הצהרה, תוכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע תכנון הנכס וגם/או לכל פעולה אחרת שהיא במסגרת בקשה להקלה לפי סעיף 147 בקשר לנכס לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - ו/או לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 ו/או חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) וכל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת לה ו/או כל חוק אחר המסדיר, או שיסדיר תכנון בקשר לנכס - הכול כפי שימצא לנכון כל אחד מבא/י כח/ינו הני"ל.

13. לביצוע כל מעשה, פעולה או עיסקה אשר לפי הסעיפים הקודמים יהיה/יו זכאים בא/י כוחינו להופיע בפני רשויות התכנון והבניה ובפני כל מוסד או גוף, תאגיד או פקיד ממשלתי או עירוני ולחתום בשמינו על כל שטר, הסכם, תעודה, מסמך, הצהרה, בקשה, לרבות בקשות והצהרות הכרוכות בקבלת היתרי בניה להקמת בנין/ים ו/או בתיים על הנכס - שטחי ויתור, תוכניות, מפות, תיכנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה בו צורך אשר יידרש למען מתן תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות וזאת מבלי להגביל את זכותם של הרוכשים לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

14. לפנות בבקשה לקבלת פטור ממס שבח ולהשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והארנונה וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח והרשאה הנוכחי וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, ולשם כך לקבל כספים בשמנו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או כל גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן מטרות.

15. מדי פעם לתקן ו/או לשנות ו/או להחליף כל צו רישום שניתן ו/או יינתן לגבי הבית המשותף ו/או מכסת החלקים ברכוש המשותף ו/או ההצמדות השונות. מדי פעם לגרוע, או לבטל, או לשנות, רישום של יחידות בבית המשותף ו/או לצמצם ו/או להגדיל את הרכוש המשותף ו/או להעביר צמידויות מיחידה ליחידה.

16. לפדות, להעביר, לשנות, לתקן ו/או לבטל משכנתא, רישום זכות חכירה ו/או זכות בעלות ו/או העברת זכות חכירה ו/או זכות בעלות בדירה, או חלק הימנה בשלמותה או באופן חלקי.

17. לחתום על כל מסמך, תכנית, תשריט, מפה, בקשה, הערה, הצהרה, הסכמה, ו/או כל מסמך אחר, ו/או תיקון ו/או תוספת לאלה בקשר לרישום הבית המשותף ולמלא אחר כל הוראה שתינתן על ידי המפקח על רישום מקרקעין בעניין רישום בית משותף או בתיים משותפים, או כל חלק מהם.

18. לבצע כל פעולה הקשורה ו/או נובעת מביצוע רישום פרצלציה ו/או איחוד החלקה ו/או פיצול החלקה ו/או חלוקה מחדש של החלקה ו/או הפרשת כל חלק מהקרקע והחלקה לצרכי ציבור ו/או החכרת כל חלק מהחלקה והחלקה לצרכי ציבור לרבות לרשות המקומית, לחברת החשמל, למשרד התקשורת, לחברת בזק, לחברת הגז, לחברת טלוויזיה בכבלים, ולכל מטרה שתיראה למיופי הכוח, כמטרה המשרתת את בעלי הזכויות בחלקה ו/או בבית, או חלק מבעלי זכויות אלה.

19. לעשות בשמי כל פעולה שבאה לתת תוקף ו/או משנה תוקף לכל התחייבות שהתחייבתי בהסכם המכר ו/או בכל נספח מנספחיו של הסכם המכר, ואני/ו מסכים/ים מראש לכל הפעולות שיעשו על ידי מיופי הכוח כאמור בכוח הרשאה זה.
20. כוח הרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאי/ים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכוח הרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיהן של **גל יוזמה מגורים בע"מ** ו/או רוכשים נוספים בפרויקט ו/או רשות מקרקעי ישראל וגם/או אישיות משפטית אחרת (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן - "צד ג' ו/או בהתייחס לבנקים הנוכרים לעיל יקראו להלן - "הבנק"). כוח הרשאה זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשי/נו ויורשי יורשי/נו ולנו לא תהא רשות לבטלו או לשנותו.
21. אני/נו מאשר/ים בזה כי התחייבותי/נו לרשום לזכות הבנק משכנתא על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי הבנק. כן התחייבתי כי הנכסים לא ירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמי/נו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם כן תירשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק.
22. כוח הרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים הידועים בתור דירה מס' _____ בת _____ חדרים, מטבח, שירותים ואמבטיה בקומה _____, בניין מס' _____, בפרויקט המוקם במקרקעין הידועים כגוש 2062, חלקה 87 (בחלק) מגרש מס' 12, מתחם 58089, לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1062 בעיר אשדוד, בפרויקט "מגרש 12 – פארק לכיש", או כל מגרש או חלקת משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצאים הנכסים, כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה ייווצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
23. בכל הקשור בייפוי כח והרשאה זה והנובע ממנו, להופיע, לפעול ולייצגני/נו בכל בתי המשפט במדינת ישראל ובפני ועדות משפטיות או אדמיניסטרטיביות ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים ועירוניים, בתי דין לשכירות, ממונים על שכר דירה, ובפני כל בתי משפט או בית דין מוסמך אחר, ובכלל זה להגיש תביעות, ערעורים ובקשות מכל סוג שהוא ולהגן עלינו.
24. מדי פעם בפעם להעביר כוח הרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כני"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם. לפי ראות עיני/והם של מורשי הנ"ל.
25. כל מה שיעשה/ו מורשי/נו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לכוח הרשאה זה יחייב אותי/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים מכחי/נו והריני/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשי/נו שיעשו בתוקף כוח הרשאה זה ומשחררים אותם/ם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.
26. כל אחד ממורשי/נו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי כוח הרשאה זה או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי, הכל לפי שיקול דעתם הסביר, ואין בייפוי כח זה כדי לחייבם לעשות פעולה כלשהי על פיוזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשיית כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.
27. אנו מסכימים בזה במפורש, כי מורשינו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכר בעסקה זו, לרבות הליכים משפטיים שבין הצדדים. כמו כן, כל אחד ממורשינו יהיה רשאי לעשות כל פעולה או כל דבר אחר על פי ייפוי כח והרשאה זה גם לזכות עצמם או מי מהם או עם עצמם או מי מהם ו/או עם מורשינו האחרים, על פי ייפוי כח והרשאה אחר שניתן או יינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.
28. לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כח והרשאה זה אלא באמצעות מורשינו הנ"ל או אחד מהם או על פי הסכמה בכתב של מורשינו או אחד מהם.
29. מיופי הכוח מוסמך/ים לעשות כל פעולה לפי ייפוי כח זה אף אם היא ללא תמורה.
30. כל האמור בייפוי כח והרשאה זה בלשון רבים, אף היחיד במשמע, ולהיפך.
31. כל ספק בדבר היקף סמכויות מיופי הכוח יש לפרשו על דרך הרחבה ולא על דרך הצמצום.

ולראיה באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנה _____ :

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

נספח ז' הסכם ניהול

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2024

ב י נ: הילה אחזקות בע"מ
ח.פ. _____

מרחוב _____

טל': _____ פקס': _____
(להלן - "חברת הניהול")

מצד אחד

ל ב י נ:

1. _____ ת.ז., _____
2. _____ ת.ז., _____

מרחוב _____
טל': _____

מצד שני

(ביחד ולחוד להלן - "המחזיק")

והמחזיק רכש מפרץ בוני הנגב (1993) בע"מ, ח.פ. 511847337 (להלן - "החברה") נכס בפרויקט כהגדרתו להלן, או רכש נכס כנ"ל מאת מי שרכש אותו מהחברה והינו על כן המחזיק בנכס;

הואיל

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

והואיל

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

והואיל

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

והואיל

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

א. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

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

2. הגדרות

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

- גוף משפטי כפי שתורה החברה בכתב מעת לעת, לפי שיקול דעתה הסביר, או חברת הניהול שתחליף אותה בהתאם לסעיף 18 להלן ושלה הידע, המיומנות והמקצועיות הנדרשים לניהול ואחזקה שוטפים של הפרוייקט כהגדרתו להלן. ככל שתוחלף חברת הניהול לאחר מינוי נציגות בהתאם להוראות ההסכם, אזי תתואם זהות חברת הניהול עם הנציגות.

"חברת הניהול"

- "הפרויקט ; הבניינים" - פרויקט "פרץ בוני הנגב בעיר היין" אשר יוקם על המקרקעין הידועים כגוש רשום 362 חלקות 85 (בחלק) 86 (בחלק), מגרשים מספר 2 ו-103, מתחם 48, לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1006 בעיר אשקלון, הכולל בנייני מגורים הכוללים, חניון וכן שטחים נוספים אשר מיועדים לשימושם של כלל הדיירים.
- "הנכס" - דירה מס' [] בקומה [] בבנין מס' [], וכן מקום חניה הידוע כמס' [] ומחסן הידוע כמס' [].
- "החברה" - פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ, ח.פ. 511847337.
- "הסכם הרכישה" - הסכם הרכישה שלפיו רכש המחזיק מהחברה את הנכס.
- "הדירות" - הדירות שייבנו בבניינים.
- "המחזיקים" - מי שיהיו מעת לעת רשומים או זכאים להירשם כבעלים או כחוכרים של הנכס.
- "שטחי השימוש המשותף" - כל חלקי הבניינים שהחברה תיעד אותם לשימוש משותף של המחזיקים או חלקם, כגון, אולמות הכניסה, החניונים, חדרי מדרגות, פרוזדורים, מעליות, מערכות מכאניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אוויר, צנרת מכל סוג שהוא, גנראטורים, מגדלי קירור, גינות וכיוצ"ב, לרבות כל חלקי בניינים שיועמדו על ידי החברה מעת לעת לשימוש משותף של המחזיקים ואחרים, וכן שטחים אחרים המיועדים לשרת את בעלי הנכסים בבניינים או של חלקים מהם.
- "המדד" - מדד המחירים לצרכן (אינדקס יוקר המחיה) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
- "הנציגות" - במקרה שיבוא מדד אחר שיתפרסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, אזי תעשה חברת הניהול את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים דלעיל.
- נציגות הבית המשותף אשר נבחרה ו/או תבחר ע"י הדיירים כדין בפרויקט וכגדרתה בסעיף 13.א. להלן.

3. השירותים

1. הסכם זה מתייחס לשירותים המפורטים להלן: ניהול וביצוע שירותי הפעלה, תיקון, אחזקה, שיפוץ, ניקיון, חיטוי, תאורה, גינון של שטחי השימוש המשותף, ושל מתקנים ושטחים אחרים בבניין המיועד לשרת ו/או לשמש את הנכס ו/או את הבניין כגון, מעליות, גנראטורים, מערכות גלוי אש ועשן, מתקני מיזוג אוויר ו/או ביצוע של פעולות המשמשות או שנועדו לשמש או לשרת את הנכס או את הפרויקט או חלקים ממנו.
2. שירותים נוספים כגון: טיפול בחיובים ותשלומים בגין מיסים, אגרות והיטלים עירוניים ממשלתיים ואחרים ככל שיוטלו על שטחי השימוש המשותף וכן תשלומים בגין אספקת מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף.
3. חברת הניהול תהיה רשאית לספק לאלו מבין המחזיקים שיהיו מעוניינים בכך שירותים נוספים כגון ניקיון פנים הנכסים, שירותי אחזקה בתוך הנכסים וכיוצ"ב (להלן ביחד: "השירותים המיוחדים") וזאת בדרך של התקשרות נפרדת עם המחזיקים שיהיו מעוניינים בכך ובתמורה כפי שתוסכם בינם לבין חברת הניהול. מובהר בזה במפורש, כי המחזיק לא יהיה חייב להזמין את השירותים המיוחדים או כל חלק מהם.

4. חברת הניהול רשאית ליזום ולתת, לפי שיקול דעתה הסביר, שירותים ופעולות נוספים, או שירותים ופעולות שחברת הניהול תידרש ע"י הרשויות המוסמכות בהתאם להוראת כל דין אחרת ו/או לנהל, לבצע או לתת וכן כל שירות נוסף שחברת הניהול תחליט שמן הראוי שיסופק לבניין ו/או לפרויקט ובלבד שהוא נהוג או מקובל, בהתחשב באופיו של הבניין.

5. כדי לשמור על רמת הבניינים, תהיה חברת הניהול רשאית, מעת לעת, לבצע במסגרת השירותים חידושים, תיקונים, החלפות, ואף שיפורים, שינויים, השבחות וכיוצ"ב (להלן: "**פעולות שונות**") והכל מבלי בכפוף לאחריות החברה בהתאם להוראות חוק המכר(דירות), ולהטיל את כל העלויות וההוצאות הכרוכות בכך על המחזיקים, באופן יחסי לפי חלקם ברכוש המשותף. חברת הניהול תודיע לנציגות על ביצוע אותן פעולות שונות קודם לכן ותקבל את הסכמתם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי חברת הניהול תהיה רשאית לבצע שינוי יסודי בשטחי השימוש המשותף של הבניין מעבר לדרוש לצורך שמירה על מצב מבנה הבניין כפי שהיה בעת גמר הבניה. ככל שהמחזיקים ששטח הרצפות הכולל של הנכסים שלהם שווה ל-51% או יותר משטח הרצפות הכולל של הבניין יודיעו לחברת הניהול זמן מספיק לפני תחילת ביצוע השינוי, בהודעה בכתב חתומה על ידם, כי הם מתנגדים לביצוע שינוי יסודי כאמור, לא תבצע חברת הניהול שינוי כאמור.

א. מודגש בזה, כי חברת הניהול תהיה זכאית מדי פעם, לפי שיקול דעתה הסביר, לקבוע את היקף השירותים, לרבות השירותים המיוחדים, סוגם, טיבם, איזה חלק מהם יסופק לבניין ו/או לחלקים מסוימים מהם ואת זמן ואופן הספקתם, בין היתר, בהתחשב ברמתו ובאופיו של הבניין. כמו כן תהיה חברת הניהול זכאית, לבקשת החברה או לפי שיקול דעתה הסביר, לספק שירותים למתקנים ושטחים שאינם חלק משטחי השימוש המשותף אם לחלק מהמחזיקים או לכולם זכות שימוש בהם.

ב. הודע למחזיק כי ייתכן שעבודות הבניה ו/או עבודות פיתוח שונות בתחום הבניין ו/או סביבתם יימשכו אף לאחר מועד המסירה של הנכס, וכי הודע לו כי העבודות הנ"ל עשויות לפגוע באיכות ו/או ברמת שירותי הניהול שיסופקו לבניין בתקופה האמורה. חברת הניהול תספק בתקופה זו את אותם שירותים שניתן לתת בנסיבות האמורות ובלבד שעשתה כמיטב יכולתה לספק את השירותים באיכות וברמת השירות הטובים ביותר, בנסיבות העניין.

4. ההתקשרות

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

ב. ניהול וביצוע השירותים ייעשה ע"י חברת הניהול בעצמה ו/או ע"י אחרים או חלק בעצמה וחלק ע"י אחרים, הכול לפי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול.

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

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

5. תקופת ההסכם

א. הסכם זה יהיה בתוקף ממועד מסירת החזקה בנכס הראשון בבנין נשוא הנכס ועד לתום 12 חודשים ממועד זה. התקופה הנ"ל או כל תקופה קצרה יותר או ארוכה יותר (ככל שתוארך על ידי המחזיקים בהתאם להוראות הסכם זה) שהסכם זה יהיה בתוקף, לפי הוראותיו, תיקרא בהסכם זה – "**תקופת ההסכם**".

ב. במקרה שלפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההסכם זה לא יודיעו המחזיקים שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות בבניין ו-2/3 של הרכוש המשותף הכולל של הבניין צמוד לדירותיהם, בהודעה בכתב חתומה על ידם, כשחתימתם מאושרת ע"י עו"ד, כי ברצונם להאריך את תקופת ההסכם, או לחילופין שחברת הניהול תודיע למחזיקים על הפסקת ההסכם, יבוא הסכם זה לידי סיום בתום תקופת ההסכם.

ג. מובהר בזה, כי חברת הניהול לא תהיה חייבת בשום מקרה להתחיל בבצוע ובניהול השירותים לפני המועד שבו נמסרו לחזקתה שטחי השימוש המשותף, כולם או חלקם, לפי בחירתה. כמו כן המחזיק לא יהיה חייב לשאת בתשלום כלשהו על פי הסכם זה, לפני מועד קבלת החזקה בנכס או מהמועד שבו הודיעה החברה למחזיק כי הנכס מוכן למסירה, לפי המועד המוקדם מביניהם, אלא אם כן נקבע מועד מוקדם יותר לגבי התחייבות כלשהי על פי הסכם זה.

ד. למרות האמור לעיל, תהיה חברת הניהול רשאית להקדים ולעסוק בניהול וביצוע השירותים או כל חלק מהם לפני המועד הקבוע בסעיף 5.ג. לעיל, אם לדעתה הדבר יביא באופן סביר לשיפור מתן השירותים ולהערכות טובה יותר של חברת הניהול לקראת ביצועם. כמו כן תהיה חברת הניהול רשאית לדחות את מועד תחילת ביצועם של שירותים מסוימים כולם או חלקם או לצמצמם לאור מצב העבודות בבניינים, ובהתחשב במספר המחזיקים המשתמשים בפועל בבניינים וכן משיקולים אחרים שיצדיקו את דחיית המועד כאמור.

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

6. התקשרויות עם ספקים, עובדים ואחרים

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

7. נהלים והוראות

א. הודע למחזיק כי חברת הניהול תקבע נהלים והוראות בקשר לניהול הבניין והפעלתו, וכן לשימוש בשטחי השימוש המשותף, לרבות קביעת הוראות לגבי שימוש בשטחים כאמור ע"י הציבור, וחברת הניהול תוכל לשנות הוראות אלה מעת לעת. המחזיק מתחייב לנהוג לפי הנהלים, ההוראות והסידורים כלעיל. חברת הניהול לא תקבע נהלים והוראות המגבילים באופן בלתי סביר את השימוש הסביר של המחזיק בנכס ודרכי הגישה אליו וממנו.

ב. המעברים, חדרי המדרגות, המסדרונות והכניסות שייכללו בשטחי השימוש המשותף או שלפי הסכם זה יש לכלל המחזיקים זכות מעבר בהם ישמשו למעבר בלבד, אין להניח בהם חפצים, אין לחסמם ואין להפריע את התנועה החופשית בהם. כמו כן אין להניח מיטלטלין או חפצים כלשהם מחוץ לנכס.

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

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

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

ו. ככל שהחברה או לפי העניין חברת הניהול, יעמידו, מעת לעת לשימוש המחזיקים ואורחי הבניינים ובאיהם שטחים נוספים בבניין שאינם כלולים בשטחי השימוש המשותף, תהיה למחזיק זכות להשתמש באותם

שטחים, באותו אופן ותמורת אותו תשלום ככל שיגבה מיתר המחזיקים, כפי שיקבע מעת לעת ע"י חברת הניהול.

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

8. התחייבויות המחזיק

המחזיק מתחייב בזאת:

- א. להיות קשור עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם בהתאם לאמור בסעיף 10 להלן.
- ב. כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה, בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו יידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והיעיל של השירותים.
- ג. להשתמש בנכס בצורה סבירה, שקטה ותרבותית וכן באופן שכתוצאה מן השימוש הנ"ל לא ייגרם מטרד ולא יופרעו השימוש וההנאה הסבירים של יתר המשתמשים בבניין.
- ד. לאפשר לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס לנכס, בכל עת סבירה ובתיאום מראש, לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלו תיעשינה עבור המחזיק עצמו או עבור מחזיק אחר, ובין לצורך ביצוע תיקונים שיידרשו בנכסים אחרים ו/או בשטחי השימוש המשותף, ובין היתר, לפתוח קירות, רצפות, תקרות, פירים וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לדעת חברת הניהול לשם מילוי התחייבויותיה בהסכם זה. חברת הניהול תתאם עם המחזיק מראש על מועד ביצוע התיקון, למעט במקרה של תיקונים שאינם סובלים דיחוי, שבהן תודיע מראש על הגעתה, במידת האפשר. כמו כן, תשתדל חברת הניהול בכל מקרה של פעולה כנ"ל כי הפרעה למחזיק תהיה קטנה ככל האפשר וכי בהקדם האפשרי יוחזר מצב הנכס לקדמותו. המחזיק מתחייב להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.
- ה. בוטל.

9. ביטוח

א. חברת הניהול תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הסביר ובהסכמת הנציגות, לערוך ולקיים בשמה, בשם החברה ובשם כל אחד מהמחזיקים את הביטוחים המפורטים להלן או כל חלק מהם. ככל שייערכו הביטוחים או חלק מהם, הם ייערכו על ידי חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין בישראל. כן רשאית חברת הניהול לגרום לעריכת כל ביטוח נוסף שיידרש בהתחשב באופי הבניין וצרכיו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל תהיה חברת הניהול רשאית לכלול בביטוחים:

1. ביטוח שטחי השימוש המשותף מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הבאים: אש, ברק, התפוצצות, סערה, סופה, שיטפון, נזקי נוזלים, התבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות ושבתות. הביטוח יכלול תנאי בדבר ויתור על זכות שיבוב של המבטח כלפי המחזיקים בגין נזק שנגרם על-ידם, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות השיבוב לא יחול
2. לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
3. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין פגיעה או נזק העלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם בתחומי שטחי השימוש המשותף, בגבולות אחריות שייקבעו מעת לעת על-ידי חברת הניהול. הביטוח יכלול סעיף אחריות צולבת. פוליסה זו תורחב לשפות מחזיקים באם יתבעו בגין אחריותם למעשה ו/או מחדל של החברה ו/או של חברת הניהול בגין אירוע שארע בתחומי השימוש המשותף. ביטוח זה לא ייחשב כביטוח משותף לביטוח אחריות כלפי צד שלישי שיערך על-ידי המחזיקים כאמור בסעיף 2.ה.9 להלן.
4. ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות חברת הניהול ו/או החברה כלפי כל העובדים המועסקים על ידם ומטעמם, בגבולות אחריות שייקבעו מעת לעת על-ידי חברת הניהול.

5. בביטוחים שייערכו על ידי חברת הניהול יצוין כי הזכויות לניהול משא ומתן ולקבלת תגמולי ביטוח מאת המבטח יהיו של חברת הניהול ו/או של החברה בלבד. חברת הניהול ו/או החברה יגרמו לכך כי תגמולי ביטוח בגין נזק שנגרם לשטחי השימוש המשותף ישמשו לשם כינון האבדן או הנזק שנגרם לשטחי השימוש המשותף בלבד כאמור.
- ב. כל ההוצאות הכרוכות בעריכת הביטוחים דלעיל ייחשבו כחלק מההוצאות כהגדרתן בסעיף 10 להלן.
- ג. מוסכם בזה במפורש, כי אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל, או באי עריכתם, כולם או מקצתם, כדי להטיל אחריות כלשהי על חברת הניהול.
- ד. מבלי לגרוע מאחריות המחזיק על פי כל דין ו/או הסכם, מתחייב המחזיק לערוך ולקיים, אצל חברת ביטוח מורשית כדן ובעלת מוניטין, את הביטוחים המפורטים להלן (אשר ייקראו להלן - "**ביטוחי המחזיק**"):
 1. ביטוח מבנה הנכס ותכולת הנכס וכן כל תיקון, שינוי, שיפור ותוספת שייעשו על ידי המחזיק ו/או עבורו בדירה, במלוא ערך כינונם, וזאת מפני כל הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" או לפי פוליסה תקנית לביטוח מבנה הדירה ותכולתה. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על כל זכות שבוב כלפי החברה ו/או חברת הניהול וכל הבאים מטעמם, יתר המחזיקים וכן כלפי כל המשתמשים, והמבקרים בבניינים, אולם ויתור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון. המחזיק פוטר בזאת את חברת הניהול ואת יתר המחזיקים וכן את המשתמשים והמבקרים בבית מאחריהם לנזק שנגרם לנכס ולתכולתו, שבגינו זכאי המחזיק לשיפוי (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה) על-פי הביטוח הנערך בהתאם לאמור בסעיף משנה זה. פטור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
 2. המחזיק **רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש כאמור לעיל**, במלואו או בחלקו, אולם הפטור המפורט בסעיף זה לעיל, יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.
 3. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבולות אחריות שייקבעו מעת לעת על-ידי חברת הניהול בהתאם למקובל. הביטוח שייערך כאמור לא יכלול כל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, מעליות, מכשירי הרמה, בעלי חיים, נזקי מים, זיהום והרעלה, קבלנים וקבלני משנה או כל סוג פעילות אחרת הנובעות מאופי הבניינים ו/או הפרויקט ומהפעילויות בהם. הביטוח יורחב לשפות את החברה ואת חברת הניהול בגין אחריותם כבעלי שטחים בבניינים ו/או כמנהלי שטחי השימוש המשותף, לפי העניין, וכן בגין אחריותם למעשי ו/או למחדלי המחזיק, בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".
 3. ביטוחי המחזיק יכללו תנאי מפורש לפיו הינם קודמים לכל ביטוח שנערך על ידי חברת הניהול ו/או החברה ו/או לטובתם וכי המבטח מותר על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי חברת הניהול ו/או החברה. כן יכללו ביטוחי המחזיק תנאי לפיו הפוליסות של ביטוחי המחזיק לא תצומצמנה, לא תפוגגה ולא תבוטלנה אלא אם כן תימסר על כך הודעה בדואר רשום לידי חברת הניהול 30 יום מראש.
 4. ככל שהמחזיק יערוך ביטוחים נוספים ו/או משלימים על הביטוחים המפורטים לעיל יכלול כל ביטוח שייערך על ידו סעיף בדבר ויתור על זכות שיבוב כלפי חברת הניהול ו/או החברה או סעיף אחריות צולבת, לפי העניין.

10. תשלומים לחברת הניהול

- א. המחזיק מתחייב לשאת, ביחד עם יתר המחזיקים, בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים וכל יתר פעולות חברת הניהול (להלן ולעיל - "**ההוצאות**"). חלקו של המחזיק בכלל ההוצאות ייקבע בהתאם לנהוג באזור ובהתאם לפרויקטים מסוג זה לעקרונות שיוכנו על ידי חברת הניהול, ויאושרו ע"י רואה החשבון הנזכר בסעיף 12. ב. להלן, ובהתאם לעקרונות המנחים המפורטים להלן.
- ב. בחלוקת ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים בין המחזיקים תנהג חברת הניהול כלהלן:
1. במידת האפשר ובכפוף לאמור בהמשך סעיף זה להלן, תבדיל חברת הניהול בין הוצאות לשירותים הניתנים לנכס מסוים או לנכסים מסוימים או לרכוש הצמוד לנכס מסוים, או לנכסים מסוימים, שבהן ישאו המחזיקים של אותו נכס או הנכסים המסוימים בלבד.

2. ככל שהמחזיק יזמין מחברת הניהול שירותים כלשהם מהשירותים המיוחדים שיסופקו באותה עת ע"י חברת הניהול, יהיה חייב לשלם עבור השירות את המחיר, שייקבע ע"י חברת הניהול מעת לעת לשירות מסוג זה.
3. בכפוף לאמור בסעיף 10.א. זה לעיל, חלוקת ההוצאות תהא כקבוע בחוק המקרקעין ובתקנון המצוי.
- עד השלמת איכלוס כל הבניינים ייקבע חלקו היחסי של המחזיק בהוצאות כלעיל על פי מפתח שייקבע ע"י חברת הניהול בהתחשב בעקרונות הני"ל, בשינויים המחויבים.
- ג. חברת הניהול תדאג לתשלום מיסים, אגרות, היטלים ותשלומים ככל שיוטלו על שטחי השימוש המשותף ו/או בהוצאות ותשלומים הכרוכים בהפעלתם כגון, הוצאות מיזוג אויר, מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף וכן למחסנים המצויים בבניינים, והמחזיק ישא בחלקו בהוצאות אלה.
- ד. חברת הניהול תהיה רשאית לכלול בהוצאות סכומים שהוצאו לפני מסירת הנכס למחזיק ובלבד שהוצאות אלה קשורות לביצוע השירותים כאמור בסעיף 5.ד. לעיל.
- מובהר, כי התשלום עבור שירותים מיוחדים שיינתנו לחלק מהמחזיקים בלבד או שירותים מיוחדים שיינתנו למחזיק, לפי בחירתו, ייגבה בנפרד ובנוסף לתשלום עבור ההוצאות ודמי הניהול כלעיל. דמי הניהול ישולמו במועד ביצועו של כל תשלום של ההוצאות ויהוו לכל דבר וענין חלק בלתי נפרד ממנו.
- ה. חברת הניהול תהיה רשאית, במידת הצורך, ללוות כספים ממקורות שתמצא לנכון לצורך מימון פעולותיה לניהול וביצוע השירותים. כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בהשגת המימון ויתר ההוצאות בקשר לכך ייכללו במסגרת ההוצאות.
- ו. יובהר כי על אף האמור לעיל ולהלן, לענין דירות שהחזקה בהן תהיה בידי החברה ולא יעשה בהן שימוש בפועל, אלו יחויבו בתשלום חלקו היחסי כאמור ברכיב ההוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בלבד, להבדיל מתשלום רכיב ההוצאות בגין צריכה בפועל ביחס לרכוש המשותף, אשר החברה תהיה פטורה מתשלומן ביחס לדירות האמורות, וזאת מבלי לגרוע מזכויות ההצבעה שלהן כאמור בתקנון המצוי. כן מובהר, כי ככל שתידרש התקנת מתקנים ו/או תשתיות שונים בגבולות המגרש ו/או הבניין, לא ישולמו בגינם הוצאות אחזקה ו/או דמי ניהול ו/או מיסים ו/או היטלים בקשר עם הרכוש המשותף ו/או הבניין, ואלו יוטלו על המחזיקים בלבד.

11. אופן ביצוע התשלומים

- א. המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את חלקו המשוער בהוצאות, כולל תשלומים לקרן החידוש כהגדרתה להלן ודמי הניהול, בהתאם לחשבונות בכתב שיוגשו לו על ידי חברת הניהול וזאת תוך שבע ימים מקבלת החשבון. החשבונות דלעיל יוגשו למחזיק מדי שלשה חדשים מראש או מדי תקופה אחרת שתיקבע על ידי חברת הניהול, ויבוססו על אומדן ההוצאות.
- ב. המחזיק יהיה חייב לשאת במלוא חלקו בהוצאות ובדמי הניהול וזאת בין אם הוא מחזיק נכס בעצמו, בין שהשכיר אותו, או מסר את השימוש בו לאחר, ואף אם בפועל אין משתמשים בנכס.
- ג. תוך תקופה שלא תעלה על 6 חודשים מתום כל שנה קלנדרית, תערוך חברת הניהול חשבון סופי ומפורט של כל הוצאות הניהול וביצוע השירותים (כולל קרן החידוש ודמי הניהול) (להלן - "החשבון השנתי") ותמציא העתק מחשבון זה לנציגות. אישור רואה החשבון הנזכר בסעיף 12.ב. להלן יהווה אישור לנכונות הנתונים המפורטים בו. בנוסף, חברת הניהול תפעל בשקיפות מוחלטת מול המחזיקים ותציג אחת ל-ששה (6) חודשים דו"ח בגין הפעולות השוטפות והחריגות שנעשו על ידה.
- ד. המחזיק מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את ההפרשים, במידה ויהיו כאלה, בין הסכומים ששילם המחזיק על חשבון חלקו המשוער בהוצאות, ובין סכומי ההוצאות ודמי הניהול המופיעים בחשבון השנתי. התשלום יבוצע תוך 7 ימים מהיום שבו תגיש חברת הניהול את החשבון השנתי למחזיק. במידה וההפרשים יהיו לזכותו של המחזיק יזכה חשבונו בספרי החשבונות של חברת הניהול בהתאם.
- המחזיק ישלם לחברת הניהול מס ערך מוסף על כל תשלום בו הוא חייב בהתאם להסכם זה, ביחד עם תשלום אותו סכום ובשיעור שיחול במועד התשלום בפועל.

ה. להקלת גביית ההוצאות ודמי הניהול מתחייב המחזיק להמציא לחברת הניהול לא יאוחר ממועד קבלת החזקה בדירה בהתאם להסכם הרכישה ואם רכש את זכויותיו בדירה שלא עפ"י הסכם הרכישה - לא יאוחר ממועד חתימת הסכם זה, אישור בדבר מתן הרשאה והוראת קבע לבנק לחיוב חשבונו של המחזיק בבנק בקשר לביצוע התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, בנוסח שתורה לו חברת הניהול.

12. ניהול חשבונות ובקרה

- א. חברת הניהול תנהל תנהלת חשבונות בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים וספריה יבוקרו על ידי רואה-חשבון חיצוני שימונה על ידי חברת הניהול. ספריה, וכן דו"ח רואה החשבון והמלצותיו יוצגו בפני הנציגות, לפי דרישתה.
- ב. לבקשת חברת הניהול יבדוק רואה החשבון מעת לעת את סבירות הוצאות הניהול. כלל דו"ח הרואה המלצות לשינויים, תעשה חברת הניהול ככל שניתן על מנת ליישם את המלצות הרואה בשנה הקלנדרית הבאה לאחר קבלתן.
- ג. החשבון השנתי יערך בהתאם להוראות סעיף 11.ג. לעיל. שום דבר מהאמור בסעיף 12 זה לעיל לא יתפרש כבא לגרוע מתוקפו של החשבון השנתי והוא יחייב את הצדדים בהתאם לאמור לעיל.
- ד. ספרי חברת הניהול וחשבונותיה ייחשבו נכונים ויהיו נאמנים על המחזיק וישמשו בכל עת ראיה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים ששולמו על ידי המחזיק לחברת הניהול.

13. הנציגות

- א. המחזיקים יבחרו שלושה נציגים מביניהם (להלן ולעיל - "הנציגות") שתהיינה להם, בכפוף לאמור בסעיף 13 זה להלן, הסמכויות המוקנות לנציגות בית המשותף על פי הוראות התוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969. הנציגות תיבחר ע"י המחזיקים מידי שנה בבחירות אישיות, חשאיות ובהתאם לפרוצדורה שתאושר ע"י חברת הניהול.
- ב. החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות. כל החלטה או פעולה של הנציגות וכל סיכום בינה לבין חברת הניהול בכל דבר הנוגע לביצוע הסכם הניהול יחייבו את המחזיק כאילו הוסכמו על ידו ובלבד שאם החלטה כזו פוגעת בזכויות המחזיק על-פי הסכם הרכישה או על פי הסכם זה לא יהיה לה תוקף לגבי המחזיק אלא אם הסכים לה.
- ג. חברת הניהול תעביר לנציגות, לפחות 15 יום לפני תחילתה של כל שנת כספים, את המסגרת התקציבית המשוערת לפעילותה לשנת הכספים הקרובה. הנציגות תהיה רשאית להעיר הערותיה לתקציב האמור וחברת הניהול תשקול כשיקול נכבד בשיקוליה ותתחשב, במידת האפשר, בהערות הנציגות כלעיל מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול להחליט בקשר לכך לפי שיקול דעתה המקצועי הסביר.
- ד. למען הסר ספק מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול לערוך עדכונים במסגרת התקציבית המשוערת במהלך שנת כספים ככל שידרש לצרכי מתן השירותים עקב עליית מחירים, שינויים במשק, הוספת שירותים, הוצאות בלתי צפויות וכיו"ב.
- ה. האמור לעיל אינו בא לגרוע מחובתו של המחזיק למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי חברת הניהול על פי הסכם זה במלואם ובמועד, לרבות תשלום כל הסכומים המגיעים ממנו על פיו ואינו בא לגרוע מכל תרופה או סעד המוקנים לחברת הניהול על פי הסכם זה בכל מקרה שהמחזיק לא יעשה כן.

14. הפרות ותרופות

- א. בכל מקרה שהמחזיק יפגר בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם יפר תנאי הסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, לפי בחירתה היא, לנקוט באחד או יותר מן הצעדים הבאים והכל בכפוף להוראות הדין:
 1. להפסיק בשלמות או בחלקים את ניהול וביצוע השירותים הניתנים למחזיק ו/או למנוע אספקת שירותים למחזיק ו/או למנוע ממנו את השימוש במתקנים ו/או בשירותים מסוימים, וזאת לאחר שנתנה למחזיק התראה בכתב של 7 ימים אשר במהלכה לא תיקן המחזיק את ההפרה.

2. להוסיף הפרשי הצמדה למדד מחושבים כ"שהמדד הבסיסי" הוא המדד האחרון הידוע במועד שבו על המחזיק לשלם לחברת הניהול תשלום כלשהו המגיע ממנו וכ"שהמדד החדש" הוא המדד הידוע בעת התשלום בפועל ובתוספת ריבית שנתית בגובה ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, מחושבת בגין אותה תקופה.

- ב. סירובו או אי נכונותו של המחזיק לקבל שירות כל שהוא ו/או הפסקת ניהול וביצוע השירותים על ידי חברת הניהול בהתאם להוראות סעיף 14.א.1 לעיל, לא ישחררו את המחזיק מהחובה להמשיך ולשלם את ההוצאות ודמי הניהול ולקיים את יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- ג. הפרה חברת הניהול התחייבות יסודית הכלולה בהסכם זה ולא תיקנה את ההפרה תוך ארבעה עשר (14) ימים לאחר שקיבלה מהנציגות התראה בכתב על כך, תהיה הנציגות רשאית להפסיק את מתן השירותים על ידי חברת הניהול, כולם או מקצתם, לפי שיקול דעתה הסביר.
- ד. אין בהוראות סעיף 14 זה כדי לפגוע בזכות כלשהי העומדת לצדדים ו/או למי מהם ו/או למי מטעמם על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.

15. קרן חידוש

- א. חברת הניהול תכלול בהוצאות סכומים המיועדים לכיסוי הוצאות תיקון וחידוש של מתקנים וציוד ושל שטחי השימוש המשותף ושל חלקי הבניינים המשותפים למספר נכסים בבניינים (להלן - "קרן החידוש") בגובה הסכומים שייקבעו על ידי לפי שיקול דעתה הסביר ובתיאום עם הנציגות ובמידת הצורך תוך התייעצות עם מומחים. הסכומים שישולמו לקרן החידוש ייחשבו כפקדון שיוחזק בידי חברת הניהול בחשבון נפרד, כנאמנה של כל המחזיקים, ויושקעו על ידי בהשקעות סולידיות על פי שיקול דעתה הסביר ובאישור רואה החשבון שלה. סכומי קרן החידוש ישמשו לתוספת, לחידוש ולהחלפת ציוד, מתקנים ורכוש כפי שיידרשו מפעם לפעם על פי שיקול דעתה המקצועי, הסביר של חברת הניהול ובמידת הצורך תוך התייעצות עם אנשי מקצוע.
- ב. בכל מקרה שהסכומים שיצטברו בקרן החידוש לא יספיקו לחידוש שטחי השימוש המשותף, המתקנים ו/או הציוד, כפי שייקבע ע"י חברת הניהול, ישאו המחזיקים בכל סכום שיהיה חסר לפי המפתח שלפיו יחולקו ההוצאות, והמחזיק מתחייב לשלם את חלקו תוך 14 יום מקבלת דרישת חברת הניהול. מובהר בזאת, כי המחזיק לא יהיה זכאי לקבלת החזר של סכומים שלא נוצלו מקרן החידוש, וזאת אף לאחר מכירת הנכס.
- ג. ככל שעל פי דין תחול חובה לשלם מע"מ בגין הסכומים שישולמו לקרן החידוש, יוסיף המחזיק את המע"מ גם על הסכומים האמורים.
- ד. עם הגיע הסכם ניהול זה לסיומו, תועבר קרן החידוש לידי חברת ניהול אחרת שתיקבע ע"י רוב המחזיקים כנזכר בסעיף 18 להלן.

16. המקדמה

- א. המחזיק יפקיד בידי חברת הניהול ע"ח חלקו בהוצאות, מקדמה בסכום שייקבע על ידי חברת הניהול מעת לעת (להלן - "המקדמה"), ואשר ביום חתימת הסכם זה הינה סכום השווה לחלקו של המחזיק בהוצאות בגין שלושה חודשים, כפי שייקבע על פי סעיף 10 לעיל, בתוספת מע"מ.
- המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את סכום המקדמה לפני מועד קבלת החזקה בנכס בהתאם להסכם הרכישה, ואם רכש זכויותיו בנכס שלא עפ"י הסכם הרכישה - לא יאוחר ממועד חתימת הסכם זה.
- המקדמה האמורה תוחזק בידי חברת הניהול ותשמש כהון חוזר, כאמצעי למימון הציוד, הריהוט והמתקנים שישמשו את חברת הניהול לצורך פעילויותיה, וכבטחון להבטחת חיוביו של המחזיק על פי הסכם זה, ולא תגרע מחובתו של המחזיק לסלק את סכום החשבונות השוטפים שיוגשו לו ע"י חברת הניהול.
- ב. חברת הניהול תהיה זכאית, בכפוף למתן התראה בת 7 ימים מראש קודם לכן, למשוך כספים מתוך כספי המקדמה בכל מקרה שיגיעו לה כספים כלשהם מהמחזיק שלא שולמו במועד ובמקרה כזה יהיה המחזיק חייב להשלים המקדמה תוך 7 ימים מדרישת חברת הניהול בשיעור הסכומים שנמשכו ממנה.
- ג. לא שילם המחזיק את הסכום האמור במועד כלעיל, הרי מבלי לגרוע מכל יתר תרופותיה עקב כך, תהיה חברת הניהול רשאית בעת החזרת המקדמה למחזיק לנכות את הסכום הנ"ל מהסכומים שיוחזרו למחזיק כאמור

בס"ק 16.ד. ו/או 16.ה. להלן, כשהוא צמוד למדד ובתוספת ריבית כאמור בסעיף 14.א.2 לעיל, מחושבים מהיום בו היה על המחזיק לשלם את התשלום אשר לא עמד בו, כאמור לעיל, ועד ליום החזרת הסכומים הנ"ל.

ד. תוך 30 יום מיום פרסום המאזן השנתי של חברת הניהול המתייחס לשנת המס שבה הסתיימה תקופת הסכם זה, תוחזר למחזיק המקדמה או כל יתרה שתיוותר ממנה כשהסכומים מחושבים בצרוף הפרשי הצמדה למדד מחושבים כש"המדד הבסיסי" הוא המדד האחרון הידוע בעת התשלום בפועל לחברת הניהול של המקדמה או כל חלק ממנה, לפי הענין, ו"המדד החדש" הוא המדד האחרון הידוע בעת החזרתה למחזיק ובניכוי כל הסכומים שהמחזיק נותר חייב לחברת הניהול ככל שהיה כאלה וכן בניכוי כל הסכומים שעל חברת הניהול לנכותם על פי דין. במקרה שחברת הניהול תוכל לקבל החזר משלטונות מע"מ גם על הפרשי הצמדה בגין סכום המע"מ הנ"ל כולו או חלקו אזי יוחזר המע"מ בגין המקדמה או יתרתה בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בגין המע"מ. בכל מקרה אחר יוחזר המע"מ בגין המקדמה בערכו הנומינלי.

ה. העביר המחזיק את זכותו בדירה לנעבר כהגדרתו בסעיף 17 להלן והנעבר חתם עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל בחברת הניהול באותה עת, יהיה המחזיק זכאי לקבל החזר של המקדמה או יתרתה כאמור בסעיף 16.ד. לעיל, בניכוי כל הניכויים על פי דין ועל פי הסכם זה, וזאת תוך 30 יום מיום שהנעבר יפקיד בידי חברת הניהול את המקדמה בסכום שיהיה נהוג אצלה באותה עת.

17. העברת זכויות המחזיק

א. המחזיק מתחייב, כי אם יעביר את זכויותיו בנכס לאחר, ככל שהדבר הותר לו עפ"י הסכם הרכישה (להלן - "הנעבר"), יהא עליו, כתנאי מוקדם להעברת זכויותיו לגרום לכך שהנעבר יחתום עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל חברת הניהול.

ב. מובהר בזאת, כי המחזיק ישוחרר מהתחייבויותיו על פי הסכם ניהול זה רק לאחר שהנעבר יחתום על הסכם הניהול ויפקיד את המקדמה בידי חברת הניהול ולאחר שהמחזיק יסדיר את כל חיוביו כלפי חברת הניהול.

18. הפסקת השירותים וההסכם

א. חברת הניהול תהיה רשאית בכל עת להעביר את הטיפול בניהול וביצוע השירותים על כל הנובע ממנו, לרבות כל זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה, לידי חברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר הקיים או שיוקם לצורך זה (להלן - "החברה המחליפה"), בתנאי שהחברה המחליפה הינה גוף בעל נסיון בתחום ניהול שירותים, וכן יהיה עליה לקבל מאת החברה המחליפה, לפני ההעברה, מכתב, על פיו תקבל החברה המחליפה על עצמה את מילוי כל ההתחייבויות של חברת הניהול על פי הסכם זה באופן שיבטיח את המשך אספקת השירותים תוך שמירה על אופי של הבניין. העתק המכתב יועבר למחזיקים.

ב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18.א. לעיל תהיה חברת הניהול (לפי בחירתה היא) רשאית להפסיק את מתן השירותים ו/או כל חלק מהם ו/או להפסיק את ניהול השירותים כולם ו/או מקצתם לפני תום תקופת הסכם זה, על ידי מתן הודעה בכתב על כך למחזיקים לפחות ארבעה חודשים מראש.

ג. מבלי לגרוע מהאמור לעיל תהיה חברת הניהול רשאית להפסיק מתן שירותים כולם או מקצתם בכל מקרה שלדעת חברת הניהול לא יהיה באפשרותה להמשיך את מתן השירותים או חלקם עקב חוסר מזומנים מתמשך בשל אי תשלום במועד של הוצאות הניהול מצד חלק ניכר מהמחזיקים.

ד. הגיע הסכם זה לקיצו מכל סיבה שהיא מתחייב המחזיק, כי הוא ביחד עם יתר המחזיקים יתקשרו עם חברת ניהול אחרת שתיקבע ע"י המחזיקים לניהול והפעלה של הבניינים באופן שהבניינים יהיה תמיד בניהולה של חברת ניהול שתבטיח את הפעלתם ברמה גבוהה. כדי לאפשר את ישומה של הוראה זו בבוא העת מתחייבת חברת הניהול לכלול סעיף מקביל בהתקשרויותיה עם יתר המחזיקים.

19. יחסי הצדדים

א. מוסכם, כי אין ולא יהיו בין המחזיק ו/או מי מטעמו לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה בכלל זה עובדיה, ספקיה וקבלניה, כל יחסי עובד - מעביד וכי חברת הניהול הינה קבלן עצמאי, הפועל עבור המחזיקים בכל הקשור במתן שירותי ניהול ואחזקה לרכוש המשותף.

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

20. כתובות והודעות

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

חברת הניהול - _____
המחזיק - _____
וכל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של הצד הנשגר תוך שלשה (3) ימים מעת שגורה אליו.

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

ולראיה באו על החתום במקום ובמועד דלעיל:

המחזיק

חברת הניהול

נספח ח'

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת.ז. _____
_____ , ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "פרץ בוני הנגב בעיר היין" באשקלון (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, **פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ**.
ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז ים/323/2018 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 המפורטים להלן:

1. א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על-פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.
כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצורף כנספח ח' לחוברת המכרז.
ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם (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 תום 5/7 השנים הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על-ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.
3. א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על-פי כתב התחייבות/ינו זו.
ב. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם: _____

שם: _____

אישור

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

עו"ד

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת.ז. _____
_____, ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "פרץ בוני הנגב בעיר היין" באשקלון (להלן: "**דירת מחיר למשתכן**") עם המוכר, **פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ**.
ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז ים/323/2018 בו זכה המוכר (להלן: "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתחייבים לרוכש הדירה.
לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

1.

- א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, כי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.
כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצורף כנספח ט' לחוברת המכרז.
- ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם (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, לפי תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 7/5 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידינו לבנק.

3.

- א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.
- ב. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך ₪ 450,000 למשרד הבינוי והשיכון.

שם:

שם:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת.ז. _____ ו- מר/גב' _____, ת.ז. _____ המוכרים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/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 שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

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

הריני/ו מצהיר/ים, כי ככל ויהיה/יו ביד/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה 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.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

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

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____
_____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה
אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות
הצהרתו/ה דלעיל וחתמו עליה בפני.

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

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים - משפר דיו

הריני/ מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו [י"יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם], זכויות (בחלק שעולה על 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 שנחלה 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.
- היננו בעלי זכויות בדירת מגורים יחידה אשר תימכר לא יאוחר מ- 12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה (טופס 4) שרכשנו כדירת מחיר למשתכן, או שהינו בעלי זכויות בדירת מגורים יחידה ב- 3 השנים שקדמו לרכישת דירת מחיר למשתכן, ומכרנו אותה קודם לרכישה כאמור.
- זכויות בדירה בשלבי בניה.

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.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה.
- יחיד בן 35 שנים ומעלה, שהוא בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה, אשר תימכר לא יאוחר מ-12 חודשים מיום מתן אישור לאיכלוס הדירה, טופס 4, שרכש כדירת מחיר למשתכן, או שהיה בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה ב-3 השנים שקדמו לרכישת דירת המחיר למשתכן, ומכר אותה קודם לרכישה כאמור.

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

אישור:

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

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

נספח ט'

טופס הדרכה והחתמה – הוראות בטיחות אורחים

אורח נכבד!

הנך נכנס לשטח שבו מתבצעות עבודות בניה כהגדרתן בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988 (להלן: "התקנות").
באתר בניה גדלים גורמי הסיכון שאליהם אתה חשוף במהלך שהותך ונוכחותך. באתר הפרויקט מבוצעות עבודות מסוכנות כגון:
עבודה בגובה, תנועת כלים כבדים וכלי רכב, הנפות של ציוד, תנועת מנופים, עבודות בניה, עבודות חשמל, עבודות באש גלויה וכו'.

אי לכך, על מנת להבטיח את שלומך להלן תקציר מידע בטיחותי שהנך נדרש לדעת ולקיים:

1. כניסה לאתר הבניה תבצע באישור מנהל העבודה של האתר והנהלת האתר בלבד ורק לאחר תדריך בטיחות שכולל סקירה לגבי הסיכונים שכרוכים במקום והדרכת בטיחות כללית ונהלי חירום.
2. כניסתך תתאפשר בימים ובשעות מוגדרים תוך תיאום מראש עם המנהלים באתר, וזאת על מנת להבטיח שלא תתקיים פעילות חריגה ומסוכנת באתר שעלולה לסכן אותך.
3. כניסתך תתאפשר במעברים ובאזורים בטוחים המכונים "**אזורי מעבר בטוח**". אין להסתובב בשטח ללא אישור וללא הדרכת בטיחות. במידה ונתקלת במפגעי בטיחות עליך לעצור ולא להתקדם ולדווח לממונים באתר למלווה (לדוגמה: אזורים ללא מעקה בטיחות וללא גידור, תעלות פתוחות, נסיעת כלי צמ"ח באזורי העבודה, חפירות פתוחות, מפגעי חשמל ופסולת, אזורים מסוכנים, אזורי עבודה חמה, חומרים מסוכנים, אזורי הנפת ציוד וחומרים, אזורי התקהלות ועבודת עובדים, פירים פתוחים וחפירות פתוחות, גרמי מדרגות ללא מעקה, מרפסות, חלונות, קצה גג וכו'). **יש להישמע לשלטי האזהרה ולסימוני האזהרה!**
4. הכניסה לאתר טעונה ליווי צמוד של מנהל העבודה ו/או גורם מוסמך מטעמו.
5. אין לקיים מגע ישיר עם העובדים באתר. יש לשמור על כבוד האדם באשר הוא ולכבד את העובדים ללא הבדל דת, גזע או מין.
6. **כמו כן, אין לגעת בציוד, בכלי עבודה, במכונות ובחומרים בשטח האתר. מגע ישיר עם האלמנטים הנ"ל עלול לסכן את שלומך ואת בריאותך.**
7. עם כניסתך לאתר יש להשתמש בציוד מגן אישי כהגדרתו בתקנות הבטיחות בעבודה (ציוד מגן אישי), תשנ"ז-1997 – **קסדות, ווסטים, משקפי מגן ונעלי בטיחותהינם מיגוני חובה בכל זמן שהיה באתר**, יתר ציוד מגן אישי – בהתאם לסוג הסיכון ובהתאם לתדריך שהועבר לך ולהנחיות המלווה.
8. **זכור! ציוד מגן אישי מציל חיים – חל איסור מוחלט להיכנס לשטח האתר ללא ציוד מגן אישי מתאים.**
9. יש להתרחק מתנועת כלי עבודה, כלים כבדים והנדסיים וכן מאזורי סכנה וממפגעי בטיחות.
10. אין להיכנס לשטח האתר עם רכבך הפרטי בשל תנועה מרובה של ציוד הנדסי ומכני.
11. חניית רכבים תיעשה במקומות חניה מוסדרים ומיועדים לכך. אין להחנות רכב באזורי עבודה וסכנה וכן בדרכי הגישה לאתר.
12. חל איסור להכניס ילדים מתחת לגיל 18 לשטח האתר. כניסת בגירים תתאפשר ובלבד שמצבם הבריאותי והנפשי מאפשר זאת.
13. אין לבצע שימוש ו/או טיפוס על אלמנטים בבניין, לרבות אך לא רק: סולמות, פיגומים, במות עבודה, משטחי עבודה, כלי עבודה, ציוד חשמלי מיטלטל, כלי רכב וכו"ב.

הנני מצהיר בזאת:

- א. כי הבנתי את האמור לעיל וכי אפעל בהתאם לפקודת הבטיחות בעבודה ותקנות הבטיחות בעבודה ולכללי הבטיחות שהועברו לי בהדרכה. אשתמש עם כניסתי לאתר **באמצעי מיגון אישי** ולא אעשה שום פעולה שעלולה לסכן את סביבת העבודה ו/או את עצמי.
- ב. לא אפגע ולא אשתמש לרעה במזיד בכל אמצעי, התקן או דבר אחר אשר סופק לי לפי פקודת הבטיחות בעבודה להבטחת בריאותי ובטיחותי.
- ג. ברגע שאצפה בסכנה ואו במפגע בטיחות אתרחק ואדווח מיידית למלווה ולממונים באתר.
- ד. הריני מתחייב למלא אחר הנחיות הבטיחות ולפעול לפיהן בשטח האתר תוך שמירה קפדנית על עירנות על מנת שלא אפגע או אפגע באחרים ו/או ברכוש החברה.

- ה. בשעת חירום אפעל בהתאם להנחיות שהועברו לי בתדריך הבטיחות כאמור לעיל.
ו. הריני מתחייב לפעול עפ"י החוקים, הוראות והנחיות הבטיחות שקיבלתי והבנתי בכתב ובעל פה.

ולראיה באתי על החתום:

שם משפחה	שם פרטי	ת"ז	חתימה	תאריך