

## חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

פרויקט בית שימוש

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש 2020

ב י נ : אבני דרך פרויקט בונה בחירש בע"מ ח.פ. 515514545  
מרח' סוקולוב 67 רמת השרון

(להלן: "הנכסה")

ל ב י נ : 1. \_\_\_\_\_ ת.ז.  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז.  
שניםם מרוח'

(שניםם ביחד ולחוד ובערובות  
הזמן זה זה להלן: "הזמן")

והואיל והנכסה זכתה במכרז בمطلوب מחיר למשתכן (מכרז מס' יט/ 2019/ 16) (להלן: "המכרז")  
לרכישת מלא זכויות החכירה המהוונות בחלוקת 47-55 בוגוש 34580 מגרשים מס' 1,041 - 1,041  
לפי תכנית מס' 0082552-102 על שינוייה (להלן: "המרקען").

והואיל ובמהמשך לזכייתה במכרז ולהסכם חכירה שנחתם בין הנכסה לרשויות מקרקעין ישראל  
הנכסה רשות/Zכויות להירושם כבעל מלא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין והוא זכאי  
לפתוח לבנות ולהקים בניין/ני מגורים לבניה רוויה במקרקען הנ"ל בשכונת ד' רמת בית שימוש  
בבית שימוש;

והואיל והנכסה מצהירה כי הזכיות במקרקען נקיות וחופשיות מכל חוב ו/או משכון ו/או שעבוד ו/או  
עיקול ו/או זכויות צד ג' כלשהן למעט משכנתא לטובה בנק הפוועלים בע"מ (להלן: "הבנק המלווה  
או "בנק");

והואיל והזמן קיבל ממשרד הבינוי והשיכון אישור זכאות להשתתפות בהגרלות לרכישת אחת מדירות  
המגורים בבניין במסגרת מطلול מחיר למשתכן ובמהמשך לכך הזמן זהה בהגרלה לרכישת דירה  
במרקען.

והואיל ובהתאם להחלטת הוועדה לתכנון ובניה ב \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_ ובהתאם להיתר בניה מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_ בכוונה הנכסה לבנות על המקרקען בניין/ני מגורים אשר יורכבו מ-  
יתירות דירות. הבניין יבנה בפרט או חלק פרויקט להקמת בניין/ני מגורים בהתאם לתוכניות בניין  
עיר החלות על המקרקען.

והואיל וברצונו הקונה לרכוש מאט הנכסה זכויות ביחיד הדיר שטאורה כאמור בספח אי להסכם  
אשר לעיל ולהלן בחוזה זה, על הצמדותה, תקרה לשם הקיצור "הדירה");

והואיל וברצונו הקונה לרכישת מאט הנכסה וברצונו הנכסה למוכר קונה את הזכיות בדירה המתוארת  
לעיל ולהלן, והכל בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה;

והואיל והנכסה מתחייבת להציג בפני הקונה את המקרקען ואת כל המסמכים הרלוונטיים למקרקען  
ולמכרז כמפורט בסעיף 7.4 להלן לצורך התקשרות בהם הם מול הקונה.

והואיל והזמן מצהיר כי ראה ובדק את מצבם הפיזי והתכני של המקרקען, את תוכניות הבניין  
והדירה ותכנון הפרויקט במקרקען והוא מוטר כלפי הנכסה על כל טענה אי התאמה

והואיל והנכסה מצהירה כי בכפוף לאמור לעיל ולרישום הבניין כבית המשותף (בין בנפרד ובין  
מאגף בבית משותף היה והפרויקט יירשם כבית משותף אחד המורכב ממספר אגפים) אין מניעה  
בכפוף לקיום מלא התחייבות הקונה להעביר את זכויותיה בדירה על שם הקונה וכי לא  
התחייבת בכל התחייבות נוגדת להתחייבויותה כלפי הקונה עפ"י הסכם זה;

לפייכם הוסכם והותנה בין הצדדים בדלקמן: י.ת.ב. בע"מ

**בדלקם**

שם הבודק: נון זיין כהן

שם המבקר:

18/8/20

תאריך: \_\_\_\_\_  
אין בדיקה זו משוט אישור לسطح מכל ווראות חחוק  
ו/או חקנות ו/או המכון ו/או הוואה

1. המבוא להסכם זה, על החזרות הכלולות בו, מהוות חלק בלתי נפרד מההסכם גוף.
2. כל הנפקים הרצופים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. בכל מקום להלן בו ייאמר ההסכם משמעו הסכם זה על כל נספחיו. להסכם זה מצורפים הנפקים הבאים :

**נספח א'**-פרטי הדירה ותנאי המכירה.

**נספח ב' 1**-תוכניות מכר.

**נספח ב' 2**-מפורט טכני.

**נספח ג'**-נספח תמורה.

**נספח ד'**-פירוט גובה הציוכיות הכספיים לפריטים שנייתן לוותר מתוך המפרט המחייב.

**נספח ה'**-נוסח ייפוי כח נטוריוני קונה.

**נספח ו'**-חוק המכר דירות הבטחת השקעות של רוכשי דירות.

**נספח ז'**-התcheinויות להימנע מהעברת זכויות לנשין זר.

**נספח ח'**-התcheinויות של חסר דיר או רוכש דירת מחיר למשתכן וכותב התcheinויות של משפר דיר רוכש דירות מחיר למשתכן

**נספח ט'**-היתר הבניה.

**נספח י'**-אישור זכאות של הקונה מטעם משרד הבינוי והשיכון.

**נספח יי'**-אישור זכיות הקונה במכרז.

**נספח יא'**-כותב התcheinויות של הקונה לבנק המלווה.

**נספח יב'**-נוסח הסכם ניהול.

3. כוורות הטעיפים בחוזה נועד לשם הנוחות ולא ישמשו לפירשו של חוזה זה.

#### 4. הגדרות בהסכם זה :

4.1. **"המרקען"**-כמוגדר במבוא להסכם לעיל.

4.2. **"הפרויקט"**-הकמת \_\_\_\_\_ בנייני מגורים על המרקען בהתאם לתוכניות בנין עיר החולות ו/או תוכניות נוספות שתחולנה על המרקען.

4.3. **"הבנייה"**-בניין מס', בית מגורים אשר ירכיב \_\_\_\_\_ יחידות דיר או יותר על אחד המגרשים המהווים יחד את המרקען כחלק מהפרויקט.

4.4. **"הדירה"**-כמוגדר בספח א' להסכם וכפוף לתיאור המופיע במפרט ובתוכניות המכר.

4.5. **"היתר הבניה"**/**"התיתר"** – היתר בניה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_ וכן כל היתר נוסף שנinan ו/או תיקון להיתר הבניה ו/או להיתר הבניה הנוסף ו/או לשינוי להיתר הבניה ו/או להיתר הבניה הנוסף.

4.6. **"הקבלן"**-כל קבלן ו/או קבלן שונה בעל סיווג מתאים לפנס הקבלנים, אשר המוכרת לפי שיקול דעתה הבלדי תמסור לו את ביצוע בניית הבניין וחדרה או כל חלק מהם על פי הסכם זה.

4.7. **"חוק המכר"** – חוק המכר (DIROT), תש"ד-1973.

4.8. **"חוק המרקען"** – חוק המרקען, תשכ"ט-1969.

4.9. **"הפרט"** – המפרט הטכני המציג בנספח ב' להסכם בהתאם לחוק המכר.

4.10. **"תוכניות המבנה"** – התוכנית המציג בנספח ב' להסכם בהתאם לחוק המכר.

4.11. **"עובדות הפיתוח"** – עבודות הפיתוח במרקען הכלולות בהיתר הבניה שתבוצענה על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה.

4.12. **"מועד המשירה"** – כהגדרתו בנספח א'.

4.13. **"המדד"** – מדד מחרי תשומה בבנייה למגורים – כללי.

#### 5. תיאור עסקה

5.1. בין המוכרת לבין רשות מקרקעי ישראל נתום הסכם שכירה מהוון בקשר למקרקעין, לפיו המוכרת זכאית לבנות ולהקים על המקרקעין את הבניין על פי היתר בניה ו בהתאם לתנאי המכר ולמוכר את הזכירות שיבנו במבנה לكونים שייפנו ע"י הרשות.

5.2. בכפוף להוראות הסכם זה ולמיilo כל התcheinויות הקונה על פי מתחייב המוכרת למוכר לكونה, והקונה מתחייב לרכוש מאות הזכירות בדירה כהגדרתה בנספח א' להסכם זה.

## 6. הצהרות המוכרת

המוכרת מצהירה כי:

- 6.1. זכתה במכרז וכי היא זכאית למכור את הדירה לקונה בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 6.2. זכויותיה במרקען נקיים מכל שימוש, עיקול וזכות נוגדת לטובות צד ג', למעט לטובות שעבוד מודרגה ראשונה ללא הגבלה שנרשם ו/או יירשם לטובת הבנק המלאוה שיתן למוכרת ליובי לבניית הבניין.
- 6.3. הבניין והדירה ייבנו בהתאם להיתר הבניה בכפוף להוראות הסכם זה ובהתאם למפרט שלא יפח מהמפורט הקבוע במכרז.
- 6.4. הבניין והדירה יבנו ע"י הקבלן.
- 6.5. אין בחוראות הסכם זה לגרוע מהוראות חוק המכ"ר (דירות) התשל"ג-1973.

## 7. הת Чи יビות הקונה

- 7.1. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא זכאי להתקשרות עם המוכרת לפי הסכם זה ובהתאם לאישור זכאות ואישור זכיה המכ"ב בנספחים י' ו- י' 2 להסכם זה.
- 7.2. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל התנאים במכרז המוצאים אותו לרכוש דירה בפרויקט. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה לא עמד בקריטריוניים לקבלת תעוזת וכואות לחסרי דירה ו/או שחונפה לו תעוזת זכאות בטעה, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכ"ר שנחתם עימיו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.
- 7.3. הקונה מאשר כי חתום על כתוב ההתחייבות נספח ז' להסכם וכי הוא מסכים שתירשם בಗין הת\_hi יビות זו עראה לטובת הרשות במועד רישום הפרויקט (או חלקו) כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין.
- 7.4. הקונה מאשר שהוא ביקר ו/או ניתנה לו האפשרות לבקר במרקען בדק ו/או ניתנה לו האפשרות לבדוק את המקרקעין וסבירותם במצבם בעת חתימת הסכם, בדק ו/או ניתנה לו האפשרות לבדוק את תוכניות בנין העיר החלות על המקרקעין (לרבות תב"ע מופקדות לכל שקיימת), תוכניות הבניין והדירה, תכנון הפרויקט וכן לבדוק את תוכניות המכ"ר והפרט הטכני של הדירה וממצאים תואמים את דרישותיו והוא מوطר בזאת באופן סופי ומוחלט על אי התאמה מכל מין וסוג בקשר לכך, אין באמור לגרוע מזכויות הקונה ע"פ דין.
- 7.5. הקונה מתחייב בזאת לרכוש מהמוכרת את מלא זכויות החכירה בדירה, על פי תנאי חוות זה, ובהתאם לנספחים זואת בכפוף למילוי כל הת\_hi יビות המוכרת לבניית הדירה ומסירתה לקונה ומילוי הת\_hi יビות הקונה לפני המוכרת.
- 7.6. הודיע הקונה שלא ניתן לבצע שדרוגים ו/או שינויים מהמפורט עד לקבלת מפתח הדירה ולקבלת טופס 4 וכי לא ניתן לקבל זיכויים נגד רכיבים במפרט למעט ארון מטבח, ארון אמבטייה (אם בכלל במפרט), סוללות למים (כירור, אמבטייה ומקלחת), נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון בהתאם לגובה הזיכוי כאמור בנספח ז' להסכם.
- 7.7. הקונה מאשר כי הדירה והבניין ישמשו למטרת מגורים והכל על פי המותר על פי דין ובהתאם להיתר הבניה ולתכונות בניין העיר הדרונטוויט.
- 7.8. הקונה נותן את הסכמתו באופן בלתי חוזר לרישום משכנתא לטובת הבנק המלאוה בכל עת ובהתאם לתנאים שתמצא לנכון המוכרת וכפי שייטוכם בינה לבין הבנק המלאוה. הקונה מאשר כי המשכנתא תירשם לטובת הבנק המלאוה על זכויות המוכרת במרקען כחן נקיות וחופשיות מכל זכות צד ג' לרבות הקונה.
- 7.9. הקונה מאשר ונוטן הסכמתו כי ככל ותירשם לטובתו הערת אזהרה מכוח הסכם זה בטרם נרשמה המשכנתא לטובת הבנק המלאוה, תימחק התערה ותירשם רק לאחר רישום משכנתא לטובת הבנק

המלואה. ייפוי הכח הבלתי חזיר שייחתוט ע"י הקונה המצ"ב בנספח ה' יאפשר לב"כ המוכרת בין היתר למחוק את התערנה ככל שנרשמה כאמור.

7.10. הודיע לקונה כי שטח הדירה הקובע לעניין הסכם זה הוא השטח המופיע בתשריט הדירה בתוכניות המכר המצורפות בנספח להסכם זה, וכי תוספת שטח וכן הפחיתה של השטח בפועל לעומת השטח המופיע במפרט שאינו עולה על אחוזו הסטיוות המותר בהתאם לצו המכר דירות (טופס של מפרט), תש"ל"ד – 1974, לא תהווה הפרה של ההסכם ולקונה לא תהיה כל טענה ואו דרישת ואו תביעה בקשר לכך. מוסכם כי ככל והסתיוות יעלו על השיעור המותר בצו המכר, שמורה לקונה האפשרות לבטל הסכם זה בתוך 90 ימים לאחר קבלת החזקה בדירה, ובמקרה של ביטול תשיב המוכרת לקונה את מלאה הכספיים ששילם בערכם הריאלי תוך 45 יום.

7.11. הקונה מאשר כי הדירה توأمת את דרישותיו וכי התקשרתו בהסכם זה נעשתה על סמך האמור לעיל.

7.12. הקונה מצהיר מאשר כי ידוע לו לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד ג', החל מיום רכישתה ועד 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגירה לפי המוקדם, לרבות בהסכם להעברת הזכויות לאחר תום חמיש השנים אשר נכרת לפני חמש השנים האמורות, והוא מתחייב שלא למכור את הדירה לצד ג' כאמור לעיל.

להבטחת התחייבותו בעסיף זה החותם הקונה במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר וכותב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו בנוסחת המצ"ב בנספח ח' להסכם.

כל שהקונה יפר את התחייבותו וימכר את הדירה טרם חלוף המועד כאמור בסעיף זה הוא יתויב בתשלומים של 450,000 ש"ל לשירות הבינוי והשיכון. אין כאמור בסעיף זה למנוע מהקונה לחשוך את הדירה למטרות מגוריים.

להבטחת עמידת הקונה בתנאי כתוב החחיות יחתום הקונה על תצהיר וכותב התחייבות בנוסחת המצורף והמוכרת תרשום הערת אזהרה בספרי המוכרת עד לרשום הערת במרשם המקרקעין.

7.13. הקונה מאשר כי לא ידוע לו על אייזו מניעה בגיןה לא יוכל לקבל בהעברה מהמוכרת את הזכויות בדירה המהוות חלק מהזכויות במרקען ע"פ הסכם החכירה שבין המוכרת לרשויות מקרקעי ישראל וכן מצהיר הקונה כי הוא אינו "זר" כהגדרתו להלן.

"זר" לצורך סעיף זה –

יתדי שאינו אחד מלאה :

7.13.1. אזרח ישראלי או תושב ישראל.

7.13.2. מי שזכה לעלות לישראל לפי חוק השבות, התשי"י-1950.

7.13.3. תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בסעיפים 7.14.1 או 7.14.2.

7.14. הודיע לקונה כי ככל ויתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעוזת זכאות לחסרי דירה ואו שהונפקה לו תעוזת זכאות בטיעות, כי הודיע והוא מסכימים כי הסכם המכר שנחתם עמו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור.

## 8. התמורה

8.1. בתמורה למילוי התחייבויות המוכרת, לפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך כולל מע"מ בחוק במשפט בתמורה הרצוף להסכם זה בנספח ג'. במידה שיחול שני שיעור המעניים לאחר חתימת הסכם זה יהולו לעניין זה הוראות סעיף 6 בנספח ג'.

8.2. מוסכם כי קבלת תשלום שלוחה ע"י המוכרת לא יהיה הודיע מצד המוכרת בקשר עם מילוי התחייבותיו של הקונה כלפי המוכרת ולא ימנע טענה כלשהיא של המוכרת כלפי הקונה במקרה של הפרת חוזה מצד הקונה.

- 8.3. למען הטר ספק מובהר כי המוכרת לא תשלח הודעות תזוכורת טרם המועד החוזי לביצוע תשלומיים החלים על הקונה, והארכיות לביצוע התשלומיים החלים על הקונה על פי הסכם זה, במועדם, חלה על הקונה בלבד.
- 8.4. הוודע לkoneksi שהתחמורה בהסכם זה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח שידרשו ע"י רשותות התקנון עד ליום מסירת החזקה בדירה לידי הקונה.
- 8.5. אופן וחיקף ההוצאה לפועל של עבודות הפיתוח במרקען יקבעו ע"י המוכרת לפי בחירתה בהתחשב בדרישות רשותות התקנון המוסמכות.
- 9. הבניה ומועד מסירת החזקה**
- 9.1. חומרת מתחייבת להשלים את בניית הבניין והדירה באמצעות הקבלן בהתאם לתב"ע, היתר הבניה, למפרט הטכני ו/או כל תוכניות העובדה לביצוע כפי שהוכנו/שוכנו ע"י המתכננים מטעם המוכרת ולמונה את הדירה עד למועד המסירה כהגדרתו בסוף א'.
- 9.2.இיחור בהשלמת הדירה ומסירתה לkoneksi שלא עלה על 60 ימים ממועד המסירה כהגדרתו בסופה א' לא יהיה הפרה של התcheinבות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.
- 9.3. בנוסף ומלבד Lageruer מאמור בסעיף 2.9 דלעיל, מוטכם בזה כי אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גירוש כללי, פועלות אייה, מהומות, שבויות ו/או השבות כללות בענף הבניה או בשוק, מחסור כללי ארצי בחומרה בנייה, מחסור ארצי בכך (לרבבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסה פועלם), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה,இיחור בביצוע עבודות הפיתוח המוצעת ע"י הרשות המקומית שאין באשמה המוכרת, צוים ממשתלים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יכול עיכוב בהשלמת הבניין והדירה, יידחה מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבונו התקמורה, בהתאם לקבוע בסעיף ז' למספר ג'. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע מהקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. מען הטר ספק, יובהר כי דחיתת מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרת, בין במפורש ובין במשמעותו, או שהיא עלייה לקחת את הסיכון לגיביהם באופן סביר.
- 9.4. בטמודך לאחר שנודיע למוכרת על הצורך לדוחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת הסיבות המנוונות בסעיף זה, ולא יואר מוחודשים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מביניהם), תודיע המוכרת לkoneksi על דוחיתת מועד המסירה הצפוי ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחיתה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאה ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחיתה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היודיע לה אוזות הנתונים הנ"ל.
- 9.5. על אף האמור לעיל, במקרה שה לצורך לדוחית מועד המסירה מאתה הסיבות המנוונות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לkoneksi על דחיתת מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשים נוספים אלה, בטמודך לאחר שנודיע לה על הצורך לדוחות את מועד המסירה, ובblade שבמוסך להתקיימות של תנאי סעיף זה המוכרת לא תהיה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.
- 9.6. במקרה שדחיתת מועד המסירה הצפוי לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים (להסרת ספק מובהר כי מנין שת החודשים כוללים את התקופה בת חודשיים המנוינה בסעיף 9.2 לעיל) יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם בכתב ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התקמורה, בגין הפרשי הצמדה וריביתidan. על ביטול כאמור יהולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במרקחה של סיכול.
- 9.7. בכל שהמוכרת לא מסירה לkoneksi את הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, שכן הקונה לפיצויים, ללא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבר כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל כללהן:

- 9.7.1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבר התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שಮונה חודשים חדשים ממועד.
- 9.7.2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבר התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך
- 9.8. היפיצויים הקבועים בסעיף 10.9 לעיל ישולמו בתום כל חודש עד אותו חודש. היפיצויים עד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום ששים הימים האמורים.
- 9.9. הודיע לקונה, שהmonicrat רשותה לבקש מהרשויות המוסמכות הקלות במרקען בהתאם לטיעף 147 לחוק התכנון והבנייה עוד אין בשינויים המבוקשים כדי לפגוע בדירה עצמה ממש, לשנות את תוכנה לעומת המפרט הטכני ותchnicalities ו/או לפגוע בשימוש הסביר ובהנאה בה ו/או בגישה הסבירה לדירה.
- ambil לגורוע מאמור לעיל מובהר כי:
- א. המonicrat תבנה את הבניין ואת הפרויקט בהתאם להיתר ובהתאם לדרישות תכניות נוספות של הוועדה המקומית ככל שיידרשו.
  - ב. ככל שתהיינה דרישות לשינוי ההיתר והפיתוח במרקען מצד הרשות המוסמכות יתוקנו התוכניות מתחביב והקונה מסכים לכך מראש בכפוף לכך שלא יפגעו זכויות הקונה על פי הסכם זה. מוסכם כי ככל ותהיינה דרישות כנ"ל המonicrat תימסור על כך הודיע לקונה.
  - ג. עד להשלמת הבניה על ידי המonicrat הקונה לא יהיה זכאי לבקש היתר בניה ביחידתו מעבר לזכויות שנתקשו בתוכניות וביתר.
  - ד. הפילרים של חב' החשמל וחב' בזק שעוני מים ומתקני אשפה יותקנו בהתאם להוראות העירייה ו/או הרשות הרכלאונטית וייהו רכוש משותף.
- 9.10. למניעת ספקות מוצחר בזזה, כי כל אי התאמות ו/או סטיות סבירות המותרות במפרט ו/או בכל אחת מהן לא תעלה על 2% בין מידות הבניין ו/או הדירה וכל חלק ממנה המופיעות בתוכניות בין המידות בפועל וכן סטיות של 5% בין הנקודות במפרט ומידות האביזרים לבין הנקודות והמידות בפועל, לא יחשבו כטיה מהמפרט ותchnicalities המכר ולא יחושו כאירוע התאמה ולא יחושו כהפרת הסכם זה או חריגה מהמוסכם והקונה מאשר את הניל בחותימתו על הסכם זהambil לגורוע מהאמור מוסכם כי כי ככל והסטיות עולו על השיעור המותר בצו המכר יחול האמור בסעיף 7.11. סיפה לעיל.
- 9.11. המonicrat תהיה רשאית, במידת הצורך, להוביל ולהעביר חומרី בניין, ציוד ומתקנים אחרים דרך הרכוש המשותף של הבניין ו/או לבצע עבודות אחרות הדורות להשלמת בניה של הבניין ו/או עבודות פיתוח הקשורות לכל אתר הבניה. פעולה המonicrat כאמור בסעיף זה עליל מתחייבת המonicrat לעשות כמייבר יכולת על מנת לסייע את הפגיעה בשימוש ובהנאה בדירה אשר יכול ויגרם לו משך תקופה השלמת הבניה ו/או השלמת עבודות הפיתוח מתחייבת המonicrat כי במהלך כל תקופה העבודות ועד השלמתן תזאג לאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה ולהצמדותיה.
- 9.12. במעמד חתימת הסכם זה הובחר לקונה, שאחוזי הבניה בבניין כולל – בין אם אלה אחוזי בניה טריטוריאלי נוצרו בבניית הבניין ובין אם אלה תוספת אחוזי בניה שנינטו עד להשלמת מכר (אובליגטור) של מלא הדירות בבניין, שייכים יהיו שייכים באופן לעדי לmonicrat והmonicrat תהיה רשאית לנצלם, למכרם להעבירות למרקען או מגרשים אחרים ו/או לחקלה אחרת, או לעשות בהם כל שימוש אחר כראות עיניה ולקונה לא תהיה כל דרישת או תביעה לאחוזי בניה אלו. אחוזי בניה שלא נצללו ואחוזי בניה שיתווסף בעתיד לאחר השלמת מכר מלא הדירות בבניין יהיה שייכים לכל הקונים בבניין לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף. סעיף עניין זה יכול בתקנון הבית המשותף לכשיירשם.
- 9.13. המonicrat מתחייבת למסור לקונה את החזקה בדירה כשהיא פנויה מכל אדם וחוץ, חופשית ונקייה מכל חוב, שעבוד, עקלות וזכות צד ג' (למעט בעטיו של הקונה) בתנאי שהקונה מצדיו יקיים את כל התחייבותיו לפני מועד מסירת הדירה, כמפורט בסכם זה.
- 9.14. המonicrat תהיה זכאית למסור את החזקה בדירה לקונה, והקונה יהיה חייב לקבל להזקתו, אף אם עבודות הפיתוח הקשוריים עם בניית הבניין ו/או עבודות בחלקים אחרים של הרכוש המשותף טרם הושלמו כל עוד תהא אפשרות של שימוש סביר בדירה וכל עוד קיימת גישה בטוחה ושימוש

סביר במבנה ובדירה ובחמדותיה. למען הסר ספק מובהר כי מסירת החזקה בדירה לא תעשה לפני קבלת טופס 4 לבניין ולדירה ואשר הדירה מתחברת בחיבור של קבוע למערכות חשמל, מים ביוב וגז ולפחות אחת המעליות מוכנה להפעלה.

9.15. ככל שיחול עיכוב שאינו בשליטת המוכרת וימנע השלמת עבודות הפיתוח וההשלמה בחלוקת אחרים של הבניין מחוץ לדירה ואו ברכוש המשותף והשלמת הבניה ביותר הפרויקט עד למועד מסירת החזקה בדירה המוכרת תהא רשאית להמשיך ולבצע עבודות אלה בלבד שבמהלך השלמת עבודות הפיתוח לא תימנע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותה ושימוש סביר בדירה. המוכרת תעשה כל ביכולתה וככל שהדבר אפשר על מנת להקטין את ההפרעה לקונה במהלך תקופת העבודות ותפעל להשלמת עבודות הפיתוח עד 12 חודשים לאחר מסירת הדירה.

#### **10. מסירת החזקה בדירה וב前方 משותף**

10.1. סמוך למועד השלמת הדירה, תשלח המוכרת לקונה הודעה בכתב ובה תזמן את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיتوואם ביןו לבין המוכרת שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלו החודעה... בהודעה זו תפרט המוכרת את כל התשלומים שהקונה חייב לסליקם, ואו מסמכים אחרים שעליו להציג בהתאם להסכם זה לפני התאריך שתואם למסירתה ורק אם הקונה אכן יעשה כך, תבוצע מסירת החזקה.

ככל שהקונה לא יتواءם ממועד למסירת הדירה לרשותו כאמור לעיל ואו לא יוכל לקבל את הדירה לרשותו במועד שתואם, תשלח המוכרת הודעה נוספת נוספת בה יתבקש הקונה בשנית בהתאם למועד למסירת הדירה לרשותו שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלו הודעה זו (להלן: "ההודעה הנוסףת")

לא קיים הקונה את כל חובותיו, החייבויותיו כאמור בהודעה מטעם המוכרת תבוצע מסירת החזקה בדירה עד שהקונה יקיים את כל תנאי החסכם החלים עליו לפני מסירה הדירה וזאת מבלי לגרוע מכל סעיף זו זכאי המוכרת בשל ההפרה ומוביל שהדבר יהווה הפרת התcheinבות של המוכרת למסירת החזקה בדירה במועד שסוכם

אי קבלת הדירה במועד שתואם בין הצדדים אף לאחר ההודעה הנוסףת יהווה הפרה יסודית מצד הקונה, בכפוף למטען התראה לתקן ההפרה תוך 14 ימים אשר לא תוקנה ע"י הקונה במהלך אוטם 14 ימים.

10.2. הדירה תימסר לקונה כשהיא ראויים למגורים, פנויה מכל חוץ של המוכר וחופשית מכל חוב, שעבורו, משכנתה או עיקול או זכות לצד ג' למעט משכנתה שנינתה בבטוחה לבנק המלווה (שאז תזאג המוכרת לקונה מכתב החrangle כאמור בסעיף 18.11 להלן) או משכנתה שנרשמה על פי בקשה הקונה לטובת בנק שיתן לקונה הלואה לרכישת הדירה.

במועד המסירה הדירה תהיה מתחברת למערכת המים הביוב והחשמל. הקונה מתחייב לשלם את תשלום ואו פיקדון שיידרש תמורת מוני חשמל ומים במועד בו יידרש לכך.

10.3. מוביל לפגוע כאמור לעיל - רשאית המוכרת להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסורה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור, לא יותר מחדשים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמה מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור מותנית בהסכם הקונה (להלן: "מסירה מוקדמת"). האמור בסעיף 10.1 ו- 10.2 יחול על המסירה המוקדמת.

10.4. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ואו באמצעות מי מטעמו לפני ובמשך למועד המסירה בתיאום מראש מול המוכרת.

תואם מועד לבדיקה כאמור לעיל, מוסכם כי יערך פרוטוקול בו יציין הקונה את העורתו לגבי הליקויים ואו עבודות השלמה שיש לבצע בדירה.

10.5. המוכרת תפעל כמייטב יכולתה לתקן הליקויים ולהשלמת כל העבודות עד למועד המסירה אך גם אי השלמתם לא יעכ卜 את המסירה למעט אם לא ניתן לעשות שימוש טיבר בדירה למגורים.

10.6. מסירת החזקה בדירה לקונה תבוצע בנוכחות נציג מוסמך של המוכרת והקונה עצמו ואו באמצעות מי מטעמו. במועד ובמועד המסירה הארץ ע"י המוכרת והקונה תרשומת, אשר תיתחensem על ידי נציג המוכרת והקונה ובה יצוין כל פגס, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים

במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה") . פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים כאשר לצד העוראות שאין מקובלות על המוכרת יצוין כי אלה אינן מוסכਮות על המוכרת.

הפרוטוקול ייחתום ע"י שני הצדדים וחתימת הקונה או נציגו עליו היא תנאי מוקדם למסירה החזקה בדירה.

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

אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייע או לשולח את אחוריות המוכרת על פי כל דין.

אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה/liקיים או שהוא נמסר להביעות רצון הקונה.

המוכרת מתחייבת לכלול את האמור בסעיף זה בפרוטוקול המסירה.

במידה והקונה לא הגיע לקבל את הדירה במועד שנקבע, תשלת לו המוכרת, כאמור בסעיף 10.1 לעיל, הודעה נוספת, בכתב ובדו"ר רשום, ואם לא יופיע גם למועד הנוסף שתואם, הרשות בידיו נציג המוכרת לעורוך פרוטוקול מסירת הדירה, גם שלא במעמד הקונה.

עריכת פרוטוקול כזה, ע"י נציג המוכרת בלבד, תחשב כמסירת הדירה לקונה כדין ובהתאם לתנאי הסכם זה וממועד זה תחול גם תקופת הבדיקה והאחריות והחל ממועד זה תחול על הקונה בלבד האחריות כמפורט בסעיף 10.9 להלן.

10.7. קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה או עריכת פרוטוקול ע"י נציג המוכרת במקרה והקונה לא הופיע קיבל את המפתחות או לא היה זכאי לקבלם עקב אי מיilio התchiebyiotio - ישמשו כראיה לבאורה כי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה. מיום זה ואילך ישא הקונה במסים ובתשולם החובה החלים על הדירה.

סמן לתאריך המסירה נציג הקונה אישורים על תשלומים עברו מוני- מים, חשמל, ופיקודנותם בעברם וכן תשלום שכ"ט ע"ד המטפל ברישום. אישר הקונה למוכרת כי יותקן בדירה גם מונה גז יוצג אישור כאמור לעיל גם בגין מונה גז והפקdon עבورو.

10.8. פגמים, קלוקלים, ליוקויים ואי התאמות שלא מונעים את השימוש הסביר בדירה למטרות מגוריים, לא יחושו כהפרת הטעם מצד המוכרת ולא יוכיחו את הקונה לסרב לקבל את החזקה בדירה וזאת בכפוף לחובות המוכרת לתקנים בהתאם להסכם.

10.9. לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה, כאמור בסעיפים 10.6-10.7 לעיל, על אף שהוא עליו לקבלה, כי אז ייחשב המועד האמור בהודעה הנוספת כמועד מסירה בפועל לקונה, לכל דבר ועניין, הנוגע להתחייבויות הקונה על פי הטעם זה ועל פי כל דין, ובכלל זאת אחריות הקונה למצוב הדירה ו/או מתקינה, אחיזתה, שמרתה והחבות לשאת בכל התשלומים, הוצאות, המיסים והחיטלים המנובעים מחזקת הדירה והבעלויות בה. אין באמור לעיל כדי לפגוע בחובות המוכרת כשומר חינם של דירה עד למועד מסירת החזקה בפועל. למוכרת יכולות לחיבת הקונה בדמי שימירה בהתאם לשיקול דעתה ובמקרה כזה תחשב כשומר שכר.

10.10. הקונה יהיה זכאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלווה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכרת בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו. בכפוף לאמר לעיל, אי ציון ליוקוי או פגם כלשהו בפרוטוקול המסירה לא ימענו מהקונה להעלות טענות בשלב מאוחר יותר מאשר לליוקויים או פגמים שהיו בדירה ולא נרשמו בנסיבות שאין מהווות עילה לביטול חוזה על פי דין הכללי, אלא אם מדובר בפגם נסתר או באירוע התאמה שלא ניתן להתגנות עליה על פי חוק המכר.

10.11. שלושת הקונים הראשונים שיקבלו לחזקתם את הדירות בבניין יחולטו ביניהם בדבר זהותם של מקבל הרכוש המשותף בבניין ויודיעו למוכרת. לא נסarra החודעה למוכרת בדבר זהות המקבל תוך 3 ימים מיום שהקונה השישי קיבל את החזקה בדירהתו וחליט המוכרת בעצמה מי יהיה הקונה/הकונים לו/להם תמסור את הרכוש המשותף שבבניין וכן את הוראות התחזקה והשימוש והם ימונו ע"י המוכרת בהתאם להחלטת המוכרת (להלן: **תניגות הזמןית**).

10.12. נמסר הרכוש המשותף לנציגות הזמנית, אזי מיטכ'ים הקונה כי אותה נציגות זמנית תהיה מוסמכת במעמדו מטעמו בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותה נציגות זמנית לקבלת הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייב ותזכה את הקונה.

10.13. הקונה מאשר למוכרת למסור לנציגות הזמנית הניל' ולקבל עבورو מהמוכרת את החלקים ברכוש המשותף, למעט אלה שיעודו להצמדה לדירה ומתחייב לפעול בעצמו לפי האמור בסעיף 10.11 ולהיות אחד מחברי הנציגות הזמנית במקרה שבו יהיה אחד משלשות הקונים הראשונים בבניין שיקבלו את הדירה לחזקתם.

10.14. הודיע לקונה כי הפעלת המערכות של הרכוש המשותף כפופה לכך שהנציגות הזמנית ו/או נציגות הבית המשותף, ככל שתיבחר עד לאוטו מועד, יתקשרו בתווים עם חברות החשמל לחברות הרכוש המשותף במונח למערכת החשמל בבניין. אין באמור לגועם מכך כי עלויות חיבור הבניין לרשת החשמל יהולו על המוכרת.

הודיע לקונה כי הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף יהולו על כלל רוכשי הדיורות בבניין לפי חלקם היחסתי. היה ויישארו בבניין דירות, בבעלות המוכרת, שלא נמכרו תשלם המוכרת לעוד הבית את התשלומים בגין החוצאות הקבועות, שהיא מגע בגין הדיורות לו היו מאוכסנות ואת התשלומים בגין הצריכה השוטפת אלא אם תוכיח המוכרת כי לא צרכה אותן בפועל.

10.15. הודיע לקונה כי הפעלת המעליות בגין תהייה בכפוף לכך שהנציגות הזמנית ו/או נציגות הבית המשותף יתקשרו בחוזה עם חברות המעליות לצורך אחזקה, תיקונים וביטוח של המעליות שיוטקו בגין ולשלם את כל הסכומים הנדרשים.

10.16. הודיע לקונה שאחריות המוכרת ואפשרות השימוש ברכוש המשותף יהיו בכפוף לכך שהNASDAQות הזמנית ו/או נציגות הבית המשותף ככל שתיבחר עד לאוטו מועד, יתקשרו בחוזה עם ספקי שירותים למערכות ולמוסרים שהותקנו בגין וצריכים בדיקה תקופתית ותחזוקה.

10.17. הוראות סעיפים 10.1-10.10 לעיל המתיחסות לקבלת הדירה יהולו בשינויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף ואולם, המוכרת זכאי למסור לקונה ו/או לנציגות הזמנית ו/או להזנת הבית המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מיעוץ טכני אחר כי הרכוש המשותף ו/או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים אישור כזה ישמש כראיה למסירתו אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתיחס אליו.

10.18. האמור בסעיפים 10.11-10.17 לעיל אינו פוטר את המוכרת מאחריותה לתקינות הרכוש המשותף בהתאם לחוק המכר ולבבד שהקונה ויתר בעלי הדיורות בגין ישמשו ברכוש המשותף שימוש ראוי וסביר.

## 11. אחריות ליקויים ואי התאמות - בדק ותיקונים

11.1. אחריות המוכרת לתקן ליקויים ואי התאמות בגין או בדירה יהיו בהתאם לחוק המכר (דירות) תש"ג-1973.

11.2. המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומתות וニアורה במפרט או בתקן رسمي או בתיקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), כפי שהנים במועד חתימת הסכם זה, ושהתובה לתקן חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות), תש"ג (להלן "ההתקאה"). "ההתקאה", "אי התאמות" ו"חוק המכר" וזו את למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

11.3. התחייבויות המוכרת לתקן אי התאמות כאמור לעיל, מותגנות בכך שהקונה יודע למוכרת על רשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתקאה (בנסיבות זה- "הודעה בדבר אי התקאה").

11.4. התגלתה אי התקאה כאמור הנינתה לתקן ואשר המוכרת מחייבת לתקן על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התקאה, תתקן המוכרת את אי ההתקאה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה מאפשר למוכרת הזדמנויות נאותה לתקן את אי ההתקאה.

חוורה ונתגלתה אי התאמה לאחר שהਮוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחלילתן במועד הודעה הקונה בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי התאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בזוז וזמן סביר ממועד הודעה הקונה, רשיי הקונה לתקן והמוכרת תישא בהוצאות תיקון. במקרה זה, ימסור הקונה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התקיקון.

11.5. הקונה מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן המבצע ואו לקבלני המשנה ואו לבאים מכוחם להיכנס לדירה לשם בדיקתה ולבצע את תיקוני אי התאמות בדירה, ככל שתהיה, וכן לבצע מותך הדירה תיקונים שיידרשו בנסיבות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שלאה יישו בשעות סבירות ובתiemos מראש עם הקונה.

11.6. המוכרת תבצע את תיקון אי התאמות שהיא חייבת ביצוען כאמור בהסתמך זה ולפי כל דין בזוז זמן סביר ממועד מסירת הודעה הקונה בדבר אי התאמה. ככל שכטוצאתה מביצוע תיקונים עיי המוכרת כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקון המוכרת כל נזק כנ"ל ותיזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותףקדומות ככל הניתן, קודם האפשרי לאחר סיום עבודות התקיקון.

11.7. פרט להתחייבויות המוכרת לתיקונים עפי' חוק המכר (דירות), אין ולא תחול עליו כל אחריות ו/או חובה נוספת כלשהי בקשר לליקויים כלשהם ו/או לתיקונים.

11.8. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייב הקונה לתחזק את הדירה באופן שוטף ו/או לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל פעולה בלתי מתאימה כדי לשמר את הדירה וולעש בה ובמתקניה שימוש נאות ומתאים.

11.9. אחריות המוכרת לתיקון פגס ו/או אי התאמה שאינם מואזכרים בחוק תריה מוגבלת ותקופה של 12 חודשים ממועד המשירה ואלה יתוקנו על ידה במרוכז בתום שנת הבדיקה או בסמוך לכך בזוז זמן - סביר ממתן הודעה בכתב, מלבד תיקונים דחופים שאי ביצועם המיידי, ימנע מהקונה שימוש בדירה למטרת מגוריים ותיקונים כאלה יבוצעו על ידי המוכרת בזוז זמן סביר ממועד הודעה על ידי הקונה ובהתאם לאופי הליקוי.

11.10. מוסכם מפורשות כי תנאי להגשת תביעה מצד הקונה בגין ליקויים ואי התאמות בדירה או ברכוש המשותף הינו מתן אפשרות סבירה למוכרת לתקן את הליקוי או אי התאמה. הזדמנות לבצע את התקיקון עד שלוש פעמים עיי המוכרת או מי מטעמה ייחס כמתן אפשרות סבירה למוכרת לתקן את הליקוי וכן יחולו הוראות סעיף 4 ב(ב) לחוק המכר.

11.11. מוסכם בזזה כי אם הקונה לא יאפשר את ביצוע התיקונים עצם או חלק מהם במועדים שיתואמו מראש בין הקונה למוכרת לא תהיה המוכרת חייבת יותר לבצע את התיקונים הנדרשים ויראו את הקונה כמצוור על כל טענה ו/או תביעה ואת המוכרת כמשמעותה מכל חובה ו/או אחריות בקשר לליקויים ו/או לתיקוני תקופת הבדיקה ו/או כל נזק ישיר או עקי הנובע מהם.

11.12. אחריות המוכרת אינה כוללת תיקוני צבע וסיד ותיקוני פגמים שנגרמו עיי הקונה ו/או מטעמו. אולם במידה ועקב ביצוע תיקונים, בהם חייבת המוכרת עפי' ההוראות, היא הכרת ביצוע תיקוני צבע וסיד - יבוצעו אלו על ידי המוכרת בהתאם לצורכי הנובע מביצוע התיקונים הנ"ל.

11.13. המוכרת תוכל להציג ללקוח כתבי התcheinבות מקבלנים שהועסקו בבנייה הבניין או מספקים של סחרות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או של אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם קיבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודה או המתקנים, המערכות, המוצרים החומריים וה絲חרות שbowtzu או שספקו על ידו. המציאה המוכרת ללקוח כתבי התcheinבות או תעוזות אחרות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות שירות לקוחות או לטפקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק מפנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בזוז זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכל לבצע את התקיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמנוה להט כסיס זמני או קבוע שלא בבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע תיקוניים והמוכרת תתקן את הליקויים וαι התאומות כאמור בהסתמך זה בהתאם לכל דין. למען השר ספק יובהר כי אין באמור כדי להסיד מהמוכרת אחריות לתקן אי התאומות על פי כל דין.

11.14. להסרת ספק מוחזר כי אין המוכרת אחרית מכל בחינה שהיא לשמירתם ו/או לשימושם ו/או לתקינותם ו/או לטיבם של כל פרייט ו/או אביזר ו/או חלק ו/או חומרים כלשהם כללים במפרט הטכני של הדירה ו/או שהובאו לדירה על ידי הקונה כדי לבצע שינויים ו/או תוספות. אין באמור לגורע מכך כי המוכרת תישא באחריות להתקנת המוצרים ככל שהוא נעשה על ידה ומוחר הליקוי נועץ בהתקנה.

11.15. הקונה מתחייב לעשות את כל הפעולות הנדרשות ו/או להימנע מעשיית פעולות בלתי מתאימות על מנת לשמר על הדירה והבנייה בהתאם להוראות התחזוקה שינתנו ע"י המוכרת או מי מטעמה ו/או בהתאם למתחייב ממצב הדירה והבנייה והתחזוקה הנדרשת.

11.16. הודיע לקונה כי ביצוע התקיונים, כאמור לעיל, יש בהם משום גרים את נעימות ו/או אי נוחות ו/או מטרד במידה מסוימת. המוכרת תעשה ככלב יסודתו וככל ה תלוי בה לצמצם את אי הנעימות הניל.

11.17. היה ונוצר פגס שאינו ניתן לתקן באופן סביר או שעלות התקיקו חריגה ביותר או שאינה עומדת ביחס סביר לנזק שנגרם לקונה - אזי תהיה המוכרת פטורה מביצוע התקיקו ובמקרים התקיקו יהיה הקונה זכאי לפיצוי מהמוכרת על הנזק שנגרם לו עקב הפגס, אם גרם, והצדדים מסכימים כי קביעותו של מהנדס מוסכם על שני הצדדים תהיה ראייה לכאורה בעניין זה. ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה תוך 30 ימים על זהות מהנדס ימונה המהנדס ע"י יוזר לשכת האינג'יררים.

11.18. המוכרת לא רשאית למנות מהנדס או אדריכל המועסקים על זהה, על מנת שייפסקו ויחלטו באופן סופי בשאלת האם היו ליקויים או אי התאמות או בכל עניין אחר הקשור בכך.

11.19. הוראות סעיפים 11.1-11.18 לעיל יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים:

11.19.1. אחריות המוכרת תחול כלפי כל בעלי הדירות בבניין במאוחד ולפיכך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף תעשה על ידי נציגות הבית המשותף בבניין.

11.19.2. תנאי מוקדם לקיום אחוריות לטיב המתקנים וממערכות המשותפות, מטעם היוצרים ו/או הספקים (להלן ביחד "הספקים") של אותם מתקנים ומערכות, וכן לאחריות וחבות המוכרת כלפי הקונה לגבי אותם מתקנים ומערכות משותפים במשך תקופת הבדיקה והאחריות, הינו שמיירה וביצוע עבודות האחזקה, התפעול והשרות של אותן מתקנים ומערכות משותפים על ידי הספקים, במשך תקופת הבדיקה וכל זאת בכפוף לסעיף 11.15 לעיל.

11.19.3. לצורך מונע תוקף לאחריות הספקים כלפי המוכרת כאמור וכתנאי מוקדם לקיום אחוריות וחבות המוכרת כלפי הקונה לגבי אותם מתקנים ומערכות משותפים בתקופת הבדיקה, מתחייב הקונה להתחשך לבד ו/או ביחד עם רוכשי דירות אחרים בבניין ו/או לגרום לכך כי נציגות הבית המשותף תתקשר עם הספקים או עם כל גורם אחזקת אחר, בהטכים לביצוע עבודות האחזקה והשרות של המתקנים וממערכות המשותפות.

## 12. שינויים ותוספות

12.1. עד למסירת החזקה לקונה וקבלת טופס 4 הקונה לא יהיה רשאי לעשות שינויים ו/או תוספות בדירה בין עצמו ובין ע"י אחרים מטעמו וכן לא יהיה רשאי להיכנס לדירה ולהכנס לדירות חומרים, כלים או מתקנים ואביזרים מכל סוג ומין עד למסירת החזקה בדירה לקונה.

12.2. הקונה לא יהיה רשאי לדרוש זיכוי כספי נגד ויתור על רכיבים/פריטים במפרט, למעט ויתור נגד הרכיבים/פריטים המפורטים בספח ד' להסכם זה.

12.3. הקונה מתחייב בזה כי עד לרישום הבניין כבית משותף ורישום הזכויות בדירה על שמו בפנקס הבתים המשותפים (או כאמור נפרד בבית משותף היה וככל הפרויקט יירושם כבית משותף) ובleshchet רישום המקרקעין לא יבצע שינויים ותוספות בבניין או בדירה בקירות חיצוניים ולא יבנה תוספת כלשהי על הקרקע ו/או בניין ו/או בדירה הטעונית היותר בניה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

12.4. מבלי לגורע מהאמור לעיל ומיתר זכויות המוכרת יהא הקונה חייב להרס כל שינוי או תוספה שבוצעו על ידו אם בוצעו, בניגוד לאמור לעיל, ולהסביר את המצב לקדמתו מיד עם דרישת המוכרת וכן לשפota את המוכרת בגין כל נזק והוצאה שנגרמה לה עקב כך.

12.4. מבלי לגורע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה שלא לבצע ו/או להתריר ביצועם של שינויים חיצוניים, כהגדרתם להלן, בטרם קיבל היתר בניה כדין, וככל שהוא נדרש יהה עליו לקבל אישור מנציבות הבית. הודיע לקונה שהאיסור הניל בעניין השינויים החיצוניים נועד על מנת לאפשר את השמירה על חזותו החיצונית של הבניין ושמירתו אופיו ומתקנותיו וכי הוראות ממעין זה יכולות ותיקלנה בתקומו

הבית המשותף וכי יראו אותו כחובה לשמר על הוראות אלו יחד עם יתר בעלי הדירות האחרים בבניין.

12.5. בנוסף להודע לקונה כי בעצם ביצוע של שינויים חיצוניים מסיר הקונה מה版权归原ת כל אחריות לתקינותו של אותו חלק בדירה או בניין שבו נעשה השינוי החיצוני.

"שינויים חיצוניים", משמען לעניין חזה זה בין היתר – החלפת או שינוי החלונות, שינוי צבע חיצוני או כל שינוי אחר ברכוש המשותף, פגעה בציפוי או בטיחת חיצוני, התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר ע"ג הquierות החיצוניים, התקנת אנטנה מכל סוג, תליית שלטים וכל פעולה העוללה לפגוע באחיזות המראת החיצוני של הבניין ו/או העולמים לסכן את יציבות כל חלק מהבניין ו/או לפגוע בערכו.

### 13. רישום הזכויות בדירה על שם הקונה

13.1. המוכרת תפעל לכך שהבניין יירשם כבית משותף במובן חוק המקראען בנפרד או ביחד עם בתים / בניינים אחרים כבית משותף מרכיב, וכי הדירה תרשס כיחידה רישום נפרד בבית המשותף, וזאת לפי שיקול דעתה ובהתחשב להוראות הדין ובכפוף להוראותיו ולאישורו של המפקח על רישום המקראען. הרישום הנ"ל יבוצע במועדים כאמור בסעיף 6ב לחוק המכר כדלקמן :

13.1.1. רישום הבניין בפנקט בתים משותפים לא יותר מトום שנה ממועד רישום בפנקטי המקראען של החלוקה והאיחוד של הקrukע עליו בינוי הדירה כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;

13.1.2. רישום זכויות הקונה בדירה בפנקט בתים משותפים לא יותר מトום שישה חודשים ממועד רישום הבניין בפנקט הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

בחישוב המועדים הנ"ל לא יבואו במניין תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביון כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה למנוע את קיומו.

13.2. המוכרת תפעל לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בחכירה מהוונת כshan נקיות מכל עיקול שיעבור, או משכנתא שמקורה במווארת ופרט למשכנתא שעשויה להירשם בגין הלואה או משכנתא שנTEL שייטול הקונה או שיעבודים ו/או העורות מכל סוג שהוא ו/או עיקולים מהמתה הקונה, והכל במועדים הנקבעים בחוק המכר דירות ובכפוף להמצאת מלאה המסמכים הדורושים ע"י הקונה לצורך הרישום לרבות אישורי מיסים ושטרוי משכנתא.

בהתאם להללי רישות מקראען ישראל, המוכרת תפעל לכך שרשوت מקראען ישראל תחתום על חוזה חכירה לגבי הדירה.

חוזה החכירה ותנאייו יהיו לפי הנוהל ברמי'י במועד חתימתו.

הקונה מתחייב לחתום עם רמי'י על חוזה חכירה ביחס לדירה במועד שיתואם בין לוין המוכרת ולהמציא למוכרת אישור מאות רמי'י המעד על חתימת החוזה הנ"ל.

13.3. הודיע לקונה כי נכוון למועד זה לא נתן להשלים במקראען את רישום הבניין כבית משותף וכי ניתן יהיה לבצע את הפעולות והרישומים המפורטים בסעיפים 13.1-13.2 לעיל רק עם גמר הבניה של הבניין, ו/או גמר ביצוע פעולות פרצלאציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ביחס ל夸ק וסבירתה ככל שיידרש.

כמו בהר בסעיף 13.1 לעיל, בחישוב תקופות הרישום הנ"ל לא יבואו במניין תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביון כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה היהת למנוע את קיומו. המוכרת תפעל ברישום הנ"ל תוך זמן סביר לאחר סיום תקופת העיכוב ולכשתיווצר האפשרות המעשית לכך.

הודיע לקונה שבעת הרישום הסופי, ולאחר גמר ביצוע פעולות פרצלאציה ו/או רישום תכנית איחוד ו/או תכנית חלוקה של המקראען (ככל שיובצע) יתבצעו שינויים בגבולות המקראען ו/או בשטחה והוא מסכימים לכך בכפוף לכך שלא יפגעו בזכויותיו על פי הסכם זה.

13.4. בהגעה מועד רישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, יעשה הקונה את כל הדירוש ויחתום על כל המסמכים כפי שיורו לו המוכרת /או עורכי דינה, על מנת לאפשר את ביצוע הרישום. מבלי לגרוע מליליות הוראה זו ומוחות הקונה לחנות במעמד חתימת הסכם זה על ידי כוח בלתי חזק כאמור להלן, מוסכם מפורשות כי הקונה יהיה חייב להמציא, למוכרת או לבאי כוחה, כל אישור על תשלומים מסוימים ו/או כל אישור אחר שיהיה צורך בהם ושבלהודיהם לא ניתן לבצע את הרישום. בהגעה מועד זה ב"כ המוכרת יפנה לקופה לצורך ביצוע פעולות כאמור בסעיף זה לבאי.

אין במתן ידיי הכה הבלתי חזק כדי לפטור את הקונה מהתחייבויותיו בסעיף זה. ככל שהקונה ידרש להגעה למוכרת/ לבאי כח המוכרת/ לרשותות השונות בהתאם עימיו מועד סביר להגעה.

13.5. לא מילא הקונה את האמור בסעיף 13.4 דלעיל, תוך 90 ימים מיום שנתקבש לעשות כן, ובנוסף לא מילא הקונה את האמור בסעיף 13.4 אף לאחר חלוף תקופה נוספת של 90 ימים ולאחר שנשלחו אליו שתי התראות בכתב יחויב הקונה בתשלומים סבירinosף, שיקבע ע"י המוכרת או פרקליטה, בגין הטיפול המיוחד והנוסף שניתן לקונה עקב אי מיילוי התחייבויותיו לפי סעיף 13.4. תנאי לביצוע הטיפול לאחר תקופה הניליה תהיה תשלום מראש של הסכום הנוסף שנקבע ע"י המוכרת. גובה התשלומים הנוסף ייקבע בין היתר בהתאם לתקופת האיתור מעבר ל- 90 הימים הניל' ולנסיבות הרכוניות באותו מועד.

13.6. מוסכם מפורשת, כי זכויות הקונה בדירה מתייחסות אך ורק לדיירה עצמה כולל הצמדות שסומנו בתשריט הרכישה ולה בלבך ואין לו זכויות אחרות שעון בחלקים אחרים של הבניין פרט לחלקו ברכוש המשותף הודיעו לקונה כי למוכרת שmoraha הזכות לאروم לכך שעם רישום הבניין ו/או הפרוייקט בפנקס הבתים המשותפים, ירשו זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או יוצאו מקומות חניה ו/או שטחים אחרים מהמקרקעין ו/או מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות מסוימות ו/או יחידות אחרות בבניין עצמו לפי החלטת המוכרת כמפורט במפרט הטכני (נספח ב2). הודיעו לקונה כי למוכרת זכויות Lagerosם תקונו מוסכם ו/או תוספת לתקנון המצוין, אשר יכול תנאים בדבר הצמדת מקומות חניה ו/או הצמדות שטחים אחרים ותנאים אחרים, בקשר לזכות השימוש ברכוש המשותף ובמקרקעין כמפורט הטכני (נספח ב2).

13.7. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם בווזה כי המוכרת רשאית להוציא מסגרת הרכוש המשותף חלקים בניויים ו/או בלתי בניויים על המקרקעין, שטחי גינה ושטחי חניה מקורים ובלתי מקורים, קירות חיצוניים, ניירות נפרדות, גגות, גגות עליונים, מרפסות, מתקנים המשמשים בלבד ייחידה או ייחידות מסוימות בבניין וכוי' ולהצמידם בצדדים מיוחדים ליחידות בבניין, הכל לפי שיקול דעתה הבלטי של המוכרת ובלבד שתלകים אלה לא הוצמדו לדירה ולא קיימת מניעה או איסור להוציאם מהרכוש המשותף לפי דין כמפורט במפרט הטכני (נספח ב2).

13.8. המוכרת תהיה רשאית להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט או בתכניות המכר, חדר שניים ו/או מתקנים אחרים עבור חברות החשמל וספקות התקשרות והגז. במקורה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הניל' תודיעו על כך המוכרת לקופה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הננתנות לקופה על פי דין.

הזכויות בחדר השנאי/או חדר בזק ירשמו ע"ש חברות החשמל ובזק (בהתאם) וכן יוקנו להם זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר לחדר השנאיים וחדר הבזק. הקונה מסכים שהמוכרת תעניק לחברת החשמל ולזוק את הזכויות האמוראות וככל כל זכות אחרת שתידרש על ידן לרבות רישוםן חלקות משנה נפרדות, לרבות רישום סעיף בתקנון הבית המשותף לפיו חברת החשמל ובזק תהינה פטורות מהוצאות ועד החבית / דמי ניהול ו/או הוצאות תחזוקה מכל מין וסוג שהוא ולרבות רישום העורות אזהרה/ חכירות וזיקות הנאה לטובתן, וכי במקורה של רישום בית משותף תיכלנה בתקנון הבית המשותף הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל, לרבות זכויות מעבר.

תקנון הבית המשותף שירשם יתבסס על התקנון המצוין בכפוף לצרכים ודרישות הרשות בפרויקט.

13.9. ככל ותתבקש לכך ע"י הרשות הרכוניות, המוכרת תהיה זכאית בכל שלב, ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שມטרתה חלוקת המקרקעין, ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצורכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורתה ובבלבד שלא יפגעו זכויות הקונה על פי הסכם זה. ע"פ דין.

13.10. המוכרת תהיה רשאית לרשות העורות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין בכלל ועל חלקה רלוונטיות ספציפית בפרט ו/או על הבית המשותף ו/או על הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים אחרים כפי שאלה תיזדרשנה על פי שיקול דעתה ו/או בהתאם לדרישות הרשות הרכוניות, בין

היתר, להבטחת זכויות מעבר לכלי רכב והולכי רגל, זכויות שימוש בשטחים (לרובות חניות) במתקנים ובמערכות שנעדו לשימושם של בעלי דירות אחרים במבנה, או של בעלי זכויות בבניינים סמוכים, או של רשויות ציבוריות, כגון עירייה, חברת חשמל, בזק, חברת גז וכו'.

13.11. מבלי Lagerou במאומה מן האמור בסעיפים הקודמים, ביחס לזכויות מוגדרות של המוכרת בעניינים הקשורים ברישום הבית המשותף וברכוש המשותף והשימוש בו וכן בקביעת החלקים ברוכש המשותף שיוצמדו לדירה, ומתוך כונה מוצחרת להוטף על האמור לעיל, הודיע לקונה כי ככל עניין הנוגע לכל הנושאים הנ"ל והקשר בהם באיזה אופן שהוא, תהא המוכרת חופשית לחולוטן לגירוש שהרישומים בנושאים אלה בפנסיסי המקרקעין למיניהם בקשר למקרקעין יבוצעו אך ורק על פי קביעותיה והחלטותיה בלבד שאין בהחלטה אלה לפוגע בזכויות הקונה על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

13.12. כל עוד לא נרשמה הדירה ע"ש הקונה בלשכת המקרקעין ישמש הסכם זה כראיה לזכות הקונה בדירה.

13.13. בהתאם לטעיף 2 להסכם החכירה שבין המוכרת לרמי'י וכל עוד לא נרשמה הדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין (לרובות לאחר שהזכויות בדירה נרשמו ע"ש הקונה ברמי'י) תשמש המוכרת כחברה משכנת וככל העברת זכויות ביחס לדירה תבוצע בהתאם לנחיי ותעריפי המוכרת להעברת זכויות במקרקעין ובדירה.

#### 14. תשלום מסים אגרות והוצאות שונות

14.1. המוכרת תישא בתשלום מס שבך מקרקעין או מס הכנסה בגין מכירת הדירה לקונה.

14.2. כל היטלים (לרובות היטל השבחה, היטל תייעול, היטל ביוב, היטל סלילה), אגרות, מסים ותשלומי חובה עירוניים (לרובות ארוננה) או ממשלטיים או אחרים מכל סוג שהוא, החלים ואו שיחולו על הדירה או בקשר אליה לרבות חלקו היחסי במקרקעין ו/או בחלוקת הרלוונטיות ו/או בקשר המשותף הקיימים ביום חתימת ההסכם (להלן: "המינים") לרבות כללים על בעליים ובין אם יושטו על מחזיקים עד למועד המסירה. יחולו על המוכר ובגין התקופה שתחליתה במועד המסירה ואילך יחולו על הקונה.

14.3. הודיע לקונה כי במידה וידחה מועד המסירה עקב טעמים העוזים בקונה תחול החובה לתשלום המיסים כמפורט בסעיף 14.2 ממועד המסירה המקורי הנקוב בנפקח אי' ולא ממועד המסירה הדחויה.

14.4. היטל השבחה שיוטל על הדירה בגין תוכנית בניין עיר שאושרה עד למועד חתימת הסכם זה יחול על המוכרת. היטל השבחה שיוטל על הדירה עד למועד מסירת החזקה ושיילתו נוצרה בהמשך ליוומת המוכרת יחול על המוכרת. כל היטל השבחה בגין תוכנית בניין עיר שתואשר לאחר חתימת הסכם זה ושהמוכרת לא ניצלה עבורה את זכויות הבניה שניתנו מכוחה ו/או בגין תוספת בניית שתעשה ע"י הקונה ושאיתנה כתוצאה מיוזמת המוכרת יחול על הקונה.

14.5. הקונה ישא בתשלום מס רכישה במועד ובהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 החל על עסקה זו ככל שיחול. באחריות כל אחד מהצדדים לעסקה להגish דיווח למשרדי מיסוי מקרקעין.

באחריות הקונה לדוחות לרשות המס על העסקה נשוא חווה זה בהתאם להוראות הדין ובאחריותו להכין את השומה בעצמו ו/או באמצעות עו"ד מטעמו למרות האמור וככל שתתבקש ע"י הקונה, המוכרת ו/או מי מטעמה לרבות עורך דין מסכים לעורוך שומה עצמית עבור הקונה בעניין חבות הקונה במס רכישה בגין רכישת הדירה.

14.6. עבור ביצוע הרישומים השונים המתחייבים מהסכם זה (רישום הבית המשותף ורישום זכויות הקונה בדירה), ישם הקונה לב"כ המוכרת במעמד חתימת ההסכם סך בגובה כאמור בסעיף 2 לתנקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.

למען הסר ספק הסך הנ"ל אינו כולל אגרות לרישום משכנתא/ הערת בגין התחייבות לרישום משכנתא אשר עלותן תחול גם היא על הקונה.

- על אף האמור בסעיף 14.2 הודיעו לكونה כי התמורה כהגדורה בנספח התמורה נקבעה ע"י המוכרת בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם היידוע ביום חתימת החסכם. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו על הדירה או בקשר עם רכישתה, שאנים קיימים ביום חתימת החסכם ו/או בתוספת למיסים קיימים המתיחסים לדירה ו/או לעסקת המכירה לكونה אשר על פי דין הוטלו על רוכשי הדירה. הוות מט כאמור, או הוגדל שיעורו של מס קיים המתיחס לדירה ו/או למקרקעין ישא בו הקונה כפי חלקו היחסני לפי העניין.

14.8. כאשר יגיע המועד לכך המוכרת תודיעו לكونה כי עליו לדאגן לחתימה על חוזים לאספקת شمال, מים, גז (כל והקונה אישר למוכרת להתקשר עם ספק גז לגבי הדירה שרכש) ו- תקשורת לדירה, (כל והקונה אישר למוכרת להתקשר עם ספק תקשורת לגבי הדירה שרכש). עם קבלת הודעה, הקונה מתחייב לחתום על הסכמים לאספקת شمال, מים, גז, ותקשורת לדירה עם הגופים הנוגעים בדבר, כדי להבטיח את הספקתם לדירה בעוד מועד, וכן מתחיב הקונה כי ישא בתשלומים בגין המונימס לדירה והתקנותם.

mobher כי התשלומים בגין חיבור הבניין לרשות המים העירונית, למיכל אספקת הגז (מייל או צובר) עד למועד הדירתי וחיבור הבניין לרשות החשמל הארץית יחול על המוכרת.

למען הסר ספק, במקרה בו הקונה למורות הוועת המוכרת, לא דאג להתקשר בחוזים כאמור לעיל ואו לא שילם תשלום החל עליו כאמור בסעיף זה ומוכרת שילמה תשלוםם אלה או חלקם לגורמים הניל' קודם למועד המשירה, שכן אי ביצוע התשלומים במועד היה עלול לעכב את המוכרת מלעומוד בהתחייבותו, ישיב הקונה למוכרת את הסכומים ששולמו עבורו כאמור עד לא יותר ממועד המשירה בצויר הפרשי הצמדה למדד תושמות הבניה ממועד תשלוםם ע"י המוכרת ועד להשבת התשלומים בפועל. כל טענות ההגנה שהיו עומדות לكونה כלפי אותו גורם לו שילמה המוכרת כאמור יעדמו לו כלפי המוכרת.

14.9. הקונה מתחיב לשלם את מיסי ועד הבית באופן יחסי לפי חוק המקרקעין או כל החלטה של ועד הבית ובבדSCP כל החלטה תביא בכלל השיקולים את חלקה היחסני של הדירה ברוכש המשותף.

14.10. את כל התשלומים הנזכרים בסעיף 14.8 לעיל והמתיחסים לكونה, מתחיב הקונה לשלם במועד שיצוין בהזדעת הדרישת ע"י המוכרת ואם לא נקבע מועד תשלום ישולם תוך 7 ימים ממועד החודעה ובכל מקרה עד למועד מסירת החזקה לדירה וכتنאי לה. התשלומים לרשות המוסמכת ישולם עם דרישת הראשמה ו/או במועד הקבוע לפי דין. תשלוםם לכל גורם אחר ישולם במועד שידרש על ידו ו/או על פי המוסכם עימיו או מול המוכרת.

אם המוכרת תשלם איזה סכום שהוא במקום הקונה, שכן אי ביצוע התשלום במועד היה עלול לעכב את המוכרת מלעומוד בהתחייבותה, יהיה הקונה חייב להחזיר למוכרת הסכום שהוציא מיד לדרישתה הראשונה שתישלח לכטובת הקונה בכתב ובזרואר דוחם. כל טענות ההגנה שהיו עומדות לكونה כלפי אותו גורם לו שילמה המוכרת כאמור יעדמו לו כלפי המוכרת, כל עוד הקונה לא ישלם, לא תהא המוכרת חייבת להעביר לו חזקה ו/או בעלות הדירה לפי העניין, וזאת בנוסך לכל סעיף אחר העומד למוכרת ע"פ חוזה זה, במקרה של אי פירעון תשלוםם.

14.11. היה ובבניין ישארו דירות בעלות המוכרת שלא נמכרו ו/או לא נמסרו תשלום המוכרת לעוד הבית את התשלומים, שהיה מגיע בגין הדירה לו הייתה מאוכלסת. המוכרת תהיה פטורה מאותו של חלק של הווצאות תשלום עבור צריכה ככל שתוכיח שלא צריכה.

15. **פיו וחתימה על מסמכים**

במועד חתימת הסכם זה, יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר. ייפוי הכוח הניל' ישמש את המוכרת ופרקלית לביצוע כל רישום שהוא וכל פעולה אחרת שהיא מתחייבת מהוראות הסכם זה לקיום הוראות חוזה זה לרבות רישום זכותו של הקונה בדירה, רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה. מובהר כי עצם מתן ייפוי כוח אינו מScheduler את הקונה מקומות התחביבו בעצמו שלא באמצעות מייפה הכוח.

הكونה מאשר לב"כ המוכרת לחתום על כתוב התחביבות, תצהירים ומסמכים שונים ככל שיידרשו ע"י רשות מקרקעי ישראל בדבר אישור על מכירת הזכיות בדירה לנitin זר.

האמור בסעיף זה מהוות הוראה בלתי חוזרת של הקונה למינפה הכוח לפעול על פי בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי, דהינו של המוכרת ו/או בנק שיתן לكونה הלואה לרכישת הדירה ו/או קונים אחרים תלויות בכך.

- .15.4. שני הצדדים מתחייבים לנקוט בכל הצדדים ולחתום על תצהירם, שטר מכר ו/או כל טפסים ומסמכים אחרים הנוגעים להסכם זה על כל תנאי לצורך ביצועו וקיומו המלא - הכל כפי שיורו להם פרקליטי המוכרת.
- .15.5. משרד עורכי הדין יואל שטרן מרוחב בן גוריון 2 ר'ג, הוא פרקליט המוכרת בלבד ומיציג אותה בעסקה הנוכחית (להלן: "עו"ה"ד") הודיע לكونה כי הוא רשאי להיות מיוצג על ידי עורך דין אחר, לפי בחרותו.
- .15.6. הודיע לكونה כי עו"ד יציג אותו לצורכי השלמת הליכי הרישום **בלבד** עד להשלמת רישום הדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין.
- 16. העברת זכויות**
- .16.1. המוכרת תהיה זכאית להעביר את זכויותיה וחובותיה לפי הסכם זה, ללא הסכמת הקונה, ובתנאי שמקבל ההערכה, קיבל על עצמו את כל התחביבותיו כלפי הקונה והמומכרת תישאר ערבה כלפי הקונה למילוי התחביבות ע"י מקבל ההערכה.
- .16.2. עד לרישום הדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה יהיה זכאי להעביר את זכויותיו לפי הסכם זה לצד ג' ורק לאחר שביצעת את כל התחביבותיו על פי חוזה זה, אשר היה עליו לעז לבצען עד למועד העברת הזכויות, לרבות תשלום את מלאה התמורה וקיבלה את החזקה בדירה והכל מבלי Lager ובסעיף 7.12 לעיל ולאחר מכן מלאו כל התנאים הבאים במצטבר:
- .16.2.1. הקונה יודיע בכתב למוכרת על רצונו להעביר את זכויותיו ויקבל את אישורה להערכה. הסכמת המוכרת לא תהא רשאית לסרב להעברת הזכויות אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד.
- .16.2.2. מקבל ההערכה יקבל על עצמו בכתב את כל התחביבות הקונה, לפי הסכם זה, ויחתום על ייפוי כוח לפי הסכם זה.
- .16.2.3. הקונה החזיר למוכרת את הערכיות הבנקאיות שקיבל.
- .16.2.4. הקונה ישלם את כל ההוצאות, המסים והאגרות המגיעים ממנו בהתאם להסכם זה.
- .16.2.5. הצדדים להערכה ימציאו למוכרת אישורי מס שבחר, מס רכישה, הרשות המקומית, ועד בית וכן אישור על סילוק משכנתא, וישלמו את כל התשלומים הכרוכים בכך.
- .16.2.6. במידה שהקונה קיבל הלוואה למימון רכישת הדירה- המלווה נתן הסכמו בכתב להעברת הזכויות וכן הערת האזהרה שנרשמה לטובה המלווה, ככל שנרשמה, בוטלה.
- .16.2.7. הקונה ו/או הנuber ישילמו למוכרת לכזו הפיקוח. במידה ובאותה עת לא יחולו הוראות צו פיקוח המגילות דמי טיפול בהתאם לשולם למוכרת שווי של 600 ל"ש + מע"מ.
- .16.2.8. שני הצדדים לעסקה יחתמו על כל מסמך שיידרש לצורך העברת הזכויות באופן ובנוסח המקבילים בשוק ולפי העניין, על פי שיקול דעת ב"כ המוכרת בהתאם לנוהל העברת הזכויות שקבע ע"י המוכרת ובא כוחה.
- .16.3. לא מילא הקונה ו/או מקבל ההערכה את כל התנאים המפורטים בסעיף זה - יהיו המוכרת ופרקליטה פטורים מלאשר את העברת הזכויות וمحובתם לרשות את הדירה על שם מקבל ההערכה בלשכת רישום המקרקעין או בספריה החברה המשכנת או כל חובה אחרת לפי הסכם זה.
- .16.4. רק בכפוף לקיום **מלוא** האמור בסעיף 16.2 על תת סעיפיו ישחרר הקונה מהתחביבותיו למוכרת, כאשר בכל מקרה מובהר כי אין בקיים התחביבותיו של מקבל ההערכה כלפי הקונה לשחרר את הקונה מהתחביבותיו כלפי המוכרת.
- .16.5. בנוסף, הודיע לكونה בזאת שככל עוד לא הושלם רישום הדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה רשאי למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחביבותיו על פי הסכם זה לאחרים ולא יהיה

זכאי להקנות בכל דרך שהיא כל זכויות שחשן בדירה או בקשר אליה למעט לטובת בנק שיתן הלוואה לكونה למימון רכישת הדירה, אלא אם ניתנה לכך הסכמת המוכרת בכתב ובראש.

#### 17. הפרת התחייבות

17.1. פירעון כל תשלום המגיע מהكونה, עפ"י הסכם זה ונשפקו, במועדו ובמלואו הן תנאי יסודי של הסכם זה ופיגור בתשלומים כלשהו העלה על 14 ימים – יהו הפרה טודית של ההסכם ויקנה למומרת את הזכות לבטל את ההסכם, לאחר שהكونה נדרש לתקן את ההפרה בכתב רשמי בתוך 10 ימים מיום קבלת המכתב והكونה לא עשה כן.

17.2. במידה והكونה יפיגר בתשלומים סכום כל שהוא, הנזכר בהסכם זה, והמומרת החיליטה שלא לבטל את ההסכם – יהיה הקונה חייב לשלם בנוסף לטכסום הפיגור גם הפרשי הצמדה למדד שבין המועד שנקבע לתשלומים הטכסום הנ"ל ועד ליום תשלוםם בפועל ובצירוף ריבית בשיעור של 1% לכל חדש של פיגור או ריבית חריגה של בנק לאומי בחשבונות חח"ד לפי הגובה מביניהם. מובהר כי במקרה של צירוף ריבית חריגה של בנק לאומי לטכסום הפיגור לא יתוסף הפרשי הצמדה אשר כבר מגולמים בריבית חריגתה. מוסכם כי איחור של עד 7 ימים לא יהו איחור שבגינו תשלום ריבית פיגורים.

17.3. במקרה שהמומרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה ישם הקונה למומרת סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה הכלולה (לרובות מע"מ), לשכסום זה צמוד, בהתאם לתנאי הצמדה של תלומוי הקונה שנקבעו בהסכם זה ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הטכסום, כפיוים קבועים מוסכמים בגין החזאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעיף המוקנה למומרת על פי דין ובכפוף לו. המומרת תהיה רשאית לחתול את סכום הפיצוי המוסכם כתוצאה מtower הסכומים ששולם לה (ע"ח התמורה) ע"י הקונה.

17.4. בוטל ההסכם ע"י המומרת בשל הפרטו על ידי הקונה, מוסכם כי מתוך הכספיים ששולם ע"י הקונה תחויר המומרת לבנק את החלואה שהكونה קיבל לצורך מימון רכישת הדירה לרבות תשלום קנסות ריביות עלמלת פרעון מוקדם וכדי ככל שייהיו, ויתרת הכספיים, לאחר ה啻ולות הפיזיות המוסכם כאמור לעיל וסילוק המשכנתה, תוחזר לקונה תוך 45 ימים מיום הביטול כשחם צמודים מיום הביטול ועד להשבה (למעט הסר ספק הסכם האמור לא יישא כל ריבית) ובתנאי מוקדם שהكونה יתחייב בכתב לוותר על כל טענה ואו דרישת לזכות בדירה יחתום על תצהיר ביטול במס שבח, ישיב למומרת את הערכיות הבנקאיות שקיבל ויבטל את הערכות האזהרה אם נרשמה/מו כזאת והכל תוך שמירת טענות הקונה על פי דין.

17.5. כל יותר, ארכה, הנחה או דחיה מצד המומרת, בקשר למילוי הוראות הסכם זה, לא יפגע בזכויותיו על פי ההסכם ולא יראו בהם כתקדים ו/או בהסכם של המומרת לא מילוי כזה מצד הקונה ובכל מקרה עליהם להינתן בכתב בלבד.

#### 18. הבטחת כספי הקונה

18.1. הודיע לكونה שהמומרת תתקשר בהסכם למימון בניית הבניין ולצורך זה תמשכן המומרת את זכויותיו במרקען לטובת הבנק המלאה כהגדרתו לעיל.

18.2. עיקרי ההסכם בין המומרת לבנק המלאה הינו כדלקמן:

18.2.1. תשלוםם שישלם הקונה עבור רכישת הדירה יופקדו בחשבון נפרד בבנק המלאה, המיעד אך ורק למימון בניית אותה דירה.

18.2.2. הבנק המלאה ישחרר למומרת כספים מחשבון הליווי על פי אישורי התקדמות הבניה שהומצאו לבנק המלאה.

18.2.3. הבנק המלאה ייתן לكونה ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות ווכשי דירות), התשל"ה- 1974, כנגד כל סכום שיפקיד הקונה בחשבון הליווי.

לאור האמור בסעיף 18.2 לעיל מתחייב הקונה לחותם במעמד חתימת ההסכם על כתוב התחייבות שיצירוף כנספה יאי להסכם לאחר שנוסחו הסופי יאשר ע"י חברת הבקרה מטעם משרד השיכון. המומרת תמסור את כתוב התחייבות החתום לבנק המלאה.

- 18.4. המוכרת מתחייבת להבטיח את הכספיים שיישלט הקונה למוכרת על חשבן התמורה על פי הוראות החוזה, בהתאם לחוק המכר וזאת על ידי מתן ערבות בנקאית מותאמת לקונה.
- mobher وמוסכם בזאת, כי הוואיל והבטוחה שתימסר לקונה על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ה-1974 תהיה ערבות חוק מכר לטובות הקונה, המוכרת תשלט את ההוצאות בגין הנפקת ערבות חוק מכר בשביל הקונה ועל כן העמלות והעלויות מכל סוג שהוא הכרוכות בהוצאה ערבות הבנקאית ו/או הבטוחה כאמור ישולמו על ידי המוכרת, עבור הקונה; ו hemat כללים במחair הדירה הנקוב בהסכם זה.
- 18.5. כספי התמורה ישולמו לח-ן הליווי המנווה בבנק הפעילים בע"מ ח-ן מס' סניף \_\_\_\_\_ באמצאות שוביי תשלום המונפקים ע"י הבנק המלאה שיימסרו לקונה ע"י המוכרת.
- 18.6. הקונה יהיה רשאי לפנות לבנק כדי לקבל אישור כי מספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט שנמסרו לו ע"י המוכרת אכן תואמים את הרשות בבנק, וזאת באמצעות הדריכים הבאים:
- 18.6.1. באמצעות פניה לסניף הנ"ל בו מתנהל החשבון הסגור.
  - 18.6.2. באמצעות פניה טלפונית למס' הטלפון המצוין ע"ג שוביי התשלום.
  - 18.6.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדות פרטים מטופ שוביי התשלום.
- 18.7. המוכרת תישא בתשלום עמלת הערבות כאמור.
- 18.8. הערות יי מסרו לקונה תוך 14 ימי עסקים מביצוע כל תשלום ותשלום. על הקונה לוודא כי התשלומים באמצעות השובר התקבל בבנק באמצעות פניה למשרדי המוכרת.
- 18.9. הודיע לקונה כי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ה-1974, מקנה לקונה הגנות נספות בהתאם למפורט בחוק ובהתאם לשיקול דעת המוכרת.
- 18.10. במועד המשירה וכתאי מוקדם לה, ובכפוף להשלמת הבנייה ובבד שקדם לכך נרשמה בלשכת רישום המקראין הערת אזהרה לטובות הקונה שתיויחד לדירה, ימסור הקונה למוכרת את כל הערבות חוק המכר שקיבל בגין תשלום התמורה. לא נרשמה הערת אזהרה יי מסרו הערבות לעורך דין שאינו ב"כ המוכרת שיבחר כמובן ואלה יוחזקו בידייו בנאמנות עד לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקראין. למען הסר ספק מובהר כי כל תשלום לנאמן ו/או כל העליות ככל שייהיו בגין ההפקדה של הערבות בנאמנות בידי הנאמן יחולו על המוכרת בלבד.
- 18.11. לצד החזרת ערבות חוק המכר כאמור בסעיף זה לעיל למוכרת, מdag המוכרת כי יינתן לקונה מכתב מהבנק המלאה, בעל המשכנתא, המאשר כי בכפוף לקיים שני התנאים שלහן לא תחול המשכנתא על הדירה, מובהר כי עלות הפקת מכתב זה לא תחול על הקונה, ואלה התנאים:
- 18.11.1. הקונה שילם את מלאה התמורה ומילא את כל התחייבותיו על פי החוזה;
  - 18.11.2. כל ערבות חוק המכר שנמסרו לקונה על ידי הבנק בוטלו כדי מבלתי שהבנק נדרש לשלם סכומים כלשהם על פיין.
- 18.12. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אם יתקיימו התנאים להחזרת הערבות על ידי הקונה תהיינה ונקות. בין אם החזר הקונה את הערבות כולם או מקטן ובין אם לאו וזאת ללא כל צורך בחסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.
- 18.13. הבטחת כספי הקונה תסייע בהתקיים האמור בסעיף 2ב (א) 3-1 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ה-1974.
- 18.14. המוכרת רשאית, במהלך הבנייה, להחליף את הבטוחה האמורה בסעיף 18.4 לעיל בבטוחה אחרת על פי סעיף (2) לחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974 בלבד והקונה נותן הסכמתו לכך ובבד ש החלפת הבטוחה תעשה על פי חוק ותישלח על כך הודעה לקונה. המוכרת תישא בהוצאות הבטוחה החלופית ככל שתוחלף הבטוחה.

**19. תלוואה ממושך פיננסית למימון רכישת הדירה ע"י תקונה**

- 19.1. אם הקונה יזדקק למשכנתא למימון רכישת הדירה הוא יוכל לקבל מכל בנק למשכנתאות לפי בחירתו בהתאם להוראות כל דין ואין הוא מחויב לקבל מהבנק המלאה.
- 19.2. קבלת המשכנתא על כל הדרישות והחוצאות הקשורות בכך היא באחריות הקונה בלבד.
- 19.3. לביקשת הקונה, המוכרת מתחייבתחתום על כתוב התחייבות לרישום משכנתא ו/או לדואג להחמתת הבילט הרשות במרקען על כתוב התחייבות זה, בכפוף לוכנותו של ב"כ המוכרת להעיר הערות מקובלות וסבירות לכטבהתחייבות ובכפוף לכך שלא תוטל על המוכרת כל אחריות ו/או התחייבות שלא נטלה על עצמה במפורש בהסכם זה.
- 19.4. מוסכם ומובהר כי למוכרת תעמדו זכות שלא לחתום על כתבי התחייבות לרישום משכנתא בעבר הקונה אלא אם קודם לנין הקדים ושילט הקונה למוכרת את כל סכום המימון ממוקורות עצמאיים ולא פחות מס' של 100,000 ש"א או 10% מסכום התמורה לפי הגובה מביניהם.

**20. חברת ניהול והסכם ניהול**

- 20.1. הקונה מאשר כי הודיע לו בהתאם לאופיו המיעוד של הבניין, קבעה המוכרת כי הבניין יוחל על ידי חברת ניהול.
- 20.2. חברת ניהול אשר מונתה על ידי המוכרתינה מלך אחזקות ע.מ. 318832425 (לעיל ולהלן: "חברת ניהול") והיא עוסקת על ידי דיררי הבניין לשם鄙יע ואספקת השירותים הכרוכים בניהול, אחזקתו ובדיקתו של הרכוש המשותף של הבניין ורכזו ניהול באופן שיביטה את שמירותם ברמה גבוהה.
- 20.3. בחותמתה הקונה על הסכם זה מאשר הקונה למוכרתחתום על הסכם ניהול בתנאים כאמור בנטפח יב', לפחות הקונה את ניהולו והביצוע של השירותים (כהגדורתם בהסכם ניהול) לחברת ניהול לתקופה שלא תעלת על שנתיים (24 חודשים) מיום מסירת הדירות לקונים והוא מתחייב להיות קשור למשך התקופה הנ"ל אך ורק עם חברת ניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים.
- 20.4. הקונה מתחייב למלא אחר התחייבויותיו בהסכם ניהול ולגרום לכך כי כל מי שהקונה יעביר לו את זכויותיו ביחידת (לרבות שכרים), יחתום אף הוא על הסכם ניהול, ככל שהוא צורך בכך.
- 20.5. במקרה שהסכם ניהול יבוא לסיומו, מכל סיבה שהיא, בהתאם להוראות הסכם ניהול, יגרום הקונה, יחד עם יתר רוכשי יחידות בבניין, שהם עצם או הנציגות יתקשרו עם גוף אחרamina את הבניין.
- 20.6. המוכרת ו/או חברת ניהול יהיו זכאים לייחד שטחים בתחום הרכוש המשותף בבניין על מנת להקים בו משרדים ו/או מתקנים אשר ישמשו את חברת ניהול.
- 20.7. הקונה מסכים כי הסכם ניהול ו/או עקרונות הסכם ניהול ו/או הוראות סעיף זה ירשמו בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי הכלתם בתקנון הבית המשותף, בין על ידי צירוף הסכם ניהול לתקנון הבית המשותף, בין על ידי רישום הערת אזהרה ובין בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעת המוכרת.
- 20.8. הקונה מסכים כי ככל שתזמננה נציגות לבית המשותף, יהיה סמכיוותה כפופה להוראות הסכם ניהול, ובבד שאין בכך כדי להנתנות על הוראות שלא ניתן להנתנות עליהם על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
- 20.9. חברת ניהול, או כל גוף אחר כפי שתקבע המוכרת, יספקו שירותים לבניין לרבות לשטחים המשותפים ולרבות למתקנים המשותפים, והקונה מתחייב לשלט את חלקו היחסיב בהם כקבוע בהסכם ניהול.
- 20.10. המוכרת תהא רשאית למנות את חברת ניהול ולהורות לה להתחיל לספק את השירותים לבניין בכל מועד לפי שיקול דעתה ובאחר מועד המשרה. יובהר כי בכל מקרה ואך טרם מינוי

והתחלה שירותי חברות הניהול ישלט הקונה החל ממועד המסירה למועדית ו/או למי שהמוסכמת תורה לו תשלוםם בגין דמי הניהול אותם ניתן היה לגבות בהתאם להוראות הסכם הניהול בגין השירותים שיסופקו בתקופת הבניים הניל.

#### 21. תנאי מתלה לתוקפו של ההסכם

- 21.1. תוקף ההסכם בין הצדדים מותנה בקבלות היוגר בניה לדירה לבניין תוך 6 חודשים מיום חתימת החסכם.
- 21.2. ככל ולא התקיים התנאי המתלה במועד הקובל לעיל או במקרה בו התקבל יתר בניה בו כלו שינויים העולים על הסתיו המותרות בחוק, יהיה רשאי הקונה להודיע למוסכמת בכתב על ביטול החסכם (להלן: "הודעת ביטול קונה")
- 21.3. במקרה של מתן הודעה ביטול קונה כאמור לעיל, יחול האמור להלן:
- 21.3.1. המוכרת תשיב לקונה תוך 45 ימים ממועד מתן הודעה הביטול את התשלומים ששילם ע"ח התמורה בערכם הריאלי. לרבות הוצאות המשפט ששולמו, בלבדן היחסי.
- 21.3.2. ככל שהתקבל תשלום מבנק הקונה, יושבו כספי ההלוואה לבנק נגד קבלת אישור הבנק למחיקת כל בטוחה שקיבל ואישור כי הדירה נשוא ההסכם חופשית מכל שימוש כלפי הבנק.
- 21.3.3. במעמד השבת הכספי ששולמו לקונה, יחתום הקונה על ההסכם ביטול לרבות תצהיר ביטול למס שבת.
- 21.4. לצדדים לא תהיה כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בגין אי קיום התנאי המתלה ו/או ביטול ההסכם כאמור.

#### 22. שנות

- 22.1. תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא בין הצדדים. הסכם זה בא במקום כל הסכמה במסמך אחר שאינו כולל בהסכם זה על נספחו ובמקומות מסוים ומתן מצג פרטום הצהרה או סיכום, בין אם בע"פ ובין אם בכתב, הקודמים לחתימת ההסכם. אין בסעיף זה לגרוע מזכויות הקונה לפי כל דין.
- 22.2. כל שינוי מתנהי ההסכם יעשה בכתב בלבד ובחתימת שני הצדדים ולא תשמע כל טענה בדבר שניי בע"פ או מכללא.
- 22.3. בנוסף ומלבד לגרוע מהאמור לעיל ולענין הסכם זה לא יהיה תוקף לשום יותר או ארכה או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט הטכני אלא אם נעשה בכתב וזאת לפחות אם צוין בהסכם אחרת, וכן לפחות שניי מהמפורט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בטעיף 7 לצו מכיר (דירות) (טופש של מפרט), תשל"ד-1974.
- 22.4. שום איחוד על-ידי צד בשימוש בזכותו לא יהיה כויתור וחוץ יהיה רשאי זכאי להשתמש בזכותו ו/או כל חלק ממנו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכו.
- 22.5. הודע לקונה כי ספרי החשבונות של המוכרת יהו ראייה לכ准确性 בכל הנוגע לכל סכום ששולם למוכרת או שיגיעו ממנו למוכרת על-פי ההסכם זה.
- 22.6. כל הקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות הקונה על פי חוזה זה במאחד ובפרט על כל יחידי הקונה. מובהר כי במקרה של ביטול הסכם תידרש חתימת כל אחד מיחידי הקונה
- 22.7. להזדה לא תהיה הזכות קיווץ כלפי המוכרת בגין כל דבר ועניין הנובע מהסכם זה ובכלל.
- 22.8. כל החייבים לפי הסכם זה יהיו על פי היתר עסקה של מכוון כתר לעסקים הנמצא במשרדי המוכרת חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון בחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר לשיכון". אין באישור זה כדי להיות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של

הוכיחו על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חשיבות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

#### **23. כתובות הצדדים**

- 23.1. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינה כמפורט בכותרתו.
- 23.2. לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה תהא כתובה הדירה, כתובות הקונה לכל דבר ועניין לצרכי הסכם זה.
- 23.3. כל הודעה או מכתב בקשר להסכם זה תישלח בכתב בדואר רשום לפי הכתובת המופיעה במבואה שתחיהיב את הצדדים, כל עוד לא הודיעו צד לשנהו על שינוי כתובתו, בכתב רשום.
- 23.4. כל הודעה אשר תישלח ע"י צד אחד לשנהו בכתב בדואר רשום תחשב כאילו הגיעו לטעודתה לאחר 72 שעות מהמועד בו נשלחה בדואר רשום לכתובה האמורה.
- 23.5. נסירה הודעה ביד- תחשב כמתקבלת מיום מסירותה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

ה證明ת	הקונה	הקונה	ה證明ת
------	-------	-------	------

## נספח א' – פרטי הדירה ותנאי המכירה

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש 2020

ב (א) :  
אבני דרך פרויקט בונה בח裏ש בע"מ ח.פ. 515514545  
מרח' סוקולוב 67 רמת השרון

(להלן: "המוכרת")

ל� (א) :  
1. \_\_\_\_\_ ת.ז.  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז.  
שנייהם מרוח'

(שניהם ביחד ולחוד ובurbות  
הדדית זה לזה להלן: "הכוונה")

### 1. כלל

נספח זה נחתם במעמד חתימת החסכים ומהוות חלק בלתי נפרד הימנו.  
 לכל מונח או ביטוי בספח זה תהיה המשמעות הנottonה לו בתוכם.  
 הוראות נספח זה משלימות את הוראות החסכים, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות  
 נספח זה להוראות החסכים, יגברו הוראות המפורטוות בספח.

### 2. תיאור הדירה

2.1. דירה מס' זמני \_\_\_\_\_ במבנה מס' \_\_\_\_\_ שיבנה בגוש 34580 בחלוקת \_\_\_\_\_.  
2.2. הדירה בת \_\_\_\_\_ חדרים בקומה \_\_\_\_\_ בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר כמפורט בתכניות  
 וכמצוין במפרט.  
2.3. לדירה תוכמד חניה מס' זמני \_\_\_\_\_ ומחסן מס' זמני \_\_\_\_\_.

### 3. התמורה

3.1. בתמורה לרכישת הדירה ישלם הקונה למוכרת (במועדים ובשיעורים כאמור בספח ג') סך  
 של \_\_\_\_\_ ש (\_\_\_\_\_ ש) כולל מע"מ בשיעורו כחוק כיום  
(להלן: "התמורה").

### 4. מועד המסירה

4.1. מועד המסירה של הדירה לכוונה יהיה ביום 31.7.2023.

המוכרת \_\_\_\_\_ הכוונה \_\_\_\_\_ הקונה \_\_\_\_\_

נספח התמורה - נספח ג'שם הקונה: \_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_

תאoor הדירה: \_\_\_\_\_  
גוש: 34580 חלקה: \_\_\_\_\_  
בנין מס' \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_

1. בתמורה לדירה ולכל יתר התcheinוביות המוכרכות בחוזה זה, ישלם הקונה למוכרת סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (להלן: "התמורה"), כולל מע"מ בשיערו כחוק כוים.

2. התמורה תשולם באופן ובמועדים כדלקמן

א. 7% מההתמורה בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח ישולם ביום חתימת הסכם זה. התשלומים יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלאוה. ככל שהקונים לא קיבלו את פנקס השוברים במעמד חתימת הסכם המכרכ, חלף תשלום זה ישולם הקונים במעמד חתימת הסכם המכרכ, סך של 7% מההתמורה בכך מזומנים לפוקודת המוכרת ועם קבלת פנקס השוברים יועבר סך זה באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון הלויי של הבנק המלאוה.

ב. 13% מההתמורה בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח ישולם עד 45 ימים מיום חתימת הסכם המכרכ בכפוף לכך כי התקבל היתר בניה לבניין בו מצויה הדירה שנרכשה, התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלאוה. ככל שבמועד זה טרם התקבל פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 10 ימים מיום קבלת פנקס השוברים.

ג. 15% מההתמורה בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח ישולם עד 4 חודשים מיום חתימת הסכם המכרכ בכפוף לכך כי התקבל היתר בניה לבניין בו מצויה הדירה שנרכשה. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלאוה. ככל שבמועד זה טרם התקבל פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 10 ימים מיום קבלת פנקס השוברים.

ד. 15% מההתמורה בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח ישולם עד 12 חודשים מיום חתימת הסכם המכרכ בכפוף לכך כי התקבל היתר בניה לבניין בו מצויה הדירה שנרכשה. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלאוה. ככל שבמועד זה טרם התקבל פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 10 ימים מיום קבלת פנקס השוברים.

ה. 15% מההתמורה בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח ישולם עד 18 חודשים מיום חתימת הסכם המכרכ בכפוף לכך כי התקבל היתר בניה לבניין בו מצויה הדירה שנרכשה. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלאוה. ככל שבמועד זה טרם התקבל פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 10 ימים מיום קבלת פנקס השוברים.

ו. 15% מההתמורה בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח ישולם עד 24 חודשים מיום חתימת הסכם המכרכ בכפוף לכך כי התקבל היתר בניה לבניין בו מצויה הדירה שנרכשה. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלאוה. ככל שבמועד זה טרם התקבל פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 10 ימים מיום קבלת פנקס השוברים.

. ג. 10% מהתמורה בסך של \_\_\_\_\_ לשולם עד 30 חודשים מיום חתימת הסכם המכור בכספי לכך כי התקבל היתר בניה לבניון בו מצוייה הדירה שנרכשה. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלאוה. ככל שבמועד זה טרם התקבל פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 10 ימים מיום קבלת פנקס השוברים.

. ד. היתרה בשיעור 10% מהתמורה בסך של \_\_\_\_\_ לשולם עד 15 ימים קודם למועד המשירה. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלאוה.

התשלומים בס"ק ב- ח לעיל תלויים בקבלת היתר בניה ומוסכם כי ככל שייחול עיקוב בקבלת היתר כל התשלומים הניל' ידחו בהתאם עד לקבלת היתר.

תשלום מלאה התמורה ע"י הקונהטרם מועד המשירה הינו תנאי למסירת החזקה בדירה בידי הקונה.

"יום התשלום" – הינו היום בו ביצע הקונה את התשלום בפועל בין אם ישירות למוכרת ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלאוה.

. א. המוכרת מצהירה כי על פי ההסכם שבינה ובין לבנק \_\_\_\_\_ שעניינו קבלת אשראי למימון הבניה, על הקונה לשלם את התשלומים אך ורק באמצעות פנקס השוברים לחשבון מס' \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_ (להלן: "חשבון הפרויקט"). הודע לקונה כי תשלום בגיןוד לאמור עלול שלא חייב את לבנק \_\_\_\_\_ לשום דבר מעין, לרבות התחייבותו של הבנק לתת לקונה ערבות נקבעת כאמור בסעיף 18.2.3 להסכם. כמו כן עלול הבנק שלא להתחשב בתשלומים אלה אם יחליט להפסיק ולסיטים את הבניה. למען הסר ספק מובהר כי ביחסים שבין המוכרת לבין הקונה, גם תשלום שלא לחשבון הפרויקט יהוו תשלום על חשבון התמורה.

. ב. אישור של עד 14 ימים בביוזם כל תשלום ותשלום לא יהווה הפרת החוזה, אולם יחויב בריבית כאמור בסעיף 8 להלן, החל ממועד התשלום המזועג וכן בחפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 5 להלן. על אף האמור מוסכם כי אישור של עד 7 ימים בביוזם התשלומים לא יהווה אישור שבಗינו ישולם הפרשי ריבית. עד מוסכם כי אישור של עד 14 ימים בתשלום הפרשי הצמדה לא יהווה אישור שבגינו ישולם הפרשי ריבית.

אישור העולה על 14 ימים בתשלום שלא תוקן בתוך 10 ימים ממועד מתן התראה בכתב לתיקון ההפרה, יהווה הפרה יסודית מצד הקונה, מבלי לגרוע מזכות המוכרת לריבית והצמדה כאמור.

.5

. א. התשלומים על פי הסכם זה יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים ויועלו בשיעור עליית הממד החדש אל מול מדד הבסיס.

. ב. "מדד הבסיס" – המדד הידוע ביום חתימת החוזה, מדד תשומות הבניה למגורים של חודש \_\_\_\_\_ לשנת 2020 שהתפרסם ביום \_\_\_\_\_.

"המדד החדש" – המדד שפורסם או יתפרסם בחודש בו בוצע התשלום.

. ג. במועד ביצוע כל תשלום יערץ חיבורו הצמדה והם יתווסף לתשלום

אותו ידרש הקונה לשלם.

ד. בכל מקרה לא יפחתו סכומי התשלומים מן הסכומים הנקובים בסעיפי המשנה של סעיף 2 לעיל.

ה. ההצעה הינה לפחות תשומות הבניה למגורים כאמור לעיל ולא תהיה ניתנת לשינוי במהלך תקופת החסם.

6. למען הסר ספק, מובהר כי כל תשלום מתשלומי התמורה כולל מע"מ בשיעור של 17%. עליה או ירד שיעור המע"מ, יוסיף או יורד הקונה את ההפרש בגין התשלומים שטרם שולמו, בהתאם לשיעור המע"מ, שייחיה בתקופת מועד ביצוע כל תשלום.

7. בכל מקרה שהוא לא תעמוד לקונה זכות קיזוז כלפי המוכרת של תשלום התמורה ו/או של כל תשלום אחר המוטל עליו על פי החסם זה.

8. בכל מקרה של אישור בתשלום ישולם התשלום שבאישור בצוירוף הפרשי הצמדה ובצוירוף ריבית בשיעור של 1% לכל חודש.

9. הקונה רשאי להקדים תשלוםיהם או חלקם. במקרה בו הוקדם התשלום ישולם התשלום כשהוא צמוד לפחות ידוע בפועל ביום התשלום.

10. למען מניע ספק נספח זה הוא חלק בלתי נפרד מהחסם וכפוף לכל ההוראות והתנאים המפורטים בו.

11. נספח זה, הוראותיו והמועדים הקבועים בו הנם תנאים יסודיים בחסם.

המונה	המונה	המוכרת
-------	-------	--------

זכויות כספיים לפריטים - נספח ד'

בהתאם לסעיף 12.2 להטכם הקונה רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים המפורטים להלן אשר כלולים במפרט הטכני המחייב (נספח ב' 2) כנגד קבלת זיכוי כספי כמפורט להלן:

1. בגין ויתור על ארון מטבח - זיכוי של \_\_\_\_\_ ש"ח.
2. בגין ויתור על סוללות למים (כיוור, אמבטיות ומקלחות) – זיכוי של \_\_\_\_\_ ש"ח.
3. בגין ויתור על בית תקע ונקודות טלפון – זיכוי של \_\_\_\_\_ ש"ח לנקודה.
4. בגין ויתור על דלת כניסה למרפסת שירות – זיכוי של \_\_\_\_\_ ש"ח.

## יפוי כח נוטריאני בלתי חזר – נספח ה'

אנו חת"מ:

ת.ג. \_\_\_\_\_ - חלק במכרז : 50%

ת.ד. \_\_\_\_\_ - חלק במכרז : 50%

כולם ביחד וכל אחד לחוד ממניגים זהה את אבני דרך פרויקט בניית בחירש בע"מ (להלן: "חברה") ואו עוז"ד יואל שטרן ואו עוז"ד יניב אריה ואו עוז"ד יוסי גויל מרח' בן גוריון 2 רמת גן (להלן ביחד או לחוד: "מיופי הכה") כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות לבאי כותינו החוקיים וכן לשות בשמיינו ובמקומינו, את כל הפעולות במפורט להלן או חלק מהן כדלקמן:

1. לרשות על שמיינו או עבוריינו או לפקוודתיינו את זכויות הבעלות ואו החכירה ואו חכירת המשנה בנכסי היוזע כיחיד מספר (זמן) \_\_\_\_\_ בוקמה \_\_\_\_\_ (להלן: "היחידה") במבנה שבניה במרקען הגדרתם להלן (להלן: "הבנייה") הנמצאים בבית המשוערים כמפורטים עפ"י תוכנית מס' \_\_\_\_\_ המהווים חלק מחלוקת \_\_\_\_\_ בוגוש \_\_\_\_\_ (להלן: "המרקען"), ואו כל זיהוי אחר שייתן למרקען באופן ובתנאים כפי מיופי הכה הנ"ל ימצאו לנו, ולהתnom לשם כך בשמיינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.
2. לאחרם, לעורך, לאחרם, לרשותם את הבניין כבית משותף, לכלול מבנים או בניינים נוספים בבית המשותף העתיד להירשם כאמור בין אם, יבנו ואו מצוים על המרקען ואו מרקען סמוכים (להלן: "הבית המשותף"), לרשותם תקנון מיוחד או מוסכם בבית המשותף, צו בתים משותפים, למנות נציגות בית משותף או נציגות זמנית, להביעו בשמיינו ובמקומינו בכל אסיפה כללית של בעלי היחידות בבית המשותף, בכל עניין, נושא, זכות, לאחרם על בקשה לייחוד העורות אחרת, תשריט, זיקות הנאה, זכויות מעבר ואו לשנות ולתកן כל מסמך כאמור לרבות תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית המשותף כאמור וכן לרשות את היחידה כיחידה רישום נפרדת בבית המשותף.
3. לשם הרישום כאמור יהיו באי כוחינו ורשאים לבצע כל פעולה מכח הוראות חוק המרקען ואו הוראות חוק התכנון והבנייה ואו הוראות כל דין ולרבות לייחוד כל העורת אזהרה הרשותה לטובתינו על המרקען ואו על הבניין, באופן שהתייחס לזכויות ביחידה בלבד, והכל ככל שידרש להשלמת הרישום.
4. למשכן את זכויותינו החזיות ביחידה ואו לרשות על הזכויות ביחידה משכנתא ואו משכנתאות בכל דרגה שהיא לטובה צד ג' כלשהו ואו לטובה כל בנק או מלווה אחר בסכום ובתנאים שיקבעו על ידי המלויים ואו המותבים כאמור שלזכותם ירשמו השubbדים ואו המשכנתאות, לפי העניין.
5. לאחרם בשמיינו ובמקומינו על כל בקשה, שטר, מסמך חוזה וכיוצא באלה בוגוע ליחידה ואו לבניין, לרבות לצורך רישום ברשות מקרקעין ישראל (להלן: "רמ"י") בלשכת רישום המרקען של הבית המשותף ותקנון הבית המשותף ואו של כל הסכם שייתוף במרקען בין בעלי הזכויות במרקען ולרבות בוגוע לכל דבר ונניין בקשר לרכוש המשותף של הבית המשותף ובכלל זה על הסכם ניהול עם חברת ניהול.
6. לאחרם בשםנו על כל הסכם ואו כל מסמך אחר עם רמ"י ואו גופים המיוצגים על ידו (קק"ל, רשות הפיתוח, מדינת ישראל) ביחס ליחידה ואו לרישומה ואו ביחס לכל זכות בה.
7. להוציא מסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן הבניין ואו מהמקרקעין או מיתרת זכויות הבנייה בבניין ואו במקרקעין, לרבות הג או כל חלק ממנו, קרקע המקרקעין שמסביב או מתחתי הבית המשותף, או כל חלק ממנו, וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף, ולהצמידם ליחידה או ליחידות ואו לשתחים אחרים כלשהם בבית המשותף ואו לתת בהם זכות לשימוש בלעדיו וייחודי לבעל הזכויות ביחידה או לכל אחד מבניי הזכויות ביחידות האחרות ואו בשתחים אחרים בבניין ואו במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבניין כבית משותף.

להתקשר עם כל חברה ניהול שתמונה על ידי החברה (להלן: "חברת ניהול") בהסכם לשם אספקת שירותים לבניין ואו לבית המשותף ואו למקרקעין (להלן: "הסכם ניהול") ולבקש או להסכים

לרישום הסכם הנהול בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי רישום הערה, בין על ידי הכללת הטסם הנהול או כל חלק ממנו בתיקונו הבית המשותף ובין בכל דרך אחרת, ולעשות את כל הפעולות, הדברים והעניניות הקשורים בחתתיibilityינו עפ"י הסכם הנהול שאנו ו/או מי מאיתנו רשאים, יכולים ו/או זכאים לעשות ולפעול חן עתה וחן בעתיד ולא כל סיג ו/או הגבלה שלהם.

8. **למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף, להכבע בשמיינו ובמקומינו בכל אסיפה כללית של בעלי היחידות בבניין ו/או בבית המשותף בכל עניין, נושא או זכות.**

9. **להופיע במקומינו, ליצגנו ולחתום בשמיינו לפני כלanian דהוא ו לרבות רמי'י, המפקח על המקרקעין, רשם המקרקעין, המפקח על בתים מושתפים, מחלקות הסדר ו רישום קרקע, הוועדות המקומיות והמחוזיות לתכנון ו לבניה, מוסדות התכנון, בתים משבט מכל הדורות והסוגים, כל מוסד ממשלי, עירוני, מוניציפלי, חברת הנהול ובכל מקום אחר, בתור מבקש, טובע, נתבע, משיג, מעערר, משיב, צד שלישי, מתلون, מתנדג ובכל צורה אחרת. לחתום בשמיינו ובמקומינו על כל סוג בקשות, שירות, מסמכים, טפסים, כתבי התמיהיות, הטכניים, חזים, הצהרות, התמיהיות, תביעות, הגנות, ערעורים, עסקאות או אייזו שהיא פעולה הקשורה ביחידת ו/או בניין ו/או במקרקעין, וכן לבצע כל פעולה שבבעל הזכות ביחידת רשאי לעשותה, אלא כל יצוא מן הכלל, לרבות רמי'י.**

10. **לקבל בשמיינו ו/או לרשות על שםינו את זכות הבעלות או החכירה ו/או חכירת המשנה ו/או כל זכות אחרת ביחידת, מכל צד שלישי לרבות רמי'י ולחתום לשם כך בשמיינו ובמקומינו על כל הבקשות, השירות, החזים והמסמכים הדורשים לכך, ועל כל אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הערבויות הבנקאיות/הבטוחות הנזכרות בסעיף 20 להלן.**

11. **לגרום להסכם, לרשות לבצע, ולחתום בשמיינו ובמקומינו בכל דבר ועניין וביחס לכל סוג הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הבניין ו/או המקרקעין, ו/או המקרקעין ולחוקות סמכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום היחידה ע"ש שםינו לרבות איחוד, חלוקה, חיליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום איחוד וחלוקת מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.**

12. **ליtan הסכמה ו/או להתחייב ו/או לעורך ו/או לרשות ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה (לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמכים) ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות היחידה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבנייה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צוותם הרשמיים ו/או על אף הערות ו/או צוים הרשמיים וליתן כל הסכמה (ככל שתידרש) לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמיינו ובמקומינו.**

13. **לרשות, לבצע, להסכם או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלקות סמכות ופיצולו מחדש, וכן לרשות, לבצע, להסכם, לוטר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקות הנאה, זכויות מעבר, הערות, צוים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לחברה ו/או לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות עיריית בית שימוש ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברות החשמל ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ו/או לטובת מקרקעין סמכים ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחוק ממנה לפי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ח-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה") ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ו/או הוראות כל תיקוק ו/או דין אחר לצורך קיום התמיהיות המוכר עפ"י ההסכם, הכל עפ"י שיקול דעת מוגה כוחינו.**

14. **לרשות את היחידה כיחידה רישום נפרדת בבית משותף בלבד או יחד עם יתר היחידות שיבנו ו/או בנויות בבניין עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים מושתפים ו/או רשם המקרקעין ו/או רמי'י כצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבע ע"י מיפוי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר ליחידה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לנו ו/או שייהו לנו ביחידת המשותף ובקשר אליהן.**

15. **لبקש ו/או להסכם ו/או לעורך ולרשום צו בתים מושתפים ו/או תיקון מיוחד ו/או זיקות הנאה ו/או בקשה, שטר, צו, תשריט, הסכם לייחוד יחידות ו/או הסכמה למינוי ועד בית ו/או כל מסמך ו/או בקשה ו/או שטר אחר שיידרש לצורך רישום הבית המשותף וכן לבקש מדי פעם לתקן ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף ו/או את תיקון הבית המשותף לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק התכנון והבנייה ו/או עפ"י הוראת כל תיקוק ו/או בקשה כל רשות מוסמכת אחרת, הכל עפ"י שיקול דעת מוגה כוחינו.**

16. **להצמיד בנסיבות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף ליחידה ו/או ליחידות**

בבנייה ו/או להעבירן מיחידה אחת ליחידה אחרת ו/או לרשותה הערתה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובות היחידה ו/או ייחודה ו/או ייחודת כלשון מהיחידות שיבנו במבנה ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סטטיסטיים ו/או לטבות רשותות ו/או גופים ו/או צד י' כלשהו וככל עיריות בית שימוש ו/או גופים מטעמה ו/או ועדת התכנון והבניה בית שימוש ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל הכל עפ"י שיקול דעת מיפה כוחינו.

- 17.בקש או להסכים או לרשותם או חתומים בשמי/נו ובמקומינו על בקשות לרישום העורות אזהרת, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד העורות האזהרת ו/או לרישום משכנתאות או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שימושים למיניהם ו/או זיקות הנאה על היחידה ו/או על הבניין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"יל.
18. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר החזאות למיניהם, הדרישות לשם ביצוע הפעולות והמעשים שייעשו לפיIFO כי זה ו/או החליט על היחידה ו/או הבניין ו/או המקרקעין ולשם כך לקבב כספים בשמי/נו מעת משלחת ישראל ומאת מלואים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספיים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.
19. מיידי פעם להעבירIFO כי זה, כולם או מקצתו, לעורכי דין אחרים ו לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מושר/ינו הנ"יל.
20. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי/נו ובמקומינו כל בטוחה שניתנה לי/לנו על פי סעיף 2 לחוק המכר (דיירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דיירות) תשל"ה - 1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבורינו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"יל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכך האמור לעיל, ערבות בנאקית ו/או פוליסטת חברת בטוחה ו/או משכנתה ו/או הערת אזהרת ו/או רישום זכויותינו ביחידה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מלה בטוחה אחרת מלאו המנווית בחוק הנ"יל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, מצומצם או החזר של הבטוחה כאמור.
21. לעשות כל פעולה שהיא, לא יצא מן הכלל, בפני רשות מקרקעי ישראל, מתקלת אגד מרשם והסדר מקרקעין, המפקת על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או בפני כל אדם, גוף, רשות או פקיד ו/או בפני רשות המש ל민הן ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט מכל הדרגות, בית דין, ועדת ערע, לרבות ועדות בניין ערים (מקומית, מחוזית, ארצית) כמפורט בחוק התכנון והבניה, בפני חברת ניהול, כל מוסד ממשלת, עירוני מוניציפאלי ובכל מקום אחר שהוא בדבר רישום, ביטול רישום תיקון רישום ושינוי רישום וכל פעולה אחרת שהיא בכל הנוגע ליחידה, לבניין ולמקרקעין על כל מרכיביהם, חלקיהם וכל הקשור בכל אלה וכן כל פעולה שניתן לשיטה עפ"י חוק המקרקעין.
- 22.IFO כי זה נועד לאפשר לבאי כוחינו לעשות בשמי/נו ובמקומינו כל פעולה בגין הזכויות ביחס להדרישה לביצוע האמור בהסכם שבינו לבין החברה לריכישת היחידה (לעיל ולהלן: "הת██ט") ויש לפניו על דרך החರחה על מנת להוציא מהכח אל הפעול כל התחייבותינו מכח החסים ו/או מכחIFO כי זה לרבות פעולה שלא נשמה במפורש בIFO כי זה.
23. כן אנו מסכימים בזו במפורש כי בא כוחינו הנ"יל מייצגים וייהו רשאים ליעציג גם את החברה ו/או את חברת ניהול, לרבות בהליך משפטי בין החברה ו/או חברת ניהול לבניינו בכל דבר ועניין הקשור להסים ו/או להסכם ניהול, וכן, כי בא כוחינו הנ"יל יוכל ליעציג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברת הנ"יל מבלי שיגרע מתווךIFO כי זה ו/או מסמכותם של בא כוחינו לפעול מכוחו.
- 24.IFO כי זה לשון רבים גם ייחיד במשמעות ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמעות ולהיפך. כל פעולה עפ"יIFO כי זה ניתן לביצוע בבית אחת ו/או לסרטון ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חדש ו�新ה.
25. בא כוחינו הנ"יל רשאים לחתום בשם שני הצדדים להסכם על כל מסמכי הרישום שיידרו.
26. לחתום בשמי/נו ובמקומינו על רישום היחידה על שם/נו בחברת החשמל כך שתתאפשר אספקת חשמל לדירה.
27. אין בזמןIFO כי זה כדי לשחרר אותנו מחשיבותינו לבצע בעצמינו את כל הפעולות הנזכרות בIFO כי זה.

- . 28 אין ולא תהיה לי/לנו כל טענה או תביעה כלפי מioפה הכה בגין עשיית שימוש ביפוי כה זה, לרבות בגין קבלת הוראות מוחברות בעניין אופי הפעלת יפו כה זה.
- . 29 יפי כה זה הוא בלתי חוזר, ולא תהיה לי/נו רשות לבטל או לשנותו, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי/נו והוא יחייב גם את ירושי/נו, ירושי ירושי/נו, אפטורופוסי/נו ומנהלי עובוני/נו היות זכויות החברה ו/או בעלי ו/או מוכרי המקראין ו/או רוכשי יחידות אחרות במרקען ו/או כל צד ג' אחר קשרות ותלוויות בו.

ולראיה באמי/נו על החתום היום לחודש שנת 2020

חתימה חתימה

\*אם יפי הכה ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין מioפה הכה למלא אישור זה.  
אני הח"ם, \_\_\_\_\_, עוז"ץ מאשר בזוה חתימת מרשי/נו הניל.

תאריך: \_\_\_\_\_

חתימת עוז"ץ

**הודעה לפי חוק המכר(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) – נספח ו'**

**תאריך:**

**לכבוד:**

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

**מרחוב**

**הندון: מודעת בדבר הזכות להבטחת כספי הتمורה**

**בגנו רכישת דירה מס'**

**גוש: 34580 חלקה: בניין מס'**

בהתאם לסעיף 2א(ב) לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974 (להלן: "החוק") הרינו להודיעך על זכותך להבטחת הכספיים, אשר ישולם לך בתמורה לרכישת הנכס שבנדון ועל הדרכים שנקבעו להבטחת זכות זו בהתאם לחוק.

**סעיף 2 לחוק:**

"לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה את מלאה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספיים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בטיעף 3ג, הנכלל בכספיים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפתה הליים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שנייתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שכזו נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמם לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השם, בהסכמה המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערכות הבנקאית;

(2) ביטה את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספיים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בטיעף 3ג, הנכלל בכספיים אלה, בחזקים הניסיות כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כموטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את דירה, או חלק יחסית מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה הראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השם, להבטחת החזרתם של כל הכספיים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הניסיות כאמור בפסקה (1);

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסית של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבב שלא נרשמו לגבייהם שעבור, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או חלק יחסית מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

**סעיף 2א לחוק**

מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2(1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערכות באחת מדרכי הערכות לפי סעיף 2(3), (4) או (5), ובלבב שהשולמה בניטת הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערכות; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

**סעיף 3 לחוק**

על אף האמור בחוזה המכר, לא יוכל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולמים על השיעורים שקבעו השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 2(1) או 2(2).

### סעיף 3א לחוק

(א) כל תשלום הعمالות וההוצאות הקשורות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – הוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את הוצאות בשליל הקונה, והבטחה או נתן הערכות הבנקאית, לפי העניין, הוציא קבלה על שם הקונה.

### סעיף 3ב לחוק

(א) תאגיד מלולה ומוכר שהתקשו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבניה נושא ההסכם.

(ב) ההסכם הליווי של פרויקט בניה בין התאגיד המלולה לבין המוכר יכול את חובותם לפועל לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטנים נוספים כפי שקבע המפקח על הבנקים בהוראות ניהול בנקאי תקין – לגבי תאגיד מלולה שהוא תאגיד בנקאי, או כפי שקבע הממונה על שוק ההון בהוראות לפי סעיף 2(ב) לחוק הפיקוח על הביטוח – לגבי תאגיד מלולה שהוא מבטה.

(ג) התאגיד המלולה יפק פנקש שוברים לתשלום עבור כל דירה בפרויקט הבניה, יסגור אותו למוכר ויפקד שולמים בעבור הדירה, לרבות תשלום שעביר תאגיד שנתקן לקונה הולואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקש השוברים בלבד; השוברים יכולים פרטנים כפי שקבע המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון בהוראות כאמור בסעיף קטן (ב).

(ד) המוכר יסגור את פנקש השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהוועה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד המלולה להמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 2(1) או פוליסטה ביטוח כאמור בסעיף 2(2), לטובת הקונה.

(ה) תאגיד מלולה ימציא ערבות בנקאית או פוליסטה ביטוח בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים, למעט רכיב המעמ"מ כהגדרתו בסעיף 3ג' הנכלל בסכימים אלה, בתוך 14ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגורע מאחריותו של תאגיד בנקאי או מבטח לפני כל דין.

בכבוד רב,

אבי דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ

### אישור הקונה

נו מאשרים כי האמור לעיל הודיע לנו על ידכם במעמד חתימת הסכם הרכישה וכי זכויותינו על פי החוק והדריכים שקבעו בחוק להבטחת הכספיים שיישולמו על ידנו בגין רכישת הדירה יזועות לנו.

נו אנו מאשרים כי לאור הוראות הסכם הרכישה הבוטיחה שתינתן לנו הינה ערבות בנקאית נגד כל תשלום שיישולם על ידנו על חשבון התמורה והכל מלע לגורע מזכות המוכרת להחליף את הבוטיחה בבטוחה אחרת לפי הוראות החוק ו/או לבטל את הבוטיחה לכשתקיימו התנאים לכך על פי הוראות החוק.

חתימת הקונה

חתימת עוזיד

אישור עוזיד  
הריני מאשר חתימת הקונים בפניי ביום

חתימות עוזיד

## התchieיבות להمنع מהעברת זכויות לנtiny זר - נספח ז'

אני/ו מתחייב/ים כי הקניית הזכויות במרקען מהגדרטן להלן, לזר כהגדרתו להלן תהיה מותנית באישור יוושב ראש מועצת מקרקעי ישראל על פי המלצת ועד המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

אני/ו נמנע מההעברה הזכויות לנtiny זר מבלי שנטקבל אישור כאמור.

במועד רישום הזכויות ובהקניית הזכויות במרקען בעטיך או התchieיבות להקניה כאמור מיידי או מיידי אדם אחר שייהה בעל זכויות במרקען תירשם העטרה לפיה העברת הזכויות במרקען, כולל או מקטן, לנtiny זר, טעונה אישור, מראש ובכתב, של יוושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, כאמור לעיל.

אני/ו מתחייב/ים לה坦נות כל העברת זכויות בהתקייבות הנבערים שלא להעביר לזר לא אישור כאמור וכן בהסכמה הנבערים לה坦נות כל העברת מצדך בקבלת הסכמה זהה ממי שאליו יעבירו את זכויותיהם.

ידעו לי/נו כי במקרים בהם מקבל הזכויות יהו תאגיד או מי שאינו נושא תעוזות זהות ישראלית תידרש בדיקץ רשות מקרקעי ישראל קודם להעברת הזכויות.

לענין זה:

"זכויות במרקען": בעלות או שכירות לתקופה העולה על חמיש שנים או שיש עימה ברירה להאריך את תקופת השכירות לתקופה העולה על חמיש שנים, בין שביוושר לרבות הרשות להשתמש במרקען שניתן לראות בה מבחינת תוכנה בעלות או שכירות לתקופה כאמור לרבות:

1. זכויות על פי התקייבות להקנות בעלות או שכירות לתקופה כאמור לעיל.
2. זכויות באיגוד מקרקעין שהוא בעל זכויות במרקען, לענין זה "איגוד מקרקעין" "זכות באיגוד" כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה, רכישה), התשכ"ג-1963.

"זר" – ייחיד שאינו אחד מלאה :

1. אזרח ישראלי או תושב ישראל.
2. מי זוכה לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950.
3. תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בסעיפים 1 או 2.

"שליטה" – החזקה במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מהתאגיד אחד ב- 50% או יותר מהערך הנקוב של הון המניות המוצע של התאגיד או במחצית או יותר מכח ה拄בעה שבהתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

### חתימת המתחייב/ים

שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

### אישור עו"ז

אני החתום מטה מאשר כי זההית את הקונה הנ"ל לפי מסמכיו הזיהוי שהוצגו לפני וכי הקונה חתום על התקייבות זו בפניי.

שם \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

**כתב התchieבות - חסר דירה רוכש דירת מחר למשתכן - נספח ח'**

**אני/אנו החתוםים מטה :**

שם \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ שם \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

חთמו על "חוזה מכרז דירות מחיר למשתכן" בפרויקט בבית שמש (להלן: "דירות מחיר למשתכן") עם חברות בניין דרך פרויקט בנייתו בחישוב ע"מ ח.פ. 515514545 (להלן: "המודרנת")

יזוע לילנו שהדירות הנזכשת הינה דירה הנמכרת ע"י המוכרת כדירה מחר לשותך כהגורת מונח זה במכרז מס' ים/ 16 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור לרבות הכללים המתיחסים לרכישת הדירה.

לפיכך מוסכם עליינו כי רכישת הדירה תהיה כפופה למילוי התנאים וההתוכניות המפורטות להלן:

1

א). אני/ אנו מצהיר/ים כי איןנו "חסרי דירה" כהגדורת מונח זה במשמעותו המקורי, וכי איןנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכוון לצורך רכישת דירת מגורים ממשתנו.

כמו כן חתמו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגוריים" רוכסן המצאה

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירתן מחיר משתכן החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע הגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה) לפי המודדים מופיעו במועדיהם.

כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחותם לפני תום 7/5 שנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכיות בדירתה מחירות משתיכו יועברו לאחר תום 7/5 שנים הבילוי.

2. התchieויות זו זכויות המשרד כאמור לא יהולו במקרה של שימוש דירת מגורים למשתכן על ידי בנק שיעניק לו הלוואה המובטחת במשכנתה בדירת מגורים למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידע לבנה.

3

א. הגנינו מבקשים ומסכים אם כי לטובת המשרד ואו מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקורען בגין התchingות להימנע מעשיית עסקה בדירות מחיר למשתכן על פי כתוב התchingותינו זו.

ב. ידוע לי/נו ואני/נו מסכימים/ים כי ככל שאפר/ נפר את התchiaיותינו זו, אחוייב/נחווייב בתשלום בסך של 450,000 ל"י למושרד שיכון והבינוי

שם הקונotta חתימה שם הקונotta חתימה

אישור עוייד

הרינו לאשר כי ביום הופיע בפני עוזי בכתובות מר ת.ז. וגב' ת.ז. ולאחר שיזהיטים הזהרנו כי עליויהם להצהיר את האמת וכי יהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישרנו את נוכנות הצהרותם ו\_delegate וחתם/מו עלמה ברונו

שם \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

**כתב התחייבות- משלם דירט רוכש דירת מחר למשתכן - נספח ח'**

אני/אנו החתוםים מטה :

שם \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמנו על "חוזה מכיר דירת מחר למשתכן" בפרויקט בית שמש (להלן: "דירת מחר למשתכן") עם חברת אבני דרך פרויקט בונה בראש בע"מ. ח.פ. 515514545 (להלן: "המק挫ת")

ידוע לנו שהדירה הנרכשת הינה דירה הנמכרת ע"י המוכרת כדיրט מחר למשתכן כהגדרת מונה זה במכרז מס' ים/ 16/ 2019 בו זכתה המוכרת (להלן: "המק挫ת"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור. לרבות הכללים המתיאימים לרוכש הדירה.

לפיך מוסכם עליינו כי רכישת הדירה תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטוות להלן :

.1

א. אני/אנו מצהירים כי אני/ו "משפר/י דירט" כהגדרת מונה זה במסמכי המכרז, וכי אני/ו מחזיקים באישור "משפר/י דירט" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחר למשתכן.

כמו כן חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגוריים" בנוסח המצורב.

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחר למשתכן החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע החרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה) לפי המוקדים מבין המועדים

כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא להתומות לפני תום 7/5 שנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחר למשתכן יועברו לאחר תום 7/5 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלואה המובטחת במשכנתא בדירת מחר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון הحلואה על ידנו לבנק.

.3

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי ל佗ת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקראין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחר למשתכן על פי כתב התחייבותינו זו.

ב. ידוע לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/ נפר את התחייבותינו זו, אחוייב/נחווייב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד שיכון והבינוי.

שם הקונה	חתימה	שם הקונה	חתימה
<b>אישור עו"ד</b>			
הריני מאשר כי ביום _____ הופיע בפני עו"ד _____ בכתובת _____ מר _____ ת.ז. _____ וגב' _____ ת.ז. _____ ולאחר שזיהיתים הזהרנו כי			
עליהם להוכיח את האמת וכי יהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישרנו את נכונות הצהרותם דלעיל וחותם/מו עלה בפניי.			

שם \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

פרויקט בית שימושנספח העדר היתר בניה - נספח

שם הקונה: \_\_\_\_\_,  
ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם הקונה: \_\_\_\_\_,  
ת.ז. \_\_\_\_\_

מבנה      דירה מס'      (גוש      חלק מחלוקת )

ambilי לגזור מהאמור בחוזה המכר שנחתם על ידנו מוסכם כדלקמן:

1. המוכרת מצהירה כי הודיעה והבירה לكونה שטרם התקבל היתר בניה לבניית הבניין בו נמצאת הדירה, וכי קבלת היתר מותנית באישור הרשות המוסמכת, וכי עובדות הבניה של הבניין תחולנה רק אם ולאחר מכן לקבל היתר בניה כאמור.

2. אם היתר הבניה לא התקבל תוך 6 חודשים מТАרך חתימת ההסכם (להלן: "המועד הקובלע") יהיה רשאי הקונה לבטל את חוזה המכר, החל מחלון 3 ימים מהמועד הקובלע מעתו הודיעת ביטול בכתב השני, ובלא שbumoud מתן הודעה הביטול, טרם הוצאה היתר הבניה כאמור.

3. הודיע לكونה כי יתכן ועד למtan היתר הבניה (כולל) ישנו התוכניות לבניית הבניין מהתוכניות שצורפו לחוזה בעת חתימתו על חוזה המכר.

3.1. ככל שתוכניות הבניין ישתנו, אולם שטח הדירה לא ישנה מכפי שהוא בהתאם לתוכנית הדירה המצורפת לחוזה המכר, לא יהיה הקונה זכאי לבטל את חוזה המכר עקב שינוי התוכניות כאמור.

3.2. ככל שתוכניות הבניין ישתנו, אולם שטח הדירה לא ישנה ביותר מ- 2% מכפי שהוא בהתאם לתוכנית הדירה המצורפת לחוזה המכר או ככל שהוא סטיות של עד 5% בין הנקודות במפרט ומידות האוביירים לבין הנקודות וה מידות בפועל, לא יהיה הקונה רשאי לבטל את חוזה המכר בעילה של שינוי שטח הדירה, ובמקרה זה יותאם מחיר הדירה לשינוי בשטח הדירה, כיחס שבין מחיר הדירה לשטח הדירה, ובהתאם לחוזה המכר ולתוכנית הדירה המצורפת לחוזה המכר.

3.3. ככל שתוכניות הבניין ישתנו, ושטח הדירה ישנה **ביותר מ- 2%** מכפי שהוא בהתאם לתוכנית הדירה המצורפת לחוזה המכר או ככל שהוא סטיות של **על 5%** בין הנקודות במפרט ומידות האוביירים לבין הנקודות וה מידות בפועל, יהיה הקונה רשאי לבטל עקב לכך את חוזה המכר בחודעה בכתב שתימסר למוכרת.

3.4. המוכרת تعدכן את הקונה בדבר שינויים שנערכו בתוכניות הבניין, ככל שהשתנו.

3.5. לא ניתן הקונה את חוזה המכר כאמור בסעיף 3.3 לעיל עד חלוף 15 ימים ממועד הודעה המוכרת על השינויים בתוכניות הבניין, לא יהיה עוד שינוי בשטח הדירה כאמור, עילה לביטול חוזה המכר, ובמקרה זה יותאם מחיר הדירה לשטחה החדש, כאמור בסעיף 3.2.

4. בוטל חוזה המכר כאמור בסעיפים 2 או 3.3 לעיל, יהיה הקונה זכאי להשבה של כל סכום ששולם על ידיו למוכרת ע"ח הרכישה של הדירה בערכו הריאלי.

השבת הכספיים לكونה במקרה של ביטול חוזה המכר כאמור בנספח זה, תעשה אך ורק לאחר התקיימותם של כל התנאים המוצטברים הבאים ולא יותר מ- 45 ימים ממועד קבלת הודעה הביטול:

4.1. הקונה יחויר למוכרת, לבנק המלאוה את כל העורבות שקיבל, ככל שקיבל בגין

## תשלומים ששולם על חשבון התמורה.

- 4.2. הקונה יחתום על הסכם לביטול חוזה המכר כפי שינווה על ידי המוכרת, על תצהירו ביטול למנהל מיסוי מקרקעין, וכן על כל המסמכים שיידרשו ממנהל מיסוי מקרקעין לצורך מתן אישורו כי החוזה בוטל.
- 4.3. הקונה יחתום על כתבי ויתור שינווה ע"י המוכרת, לפים אין ולא תהיננה לקונה תביעות וטענות כלשהן כלפי המוכרת ו/או משב"ש ו/או כלפי מי מטעם בקשר עם הדירה, עם חוזה המכר ו/או בקשר לביטול חוזה המכר וכל הנובע מכך במישרין ובעקיפין.
5. בוטל חוזה המכר כאמור בסעיף 2 או 3.3 לעיל, אך הקונה לא ביצע את התchieיביותו כאמור בסעיף 4.1-4.3 לעיל, כולל או חלקו, יהיה פרקליט המוכרת רשאי להשתמש בסמכויותיו שיקנו לו ביפוי הכח הבלתי חזז שימסור הקונה לפרקעית המוכרת לפי תנאי חוזה המכר, ולבטל כל הערת אזהרה שתרשם לזכות הקונה, אם תירשם, בקשר עם הדירה, וזאת אף לפני ביצוע האמור בסעיף 4.1-4.3 לעיל ככל או חלקם, וזאת מבלי לגרוע מבל סעד אחר השמור למוכרת.
6. נסירה הוודעה על ביטול חוזה המכר כאמור בסעיף 2 או 3.3 לעיל, לא יהיה מאותה עת זכויות כלשהן לקונה בדירה, והמוכרת רשאית לעשות בדירה מאותה עת כל שתמ冤א לנכון, כולל למקרה, לרבות במקרה כאמור בסעיף 5 לעיל.
7. למען מניע ספק נספח זה הוא חלק בלתי נפרד מחוזה המכר וכפוף לכל ההוראות והתנאים המפורטים בו. אין בנספח זה כדי לשנות את תנאי חוזה המכר אלא כאמור במפורש בתנאי נספח זה.
- חרף האמור לעיל, בכל מקרה של סטייה בין הוראות נספח זה לבין הוראות חוזה המכר, הוראות נספח זה תגברנה.

---

ה **קונה**

---

ה **מוכרת**

הנדון : הסכם לרכישת יחידה בפרויקט  
בתב התחייבויות בלתי חוזרת

הויאל וביום \_\_\_\_\_ נחתם בין \_\_\_\_\_ (ביחד ולחוד : "הකונה")  
 לבין אבני דרך פרויקט בונה בחאריש בע"מ מס'ר חברה 515514545 ("הלוות") הסכם  
 לרכישת דירה ב"פרויקט", כמפורט להלן ("החוזה");  
 והויאל  
 וכחלק מהתחייבויות הלואה כלפי הבנק התחייבה הלואה כי הקונה והלווה יחתמו על כתוב  
 התחייבות זה כלפי הבנק באופן שהוא חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם, והקונה  
 והלווה הסכימו לחתום על כתוב התחייבות זה, הכל כמפורט להלן;

**לפייך, הלואה והקונה מאשרים ומתחייבים בזה באורך בלתי חורז, צלקמן:**

1. הוראות כתוב זה תחשנה כטיעפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סטייה בין  
האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו- "הדירה",  
לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הבניה/шибנה על המקרקעין ("הפרויקט")  
מושכנים או ימושכו לטובת הבנק במשכנתה ובשבודים מדרגה ראשונה (ביחד : "השבודים"),  
זכויות הבנק על פי השבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם  
רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השבודים ובין  
אם לאחר רישוםם), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הוזעה" כהגדרתה בסעיף 2(ג) לחוק  
הmerc (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא  
לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המזיא הבנק אישרו בכתב לכך שהשבודים לא ימומשו מותו  
הדירה.
3. הלואה ממחה לבנק על דרך שבעוד, לפי חוק המהatas חיבים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי  
הקונה, ונונתת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספי והתשלומים המגיעים ללואה ממנה  
על פי ההסכם אך ורק באמצעות שובי התשולם שהונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על  
ידי הלואה ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות.
4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו ללואה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן شاملו  
הכספיים המגיעים ללואה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו ללואה באמצעות השוברים. במידה וחurf  
האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות שובי התשולם, הלואה והקונה נוטנים בזאת  
הרשאה בלתי חוזרת לבנק לחזור תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו  
במספר \_\_\_\_\_ בנק \_\_\_\_\_ אך מובהר שהחזרת התשלומים בסיטות כאמור תהיה  
בשיעור דעת הבנק בלבד.
5. אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון ללואה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי  
המוסכם בין הלואה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי  
לדרוש מהקונה את השבת פנסקי השוברים לבנק.
6. לאחר קבלת פנסק השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון  
הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף  
מרכז שירות חולון (מספר סניף 436) שתכטבו רחוב הרוקנמי 26, בניין 3, קומה 10, חולון באמצעות  
מענה טלפון במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו:  
[www.bankhapoalim.co.il](http://www.bankhapoalim.co.il)
7. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודה זהות שלו  
בהתאם לנוטנות שצינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים  
תגביה מהקונה عمלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
7. הבנק ישלח לkoneksi את הערכיות שיוונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלוםם שיבוצע על ידי

הකונה באמצעות השוברים ("ערביות חוק המל"") בדואר רשמי. לחופין הבנק ימסור את ערביות חוק המכר ללווה על מנת שתמסור אותו לקונה.

mobasher ci urboiot chok mmer tahiya tekufot mmoud hapekutun gom am timserna lkonah mmoud maotzer yoter.

כפי שהוזכר עלי ידי הלוחה, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על החסכים והדירה באופן שערביות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבונו מחיר הדירה. בהתאם לאמר, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המעת"ם הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר זירות ("קרן המעת"ם הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום שישלם הקונה ללווה על חשבונו מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם להנחיות קרן המעת"ם הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או במידע שיידרש על ידי קרן המעת"ם הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שהיא) מטעם קרן המעת"ם הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המעת"ם הממשלתית אודות הקונה, החסכים והדירה, בהתאם להנחיותיה.

9. העמלות בגין ערביות חוק מכר יהולו על הלוחה וישולמו על ידה והוא לא תשית את העמלות כאמור על הקונה ולא תפעל בהתאם להוראות סעיף 3(א) לחוק המכר דירות.

10. הקונה ישיב לבנק את פנס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהו שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.

11. אין לבנק כל התחייבויות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הוועדה" כהגדרתה בסעיף 2(ג) לחוק המכר דירות שתומצואן לקונה, ככל שתומצא.

12. מבלי לפגוע בנסיבות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי הלוחה או לפחות מכל דין וסוג שהוא, בקשר לבניית או שליחת הבניה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקבע ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדיון או לקיום התחייבויות כלשהי מההתחייבויות הלוחה כלפי הקונה על פי החסכם.

13. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפי בקשר עם העמדות מימון לבניית הפרויקט על ידי הלוחה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין כאמור בסכם כדי לפוצע או לגרום מזוכיות הבנק על פי המסתמכים שנחתמו או יחתמו בין הלוחה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנوع מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק ללווה. מבלי לגרוע מכך הטענה לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאשר ללווה (ככל שאושר או יאשר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף ללווה במקרה שהוא מאשר או יאשר כאמור לא יטפל בהשלמת הפרויקט, או במקרה של טביה ( מכל סיבה שהיא) מהערכות עליות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי הקונה בכל מקרה לא תאה כל טענה או דרישאה או תביעה כלפי הבנק בקשר כאמור לעיל, למעט בקשר לעerbotes chok mmer shohzachah letovetu ul ydi hank, am hozata.

14. הפקוות על הפרויקט או בנייתו נעשו לצורך הבטחת פרעון האשראי של הלוחה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוות כדי לחייב את הבנק לוודא שבספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוות על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוות שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.

15. הקונה אינו יכול להסתמך על הפקוות הנушה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיים מגנון הפקוות.

16. ככל שטרם הונפק היתר לבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל אלה או תחול על הבנק כל אחריות להוציאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.

הkoneksi matchayib she la hattanegd ao lo hafriyu becul avon she ho la mimosh zcoiot hank ul pi shubodim ao ul pi ha hescemim shivin hank lloha, am vechel shiyaltz l'k ul ydi hank, lerobota, ak mbeli lgerouf macciliot haamor, bmkraha bo hank yafal lminoi const nctis/naman lmakrukun ao proyekt.

במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השבעדים או על פי הנסיבות נכטס/naman lmakrukun או proyekt. אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או לمسئות הדירה לקונה, והבנק בכלל

מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.

16. הלווה מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקען (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקען"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרנה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקען בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכונות "מקדמה" כאמור מיילו מהתשלומים החלים עליו על פי החלטם בקשר לרכישת הדירה.

17. אם וככל שהלווה תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובה נושא נוספים ("הנושה הנוסף") את המקרקען או הפרויקט במשכנתה ובשבודים מודרגה נוחותה לשעבודם שלטובת הבנק ("השבבוד הנחות") ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת הלווה כאמור, והשבבוד הנחות יורם לטובה הנושא הנוסף, תהיינה לכך משמעות על פי הדין בגין זיכויתו בדירה. במקרה כזו הלווה תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מצירת השבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושא הנוסף לקופה כי השבוד הנחות לא ימוש משותך הדירה. הקונה מאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ואו מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר ועניין הנוגע לשבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש והוא מנווע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישאה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.

18. כל האמור בכתב זה הודיע לקופה מראש ועוד לפני חתימת ההחלטה ונינתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור התנאים ABOVE.

19. הלווה והקופה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או בכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.

20. 21. חיובי הלווה והקופה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הוואיל זכויות הבנק תלויות בהם. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התcheinות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

**אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיר (משכנתה) - המופנה לבנק וללווה:**

בכפוף לאישור הקונה, כמפורט להלן, תוכל הלווה למסור את פרטי הקונה לבנק על מנת שהבנק יפנה אל הקונה בחצעה להלוואה לדיר (משכנתה) לרכישת הדירה. הקונה מאשר, כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצון החופשי וידעו לו, כי אין לו חובה חוקית או חוזית למסירותם. כמו כן, מאשר הקונה כי הפרטים נשמרו במוגרי המידע של הבנק ויעשה בהם שימוש לצורך פניה בהצעת משכנתה.

אישור הקונה:

מסכימים למסור את הפרטים שמסרתי להלווה לבנק הפעילים בע"מ על מנת שיפנה אליו לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

בנוסף לפרטים שמסרתי להלווה ניתן לפנות אליו גם בטלפון \_\_\_\_\_.

לא מסכימים למסור את הפרטים שמסרתי להלווה לבנק הפעילים בע"מ, על מנת שיפנה אליו לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_\_ :

הלווה

תקונה

**נספח יא' להסכם – אישור הרושש על ידיעתו בדבר אפשרות של חלק מרוכשי הדירות  
בפרויקט לבניית חדר נוסף בעתיד ולהגדלת שטח דירותם והתחייבות בגין מעבר קו ביוב פרטיאי  
ומעבר תשתיות**

אני/ו החר"מ מאשר/ים כי חברות אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ (להלן: "המודרת") ממנה רכשתי/נו את דירה מס' \_\_\_\_\_ בינוי מס' \_\_\_\_\_ שיבנה על המקרקעין בגוש 34580 חלקה \_\_\_\_\_ בית שימוש (להלן: "הדירה" ו- "הבניין" ו- "הפרויקט" בהתאם) הביאה לידיעתינו כי חלק מהדירות שיבנו בפרויקט (ע"פ הרשימה המצורפת לנספח זה) וכפי שהוגדרו בתכנית הבינוי והפיקוח של הפרויקט, ישנה אפשרות לבניית חדר נוסף בעתיד ולהגדלת שטח הדירה, במועדים ובהתאם לתנאים הקבועים בתב"ע - תכנית מס' 202-0082552 על שינוייה (להלן: "האופציה").

בנוסוף אני/ו מאשר/ים כי בשל המבנה הטופוגרפי של השטח עליו בניין הבניין/ו או בניינים אחרים בפרויקט נדרש/ יכול וידרש, הקבלן המבצע מטעם המוכרת, להעביר צינורות, ביוב פרטיאים דרך החלקה עלייה יבנה הבניין ו/או דרך מגורשים/חלקות אחרות בפרויקט ו/או חלקות סמכות להחלקה עלייה יבנה הבניין על מנת שיאפשר לחבר את הבניין לביוב הציבורי. בהתאם להתחייבות המוכרת מול>tagid>ם מי שמש האחוריות (כמו גם השמירה על קו הביוב ומטען אפשרות/ רשות מעבר לצורך גישה לביצוע תיקונים, ככל שיידרש) ועלות התחזוקה של קו הביוב הפרטיא העוברת בחלקות/מגורשים ואשר ישמש את הבניין כאמור, תחול עליי (כבעל דירה בניין) ועל יותר בעלי הדירות בבניין בהתאם לחקלי היחסים בהוצאות הבית המשותף (להלן: "התחייבות בגין קו ביוב פרטיאי").

בנוסוף אני/ו מאשר/ים כי בשל המבנה הטופוגרפי של השטח עליו בניין הבניין/ו או בניינים אחרים בפרויקט נדרש/ יכול וידרש הקבלן המבצע מטעם המוכרת להעביר תשתיות/ צינורות ניקוז דרך החלקה עלייה יבנה הבניין ו/או דרך מגורשים/חלקות אחרות בפרויקט ו/או חלקות סמכות להחלקה עלייה יבנה הבניין וזאת על מנת שימשמו את הבניין ו/או חלק מהבנייהים האחרים בפרויקט והאחריות ועלות תחזוקת התשתיות הניל תחול על מי שינה אותה תשתיות (להלן: "מעבר תשתיות")

אני/ו מאשר/ים כי עניין האופציה וענין התחייבות בגין קו ביוב פרטיא והמעבר לשתיות הובא לידייעתי טרם חתימתה/נו על ההסכם לרכישת הדירה וברורה ומובנת לי/נו המשמעות הנובעת מכם לרבות ובודges על מיקום הדירה אותה רכשתי/נו בבניין וכי לא/נתן כי עניינים אלה ומשמעותם לא היו ידועים לי/נו במועד בו רכשתי/נו את הדירה.

בחתימתה/נו על מסמך זה אני/ו מתחייב/ים שלא אתנגד למימוש האופציה ע"י רוכשי הדירות שקיבלו את האופציה הניל בכפוף לכך שימושו בהתאם למועדים ותנאי התב"ע הניל ובתנאי שזכויותי על פי החוזה ועל פי כל דין לא תפגענה.

כן אני/נו מאשר/ים כי הודיע לנו שנושא האופציה והתחייבות בגין קו ביוב פרטיא והמעבר לשתיות יוסדרו במסגרת תקנון הבית המשותף שיירשם לבניין.

כמו כן, הנני/ו מאשר/ים כי במידה ונמקור את הדירה, חלה עליינו החובה להודיע על הניל גם לקונים בעתיד, ולדרשו מהם התחייבות דומה.

על החתום:

לונגה

לונגה

הסכם אחזקת ניהול הבניין ברחוב \_\_\_\_\_, נ\_\_\_\_\_  
שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_

בין: מלך אחזקות ע.מ. 318832425

אשר כתובتها לצורך הסכם זה היא:

רחוב הרותם 23

(להלן: "חברת ניהול" או "החברה")

מצד אחד

לבין: נציגי הבית המשותף ברוח'

.1.

.2.

.3.

כתובות הנציגים לצורך הסכם זה הוא

רחוב

(להלן "הנציגים")

מצד שני

ובעלי הדירות בבית המשותף ברוח' \_\_\_\_\_ (להלן "הבניין"), הידוע כחלק  
בגוש \_\_\_\_\_, מינו את הנציגים, נציגים מטעם בקשר עם בחירת חברת ניהול והנציגים  
הוסמכו כדי לחתוך בהסכם זה, חמיחיב את כל דייריו הבית;  
• מציב פרוטוקול חתום כדי.

והואיל וידוע לחברת, כי הנציגים חותמים על הסכם זה בשם ובעבור כל הדיירים, וזאת במסגרת  
הרשאות כדין וכי אין בכך חיוב אישי של הנציגים למעט חיובם כדירן בבית המשותף (להלן:  
" הדיירים");

והואיל וחברה הינה עסק עצמאי, למטרו שרותי ניהול ואחזקת לבתים משותפים;  
והואיל וחברה מצהירה, כי יש לה ניסיון, כישורים, איתנות כלכלית וכוח אדם מקצוע ומיומן  
המתאים לניהול ולאחזקת הבניין והשתחים והمتknים הצמודים להם, על פי כל תנאי הסכם  
זה;

והואיל ובטרם חתימת הסכם זה, ביצעה החברה את כל הבדיקות הדורשות לה, וכי בעת החתימה  
על הסכם זה מבינה ומכירה היטב את כל הקשר בניהול ואחזקת הבית והשתחים הצמודים  
לهم ובמילוי התchiybויותיה על פי הסכם זה;

והואיל וחברה הסכימה לקבל על עצמה למלא תפקיד זה;

והואיל והבניין רשום ו/או יירושט בפנקט הבתים משותפים;

והואיל ואין כל מניעה עפ"י דין ו/או הסכם ו/או אחרת להתקשרות בהסכם זה ולביבתו;

**לפיין הותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן:**

**1. פרשנות**

- 1.1 המבוא להסכם זה, החזרות הכלולות בו מהוים חלק בלתי נפרד מההסכם והצדדים מתחשים בהסכם זה בהסתמך עליהם.
- 1.2 כוורות ההסכם נועדו לשם הנוחות בלבד ואין לעשות בהן שימוש לצרכי פרשנות.

**2. מטרת המתקשרות**

- 2.1 החברה ת מלא את כל התחביבותיה עפ"י הסכם זה, לרבות, ובין היתר, וספק לבית את כל השירותים המפורטים **בנספח א'** להסכם זה, ברמה טובה ובמועדים כאמור בספק (להלן: " השירותים").
- 2.2 הנציגים מתחייבים לשתף פעולה עם החברה, ולדאוג לשילום דמי ועד הבית ו/או כל תשלום אחר שיידרש, ע"י החברה בקשר עם הסכם זה וזאת עם דרישתה הראשונה.

**3. התחייבויות חברת ניהול**

החברה מצהירה ומתחייבת בזאת כלפי הנציגים, כדלקמן:

- 3.1 החברה תפעל במסירות, נאמנות, מקצועיות, במרץ, בשקידה, ותוך שימירת זכויות חדיירים, לביצוע התחביבותיה על פי הסכם זה.
- 3.2 כי יש לה או למי מטעמה את הידע המקצועי, הניסיון, המומחיות, האיתנות הכלכלית, כוח האדם המiomן והמקצועני, הצדוק והכישוריים הדורושים לביצוע התחביבותיה ע"פ הסכם זה, במועדים ובתנאים הקבועים בהסכם זה, וכי עומדים לרשותה כל האמצעים הדרושים לכך.
- 3.3 החברה מקבלת על עצמה לגבות מהדיירים דמי ועד הבית כМОגדר להלן, ותשולם אחרים שחויבת תשלוםם ע"פ הסכם זה. לשם כך תנקוט החברה במקרה הצורך בצעדים משפטיים כפי שתמצא לנכון ע"פ שיקול דעתה ובהתאם לכל דין.
- 3.4 החברה תפעל בהתאם להוראות ו/או בהתאם להנחיות מי מהנציגים המוסמך לכך. החברה תקיים לפי דרישת הנציגים, פגשות ו/או שיחות עימם, בכל עניין הקשור לניהול הבית המשותף, בתיאום מראש.
- 3.5 החברה ו/או מי מטעמה מתחייבים לבצע ולמלא בקפדנות את כל הוראות הבטיחות והמיגון לפי כל דין ולנקוט בכל אמצעי זהירות ובטיחות הדורושים והמקובלים בביצוע התחביבותיה על פי הסכם זה.
- 3.6 החברה תעשה כל שביכולתה לשם מניעת מטרד שיגרם לדיררים, כתוצאה מביצוע התחביבותיה על פי הסכם זה. החברה תאפשר לדיררים, בכל עת, גישה סבירה ובטוחה לדירותיהם.

3.7 החברה תהא אחראית כלפי הדיירים בכל הקשור לנזק שנגרם כתוצאה מביצוע התchieビותה של החברה על פי הסכם זה, בהתאם לכל דין לרבות על פי פקודת הנזקן [נוסח חדש].

3.8 החברה תתנהל בשקיפות מלאה מול נציגי הבית ותציג בפניהם העתקי חשבון ופירוט בקשר עם הוצאות שהוציאו על ידה או כספים שנגבו על ידה לצורך ביצוע התchieビותה על פי הסכם זה, תוך זמן סביר מעת שתידרש לכך. כמו כן, תמציא החברה לנציגי הבית עד ליום 1 באפריל בכל שנה, דין וחשבון כללי של הוצאות והכנסות לגבי שנת העסקים הקודמת.

#### 4. התchieビות המזמינים ו/או הנציגים

הנציגים מתחייבים בזאת כלפי החברה, כדלקמן:

- 4.1 כי ישתפו פעולה עם החברה כדי לאפשר את ניהול השירותים ואת ביצועם הסדרי.
- 4.2 כי ידאו שהדיירים יאפשרו לחברת גישה לרכוש המשותף ו/או לכל מקום אחר בבניין, לצורך מילוי התchieビותה וספקת השירותים, על פי הסכם זה.
- 4.3 הדיירים יעבירו לחברת את דמי ועד הבית הקבועים במועדים, וכן יעבירו לחברת תשלוםמים מיוחדים עבור הוצאות ועבודות חריגות על פי החלטת נציגי הבית.
- 4.4 כי יודיעו לחברת בהקדם האפשרי על כל תקללה המחייבת פעולה מצדיה על פי הסכם זה.
- 4.5 כי בכל העניינים הנוגעים לניהול השירותים וביצועם בבניין לפי הסכם זה, יהיו קשורים בהסכם אך ורק עם החברה ולא עם כל גוף אחר.

4.6 בוטל

4.7 בוטל

4.8 במידה ודין גרם נזק לרכזות או לספרינקלרים וכתוצאה לכך גרם נזק בשטחים המשותפים, הדין ישא בעלות תיקון הנזקים.

#### 5. תקופת ההתקשרות

- 5.1 הסכם זה חינו לתקופה של 24 חודשים, מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_.
- 5.2 בוטל
- 5.3 על אף האמור, רשאי מי מהצדדים להביא הסכם זה לידי סיומו, בכל עת, ללא צורך בהنمקה כלשהי, מבלי שייחייב בתשלום או בפיצוי כלשהו, באמצעות הودעה בכתב לצד الآخر 30 ימים מראש, ובלבך שכל צד ישב לצד الآخر כספים המגיעים לו על פי הסכם זה או על פי כל דין, ובכפוף לקבוע בסעיף 8 להלן.

#### 6. התמורה

6.1 תמורה קיומ כל התכתיות של החברה על הסכם זה וכי שפורסם בנספח א' המצורף להסכם זה חלק בלתי נפרד הימנה מתחייבים הדיירים לשלם את תמורה כמפורט בנספח א' (להלן: "התמורה").

## 7. גביית דמי ועד הבית

7.1 חברת ניהול תגבה מדי חדש את דמי ועד הבית מכל בעל דירה בבניין בשווה, בשיעור כמפורט בנספח א' (להלן: "דמי ועד הבית").

7.2 דמי ועד הבית כאמור, חשובו על פי הערכה בהתאם למסמכים והנתונים שהוצגו לפני החברה על ידי נציגי הבית ואינם סופיים או מוחלטים והחברה תהא רשאית לשנות את שיעור דמי ועד הבית הקבועים במידת הצורך לפי הערכה מחודשת באישור נציגי הבית.

7.3 ככל שתהיה הוצאה חריגה בבניין, כי אז תהא החברה רשאית לעורך גבייה נוספת וחד פעמיות מכל דירה בבניין לצורך כספי החריגה וזאת על פי החלטה שתתקבל על ידי נציגי הבית.

7.4 בהתאם לאמור לעיל, תגבה החברה מדי חדש את דמי ועד הבית, מכל בעל דירה בבניין, בין אם הוא עצמו מחזיק ביחיד, או שהשכר אותה או מסר את השימוש בה לאחר, ובין אם לא עשה שימוש בדירה כלל.

7.5 אופן גביית דמי ועד הבית יהיה באחת האפשרויות להלן:

1. 12 מחאות מעותדות ע"ס דמי ועד הבית החודשים למועד בלבד לפקודה מלצ Achzot.

2. הוראת קבוע מכרטיס אשראי של המזמין (בתוספת 1.7%).

3. הוראת קבוע מחשבון הבנק של המזמין.

4. תשלום מראש מזמן של דמי ועד הבית השנתיים.

7.6 חובת תשלום דמי ועד הבית חלה על בעלי הדירות בבניין בהתאם לקבוע בחוק המקראין תשכ"ז-1967, ואולם ככל שהחברה תקבע על ידי מי מבבעי הדירות, תגבה החברה את דמי ועד הבית מאות המזמין בדירה. יובהר, כי במידה שהמזמין בדירה יסרב לדרישת התשלום, כי אז תחזור החברה ותגבה את דמי ועד הבית מאות בעל הדירה.

## 8. סיום ההתקשרות וגמר חשבון

8.1 בתום תקופת ההתקשרות יערכו הצדדים גם רחובן והתחשבנות סופית לסלוק כל החובות בין הצדדים.

8.2 החברה תעורך ותמציא לנציגי הבית דוח מפורט וסוני של הוצאות והכנסות ושל מצב החשבון הנוכחי באותו מועד וכן מסמכים המצוים בידי החברה הנדרשים לצורך ניהול תחזוקת הבניין.

8.3 נציגי הבית יעבירו לחברת יתרת התמורה המגיעה לה עד למועד סיום תקופת החסכים, ואילו החברה תשיב לנציגי הבית עופדי כספים ככל שייזותרו בידה.

9. ייפוי כוח

- 9.1 הנציגים מייפים בזוה את כוחה של החברה לפעול בשם ובסמוך אל מול כל הגוף הרלוונטיים בכל פעולה הנדרשת לצורך מילוי התchieיבותיה של החברה על פי הסכם זה, לרבות הרשות המקומית, חברות החשמל, המים והגז.
- 9.2 ניתנת בזוה הוראה לכל הגוף הרלוונטיים לשטר פועלה עם החברה ולהמציא לידי כל מסמך או מוצג הנדרש לצורך ביצוע התchieיבותיה של החברה על פי הסכם זה.
- 9.3 לחברת תהא הסמכות לפנות ולהגיש כל בקשה או תובענה בפני כל גוף שיפוטי או מעין שיפוטי בשמה ובשם נציגי הבית, לרבות לצורך גבייה של דמי ועד הבית מאת בעלי הדירות בבניין, ובכלל זה פניות או הגשת בקשה או תובענה לפני המפקח על המקרקעין, בתיהם המשפט ורשות האכיפה והגביה.
- 9.4 נציגי הבית ממנים בזוה את החברה ומיפים את כוחה לפעול בשם ובסמוך לו לצורך התקשרות עם חברת ביטוח לשם רכישת פוליסת ביטוח עבור הבניין או לשם מימוש הפוליסה, וכן לצורך התקשרות עם נוותני שירות למיניהם, כגון חברות מעליות, נוותני שירות גינון, טכנאים וকבלני שיפוץ וכיו"ב. חתימת החברה על הסכמי התקשרות כאמור תחייב אך ורק את נציגי הבית.
- 9.5 נציגי הבית ימצאו לחברת כל שדבר ידרש, ייפוי כוח נוטריוני לצורך ביצוע כל פעולה הנדרשת מאת החברה על פי הסכם. מסמך ייפוי הכוח יוחזר לנציגי הבית בתום תקופת ההתקשרות ולאחר התחשבנות הסופית בין הצדדים.

10. הפלות ותרופות

- 10.1 הפר מי מהצדדים הוראה/tchieibot כלשי הבלתי כוללם בהסכם זה ולא תיקן את החפירה תוך שבעה ימים לאחר לקבל בכתב דרישת לכך מאת הצד השני, כי אז יהיה רשאי הצד הנפגע לבטל הסכם זה לאalter.
- 10.2 בגין כל איוחור בתשלום כלשו המגיע לאחד הצדדים על פי הסכם זה, כגון תשלום התמורה לחברת או החזרי כספים לנציגי הבית במסגרת ההתחשבנות בין הצדדים בתום תקופת ההתקשרות – התשלום ישא בריבית הנהוגה בבנק הפועלם בגין משicket יתר ובהצמדה למدد המחייבים לצרכו.
- 10.3 עיכוב ביצוע התchieibot כלשי של צד מן הצדדים עד 7 ימים, לא ייחשב כהפרה של הסכם זה.
- 10.4 אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכות כלשהיא העומדת לצדים ו/או למי מהם ו/או למי מטעם על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תש"א – 1963, או על פי כל דין.

11. יחס עבודה

- 11.1 מובהר כי היחסים בין הנציגים לבין החברה, הם יחסם קובלן עצמאי-מוזמין ולא יחסם עובד מעבד. כן, לא ישדרו יחסם עובד-מעבד בין הנציגים לבין מי מעובדי החברה.
- 11.2 החברה תישא בכל האחריות המוטלת עליה על פי כל דין לתשלום שכרם ו/או תקובליהם של המועסקים מטעמה ביצוע הוראות הסכם זה.
- 11.3 החברה תרכוש על חשבונה פוליסטה ביטוח חובות מעבידים לשם כיסוי נזקים שייגרמו לעובדים מטעמה במהלך תקופת ההתקשרות תוך ביצוע העבודות נשוא הסכם זה וככל שהחברה תהיה אחראית לכיסוי הנזקים על פי דין.

## 12. הוראות שונות

- 12.1 ככל שתבקש החברה להוסיף שירות לשירותים המפורטים בסוף א', תבקש אישור מאת נציגי הבית.
- 12.2 החברה תיתן מענה, על כל פניה של נציגי הבית בתוך זמן טביר. במקרה שנציג הבית יודיע לך על תקלת הדורשת טיפול חרום, כי אז תיתן החברה מענה בתוך שעתים מעת קבלת הודעה. החברה לא תיתן מענה ביום שבתות וחגים.
- 12.3 יהיה לך רשות לטלטל בתקרה על ידי בעל מקצוע אחר או בכל דרך אחרת, ועל החברה לשאת בעלות הנוספת, ובלבך שירות זה יהיה על החברה לספק על פי הסכם זה.
- 12.4 על אף האמור, במידה ונודע לנציג החברה בעת ביקורו בבניין או בכל דרך אחרת, כי דרוש תיקון דחווף שאינו סובל דיחוי, רשות החברה לבצע את התיקון באופן מיידי ללא קבלת הסכמת נציגי הבית, ובלבך שעלות התיקון אינה עולה על סך של 500 ₪.
- 12.5 החברה תאפשר לנציגי הבית הودעה בכתב, או תציב הודעה במקום בולט בבניין, בזמן סביר מראש על כל פעולה מטעמה הצפואה לגראום לשימוש מהותי באורת חיים של הדיירים, לרבות ובפרט פעולות שיגרמו לניטוק באספקת המים, החשמל או הגז.
- 12.6 החברה תהא אחראית כלפי הדיירים בכל הקשור לשירותים המפורטים בסוף א' החל מיום חתימת הסכם זה עי' כל הצדדים, או מיום תחילת תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה, המאוחר מבניהם. החברה לא תישא בכל אחריות בוגרתו לתקופה שקדמה להתקשרות בין הצדדים, לרבות תקלותמערכות הבניין או נזקים כלשהם, שנגרמו בטרם כניסה הסכם זה לתקופה.
- 12.7 הסכם זה מחליף ומבטל כל מצג, משא ומתן, הבנה, הסכמה, נוהג, התחייבות, הצעה, טיוטה וכל מסמך או אמרה אחרים בנושאים ובעניינים האמורים בהסכם זה, אם בכלל שהיו, בין בכתב ובין בעל פה אשר קדמו להסכם זה.
- 12.8 לא יהיה תוקף לכל שינוי, תיקון, השטחה או תוספת להסכם זה ו/או לנוספת, אלא אם יעיר בכתב וייחתם על ידי שני הצדדים. כמו כן, לא תישמע כל טענה על שינוי כלשהו של הסכם זה ו/או בסוף שנעשה בעל פה.

12.9 מוסכם על הצדדים, כי כל פניה או הודעה בין המזמינים לבין החברה, תיעשה אך ורק באמצעות נציגי הבית המוסמכים לכך למעט דיווח על תקלות הדורשות טיפול **חירום** כאמור.

12.10 בכל מקרה בו יתגלו סכסוכים ו/או חילוקי דעת בין הצדדים בכל עניין בקשר עם הסכם זה ו/או בקשר עם נספחים, הטעויות המקומיות תהיה בהתאם לתקנות 3-4 לתקנות סדר הדין האזרחי.

12.11 הצדדים מתחייבים זו את, כי קראו את החטם, בעיון, בקפידה ובשקדנות,

12.12 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה ונספחים, הן כמפורט מבוא להסכם זה. כל הודעה שתישלח בדואר רשום על ידי צד אחד לשנהו תהسب כאילו נמסרה לשנהו, בתום 72 שעות ממועד השיליחה, ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.

**לראיה באנן על החתום**

---



---



הצעת מחיר ונספח א' להסכם אחזקת ניהול הבניין ברחוב אבני דרך, בית שמש  
שנערך וחתום ביום

### שירותי חברת ניהול והתמורה

1. החברה, מתחייבת כלפי המזמין, לספק את השירותים המפורטים בנספח זה, כמפורט להלן.

#### השירותים

##### 2. שירותים ניקיון:

###### 2.1. לובי כניסה:

2.1.1. שטיפת ריצפה 2 פעמים בשבוע.

2.1.2. ניקיון חלונות, דלתות ומראות 1 פעמיים בשבוע.

2.1.3. ניקיון תאי הדואר, אינטראком, ארון חשמל ותקשורת אחת לחודש או לפי הצורך.

###### 2.2. לובי קומות:

2.2.1. טאטווא ושטיפת ריצפה 2 פעמיים בשבוע.

2.2.2. ניקיון חיצוני של דלתות המעליות אחת לחודש.

2.2.3. ניקיון ארון שירותים בקומות אחת לחודש או לפי הצורך.

###### 2.3. שטחים חיצוניים:

2.3.1. איסוף אשפה ופסולת מכל סוג שהוא, לרבות גום אחת בשבוע.

2.3.2. ניקוי חדרי מערכות לפי הצורך.

###### 2.4. תאי מעליות:

2.4.1. שטיפת ריצפה ומראה, 2 פעמיים בשבוע.

###### 2.5. חדר מדרגות:

2.5.1. טאטווא ושטיפת חדר מדרגות אחת בשבוע.

2.5.2. ניקוי מעקות לפי הצורך.

- **בימי החגים יתבצעו שינויים ניקיון לפי שיקול דעתה הבלעדית של החברה.**



### 3. גינון:

3.1. טיפול עשביה, ניקיון גינה ובדיקה מערכת השקיה במידה וקיים אחת לשבעיים.

3.2. ניקיון חניה אחת לשבוע איסוף פסולת לא שטיפה.

ג.ב. **בימי החורף יתכוו שינויים בגינון לפי מזג האוויר ולפי דעתה הבלעדית של החברה.**

### 4. שירותי תחזוקה:

#### 4.1. הדברות:

4.1.1. הדברה אחת לשנה לתיקנים ו祚חים ההדобраה אינה כוללת פרעושים ומיכרומים.

#### 4.2. חשמל:

4.2.1. החלפת נורות ( מכל הסוגים) במבנה, החלפת בתים נורות וmpski חשמל, החלפת טיימרים, החלפת מפסקים, טיפול וכיווני שעוני שבת בהתאם לצורך ולפי דרישת ועד הבניין.

#### 4.3. דלתות:

4.3.1. אחיזות הדלתות המשותפות במבנה, תיקון והחלפת מנעלים וצילינדרים, הכול בהתאם לצורך ולפי דרישת ועד הבית.

4.3.2. טיפול בידיות חצי קפיציות, הכול בהתאם לצורך ולפי דרישת ועד הבית.

4.4. משאבות: בדיקות, טיפולים שוטפים למכלי ההתפשטות אחד לשנה לא כולל נזקים/בלאי במשאבות השירות.

4.5. מאגרי מים: ניקוי וחיטוי מאגרי מי שתיה אחת לשנה והציג אישור.

4.6. מערכת סולריה: שטיפת מערכת אחת לשנה בדיקות, טיפולים שוטפים למכלי ההתפשטות אחד ל-4 חודשים לא כולל נזקים/בלאי במשאבות.

4.7. ניקוי גגות: ניקוי גגות אחת לשנה.

4.8. מערכות ביובי אש לפי ת"י לפי כל החלקים

4.9. גנרטור אחיזה שוטפת

4.10. מעליות: בדיקות שגרתיות, קריאה ותיאום עם חברת השירות לצורך תיקון תקלות, וכן הזמנת מהנדס בטיחות אחת לחץ שנה בהתאם לדרישת החוק והתקנות.

4.11. כל התיקונים האמורים בסעיף זה, אינם כוללים את חלק החילוף.

4.12. ואישורים לכל מערכת הביובי האש לרבות משאבות.

## 5. **תשלום חשבונות:**

- 5.1. **חישול:** החברה תזאג לתשלום חשבונות החישול התקופתיים של הבניין במועד.
- 5.2. **מעליות:** החברה תזאג לתשלום החשבונות התקופתיים לחברת המעליות במועד, וכן תפעל להתקשרות עם חברת מעליות אחרת בעת הצורך ולפי דרישת ועד הבית.
- 5.3. **ביטוח:** החברה תרכוש עבור ועד הבית פוליסת לביטוח צד ג' עד לסכום של 5,000,000 ש"ח, ותזאג לתשלום הפרמיה התקופתית במועד. כמו כן, החברה תפעל בעת הצורך מול חברת הביטוח לשם מימוש הפוליסה. השתתפות עצמאית בגין תביעת תחול על דיירי הבניין.
- .5.4
- .5.5

## 6. **ניהול קופת ועד בית:**

- 6.1. החברה תגבה את דמי ועד הבית, מאת בעלי הדירות בבניין מדי חודש ותפקיד לחשבון הוועד.
- 6.2. החברה תפעל, בשם ובעור נציגי הבית, בכל האמצעים העומדים לרשותה, לרבות בהליכים משפטיים, לשם גביית דמי ועד הבית כהגדרתם להלן.
- 6.3. החברה תזאג לתשלום החשבונות התקופתיים כמפורט לעיל.
- 6.4. החברה תנוהל רישום מפורט של הווצאות והכנסות ועד הבית.

## 7. **כללי:**

- 7.1. איש אחזקת מטעם החברה יבקר את הבניין אחת לשבוע וידאג לביקורת ניקיון ולביקורת ליקויים כליליים הדורשים טיפול.
- 7.2. החברה תעמיד לרשות הבניין כל עבודה לצורך ביצוע עבודות הניקיון והתחזוקה למשך תקופה ההתקשרות. יובהר, כי כלים, שינויו בשטח הבית המשותף, שייך לחברת אופן בלבד, בסיום ההתקשרות יוחזר הכל לידי החברה, ולנציגי הבית לא תהיה שום טענה בעניין.
- 7.3. החברה לא תבקר בתוך הדירות בבית המשותף בצד לבזוק או לתקן צנרת המשותפת של הבית. יובהר, החברה אינה אחראית לצנרת המשותפת הנמצאת בתוך הבתים.

## 8. **התמורה**

- 8.1. עבור כל השירותים המספק החברה, בהתאם כאמור לעיל, מתחייבים הדיירים לשלם לחברת סך של \_\_\_\_\_ ש"ח כולל מע"מ לחודש (להלן: "התמורה"). גובה התמורה ודמי ניהול יקבעו בהתאם לנוהג בשוק בעת החתימה על הסכם הנהול.



8.2. התמורה כוללת תשלום עבור שירות הניקיון וכן דמי ניהול עבור הטיפול בכל יתר השירותים כאמור לעיל. התמורה אינה כוללת הוצאות חד פעמיות כגון זיפות הגג של הבית המשותף, וכן תיקונים שאינם נמנעים כחלק מטיפול השוטף של הבית.

8.3. דמי התמורה יהיו צמודים למדד המחרירים לצרכן כאשר המודד הבסיסי היא מדד המחרירים לצרכן הידוע ביום חתימת הסכם זה. הסכום יתעדכן פעמיamente במועד בו יחולש ההסכם עפ"י סעיף 5.2 להסכם.

#### **9. הוראות כלליות**

9.1. ככל שתידרש במהלך תקופת החתשה עובודה נוספת וחריגת בניין שאינה כוללה בתחזקה השוטפת או שיידרש בבניין שירות אחר שאינו מנוי בנספח זה, כי אז תעביר לחברת הצעת מחיר לנכסי הבית בנוגע אותה עבודה או אותו שירות חדש, והתמורה תסוכם בין הצדדים באותו מועד.

9.2. בכלל, רשות החברה לבחור על פי שיקול דעתה את נוותני השירותים בנוגע לכל אחד מהשירותים המנוויים לעיל; בהתאם לכך נקבע סך התמורה.

9.3. הדרך והשיטה בהן תבוצענה עבודות התחזקה בבניין, ובמיוחד עבודות הניקיון, תהיה על פי שיקול דעתה הבלדי והמקצועי של החברה.

9.4. החברה אינה אחראית לנזקים שנגרמו או שיגרם לצנרת המים או עיי' צנרת המים אשר נמצא/שייך לרשות המשותף.

9.5. כלל התקיונים בבניין עד סכום של 300 לפ' כולל מע"מ לחודש לא מצטבר

#### **10. גיביה:**

10.1. החברה תבצע את גביה דמי ניהול מאות בעלי הדירות לפי \_\_\_\_\_ שח לדירר לפי 154 דירות

---

המוזמנים

---

מלך אחזקות

- 8.2. התמורה כוללת תשלום עבור שירות הניקיון וכן דמי ניהול עבור הטיפול בכל יתר השירותים כמפורט לעיל. התמורה אינה כוללת הוצאות חד פעמיות כגון זיפות הגג של הבית המשותף, וכן תיקונים שאינם נמנעים חלק מתיקול השוטף של הבית.
- 8.3. דמי התמורה יהיו צמודים למדד המחרירים לצרכן כאשר המודד הבסיסי היא ממד המחרירים לצרכן הייעודי ביום תחmittת הסכם זה. הסכום יעדכן פעם בשנה במועד בו יחולש הסכם עפ"י סעיף 5.2 להסכם.

#### **9. טוראות כלליות**

- 9.1. ככל שתידרש במהלך תקופת ההתקשרותabajuda נספת וחריגת בגין ש אינה כלולה בתחזקה השותפת או שיידרש בגין שירות אחר שאינו בגין بنفسה זה, כי אז תעבור החברה הצעת מחיר לצרכי הבית בוגע לאוותהabajuda או אותו שירות נדרש, וההתמורה תסוכס בין הצדדים באותו מועד.
- 9.2. ככל, רשאית החברה לבחור על פי שיקול דעתה את נוותני השירות בוגע לכל אחד מהשירותים המנוונים לעיל; בהתאם לכך נקבע טק התמורה.
- 9.3. הדרך והשיטה בהן תבוצענה עבודות התחזקה בגין, ובמיוחד עבודות הניקיון, תהינה על פי שיקול דעתה הבלעדי והמקצועי של החברה.
- 9.4. החברה אינה אחראית לנזקים שנגרמו או שיגרם לצנרת המים או ע"י צנרת המים אשר נמצא/שייך לרכוש המשותף.
- 9.5. כל התקיונים בגין עד סכום של 300 ש"מ מע"מ לחודש לא מצטבר.

#### **10. גבייה:**

- 10.1. החברה תבצע את גבית דמי ניהול מאות בעלי הדירות לפי \_\_\_\_\_ שח לדיר לפ"י 154 דירות

---

המזמינים

---

מלך אחזקות