

לשימוש משרדי החברה בלבד:
(אינו מהווה חלק מהחוזה)
בניין מספר (זמני): _____, דירה מספר (זמני): _____,
קומה: _____, מחסן מספר (זמני): _____,
חניה מספר (זמני): _____.

חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת 2019

בין: קחם חברה להשקעות בע"מ, ח.פ. 51-36326-20

מרח' הבנים 5, נס ציונה

טל': _____

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

_____ , ת.ז.

_____ , ת.ז.

מרח': _____,

טל': _____

דוא"ל: _____

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

(לאחר מסירת הממכר תהא כתובת הרוכש בממכר)

מצד שני;

הואיל

והחברה הינה בעלת זכויות החכירה במקרקעין, כהגדרתם להלן, בהתאם לחוזה החכירה, כהגדרתו להלן;

והואיל:

והחברה יוזמת בניה של הפרויקט, כהגדרתו להלן, על המקרקעין;

והואיל:

והרוכש מעוניין לרכוש מהחברה את הממכר, כהגדרתו להלן, והחברה הסכימה למכור לרוכש את הממכר, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים ולהסכמות המפורטים בחוזה זה;

והואיל:

וברצון הצדדים לקבוע ולהסדיר את התנאים להתקשרותם בחוזה זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא לחוזה זה, לרבות הנספחים המצורפים אליו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות סעיפי חוזה זה נועדו לנוחות בלבד, אינן מהוות חלק ממנו ואין להתחשב בהן בפירושו. כמו כן, מוסכם בזה, כי פרשנות החוזה תיעשה אך ורק על סמך התנאים וההוראות הקבועות בו ו/או בנספחיו, מבלי שהצדדים יזדקקו לראיות חיצוניות כלשהן ו/או לנסיבות עריכת החוזה ו/או נספחיו ו/או הוראותיו.
- 1.3. מוסכם כי הוראות חוזה זה והוראות נספחיו המצורפים לו ייחשבו כמשלימים זה את זה ו/או מוסיפים זה על זה. במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או כפל משמעות בין ההוראות והתנאים הקבועים בחוזה להוראות והתנאים הקבועים בנספחיו, יגברו הוראות חוזה זה, אלא אם נקבע במפורש אחרת, **למעט** במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או כפל משמעות בין תכניות המכר או מפרט המכר המצורפים לחוזה זה לבין הוראות חוזה זה, בכל הקשור לביצוע הבניה, תגברנה הוראות מפרט המכר והתוכניות וכן במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או כפל משמעות בין תכניות המכר לבין התיאור המילולי של מפרט המכר, יגבר התיאור המילולי המופיע במפרט המכר. ככל ותהיינה סתירות בין האמור בחוזה זה על נספחיו לבין האמור במסמכי המכר, תגברנה הוראות מסמכי המכר.
- 1.4. בחוזה זה לשון יחיד- לרבות לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר- לרבות לשון נקבה ולהיפך.
- 1.5. **נספחים:**
להלן רשימת הנספחים לחוזה זה:

1.5.1. נספח א' - התכניות;

- 1.5.2. נספח ב' - מפרט המכר ;
- 1.5.3. נספח ג' - נספח הודעה על קבלת היתר בניה ;
- 1.5.4. נספח ד' - נספח פרטי הממכר והתמורה ;
- 1.5.5. נספח ה' - נספח הבנק המלווה ;
- 1.5.6. נספח ו' - יפוי כח בלתי חוזר ;
- 1.5.7. נספח ז' - תצהיר וכתב התחייבות - חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן ;
- 1.5.8. נספח ח' - תצהיר וכתב התחייבות - משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן ;
- 1.5.9. נספח ט' - תצהיר העדר יחסים מיוחדים ;
- 1.5.10. נספח י' - הודעה לרוכש ;
- 1.5.11. נספח יא' - כתב הוראות לנאמן ;
- 1.5.12. נספח יב' - מאגר מידע ודיוור ישיר ;
- 1.5.13. נספח יג' - הסכם ניהול ואחזקה ;
- 1.5.14. נספח יד' - הנחיות בגין דיווח על רכישה.

2. **פירושים והגדרות**

בחוזה זה תהא למונחים הבאים המשמעות שלצדם :

מכרז מס' מר/348/2016 במסלול "מחיר למשתכן", על כל נספחיו, של רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה מהוונות לבניה רוויה בשכונת "מורשת" במודיעין-מכבים-רעות ואשר בו זכתה החברה.	-	"המכרז"
כהגדרתם ב נספח ד' המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"המקרקעין"
תכנית מפורטת מס' 420-0241646 ו/או כל תכנית בניין עיר אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין.	-	"התב"ע"
חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 25.10.2017, בין רשות מקרקעי ישראל לבין החברה, לרבות כל תיקון שיחול בו.	-	"חוזה החכירה"
כהגדרתו ב נספח ד' , המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"הבניין"
יתר הבניינים שנבנים/שייבנו על המקרקעין במסגרת הפרויקט, כהגדרתו להלן.	-	"הבניינים הנוספים"
הפרויקט שייבנה על המקרקעין על פי שיקול דעתה הסביר של החברה הכולל, בין היתר, את הבניין והבניינים הנוספים, בהתאם להוראות חוזה זה והמכרז.	-	"הפרויקט"
כהגדרתו ב נספח ד' , המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"הדירה"/"יחידת הדיור"
כהגדרתו ב נספח ד' , המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"הממכר"
כהגדרתו ב נספח ד' , המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"מועד המסירה"
כל היתר בניה כדין שניתן ו/או שיינתן לצורך בניית הבניין ו/או הפרויקט, לרבות כל שינוי ו/או תיקון שיחול בו.	-	"היתר הבניה"

הקבלן שנקבע או שייקבע על-ידי החברה לבניית הבניין ו/או הפרויקט או כל קבלן אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לפי בחירת החברה ושהינו בעל סיווג מתאים לביצוע העבודות הנדרשות לבניית הפרויקט.	-	"הקבלן"
בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או כל מוסד פיננסי אחר ו/או מבטח, לפי בחירת החברה שילווה את הקמת הפרויקט ו/או יעמיד מימון לחברה ו/או שיבטיח את כספי הרוכשים בפרויקט והכל לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.	-	"הבנק המלווה"
כהגדרתו ב נספח ד' , המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"חשבון הפרויקט"
המפרט המצורף ב נספח ב' לחוזה זה, לרבות הנספחים לו, וכן כל תיקון או שינוי שיערך בו בהתאם להוראות חוזה זה, ושלא יפחת מהמפרט המחייב אשר צורף להוראות המכרז.	-	"מפרט המכר"
התוכניות המצורפות ב נספח א' לחוזה זה, לרבות כל תיקון או שינוי שיערך בהן בהתאם להוראות חוזה זה.	-	"התכניות"
כל אותם החלקים ו/או השטחים ו/או המעברים ו/או המתקנים ו/או המערכות של המקרקעין ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט אשר נאסר על-פי דין להצמידם ו/או אשר לא הוצאו מהרכוש המשותף, בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה, והכל בכפוף להוראות חוזה זה ולחוק המקרקעין, כהגדרתו להלן.	-	"רכוש משותף"
כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, אשר יירשם בלשכת רישום מקרקעין בכל דרך שתבחר, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, בכפוף לכל דין ולהוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין.	-	"בית משותף"
שיעור החלק ברכוש המשותף אשר יוצמד לכל יחידת דיור ושייקבע על-פי הוראות סעיפים 57 ו-59 לחוק המקרקעין והכל בכפוף לשיקול דעתה הסביר של החברה, להוראות חוזה זה, לתקנון הבית המשותף שיירשם ולהוראות הדין כפי שיהיו בעת רישום הבית המשותף.	-	"חלק יחסי"
חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.	-	"חוק המקרקעין"
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.	-	"חוק המכר (הבטחת השקעות)"
חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.	-	"חוק המכר (דירות)"
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין-מכבים-רעות.	-	"הוועדה המקומית"
עיריית מודיעין-מכבים-רעות.	-	"העירייה"
אישור לאכלוס או לחילופין מהווה תעודת גמר בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) תשע"ו - 2016.	-	"טופס 4"
התמורה שמשלם הרוכש עבור הממכר, בהתאם לקבוע ב נספח ד' המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"התמורה"
כהגדרתו בנספח התמורה המצורף ב נספח ד' לחוזה זה.	-	"המדד"
כהגדרתה בנספח התמורה המצורף ב נספח ד' לחוזה זה.	-	"ריבית פיגורים"
משרד פישר בכר חן וול אוריון ושות' מרח' דניאל פריש 3, תל-אביב.	-	"עוה"ד"
חברת מור מרכזים מסחריים ח.פ. 51-56546-14 ו/או כל חברת ניהול אחרת שתמונה על ידה.	-	"חברת הניהול"

3. הצהרות החברה

החברה מצהירה ומתחייבת בזאת כדלקמן:

- 3.1. כי הינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של המקרקעין בהתאם לחוזה החכירה עם רשות מקרקעי ישראל.
- 3.2. כי הממכר יבנה בהתאם להיתר הבניה, לתכניות ולמפרט המכר שלא יפחת מהמפרט המחייב במכרז, ובכפוף למילוי מלוא התחייבויות הרוכש על-פי הוראות חוזה זה, לרבות תשלום התמורה, במלואה ובמועדה, תמסור לרוכש את החזקה בממכר ותעביר את הזכויות בממכר על שמו, והכל בכפוף להוראות חוזה זה ולהוראות הדין.
- 3.3. כי נתקבלו בחברה כל החלטות הנדרשות על-פי מסמכי ההתאגדות של החברה להתקשר בחוזה זה.

4. הצהרות הרוכש

הרוכש מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:

- 4.1. כי הודע לרוכש שיש באפשרותו לבקר במקרקעין ובסביבתם, במצבם בעת חתימת חוזה זה, וכי ניתנה לו ההזדמנות לבקר ולבדוק בעצמו ו/או על-ידי נציג מטעמו את המקרקעין וסביבתם מכל הבחינות לרבות מבחינה פיזית, משפטית, תכנונית, את דרכי הגישה אל המקרקעין, את זכויות החברה במקרקעין, בפרויקט, בבניין ובממכר, את התב"ע לרבות את השימושים המותרים על-פי התב"ע במקרקעין (ובעניין זה מותרים במקרקעין גם שימושים של מסחר), את תכניות הבינוי והפיתוח של המקרקעין, את מסמכי המכרז, את חוזה החכירה, את תיאור הפרויקט, הבניין, הממכר, המבנה המסחרי על מתקניו ומערכותיו, החניון, את התכניות, את מפרט המכר, את הוראות חוזה זה על כל נספחיו וכל מסמך ו/או גורם רלוונטי אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הממכר.
- 4.2. כי הובהר לו שעל זכויות החברה במקרקעין נרשמה בלשכת רישום המקרקעין משכנתה בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ בגין ההלוואה שהעמיד או שיעמיד לרשות החברה לצורך רכישת המקרקעין (להלן: "המשכנתה"), וכי לצורך הקמת הפרויקט ייתכן ותתקשר/התקשרה החברה עם הבנק המלווה בהסכם למתן ליווי בנקאי להקמת הפרויקט (להלן: "הסכם הליווי") ולצורך כך שועבדו/ישועבדו לטובת הבנק המלווה כל זכויות החברה במקרקעין ו/או בפרויקט כולן או חלקן (לרבות זכויותיה לפי חוזה זה) בשעבודים ללא הגבלה בסכום אשר ירשמו/נרשמו בפנקסי רשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין במקום המשכנתה או כתיקון משכנתה או כמשכנתה נוספת או בדרגה שניה למשכנתה כאמור בכפוף להוראות סעיף 14.2 לחוזה זה.
- וידוע לקונה שזכויות הבנק המלווה על-פי השעבוד שיירשם ו/או שנרשם לטובתו ו/או לפי המשכנתה עדיפות על פני כל זכות אחרת וקודמות לה.
- בכתימתו על חוזה זה נותן הרוכש את הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום המשכנתה ו/או לתיקונה וכן לרישום כל שעבוד ו/או משכון לטובת הבנק המלווה, ללא צורך במסירת הודעה על כך, ובלבד שזכויותיו על-פי חוזה זה לא תיפגענה ובכפוף להתחייבות החברה ביחס להמצאת מכתב החרגה לפי חוק המכר (הבטחת השקעות).
- 4.3. כי הוא רוכש את הזכויות בממכר בלבד, ולאור האמור התחייבויות החברה כלפי הרוכש וזכויות הרוכש על-פי חוזה זה מתייחסות לממכר בלבד, וכן לאותם שטחים ו/או מתקנים ו/או חלקים אשר נקבע במפורש לגביהם כי לרוכש תהיינה זכויות מעבר או שימוש בהם ובכפוף להגבלות השימוש בשטחים האמורים על-פי חוזה זה ועל-פי הדין. התחייבויות החברה אינן מתייחסות לכל חלק אחר של הבניין ו/או של הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או השלמת בנייתם וכל שינוי שיחול בהם, ככל שיחול. ידוע לרוכש כי החברה אינה חייבת לבנות את כל יחידות הדיור ו/או הקומות בבניין ו/או בפרויקט ו/או את הבניינים הנוספים ו/או את שטחי המסחר כולם ו/או חלקם. בנוסף, לחברה עומדת הזכות למכור לצדדים שלישיים חלקים מהמקרקעין ו/או מהפרויקט לרבות את שטחי המסחר, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז, והרוכש נותן הסכמתו לכך.
- 4.4. כי ידוע לו ששטח הממכר, כמפורט בתכניות ובמפרט המכר, הנו בהתאם לכללים הקבועים במפרט המכר לפי חוק המכר (דירות), וכי יתכן ולצרכים אחרים, כגון לצרכי חישוב ארנונה ו/או חישוב שטח הממכר בעת רישום הבית המשותף (בשל שיטת חישוב שונה), עשוי שטח הממכר להיות שונה. וכי ידוע לו והוא מסכים לכך שיתכן ועוה"ד יחתמו במסגרת רישום

- הבית המשותף על מסמכים ותצהירים במסגרתם שיאשרו את ההתאמה גם אם יהיה שוני כאמור.
- 4.5. כי ידוע לו, שבקומת הקרקע של הבניין ו/או הבניינים הנוספים ו/או הפרויקט ייתכן וייבנו שטחי מסחר (שטחי המסחר וכל השטחים והמתקנים הנלווים לשטחי המסחר ו/או המשרתים אותו יקראו לעיל ולהלן: "המבנה המסחרי" או "שטחי המסחר").
- 4.6. כי לרוכש לא תהיינה זכויות כלשהן בשטחי המסחר וכי שטחי המסחר (לרבות ביחס לזכויות בניה קיימות ו/או עתידיות ביעוד למסחר) אינם מהווים חלק ממסלול "מחיר למשתכן", וכי החברה תהא רשאית לנהוג בשטחי המסחר ו/או בכל חלק בהם לפי שיקול דעתה ובהתאם לכל דין, לרבות להותיר אותם בבעלותה, לתכננם, להקימם, להפעילם, להשכירם ו/או להעניק זכות שימוש בלעדית בכל חלק בהם ו/או להצמיד את שטחי המסחר ו/או הזכויות בקשר אליהם לכל שטח שהוא בפרויקט ו/או למכור אותם לצד שלישי כלשהו, וכי הרוכש לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהחברה בשל מכירת ו/או השכרת שטחי המסחר ו/או בשל הכנסות מפעילות שטחי המסחר.
- 4.7. מבלי לגרוע מהאמור, ידוע לרוכש כי החברה רשאית להעניק למי מבעלי הזכויות בשטחי המסחר כל זכות שימוש בלעדית ו/או אחרת שתקבע על ידה, לרבות (אך לא רק) לאפשר בשטחי המסחר ו/או ברכוש המשותף בפרויקט ו/או ברכוש המשותף בבניין ו/או ברכוש המשותף בבניינים הנוספים כולל בחזית שטחי המסחר ו/או על גבי הקירות המקרות את המבנה המסחרי (להלן: "הקולונדות") הצבת שולחנות, כיסאות לעסקי המזון ובתי הקפה, סגירת חורף ו/או כל קירוי אחר, הצבת והפעלת דוכנים ו/או עגלות לממכר לרבות לדוכני מזון, התקנת שילוט ו/או שלטים ו/או התקנת מערכות לרבות יחידות מיזוג, צילרים וכיו"ב אשר ישמשו את בעלי העסקים של המבנה המסחרי, וזאת במקום אשר ייקבע על-ידי החברה ו/או מי מטעמה ו/או בשטחים המצויים מתחת לקולונדות ובהתאם להוראות הדין ו/או העירייה, והרוכש מתחייב לתת זכות שימוש, גישה ומעבר סבירים לשטחים אלו לרבות לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או התקנת שילוט כאמור, ככל שיידרש, ובלבד שלא תיפגענה הגישה לממכר ושהדבר לא יהווה הפרעה לשימוש הסביר בו.
- 4.8. כי ידוע לו ששטחי המסחר יכללו, כל שימוש המותר על פי דין, בין היתר, חנויות ומקומות ממכר מסוגים שונים לרבות עסקי מזון, בתי קפה וכיו"ב, והכל בהתאם לשיקול דעת החברה, להוראות התב"ע והוראות כל דין.
- 4.9. כי ידוע לו שעצם השימושים והפעלת המבנה המסחרי, המתקנים והשירותים הנלווים להם כאמור בחוזה זה, עשויים לגרום רעש, ריח, שעות פעילות מותאמות למסחר, עומסים, מיקום שטחי פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר, מיקום ואופן איסוף אשפה, בורות שומן, והתקשרותו בחוזה זה נעשית בידיעת עובדה זו, ובכפוף לכך שהשימושים והפעילות במבנה המסחרי יהיו על-פי דין ובהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, הרוכש מתחייב שלא להפריע בכל צורה ואופן למבנה המסחרי ולפעילות שתתקיים בו לרבות לבתי העסק, לדרכי הגישה אליהם ומהם, להובלות, לפריקה ולטעינת סחורות וכיו"ב. יודגש, כי אין באמור כדי לגרוע מזכויות הרוכש על-פי דין.
- 4.10. כי ידוע לו ששטח המקרקעין וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלול לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או בתוכנית חלוקה והכל בהתאם ובכפוף להוראות המכר. כן ידוע לרוכש שניתנה החלטה של הוועדה המקומית לאישור בקשת החברה להיתר בניה לבניית הבניין והממכר, המותנה בתנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 אך טרם ניתן היתר בניה כדין וכי כל התכנון של הממכר ו/או הבניין ו/או הפרויקט אינו סופי ונתון לשינויים ובעניין זה יחולו הוראות **נספח ג'** לחוזה זה.
- 4.11. כי ידוע לו שבבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או בפרויקט ייתכנו שטחים משותפים לרבות מרתפים, מעברים, כניסות ו/או יציאות משותפות, דרכי גישה משותפות ו/או נפרדות ו/או אזור פריקה וטעינה של המבנה המסחרי וכיו"ב וכן ייתכנו מערכות ומתקנים משותפים, לרבות גנרטור חירום, מאגרי מים, מפוחי עשן וספרינקלרים וכן החניון (כהגדרתו להלן) ושצ"פים, המיועדים לשרת את כלל דיירי הפרויקט ו/או הבניין ו/או הבניינים הנוספים ו/או את בעלי הזכויות בשטחי המסחר ו/או מי מטעמם ו/או את יחידות הדיור, כולם או חלקם ו/או המיועדים לשמש גם את בעלי הזכויות במבנה המסחרי ושטחי המסחר וגם את יחידות הדיור, כולם או חלקם ובכלל זה ידוע לו, כי חלק מהמערכות ו/או מהמתקנים של הפרויקט לרבות של שטחי המסחר ימוקמו בשטחי הרכוש המשותף בפרויקט ובכלל זה הקולונדות (לרבות בשטחי הרכוש המשותף של היחידות לדיור בלבד, ככל שיקבע) שיתכן ולאורך הבניין יעברו מנדפים, מערכות, צינורות, קווי מים, ביוב, חשמל, ותקשורת ו/או מתקנים וציוד אשר

ישמשו, במלואם או בחלקם, את המבנה המסחרי ובלבד שכל המערכות ו/או מתקנים שלעיל יותקנו בהתאם לדין.

בנוסף, ידוע לו כי בבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או בפרויקט ייתכן ויהיו מקומות חניה תת קרקעיים (להלן: "החניון") וייתכן והחניון יהיה משותף ו/או נפרד ו/או תהינה לחניון כניסות ו/או יציאות משותפות ו/או נפרדות ו/או דרכי גישה משותפות ו/או נפרדות ו/או יהיו בו אזורי חניה מוגדרים ונפרדים. ידוע לרוכש כי יתכן, שהחניות תמוקמנה (כולן או חלקן) במקרקעין ו/או במגרש ו/או בבניינים הנוספים. עוד ידוע לרוכש כי ייתכן והחברה תהא רשאית על פי שיקול דעתה הסביר, לסלול כניסה זמנית לחניון, וזאת עד למועד אכלוס כל יחידות הדיור בפרויקט, בכפוף לכך שהכניסה תאפשר גישה סבירה לחניון.

מבלי לגרוע מהאמור, ידוע לרוכש שהחברה ו/או בעלי שטחי המסחר רשאים להקצות חלק מהחניות שבחניון לטובת שטחי המסחר ו/או לטובת מבקרי שטחי המסחר וכן החברה רשאית להקנות בהם זכות (בעלות/חכירה/בכל אופן שתמצא לנכון) לבעל זכויות במקרקעין ו/או במקרקעין אחרים, אף אם למי שיקבל את אותן זכויות אין ולא יהיו זכויות אחרות במקרקעין.

הרוכש מתחייב ליתן זכות גישה ו/או מעבר אל כל השטחים המשותפים ו/או כל המערכות ו/או כל המתקנים כאמור.

מובהר, כי מיקומם הסופי של השטחים, המערכות והמתקנים המשותפים יקבע בהתאם לדרישת הדין ו/או הרשויות המוסמכות וכי בהתאם לאמור לעיל, החברה תהא רשאית לשנות את מיקומם מזה המסומן בתוכניות והכל בכפוף להוראות חוזה זה והמכרז. וכי ככל שיחולו השינויים במיקום חדר טרנספורמציה ו/או מתקני הגז ו/או מתקני התקשורת יחולו הוראות סעיף 6.6 להלן.

4.12. אם הדירה הנרכשת הינה **דירת גן**, וידוע לו כי הגינה הצמודה לדירה בנויה על תקרת המבנה המסחרי ו/או תקרת קומת החניון ולכן השימוש בו יהיה בהתאם למפורט במפרט המכר ו/או הוראות התחזוקה, לפי העניין. **יובהר כי האמור בסעיף זה, יחול בהתאמה, גם ביחס לשטחי חצר/הגינה של הבניין ו/או הפרויקט, הבנויים (ככל שבנויים) על תקרת המבנה המסחרי ו/או תקרת קומת החניון.**

4.13. כל זכויות הבניה, הקיימות ו/או עתידיות, לרבות בגין הקלות שיינתנו, ככל שיינתנו, על-ידי הרשויות המוסמכות, מוקנות ללא כל יוצא מהכלל לחברה, ובלבד שאין מדובר בזכויות בנייה ביעוד למגורים שמועד היווצרותן הנו, לאחר שהחברה תמכור את כל יחידות הדיור בפרויקט, והחברה תהא זכאית לנצל ו/או לממש את זכויות הבניה בכל דרך שתבחר לרבות (אך לא רק) בדרך של ניווד, מכירה, העברה של זכויות הבניה או לעשות בהן כל שימוש אחר כראות עיניה, לרבות להצמיד אותן, על-פי שיקול דעתה הסביר ליחידה ו/או ליחידות דיור אחרות ו/או למבנה המסחרי ו/או לאיזה משטחי המסחר בבניין או בפרויקט, והכל בכפוף להוראות כל דין ו/או מכרז.

4.14. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 16 להלן, ידוע לרוכש, כי ייתכן וניהול ואחזקת הפרויקט יבוצע על- ידי חברת ניהול אחת עבור הבניין כולו או עבור כל הבניינים שבפרויקט יחד או על- ידי מספר חברות ניהול ואחזקה שונות ונפרדות אשר מי מהן תעניק את שירותי הניהול והאחזקה לכל יחידות הדיור בבניין או בכל הבניינים שבפרויקט יחד, והאחרות תעניק את שירותי הניהול והאחזקה למבנה המסחרי, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. עוד יתכן, כי כל הרכוש המשותף המשמש את כל יחידות הדיור והמבנה המסחרי בבניין יחד או את כל יחידות הדיור והמבנה המסחרי של כל הבניינים שבפרויקט יחד ינוהל ויתחזק באמצעות חברת ניהול ואחזקה אחת לכל הפרויקט, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. להסרת ספק חברת הניהול ביחס לרכוש המשותף של הממכר תהא חברת הניהול כהגדרתה לעיל והכל כמפורט בהסכם הניהול המצורף **כנספח יג'** להלן.

4.15. כי בינו או בין קרובו, לבין החברה או קרובה, לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976. הרוכש מתחייב לחתום על תצהיר העדר יחסים מיוחדים המצורף **כנספח ט'** לחוזה זה.

4.16. כי ידוע לו שהחברה משווקת חלק מהדירות בפרויקט בהתאם למסלול מחיר למשתכן על-פי הוראות המכרז ויתר הדירות ימכרו לכלל הציבור בתנאי ומחיר שוק חופשי ואין ולא תהיה לרוכש כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר למכירת דירות במסגרת השוק החופשי. כי ידוע לו שהדירה אותה הוא רוכש הינה דירה במסלול "מחיר למשתכן" והרוכש מצהיר כי הינו עומד בתנאי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן, וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף כנדרש על-פי המכרז ועל-ידי משרד הבינוי

והשיכון לצורך כך. להבטחת התחייבויות הרוכש לפי סעיף זה, חותם הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות המצורפים **כנספת ז'** או **כנספת ח'**, לפי העניין לחוזה זה, אשר יועברו על-ידי החברה לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון.

4.17. הרוכש מצהיר ומתחייב בזה, כי אם יתברר, בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דיור ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות ידוע לו והוא מסכים שחווה זה יבוטל ולא תהא לרוכש זכאות לקבלת כל פיצוי בגין הביטול האמור.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזה, כי ביטול החוזה בנסיבות דלעיל ייחשב כביטול עקב הפרתו היסודית על-ידי הרוכש ולחברה תעמודנה כל הזכויות ו/או הסעדים העומדים לה על-פי דין ו/או חוזה זה, לרבות הזכות לפיצוי מוסכם כמפורט בסעיף 4.19 להלן, ככל שיוטל על-ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון בגין מכירת דירת מחיר למשתכן, למי שאינו "חסר דירה" או "משפר דיור" (בהתאם לתנאי המכרז) והרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך לשם ביטול כאמור, לרבות על תצהירי ביטול עסקה לרשויות המיסים.

4.18. כי ידוע לו שמאחר שהוא רוכש את הממכר במסגרת חוזה מכר דירת מחיר למשתכן, הוא מתחייב כי לא יהיה רשאי להעביר ו/או למכור את הממכר כולו או חלקו בתמורה או ללא תמורה לצד ג' כלשהו, החל מיום רכישתה ועד חלוף חמש (5) שנים ממועד קבלת טופס 4 לממכר או עד חלוף שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכש הממכר), המוקדם מבניהם, לרבות חתימה על התחייבות, הסכם מכר לפני תום חמש/שבע השנים האמורות, על-פיו הזכויות בממכר יועברו לאחר תום חמש/שבע השנים הנ"ל. על אף האמור לעיל, הרוכש יהא רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.

ככל שהרוכש הינו "משפר דיור" אזי הוא מתחייב כי ככל ובמועד החתימה על חוזה זה יש בבעלותו דירת מגורים נוספת (להלן: "**הדירה הנוספת**"), מתחייב הרוכש למכור את הדירה הנוספת עד ולא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לדירה והכל בהתאם להוראות המכרז.

להבטחת התחייבויות הרוכש לפי סעיף זה, חותם הרוכש על כתב התחייבות בנוסח המצורף **כנספת ז'** לחוזה זה, לפי העניין, וכן על ייפוי כח, לטובת החברה ו/או עורכי הדין בנוסחים המצורפים **כנספחים ו' ו-ו'** לחוזה זה.

4.19. כי ידוע לו שאם יפר התחייבותו וימכור את הממכר שנרכש במסגרת חוזה זה לפני חלוף המועדים המפורטים בסעיף 4.18 לעיל, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים), אין באמור כדי לגרוע מזכויות החברה על-פי חוזה זה.

כן ידוע לו שלהבטחת עמידתו בתנאי כתב ההתחייבות המפורט בסעיף 4.18 לעיל, תירשם בספרי החברה ו/או בפנקסי המקרקעין, הערת אזהרה לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, בגין התחייבות על הימנעות מעשיית עסקה, על-פי כתב ההתחייבות הנ"ל.

4.20. כן ידוע לו שהמקרקעין כוללים שטח קרקע שיעודה שטח ציבורי פתוח (שצ"פ), וכי החניון עתיד להיבנות בשטחי המקרקעין ובכלל זה המקרקעין שמתחת לשצ"פ, וכי דינו של חלק החניון שמתחת לשצ"פ לעניין ניהול ואחזקה יהא כחלק מהרכוש המשותף, וכי יתכן ולצורך כך תירשם זיקת הנאה ו/או מעבר על המקרקעין ו/או על השצ"פ, לפי העניין בקשר עם האמור והכל בהתאם להוראות התב"ע ו/או הוראות הרשויות המוסמכות ו/או המפקח/ת על רישום המקרקעין.

5. העסקה

החברה מוכרת בזה את הממכר לרוכש וכן תמסור לרוכש את החזקה בממכר והרוכש רוכש בזה מהחברה את הממכר ומתחייב בזה לשלם את התמורה, בתנאים ובמועדים הקבועים **כנספת ד'** לחוזה זה ולמלא אחר כל התחייבויותיו על-פי חוזה זה במלואם ובמועדם, לרבות לקבל לחזקתו את הממכר, והכל בכפוף לאופן ולתנאים כמפורט בחוזה זה, בהוראות המכרז ובכפוף לכל דין.

6. בניית הפרויקט, הבניין והממכר

6.1. החברה רשאית לבנות את הבניין ו/או הפרויקט באמצעות הקבלן ו/או קבלני משנה מטעמה, וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה כלפי הרוכש לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין.

6.2. מבלי לגרוע מזכויות הרוכש על-פי סעיף 6.8 להלן, בכפוף להוראות המכרז ו/או חוזה החכירה ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי בממכר ובתכנונו העולה על "שינוי קל" כהגדרתו בסעיף 6.7 להלן

ו/או בכפוף שלא יחול שינוי במיקום הדירה ו/או בכיווניה, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר לבקש הקלות בניה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965 ו/או ליזום שינויים ו/או תוספות מכל מין וסוג שהוא בתכנון ו/או בביצוע הפרויקט ו/או הבניין ו/או ביחידות הדיור ו/או במבנה המסחרי ו/או בחלקים מהם, לפי שיקול דעתה הסביר ו/או עקב דרישת הרשויות המוסמכות ו/או אילו צי ביצוע ו/או בקשר עימם ו/או כמתחייב מהמכרז ו/או מחוזה החכירה ו/או מחוזה הבניה שנחתם על ידי החברה במסגרת המכרז ו/או מכח כל תב"ע קיימת ו/או תב"ע רלוונטית מחייבת שתכנס לתוקף.

6.3 ידוע לרוכש כי יתכן שבניית הפרויקט ו/או שבניית הבניינים הנוספים הכלולים בפרויקט ו/או שאר יחידות הדיור על הצמדותיהן ו/או בניית המבנה המסחרי, תתבצע בשלביות, בתקופות ובמועדים, בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ועל-פי כל דין והוראות המכרז והרוכש לא יפריע לבנייתם בכל צורה שהיא ובלבד שלא תימנע מהרוכש גישה סבירה לממכר והצמדותיו וכן לא ימנע שימוש סביר בו, אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 6.8 להלן.

6.4 ידוע לרוכש שהחברה תהא זכאית לפי שיקול דעתה הסביר, בכפוף להוראות המכרז ו/או חוזה החכירה ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי בממכר ובתכנונו העולה על "שינוי קל" כהגדרתו בסעיף 6.7 להלן ובכפוף שלא יחול שינוי במיקום הדירה ו/או בכיווניה, להמשיך בביצוע עבודות הבניה ביחידות דיור בבניין ו/או במקרקעין ו/או לנצל זכויות בניה נוספות ו/או להוסיף ולבנות יחידות דיור נוספות ו/או שטחי מסחר נוספים ו/או קומות נוספות בבניין ו/או בפרויקט ו/או מבנים נוספים במקרקעין ו/או בפרויקט בהתאם לכל הקלה (בכפוף להוראות סעיף 4.13), על פי שיקול דעתה הסביר ולצורך כך להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף בבניין ו/או בפרויקט לצורכי ביצוע עבודות הבניה כאמור. לאחר מועד מסירת הממכר לרוכש, החברה תדאג, כי בעת ביצוע העבודות כאמור בסעיף זה לא ימנע השימוש הסביר של הרוכש בדירה ובהצמדותיה ובדרכי הגישה אליה, ככל הניתן בנסיבות העניין.

6.5 החברה תהיה רשאית, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה ו/או באמצעות כל רשות מוסמכת, להעביר ו/או להתקין דרך הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבניין ו/או הממכר (לרבות השטחים הצמודים להם) ו/או שטחי הרכוש המשותף לרבות אך לא רק שטחי המחסנים ו/או המרתפים ו/או קירות ו/או תקרות ו/או דרך כל אחד מהם, מתקנים ו/או מערכות ו/או תשתיות לרבות צינורות מים, חשמל, גז, כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה, מיוזג אויר, תקשורת, מערכות תיעול, ביוב, ניקוז, שוחות תת קרקעיות וקווים תת קרקעיים בגינות של הדירות צמודות הקרקע, מתקני גז (לרבות צובר גז וכל המערכות הנדרשות לשם אחזקתו והשימוש בו), מתקני חשמל, וכיו"ב, וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים והמערכות הנ"ל משרתים את הממכר ו/או את המבנה המסחרי ו/או את הבניין ובין אם הם משרתים יחידות דיור אחרות ו/או את הבניינים הנוספים ו/או בניינים אחרים ו/או מקרקעין אחרים (להלן: "**המתקנים**") ובלבד שהכל בכפוף לכל דין ו/או רשות.

אם איזה מהפעולות הנ"ל ככל שיידרשו לאחר מועד המסירה, אזי הכניסה לדירה תעשה בתיאום עם הרוכש וכן החברה תעשה מאמץ סביר, בהתחשב בנסיבות, לעשות את העבודות הנ"ל באופן שפגיעה בשימוש הסביר של הרוכש בממכר ובדרכי הגישה אליו תהיה מעטה ככל הניתן וכן תדאג להחזיר את מצב הממכר לקדמותו, עד כמה שניתן והחברה רשאית ליתן לרבות במסגרת התקנון המוסכם ו/או מפרט המכר ו/או רישום הבית המשותף זכויות מעבר, זיקות הנאה ומעבר ו/או כל הוראה אחרת במקרקעין ו/או בממכר בקשר עם כל הנדרש כאמור.

במקרים כאמור, הרוכש יאפשר לחברה ו/או למי מטעמה, ו/או לדיירי הבניינים הנוספים ו/או לנציגי הרשויות השונות ו/או לחברות שמספקות שירותים לפרויקט כאמור ו/או למי מטעמם להיכנס למקרקעין, לבניין ולממכר, ו/או למקום בו מצויים הרכוש המשותף ו/או המתקנים המפורטים בסעיף זה לעיל, ולהשתמש בהם כדי לבצע את העבודות ו/או הפעולות אשר יידרשו לצורך כך ובכלל זה, ביצוע עבודות הקמה, תחזוקה ו/או תיקון של הרכוש המשותף ו/או המתקנים.

6.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תהיה רשאית, להקים בתחומי המקרקעין ו/או בבניין ו/או בסמוך לו ו/או בבניינים הנוספים או בסמוך אליהם, חדר או חדרי טרנספורמציה עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לבניינים הנוספים ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין סמוכים לפרויקט (להלן: "**חדר הטרנספורמציה**").

הזכויות בחדר הטרנספורמציה יוקנו לחברת החשמל וכן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בחדר הטרנספורמציה, זכויות להנחת כבלים אל חדר הטרנספורמציה

וממנו וכל זכות אחרת שתידרש על-ידי חברת החשמל לצורך תפעול ואחזקה של חדר הטרנספורמציה.

כן ידוע לרוכש שבהתאם לתנאים הנוהגים והמקובלים בחוזים שנחתמים עם חברת החשמל, דורשת חברת החשמל, בין היתר, פטור מהוצאות אחזקה ו/או ועד בית, הטלת חבויות שונות ומגבלות על בעלי הדירות בבניין או על מחזיקיהן לשם שמירה על זכויותיה ובכדי לאפשר לה לתפעל ולתחזק את חדר הטרנספורמציה כראוי לעיגון של חבויות ומגבלות שתקבענה על ידי חברת חשמל (ככל שיהיו) בתקנון הבית המשותף.

מיקומם של חדר הטרנספורמציה, ספקיות תקשורת והגז יצוינו במפרט המכר. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד מהמתקנים שלעיל לעומת המצוין במפרט המכר. אם יחול שינוי במיקומו של אחד מהמתקנים הנ"ל לעומת הקבוע במפרט המכר, תמסור החברה הודעה על כך, בכתב, לרוכש. הוראות כאמור יכול ויחולו גם עבור הגופים שיספקו גז ו/או חדר תקשורת ו/או בזק וכיו"ב, בשינויים המחויבים. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה העומדת לרוכש על פי דין.

6.7. החברה רשאית לבצע שינויים קלים בממכר, לעומת הכתוב במפרט המכר, בתוכניות ובהיתר הבנייה כאשר לעניין זה, "שינוי קל" משמעו: סטיות מותרות בהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות) ובצו המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד - 1974 ו/או סטיות המותרות על פי כל דין ולא יהיה בסטיות ו/או בשינויים כנ"ל משום הפרה של התחייבויות החברה על-פי חוזה זה.

6.8. הרוכש לא יהיה רשאי להתערב ו/או להפריע במהלך בניית הפרויקט ו/או הבניין ו/או הממכר אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הרוכש לפנות לערכאות השיפוטיות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני מוסדות התכנון והבניה.

6.9. כל האמור בסעיף 6 זה לעיל על כל תתי סעיפיו הינו כפוף להוראות המכרז וכפוף לכך שלא יהיה שינוי בממכר העולה על "שינוי קל" כהגדרתו בסעיף 6.7 לעיל. החברה רשאית לכלול את ההוראות המפורטות בסעיף 6 זה לעיל על כל תתי סעיפיו בתקנון הבית המשותף.

6.10. למען הסר ספק יובהר כי זכויות החברה המפורטות בחוזה זה המתייחסות לתכנון ו/או לבניה, לרבות כמפורט בסעיף 6 זה, יחולו בהתאמה ביחס לשטחי המסחר.

7. בחירת אביזרים, ויתורים, שינויים ותוספות

7.1. הרוכש יופנה על ידי החברה או הקבלן אל ספקים עמם התקשרה החברה או הקבלן לצורך בחירת הפריטים ו/או האביזרים שיותקנו בממכר (כגון ריצוף, כלים סניטריים, מטבח וכיו"ב) והכלולים במפרט המכר.

7.2. הרוכש יודיע לחברה ולקבלן בכתב על בחירותיו ו/או על רצונו לוותר על הפריטים כמפורט בסעיף 7.6 להלן תוך 60 ימים מיום שנדרש לכך על-ידי החברה או הקבלן.

7.3. ככל שהרוכש לא ישתף פעולה ו/או לא יפנה לספקים לביצוע בחירותיו ו/או לא יעדכן את החברה והקבלן בדבר הפריטים שברצונו לוותר עליהם כמפורט בסעיף 7.6 להלן בתוך המועד הקבוע בסעיף 7.2 לעיל, אזי לא יוכל לבצע וויתורים על פריטים כאמור ולקבל זיכוי בגין פריטים כאמור ותהיה החברה, בעצמה ו/או באמצעות הקבלן ו/או באמצעות מי מטעמה, רשאית לבחור עבור הרוכש, לאחר התראה בת 14 ימים מראש, את אותם פריטים שיותקנו בממכר, לפי שיקול דעתה הסביר, ולהשלים את בניית הממכר על-פי מפרט המכר. יובהר כי החל ממועד בחירת הפריטים על-ידי החברה כאמור בסעיף זה, לא יהיה רשאי הרוכש לבצע וויתורים על פריטים מתוך מפרט המכר ולקבל זיכוי בגינם כמפורט בסעיף 7.6 להלן.

7.4. הודיע הרוכש לחברה או לקבלן בתוך המועד הנקוב בסעיף 7.2 לעיל, על רצונו לוותר על איזה מהפריטים כמפורט בסעיף 7.6 להלן, החברה והקבלן יהיו משוחררים מכל התחייבות או אחריות כלפי הרוכש ביחס לאותם פריטים והרוכש יהיה אחראי להתקנם על אחריותו ועל חשבונו לאחר מועד המסירה. ידוע לרוכש, כי ככל שיידרש לעשות כן על-ידי החברה או הקבלן, הוא מתחייב לחתום על מסמך ויתור פריטים בנוסח המצורף כנספח ג' למפרט המכר.

7.5. החברה תהא רשאית להחליף אביזר או פריט באביזר או פריט אחר וזאת אם יהיה מחסור בפריט או באביזר זה, ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי וסביר לזה הנקוב במפרט המכר, ובהתאם להוראות המפורטות במפרט המכר והמפרט המחייב שצורף כנספח ג' למכרז.

- 7.6. בנוסף, החל ממועד החתימה על חוזה זה ועד למועד מסירת החזקה בממכר בפועל לרוכש, לא יהיה רשאי הרוכש להזמין תוספות ושינויים בממכר או באביזריה ולא יתאפשר לו לקבל זיכוי כספי כנגד ויתור על פריטים או אביזרים הכלולים במפרט המכר, למעט קבלת זיכוי כספי בגין הפריטים שלהלן, בהתאם לגובה הזיכוי הכספי הקבוע במפרט המכר המצורף **כנספת ב'** לחוזה זה ואלו הפריטים, שהרוכש רשאי לוותר עליהם כנגד קבלת זיכוי כספי ושהרוכש הודיע במועד ובהתאם להוראות הקבועות בחוזה זה כי ברצונו לוותר עליהם:
- 7.6.1. ארון מטבח.
- 7.6.2. ארון אמבטיה.
- 7.6.3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).
- 7.6.4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.
- 7.7. על אף האמור בחוזה זה, ככל שהודיעה החברה לרוכש במועד חתימת החוזה על ידי הרוכש, כי החל או הסתיים שלב הביצוע הרלוונטי ואשר ביחס אליו לא ניתן לבצע בחירות ו/או ויתורים כאמור לעיל, אזי הרוכש לא יוכל לבצע את הבחירות ו/או את הוויתורים כאמור ובמקרה זה החברה ו/או הקבלן יהיו רשאים להשלים את בניית הממכר על פי מפרט המכר על פי שיקול דעתם הסביר.
- 7.8. ידוע לרוכש כי ביצוע שינויים בממכר, לרבות בשטחי השירות של הממכר (הגדלתם או הקטנתם), לאחר שנמסרה לו החזקה בו, אך קודם לרישומם של הבניין ו/או הפרויקט כבית משותף, וכן טרם העברת הזכויות בממכר על שמו, יבוצע בכפוף להוראות הדין והוראות סעיף 7 בחוזה זה על תתי סעיפיו.
- 7.9. הרוכש מתחייב שלא לבצע, לא להרשות לבצע ולא להסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים בממכר ו/או ברכוש המשותף לרבות בקירות החיצוניים של הבניין לרבות במרפסות הממכר ו/או גג הממכר ובפרט בשינויים העלולים לפגוע באחידות המראה חיצוני של הבניין ו/או הפרויקט ו/או הרכוש המשותף הטעונים קבלת היתר בניה מרשות רלוונטית מוסמכת, אלא אם קיבל הרוכש לשם כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין לרבות היתר בניה כדין (ככל שנדרש) והכל בכפוף לכל הוראות הדין.
- 7.10. כמו כן, ידוע לקונה כי ביצוע שינוי כאמור בסעיף זה (לרבות באם התקבלו בגינו כל האישורים הנדרשים כאמור) עלול לגרום נזק לחברה וליתר הדיירים, לרבות עקב עיכוב ו/או מניעה הפגיעה ביכולת ברישומם של הבניין ו/או הפרויקט את כבית המשותף. מובהר כי במקרה של עיכוב ברישום הבית המשותף כאמור, יחולו הוראות סעיף 17.9 להלן.
- 7.11. החברה תוכל לתבוע את הרוכש בגין כל הוצאה סבירה ו/או נזק ו/או הפסד שיגרמו לחברה, ככל שיגרמו לה, כתוצאה מהפרת סעיף 7.9 זה, וכן החברה תהא רשאית לקבל צו מאת רשות מוסמכת נגד הרוכש להחזרת המצב לקדמותו, לצורך האמור לעיל.
- 7.12. כמו כן, הרוכש מתחייב שלא לבצע בממכר תיקונים או עבודות כלשהם העלולים לפגוע ברכוש המשותף של הבניין ו/או של הפרויקט, או העלולים לפגוע ביחידת דיור אחרת ו/או במבנה המסחרי אלא אם קיבל הרוכש לשם כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין לרבות היתר בניה כדין (ככל שנדרש) והכל בכפוף להוראות סעיף 7 לחוזה זה על תתי סעיפיו והדין.
- 7.13. הסכמת החברה ו/או הנציגות לכל שינוי או תוספת (ככל שתידרש) אינה משחררת או פוטר את הרוכש מקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות.
- 7.14. ידוע לרוכש שהחברה רשאית לכלול, בהתאם לשיקול דעתה הסביר, את הוראות סעיף 7 זה לעיל, על סעיפי המשנה שלו, בתקנון הבית המשותף, לכשיירשם, אולם מובהר בזה, כי הנציגות תוכל לשנות הוראות אלה בדרך של שינוי התקנון שיירשם לבית המשותף.
- 7.15. מבלי לגרוע מזכויותיה של החברה לפי חוזה זה ו/או לפי הדין, עקב הפרת התחייבויות הרוכש לפי סעיף זה באשר לביצוע שינוי שאינו כדין על ידי הרוכש, תהיה החברה רשאית עד למועד השלמת רישום זכויות הרוכש, להתנות את העברת הזכויות בממכר על שמו של הרוכש בהשבת מצב הממכר לקדמותו.

8. מסירת החזקה בממכר

8.1. בכפוף למילוי התחייבויות הרוכש על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין וביצוע תשלום מלוא התמורה ומלוא יתר התשלומים החלים על הרוכש על פי חוזה זה, החברה מתחייבת למסור לרוכש את החזקה הבלעדית בממכר במועד המסירה, לאחר שנתקבל טופס 4 לבניין, כשהממכר ראוי למגורים, פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל חוב, עיקול, שעבוד משכנתה או זכות צד שלישי, למעט: (1) זכויות רשות מקרקעי ישראל; (2) ההערה שתירשם לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל בהתאם להוראות חוזה זה; (3) המשכנתה לטובת הבנק המלווה, אשר תוחרג מהממכר בהתאם למכתב ההחרגה הסופי, כהגדרתו להלן, אשר יימסר לרוכש בהתאם להוראות חוזה זה; (4) המשכנתה של הרוכש ו/או הערות ו/או זכויות צד ג' אשר ירשמו בעטיו של הרוכש ו/או על-פי בקשתו; (5) הערות שתרשמה/שנרשמו לטובת ו/או כל הערה אחרת לבקשת הרשויות המוסמכות ו/או על פי חוזה זה ו/או על פי דין לרבות על פי התב"ע ו/או הוראות המכרז.

8.2. סמוך למועד השלמת הממכר, תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב (להלן: "**הודעה על תיאום מסירת חזקה**"), ובה תזמן אותו לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בין הצדדים, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה על תיאום מסירת חזקה.

8.3. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הממכר לחזקתו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הממכר לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הממכר לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה נוספת זו.

8.4. החברה תהא רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד שישים (60) ימים (להלן: "**מועד המסירה המוקדם**"), ובלבד שמסרה לרוכש הודעה בכתב על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר משישים (60) ימים לפני מועד המסירה המוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על שישים (60) ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

8.5. יובהר, כי מועד המסירה המוקדם יחשב כמועד המסירה, לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה, ובמקרה כאמור הרוכש מתחייב להשלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה לרבות תשלום מלוא התמורה, ולקבל את הממכר במועד המסירה המוקדם כאמור.

8.6. הרוכש מתחייב, טרם המסירה וכתנאי למסירת החזקה לידי, למלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא על פי חוזה זה עד למועד המסירה לרבות להסדיר את החשבונות ולפרוע את כל התשלומים שעליו לשלם לחברה ו/או על-פי חוזה זה עד למועד המסירה או כתנאי לה, לפחות 14 ימים טרם מועד המסירה, לרבות לחתום על ייפוי כח בלתי חוזר כמפורט בסעיף 18 להלן, על כתבי התחייבות לרשויות המוסמכות ו/או לגופים הרלוונטיים בנוסח שיקבע על ידם ככל ויידרש בקשר עם הממכר ו/או הפרויקט, להתקשר בחוזים לאספקת חשמל עם חברת חשמל לישראל בע"מ, לאספקת מים עם תאגיד המים העירוני ועם חברת הגז לאספקת גז (ככל שהוא מעוניין בחיבור גז בדירה) לרבות ביצוע התשלומים החלים בקשר לכך בהתאם להוראות סעיף 21 להלן. מובהר כי בחירת זהות חברת הגז לשם מתן שירותים לבניין ו/או לפרויקט תעשה על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה. וכן להירשם כבעל זכויות וכמחזיק בממכר בספרי העירייה ולצורך תשלום מסים וארנונה ולחתום על כל המסמכים שיידרשו לצורך כך והרוכש יציג לחברה אישורים בקשר לכך ובקשר לתשלום מס הרכישה בגין חוזה זה. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בממכר הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את כל התשלומים אשר על הרוכש לשלם בהתאם לחוזה זה.

8.7. היה והחזקה לא תימסר לרוכש בפועל עקב מעשה או מחדל כלשהם של הרוכש לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לא תיאם הרוכש את מסירת החזקה בממכר או לא התייצב במועד מסירת החזקה שתואם עימו כאמור בסעיף 8.2 לעיל, או לא תיאם הרוכש מועד למסירת החזקה לאחר קבלת הודעה נוספת כאמור בסעיף 8.3 לעיל ו/או לא התייצב הרוכש במועד המסירה הנוסף שתואם עמו כאמור בסעיף 8.3 לעיל ו/או לא הסדיר את החשבונות ולא פרע את כל התשלומים שעליו לשלם לחברה עד למועד המסירה או כתנאי לה ו/או סרב לקבל את החזקה בממכר ו/או סרב לחתום על פרוטוקול המסירה, כהגדרתו להלן, ו/או התנה את קבלת החזקה בממכר בניגוד להוראות חוזה זה ו/או המכרז ו/או הדין, ובלבד שמצבה של הדירה תואם להוראות סעיף 8.1 לעיל יחשב הדבר כהפרת חוזה זה והחברה תהיה זכאית, מבלי לפגוע מיתר הסעדים הנתונים לה על פי חוזה זה ו/או הדין, להתייחס לממכר כאילו נמסר לרוכש ויראו את מועד המסירה הנוסף שנקבע כאמור בסעיף 8.3 לעיל כמועד המסירה של הממכר לידי הרוכש, לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה, לרבות (אך לא רק) לעניין ההתחייבות לתשלום מלוא התמורה לחברה, תחילת תקופת האחריות לתיקונים כמפורט

בסעיף 12 להלן, החובות המוטלות על מחזיק בנכס ועל בעליו על פי כל דין, אחריות למצב הממכר, אחריות לתשלום ההוצאות הכרוכות באחזקת הממכר והרכוש המשותף וכל המיסים השוטפים ותשלומי החובה בגין הממכר, אשר יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו, החל ממועד המסירה האמור ואילך. כן, החל ממועד זה ואילך לא תהא החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שיגרם לממכר לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב העדר טיפול, השגחה, שמירה וכיו"ב על הממכר. יובהר כי אין באמור בכדי לפטור את החברה מאחריותה, ככל שקיימת, כ"שומר חינם" בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

האמור בס"ק זה, הנו מעיקרי החוזה ותנאי יסודי בו שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה, ומבלי לגרוע מזכויותיה של החברה לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין, החברה תהא רשאית לתבוע את הרוכש בגין כל הנזקים שנגרמו לה על ידי רוכש לרבות התשלומים, ושנאלצה החברה לשלם בגינם עקב הימנעותו ו/או סירובו לקבל את החזקה בממכר במועד שנקבע, כאמור, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה וכתנאי למסירת החזקה בממכר לידיו.

8.8 עד למסירת החזקה בממכר בפועל, תשלום כל יתרת התמורה וסכומי הכסף המגיעים מהרוכש על-פי חוזה זה, וכן מילוי כל התחייבויותיו לפי חוזה זה המהווים תנאי למסירת החזקה, הרוכש לא יהיה רשאי לתפוס חזקה בפועל בממכר ו/או להיכנס לממכר(אף אם החברה איחרה במסירת החזקה), אלא לצורך ביקור ולאחר קבלת אישור החברה ו/או הקבלן ובתיאום עם החברה או הקבלן ובהתאם לנהליהם, וכן לא יהיה רשאי להכניס לתוכו ציוד ו/או חפצים ו/או מתקנים ו/או מיטלטלין. מובהר בזה כי אם יפר הרוכש את התחייבותו כאמור בסעיף זה לעיל, אזי מבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון לחברה לפי חוזה זה החברה ו/או על הקבלן לא יהיו אחראים כל אחריהם שהיא לכל נזק שייגרם, אם יגרם, לרבות נזקים לגוף ו/או לרכוש ו/או לציוד ו/או לחפצים ו/או לממכר ו/או למערכותיו ו/או לריהוט ו/או לאביזרים.

8.9 בכפוף לקיום התחייבויות החברה כאמור בסעיף 8.1 לעיל, הרוכש יהא חייב לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה אף אם יהיו בו ליקויים ו/או אי התאמות, ובלבד שהליקויים, ככל שיהיו, אינם מונעים שימוש סביר בממכר ושהממכר יהא ראוי למגורים באותו מועד על-פי הוראות חוזה זה ובהתאם לכל דין.

8.10 במועד מסירת החזקה בממכר לרוכש יימסרו לרוכש הוראות בדבר תחזוקה ושימוש במתקנים המצויים בממכר ו/או ברכוש המשותף וכן יימסרו בידי הרוכש תעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בממכר ו/או ברכוש המשותף, ואשר נמסרו לרוכש באותו מעמד והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות). הרוכש יהיה חייב לפעול ולמלא אחר הוראות תחזוקה אלו.

8.11 מובהר בזה, כי הממכר יחשב כראוי למגורים ולמסירה גם אם טרם הושלמו עבודות בניית הפרויקט ו/או עבודות הפיתוח בתחומי הבניין ו/או המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או מחוצה להם והחברה תהיה רשאית להמשיך בעבודות הפיתוח במקרקעין ו/או בפרויקט (ככל שאלו לא הושלמו עד למועד המסירה) עד ולא יאוחר מ-12 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לבניין האחרון שייבנה בפרויקט, ובלבד שהחברה מתחייבת כי המשך ביצוע עבודות הפיתוח שבאחריות החברה כאמור, יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש ועשיית שימוש סביר בממכר ושלא תימנע מהרוכש גישה סבירה לממכר.

בכפוף לקיום התחייבויות החברה כאמור לעיל ובכפוף לאמור בכל דין, מתחייב הרוכש שלא להפריע לחברה בביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל ומוסכם כי הימשכות ביצוע עבודות הפיתוח כאמור (היינו עד ולא יאוחר מ-12 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לבניין האחרון שייבנה בפרויקט) ובלבד שהמשך ביצוע עבודות הפיתוח שבאחריות החברה כאמור, יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש ועשיית שימוש סביר בממכר ושלא תימנע מהרוכש גישה סבירה לממכר.

8.12 ידוע לרוכש כי ככל שישנן עבודות פיתוח במקרקעין ו/או מחוץ לתחומי המקרקעין אשר אינם מוטלים על החברה על פי היתר הבניה ו/או הוראות המכרז וכי האחריות לביצוען הינה של הרשות המקומית ו/או של צדדים שלישיים שאינם החברה, אזי החברה אינה אחראית בשום צורה ואופן לביצוען ו/או להשלמתן ו/או לטיבן.

8.13 האמור בסעיף 8 לחוזה זה יחול, בשינויים המחויבים, גם על הרכוש המשותף.

8.14 הפרה של כל הוראה מההוראות המפורטות בסעיף 8 לעיל, על סעיפי המשנה, על-ידי הרוכש, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידו.

9. עיכובים במסירת החזקה

- 9.1. איחור בהשלמת הממכר ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בחוזה זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו.
- 9.2. יובהר כי איחור בהשלמת הממכר ובמסירתו לרוכש בשל הנסיבות המתוארות בסעיף 9.3 להלן, לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בחוזה זה ולא יזכה את הרוכש בפיצוי כלשהו, למעט זכותו של הרוכש לביטול החוזה כאמור בסעיף 9.5 להלן.
- 9.3. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על-ידי הרשות המקומית שאינן באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הממכר, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מהפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים הקבוע **בנספח ד'** לחוזה זה. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הממכר.
- למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 9.4. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.
- על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הממכר.
- 9.5. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 9.1 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 9.6. ביטול החוזה על-ידי הרוכש מהנסיבות האמורות בסעיף 9.5 לעיל, יבוצע באמצעות הודעה שתימסר על-ידי הרוכש מראש ובכתב לחברה.
- 9.7. ככל שהחברה לא מסרה את הממכר לרוכש לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
- 9.7.1. סכום השווה לדמי שכירות של ממכר דומה בגודלו ובמיקומו כשהם מוכפלים ב- 1.5 - בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה (8) חודשים מאותו מועד.
- 9.7.2. סכום השווה לדמי שכירות של ממכר דומה בגודלו ובמיקומו כשהם מוכפלים ב- 1.25 - בעבור תקופה שתחילתה תשעה (9) חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 9.7.3. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת, כי ימי האיחור במסירה הנובעים מהאמור בסעיף 9.3 לעיל ו/או ימי האיחור במסירה הנובעים מאי מילוי התחייבויות הרוכש בהתאם לחוזה זה אשר בגינם יגרם עיכוב למסירת החזקה מצד המוכר בפועל ושיש בהם כדי לדחות את מועד המסירה, לא יבואו במניין הימים המזכים את הרוכש בפיצוי כמפורט בס"ק זה.

- 9.8. הפיצויים הקבועים בסעיף 9.7 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.
- 9.9. כל סכום בגין הפיצויים כאמור בסעיף 9.7 לעיל אשר על החברה לשלם לרוכש על-פי חוזה זה ואשר לא ישולם במועד, מכל סיבה שהיא, יישא ריבית פיגורים בשיעור הקבוע **בנספח ד'** לחוזה זה מהיום הקבוע לביצוע התשלום, ועד למועד התשלום בפועל.
- 9.10. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי איחור בתשלום הפיצויים כאמור אשר אינו עולה על 7 ימים לא יחייב את החברה בריבית פיגורים. עלה האיחור על 7 ימים תחושב ריבית הפיגורים מהמועד שנקבע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל.
- 9.11. מובהר, כי במקרה של דחיית המסירה בנסיבות המזכות את הרוכש בפיצויים כמפורט בסעיף 9.7 לעיל, הרוכש **לא יהא זכאי לפיצוי נוסף** למעט זכותו של הרוכש לפיצויים כמפורט בסעיף 9.7 לעיל או לביטול החוזה כאמור בסעיף 9.5 לעיל.

10. פרוטוקול מסירה

- 10.1. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הממכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה.
- 10.2. במועד המסירה תיערך על-ידי החברה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").
- 10.3. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 10.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך, שבעת העמדת הממכר לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הממכר לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 10.5. מובהר בזאת, כי אין ברישום הפגמים ו/או בחתימת החברה או נציגה על פרוטוקול המסירה משום הודאה ו/או אישור בדבר קיום איזה מהליקויים הנטענים שפורטו על-ידי הרוכש בפרוטוקול המסירה, אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה על-פי כל דין.
- 10.6. מובהר כי, אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על-פי כל דין.
- 10.7. אין בעריכת פרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בממכר ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 10.8. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 10.4 - 10.7 לעיל יכללו בפרוטוקול המסירה.
- 10.9. במועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש תמסור החברה את ההוראות בדבר תחזוקה ושימוש בממכר כאמור בסעיף 8.10 לעיל והרוכש מתחייב לשמור על הממכר, לתחזק אותו ולעשות בו שימוש בהתאם להוראות הנ"ל.
- 10.10. נציג החברה יבדוק את הליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה, ובכפוף לאחריותו כקבוע בחוק המכר (דירות) תיקונם יבוצע בתוך התקופות הקבועות בחוק הנ"ל. מובהר כי, ליקויים שאינם דוחים מסירה ו/או ליקויים שאין בהם כדי לגרוע מהיות הממכר ראוי למסירה, על-פי הוראות חוזה זה ובהתאם לכל דין, לא יהיה בהם כדי לדחות את מסירת החזקה בממכר.

11. מסירת הרכוש המשותף

- 11.1. עם השלמת ביצוע עבודות הבניה ברכוש המשותף ובסמוך למועד מסירת הדירה הראשונה בבניין, תמסור החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, את החזקה ברכוש המשותף לרבות במתקנים המשותפים או בחלקים מהם ובהתאם לאמור בסעיף 12.17.1 להלן, לחברת הניהול כמפורט בסעיף 4.14 לעיל או לשלושה מבין רוכשי יחידות הדירור בבניין ו/או בפרויקט, שימונו על-ידיה, לפי שיקול דעתה הסביר, לשמש כנציגות זמנית של הרוכשים (להלן, בהתאמה: "**מועד מסירת הרכוש המשותף**"; "**הנציגות הזמנית**"), ככל שנמסר הרכוש המשותף לחברת הניהול כאמור, יחשב הדבר כמסירה כדין של הרכוש המשותף לידי הרוכש לכל דבר ועניין ובחתימתו על חוזה זה נותן הרוכש הסכמתו לכך.

- 11.2. אם עד למועד מסירת הרכוש המשותף תיבחר על-ידי כל רוכשי יחידות הדיור בבניין נציגות זמנית, והודעה על כך תימסר לחברה לפחות 30 ימים טרם מועד מסירת הרכוש המשותף, תשמש הנציגות הנבחרת כאמור כנציגות הזמנית.
- 11.3. בנוסף על האמור לעיל, החברה רשאית למסור את הרכוש המשותף בהדרגה ואף להפריד בין מסירת הרכוש המשותף של יחידות הדיור לבין מסירת הרכוש המשותף של שטחי המסחר. מועד המסירה המחייב של הרכוש המשותף יהיה כאמור בסעיף 12.17.1 להלן. פרוטוקול המסירה כאמור בסעיף 10 שלעיל יחול גם לגבי מסירת הרכוש המשותף.
- 11.4. במועד מסירת הרכוש המשותף, על מתקניו, לרבות חלקים ממנו, תבדוק חברת הניהול או הנציגות הזמנית את הרכוש המשותף כאמור בעיני רוכש סביר, וייערך פרוטוקול מסירה של הרכוש המשותף אשר ייערך ויחתם על-ידי חברת הניהול או הנציגות הזמנית, לפי העניין, בו יפורטו כל הליקויים ו/או אי ההתאמות ברכוש המשותף. במסגרת הפרוטוקול הנ"ל יימסרו לחברת הניהול או לנציגות הזמנית הוראות תחזוקה ושימוש בנוגע למערכות ולמתקנים המשותפים, וכן הנחיות בנוגע לחובתם של רוכשי יחידות הדיור להתקשר בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים של הבניין (בכללם - מעליות, משאבות, גנרטור, מערכות חשמל ותאורה, מערכת גילוי עשן ו/או כיבוי אש וכיו"ב, ככל שמערכות אלו, או איזה מהן, יותקנו בבניין), או עם כל גורם אחזקה אחר, ובדבר החובה למלא אחר הוראות התחזוקה והתפעול של הספקים ונותני השירותים הנ"ל, לצורך ביצוע האמור, הרוכש מייפה את כוחה של חברת הניהול לחתום בשמו ועבורו על כל הסכם שרות, שיהיה בו צורך לשם הפעלה תקינה של יחידות הדיור או הבניין או של מערכות או מתקנים ביחידות הדיור או בבניין, וככל שיהיה בכך צורך. מסירת הרכוש המשותף לידי חברת הניהול יהווה כמסירת הרכוש המשותף עבור כל אחד מיחידת הדיור בניין ו/או לנציגות לצורך מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש.
- 11.5. מובהר בזה, כי חברת הניהול או הנציגות הזמנית מתחייבים להתקשר בהסכמי השירות הנ"ל, מיד לאחר מסירת הרכוש המשותף כאמור, ובהתאם להוראות בדבר התחזוקה והשימוש כאמור בסעיף 8.10 לעיל, שימסרו לחברת הניהול או לנציגות הזמנית, לפי העניין.
- 11.6. מבלי לגרוע מהאמור בס"ק זה לעיל, אם תימנע חברת הניהול או הנציגות הזמנית מלהתקשר בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים או כל גורם אחזקה אחר, באופן העלול לעכב את החברה בקיום התחייבויותיה, תהיה החברה רשאית להתקשר בשמה של חברת הניהול או הנציגות הזמנית בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים, או כל גורם אחזקה אחר והכל בכפוף לכל דין.
- 11.7. לא הופיעו חברת הניהול או הנציגות הזמנית במועד שתואם עימן למסירת החזקה ברכוש המשותף בהתאם להוראות חוזה זה והדין, לרבות חלקים ממנו, או הופיעו אך סירבו לקבל את החזקה ברכוש המשותף שלא כדין ו/או בניגוד לקבוע בחוזה זה ו/או סירבו לחתום על פרוטוקול מסירת הרכוש המשותף, יראו את החברה כמי שקיימה את מלוא התחייבויותיה לעניין מסירת החזקה ברכוש המשותף, לרבות בכל הנוגע לאחזקתו, תקינותו, תשלום ההוצאות הכרוכות באחזקתו וכל המיסים השוטפים בגינו ובלבד שהרכוש המשותף נמסר כשהוא ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין.
- כמו כן, במקרה כאמור, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) להעביר את רישום מוני החשמל והמים של הרכוש המשותף על שם חברת הניהול או הנציגות הזמנית אף ללא נוכחות חברת הניהול או הנציגות הזמנית, וכן תהא רשאית להודיע לגופים הנ"ל ו/או לרשויות המוסמכות ו/או לכל גורם הרלוונטי אחר הגובה תשלומים בקשר עם הרכוש המשותף, כי החל ממועד מסירת הרכוש המשותף כל התשלומים ו/או האחריות בקשר עם הרכוש המשותף יחולו על חברת הניהול או הנציגות הזמנית, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר של החברה על פי חוזה זה ו/או הדין.
- 11.8. הפרה של כל הוראה מההוראות המפורטות בסעיף 11 לעיל, על סעיפי המשנה, על-ידי הרוכש, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידו.

12. אחריות לתיקונים

- 12.1. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בממכר, לעומת תיאורה במפרט המכר או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על-פי הוראות חוק המכר (דירות) (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות).

- 12.2. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה בכתב על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הממכר לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: **"ההודעה בדבר אי ההתאמה"**).
- 12.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על-פי הוראות חוק המכר (דירות) או על-פי חוזה זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על-פי הוראות חוזה זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 12.4. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד ההודעה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד ההודעה בדבר אי ההתאמה, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 12.5. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לממכר לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הממכר את כל התיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או בפרויקט לרבות בשטחי המסחר ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 12.6. כמו כן, הרוכש יעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים, ולמטרה זו על הרוכש לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרכי הגישה לסביבה זו, כל חפצים ומתקנים השייכים לו, וזאת במועד שתקבע החברה לביצוע התיקונים, וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה על-פי כל דין.
- 12.7. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בחוזה זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת ההודעה בדבר אי ההתאמה.
 ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על-ידי החברה כלעיל ייגרם נזק לממכר או לרכוש המשותף, תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הממכר או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 12.8. תיקוני הבדק יבוצעו ככל הניתן בכל יחידות הדיוור בבניין ברצף אחד, ולפיכך ידוע לרוכש, כי תיתכן דחייה סבירה בנסיבות העניין, בביצוע תיקוני תקופת הבדק בממכר, בהתחשב בסוג הליקוי, היקפו והתיקון הנדרש, והכל בכפוף לחוק המכר (דירות).
- 12.9. החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק מפנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכל לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק, מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בחוזה זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על-פי כל דין.
- 12.10. הרוכש מתחייב שלא לעשות שימוש בריצוף העודף ו/או בחומרים שיימסרו לו במועד מסירת החזקה בממכר לידי, אלא על-פי אישור החברה בכתב ומראש ומאשר בזה שידוע לו שאם לא יספק לחברה את הריצוף העודף ו/או החומרים שנמסרו לו, מכל סיבה שהיא, תהיה החברה רשאית לספק, לצורך תיקון ליקויים שיתגלו ו/או שיתהוו בממכר, ריצוף או חומרים בגוון דומה אך לא זהה.
- 12.11. מבלי לגרוע מהאמור בחוק המכר (דירות), אם הרוכש לא יאפשר את בדיקת אי ההתאמות או לא יאפשר את ביצוע התיקונים, כולם או חלקם, במועדים שנקבעו בתיאום עם הרוכש, אזי החברה לא תבצע תיקון ליקויים כלשהם בממכר והחברה תוכל לדרוש את הנזקים וההוצאות אשר ייגרמו לחברה עקב סירובו כאמור.

- מובהר בזה כי סעיף זה הנו בבחינת חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי), תש"לג - 1973, כאשר המוטב לעניין זה הנם רוכשי יתר יחידות הדיור ו/או רוכשי ו/או מחזיקי המבנה המסחרי בבניין ו/או בפרויקט.
- 12.12. הרוכש מתחייב, כי במהלך בדיקת טענותיו ו/או טענות רוכשי יחידות דיור אחרים בבניין או בפרויקט (המצריכות להיכנס לדירה של הרוכש לצורך בדיקת טענותיהם) וכן במהלך ביצוע העבודות לתיקון הליקויים שיימצאו, הוא או נציג מטעמו יהיו נוכחים בממכר וכן מתחייב לנקוט בכל הצעדים הסבירים הדרושים לשם הגנה על יתר חלקי הממכר ו/או תכולתו, והכל בכפוף לחוק המכר (דירות).
- 12.13. ידוע לרוכש כי תיקון הפגמים, כאמור בסעיף זה לעיל, עשויים לגרום לו לאי-נוחות ו/או לנזקים. ככל שייגרמו לממכר נזק או פגיעה עקב ביצוע התיקונים באמצעות החברה, תתקן החברה כל נזק או פגיעה כאמור ותחזיר את מצב הממכר לקדמותו, במידת האפשר, והכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).
- 12.14. בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), ביצוע של תיקוני תקופת הבדק שתיקונם נדרש כאמור, יהווה מילוי סופי ומלא של כל התחייבויות החברה ו/או הקבלן בהתאם לחוזה זה.
- 12.15. עם סיום ביצוע כל תיקון שיידרש, יחתום הרוכש על אישור בדבר ביצוע התיקון. סרב הרוכש לחתום על אישור כאמור, מטעמים שאינם סבירים או לא ענייניים, יציין נציג החברה או הקבלן, לפי העניין, כי הרוכש סרב לחתום על האישור. אין בחתימת הרוכש כדי לאשר את תקינות התיקון.
- 12.16. החברה לא תהא אחראית ולא תהיה חייבת לתקן ליקוי שהוכח שהינו כתוצאה של מעשה או מחדל של הרוכש ו/או של מי מרוכשי יחידות הדיור האחרים בפרויקט או של עבודות שבוצעו על-ידי הרוכש ו/או על-ידי אחרים למענו או תחזוקה של הרוכש או מי מרוכשי יחידות הדיור האחרים בפרויקט ביחס למתקנים, מערכות, פריטים ואביזרים שלא בהתאם להוראות התחזוקה כאמור בסעיף 8.10 לעיל ו/או כתוצאה מבלאי סביר, והכל בכפוף ומבלי לגרוע מאחריות המוכר הוראות חוק המכר (דירות).
- 12.17. הוראות סעיף זה לעיל (על סעיפי המשנה שלו) יחולו גם על הרכוש המשותף, בשינויים הבאים:
- 12.17.1. מניין התקופות לאחריות החברה לליקויים ברכוש המשותף של הבניין יחל במועד מסירת הרכוש המשותף לחברת הניהול ו/או לנציגות הזמנית בפרויקט וככל שיימסר בחלקים אזי במועד שיימסר כל חלק וחלק מהרכוש המשותף כמפורט בהסכם זה.
- 12.17.2. אחריות החברה לתיקון כל ליקוי ו/או פגם ו/או אי התאמה ברכוש המשותף תחול כלפי כל בעלי הדירות בבניין יחד (וככל שהדברים נוגעים לרכוש משותף המשרת את הפרויקט כולו- כלפי כל בעלי הדירות בפרויקט יחד), או כלפי הנציגות (או נציגות של הפרויקט שתכלול נציג מבין חברי הנציגות בכל בניין, בהתייחס לחלקי הרכוש המשותף של הפרויקט כולו), וכל הודעה על ליקוי או אי-התאמה ברכוש המשותף תינתן על-ידי כל בעלי הדירות בבניין או על-ידי הנציגות, ובהתייחס לרכוש המשותף לכל הבניינים- על-ידי נציגות הפרויקט.

13. התמורה

- 13.1. בתמורה לממכר מתחייב הרוכש לשלם לחברה את הסכום הנקוב ב**נספח ד'** לחוזה זה (לעיל ולהלן: "**התמורה**") וזאת בשיעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב ב**נספח ד'** לחוזה זה.
- 13.2. תשלום התמורה במלואה ובמועדה, בהתאם לקבוע ב**נספח ד'** לחוזה זה וכן כל התשלומים החלים על הרוכש על-פי חוזה זה, הם מעיקרי החוזה ותנאים יסודיים בו, שהפרתם תהווה הפרה יסודית של החוזה בכפוף להתקיימות האמור בסעיף 22.2 להלן.
- על אף הקבוע בסעיף 22.2 להלן, מוסכם בזה שבגין איחור בתשלום שאינו עולה על 14 ימים, החברה לא תהיה רשאית לבטל את החוזה או לתבוע פיצויים כלשהם, למעט ריבית הפיגורים כאמור בסעיף 13.3 להלן.
- 13.3. לכל סכום אשר על הרוכש לשלם על-פי חוזה זה ואשר לא ישולם במועדו, מכל סיבה שהיא, ואם לא נקבע לו מועד, מיד לאחר דרישה לתשלום, תתוסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום, ועד למועד התשלום בפועל, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע ב**נספח ד'** לחוזה זה.

על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי איחור שאינו עולה על 7 ימים לא יחייב את הרוכש בריבית פיגורים. עלה האיחור על 7 ימים תחושב ריבית הפיגורים מהמועד שנקבע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל.

13.4. הוראות סעיף זה הינן יסודיות בחוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של החוזה.

14. בטוחות להבטחת כספי הרוכש וליווי פיננסי

14.1. ידוע לרוכש, כי בכוונת החברה להתקשר/התקשרה עם הבנק המלווה לצורך קבלת ליווי בנקאי לבניית הפרויקט ו/או לצורך הוצאת ערבויות חוק מכר או פוליסת ביטוח (לפי בחירת החברה), כהגדרת מונחים אלה בחוק המכר (הבטחת השקעות), לרוכשים בפרויקט (למעט בגין רכיב המע"מ), בכפוף לביצוע התשלומים על חשבון התמורה בהתאם לקבוע בסעיף 14.4 להלן (להלן: "הבטוחה"/"הבטוחות").

14.2. ידוע לרוכש, כי בגין האמור לעיל, שיעבדה ו/או תשעבד החברה את זכויותיה במקרקעין ו/או בפרויקט, כולן או חלקן (לרבות זכויותיה לפי חוזה זה), בשעבוד/ים ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המלווה, אשר ירשמו בפנקסי רשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין כמשכנתה ראשונה בדרגה במקום המשכנתה או כתיקון משכנתה או כמשכנתה נוספת או בדרגה שניה למשכנתה כאמור. מוסכם, כי לחברה נתונה הזכות לשעבד את זכויותיה במקרקעין ו/או באיזה חלק ממנו בשעבודים נוספים, ובתנאי כי שעבוד נוסף כאמור לא יפגע בזכויות הרוכש על-פי חוזה זה, ובהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות).

14.3. בחתימתו על חוזה זה, נותן הרוכש את הסכמתו הבלתי חוזרת שהעתק מחוזה זה ו/או כל מידע שיידרש בקשר עם הוראותיו ו/או עם ביצועו ו/או בקשר עם הבטוחות ו/או עם הרוכש יימסר לבנק המלווה ו/או לממונה מטעם משרד הבינוי והשיכון ו/או לכל גוף ו/או רשות שיידרש (ככל שיידרש) על פי דין, וכן לרישום השעבודים כאמור לעיל.

14.4. ידוע לרוכש, כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום כל סכום על חשבון התמורה שעליו לשלם לחברה לפי חוזה זה היא בתשלום ישירות לחשבון הפרויקט, באמצעות שוברי תשלום שינפיק הבנק המלווה ואשר יימסרו לידיו על-ידי החברה. להסרת ספק יודגש, כי ההוצאות כאמור בסעיף 21.10 לחוזה זה, לא ישולמו באמצעות שוברי תשלום, אלא בהמחאה או במזומן ישירות לעוה"ד בהתאם להוראות סעיף 21.10 להלן.

14.5. הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא, במועד המסירה או במקרה של ביטול החוזה מיד עם ביטולו. בנוסף על האמור, הרוכש מתחייב כי במקרה של אובדן ו/או נזק שייגרם לפנקס השוברים, שבגינו יידרש להנפיק פנקס שוברים חדש, הוא יישא, עם דרישתה הראשונה של החברה ו/או הבנק המלווה, בעלויות הנפקת פנקס שוברים חדש ויחתום על כל המסמכים כפי שידרשו על ידי הבנק המלווה ו/או החברה לצורך הנפקת פנקס השוברים החדש, וכתנאי לקבלתו לידיו.

14.6. ידוע לרוכש שבאפשרותו לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור בדבר פרטי חשבון הפרויקט, באמצעות פניה לסניף הבנק המלווה ו/או באמצעות מענה טלפוני ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה כפי שהם מופיעים בשוברי התשלום.

14.7. הרוכש מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שיימסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו, כפי שהם מופיעים בחוזה זה, וכן את הסכום לתשלום.

14.8. הרוכש מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח הבטוחות שיונפקו לטובתו על-ידי הבנק המלווה, היא כמפורט במבוא לחוזה. הרוכש מאשר כי הנו מבין את חשיבות עדכון כתובתו ובהתאם לכך מתחייב להודיע לבנק המלווה ולחברה, בכתב, על כל שינוי בכתובתו המפורטת לעיל. הרוכש מאשר בזאת כי ידוע לו שכל טעות ו/או אי דיוק בפרטי כתובתו עלולה לגרום לעיכוב במסירת הבטוחה לידיו.

14.9. **כל תשלום שיבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום כאמור בסעיף 14.4 לעיל, או בכל דרך אחרת שלא בהתאם להוראות הבנק המלווה, לא ייחשב כתשלום כלפי הבנק ששולם על-פי הוראות חוזה זה ולא תתקבל בגינו בטוחה.**

14.10. אם תבחר החברה לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל הרוכש בבטוחה אחרת, בכפוף לחוק המכר (הבטחת השקעות) והוראות המכרז (ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח), החברה תודיע לרוכש והרוכש מתחייב לקבל בטוחה כאמור ולהחזיר לחברה, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה וכנגד קבלת הבטוחה החלופית, את הבטוחה הקודמת ולחתום על כל מסמך שיידרש

- לצורך ביטולה של הבטוחה הקודמת. למען הסר ספק מובהר בזה, כי עם היווצרות הבטוחה החלופית תהיה הבטוחה הקודמת בטלה ומבוטלת, ללא כל צורך בהסכמה מצד הרוכש.
- 14.11. הבנק המלווה ינפיק את הבטוחה, למעט בגין רכיב המע"מ, בגין כל אחד מהתשלומים שישלם הרוכש לחברה על חשבון התמורה כמפורט **בנספח ד'** לחוזה זה, ויעביר אותה לרוכש תוך 14 ימי עסקים ממועד ביצוע כל אחד מהתשלומים על חשבון התמורה בפועל. הרוכש מתחייב לידע את החברה באופן מידי במידה ולא יקבל את הבטוחה במועד כאמור.
- 14.12. ידוע לרוכש כי לנוכח הוראות תיקון לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**התיקון לחוק**") בפרויקט זה, סכום הערבות הנקוב בבטוחה לא כולל את סכום המע"מ אשר נכלל בתשלום אותו ישלם הרוכש לחברה על חשבון התמורה (להלן: "**רכיב המע"מ**").
- בהתאם לתיקון לחוק, הוקמה ע"י משרד האוצר קרן מע"מ שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לרוכשים בעת מימוש הבטוחה עפ"י החוק ובמקרה בו תמוש הבטוחה עפ"י חוק זה, אזי הסכום בשיעור רכיב המע"מ יושב לרוכש ע"י קרן המע"מ באמצעות הבנק המלווה.
- 14.13. ידוע לרוכש, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום התמורה לחברה, קרי מלוא התמורה (לרבות רכיב המע"מ) תשלום לחברה באמצעות שוברי התשלום.
- 14.14. ידוע לרוכש שהבטוחה שתינתן לו אינה ניתנת להסבה, ואולם הוא יהיה רשאי לתת לבנק המלווה הוראות בלתי חוזרות בקשר עם הבטוחות שיונפקו עבורו, לרבות לטובת בנק שיעמיד לרשותו הלוואה לצורך רכישת הממכר.
- 14.15. הובא לידיעת הרוכש כי תוך 30 ימים ממועד ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה לפי חוזה זה או תוך 30 ימים ממועד הוצאת הבטוחה בגין התשלום הראשון על-ידי הבנק המלווה, לפי המאוחר, תפנה החברה אל הבנק המלווה בדרישה שימציא הודעה בכתב, בנוסח שבתוספת לחוק המכר (הבטחת השקעות) ובנוסח כפי שיקבע על-ידי הבנק המלווה, לפיה השעבוד או ההתחייבות לשעבוד או המשכנתה שתירשם לטובת הבנק המלווה לא ימומשו מתוך הממכר ורישומם יימחק בהתאם לתנאים הקבועים בהודעה (לעיל ולהלן: "**מכתב ההחרגה המותנה**").
- 14.16. ידוע לרוכש שתוך 30 ימים ממועד פניית החברה אל הבנק המלווה כאמור, יעביר הבנק המלווה לחברה את מכתב ההחרגה המותנה וכי עם קבלתו בידי החברה, תעבירו החברה לידיו.
- 14.17. ההוצאות והעמלות בגין הוצאת הבטוחות לרוכש ו/או בקשר להארכת תוקפן מעת לעת, וכן בגין הנפקת מכתב החרגה מותנה ו/או מכתב החרגה סופי, כהגדרת מונחים אלה לעיל ולהלן, יחולו על החברה.
- 14.18. בסמוך למועד מסירת הממכר לחזקתו של הרוכש ובהתאם למועד שיקבע בהודעת החברה למסירת הממכר, וכתנאי למסירה, מתחייב הרוכש להפקיד את כל הבטוחות, לרבות בטוחות שהוסבו לטובת מוסדות פיננסים, ככל שהוסבו, בידי אחד מאלה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף לחוק המכר (הבטחת השקעות): (1) עורך דין אשר ימונה על-ידי החברה ושאינו "עוה"ד", כהגדרת מונח זה לעיל או ככל שהדבר יתאפשר על פי דין, באמצעות חברת נאמנות בשליטת עוה"ד; (2) ב"כ הרוכש (עורך דין אשר ימונה על ידי החברה ושאינו עוה"ד או ככל שהדבר יתאפשר באמצעות חברת נאמנות בשליטת עוה"ד או ב"כ הרוכש, יקראו לעיל ולהלן: "**הנאמן**") (3) הבטוחה תיוותר בידי הרוכש; והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, והנאמן יחזיר את כל הבטוחות לבנק המלווה בהתמלא כל התנאים הבאים:
- 14.18.1. נמסר לנאמן אישור, החתום על-ידי הרוכש או החברה, המאשר כי החזקה בממכר נמסרה לרוכש (ומוסכם כי המצאת העתק פרוטוקול המסירה על-ידי החברה, לידי הנאמן, החתום על-ידי הרוכש או החברה, תהווה ראיה מספקת לעניין זה).
- 14.18.2. נמסר לנאמן אישור, החתום על-ידי החברה, המאשר כי מלוא תמורת הממכר שולמה על-ידי הרוכש לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום.
- 14.18.3. נמסר לנאמן אישור חתום בידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, בדבר השלמת בניית הממכר על-פי מפרט המכר, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה) התשל"ז-1976.

- 14.18.4. נמסר לנאמן אישור לשכת רישום המקרקעין (נסח טאבו) בדבר רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין חוזה זה (על זכויות החכירה של החברה) או לחלופין נחתם חוזה חכירה פרטני, כהגדרתו להלן, בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בממכר על שם הרוכש כשהממכר נקי מכל עיקול, שעבוד, משכנתה וזכות צד ג' אחרת, פרט למשכנתה לטובת הבנק המלווה (אשר החרגה תאושר במסגרת מכתב ההחרגה הסופי, כהגדרתו להלן), ופרט להערה ו/או כל רישום אחר המתייחס להלוואה שתילקח על-ידי הרוכש לצורך מימון הממכר ופרט לכל עיקול ו/או צו ו/או הערה ו/או זכות צד ג' הקשורים ברוכש ו/או שיירשמו על-פי כל דין (להלן: "**הערת אזהרה**").
- 14.18.5. יימסר לנאמן מכתב החרגה סופי מאת הבנק המלווה בנוסח המקובל בבנק באותה עת, המאשר כי המשכנתה ו/או השעבודים הרשומים לטובת הבנק המלווה לא ימומשו מהממכר (להלן: "**מכתב ההחרגה הסופי**"), למען הסר ספק, יובהר כי מכתב ההחרגה הסופי לא יחריג משכנתה ו/או התחייבות לרישום משכנתה ו/או את תוקפו של כל שעבוד שיירשם בגין הלוואה שניתנה על-ידי הבנק המלווה, או כל מוסד פיננסי אחר, לרוכש לצורך מימון רכישת הממכר.
- 14.19. החברה והרוכש יתנו לנאמן כתב הוראות בלתי חוזרות לפעול בהתאם לאמור לעיל, הכל על-פי כתב ההוראות המצורף **כנספח יא'** לחוזה זה. הרוכש נותן הוראה בלתי חוזרת לחברה למלא את שם הנאמן בכתב ההוראות כאמור, לאחר שייבחר נאמן על-ידי החברה.
- 14.20. הרוכש פוטר בזאת את הנאמן מכל אחריות בקשר עם הבטוחות, למעט אם פעל בזדון.
- 14.21. הפקדת כל הבטוחות בידי הנאמנות של הנאמן כאמור, מהווה אישור הרוכש לכך שהבנק המלווה לא נדרש לשלם על-פיהן כל סכום שהוא.
- 14.22. עם התמלא כל התנאים בסעיף 14.18 על סעיפיו הקטנים, או בהתקיים התנאים בחוק המכר (הבטחת השקעות) המתירים את ביטול הבטוחות, כל הבטוחות שניתנו לרוכש, תהיינה בטולות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש, וזאת בין אם הוחזרו על-ידי הרוכש ובין אם לאו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ככל שאי מסירת הבטוחות תגרום לחיוב החברה בעלויות כספיות מאת הבנק, אזי תנאי נוסף למסירת החזקה לידי הרוכש הינו כי הרוכש ישיב לחברה את כל העלויות אשר נבעו בגין הבטוחות כאמור לעיל מאת הבנק בכפוף להמצאת אסמכתא, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר של החברה בגין הפרה כאמור.
- 14.23. על אף האמור לעיל, הנאמן ישיב את הבטוחות שהופקדו בידיו בנאמנות לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב מאת הרוכש לפיה נתקיימה אחת מעילות מימוש הבטוחה על-פי תנאי ערבות חוק המכר, הכוללת אסמכתאות התומכות בטענתו וכן תצהיר חתום ומאומת על-ידי עו"ד בו מפורטות נסיבות עילת המימוש הנתענת. למען הסר ספק, הצדדים נותנים הוראות בלתי חוזרות לנאמן להשיב את הבטוחה לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב כאמור לעיל, וזאת כל עוד הבטוחה בתוקף. ככל ועילת המימוש מתבטלת, הרוכש ישיב את הבטוחה לנאמן ללא דיחוי, אלא אם הבטוחה/ות כבר נמסרו לבנק המלווה לשם מימושן, שאז יחתום הרוכש על כל מסמך שיידרש על-ידי הבנק המלווה כדי להשיב את הבטוחות לידי הנאמן. לא ישיב הרוכש את הבטוחות כאמור, יהא הרוכש בהפרה יסודית כלפי החברה.
- 14.24. במקרה בו יבקש הרוכש לממש את הבטוחות, וככל שיידרש לכך, הרוכש מתחייב לאשר בחתימתו קבלת חשבונית זיכוי (הודעת זיכוי) שתוצא לו מאת החברה וזאת כנגד ביצוע התשלום על-פי הבטוחות.
- 14.25. מומשה הבטוחה כדין, ייחשב חוזה זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הרוכש בממכר ותועברנה לטובת החברה ו/או הבנק המלווה.
- 14.26. בוטל חוזה זה כדין, והחברה השיבה לרוכש את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות חוזה זה, או במידה שהחברה הפקידה את הסכומים הנ"ל לזכות הרוכש, תהיה החברה זכאית לבטל את הערבויות ו/או כל ערובה ו/או כל בטוחה אחרת שנתנה לרוכש והרוכש מתחייב למסור לחברה את הערבויות ו/או כל ערובה ו/או כל בטוחה אחרת שקיבלה כאמור, עם השבת או הפקדת הסכומים הנ"ל.
- 14.27. ידוע לרוכש שהבטוחות יוצאו לטובתו בתנאי מפורש שהוא לא ירשום ולא יגרום לרישומה של הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בגין חוזה זה, וכי רישומה של הערה כנ"ל אף עולה כדי הפרת התחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה.

14.28. הפרת התחייבותו של הרוכש לפי סעיף זה ורישום הערת אזהרה לטובתו, תיחשב כהפרה יסודית של חוזה זה מצד הרוכש, ומבלי לגרוע מהסעדים העומדים לחברה, תהיה החברה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכח של הרוכש לצורך ביטולה ו/או מחיקתה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר, כי ככל שבהתאם להוראות חוזה זה החליפה החברה את הבטוחה לבטוחה מסוג הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, אזי ידוע לרוכש כי לא יהיה בכך כדי למנוע מהחברה לתת בטחונות לבנק המלווה ו/או למנוע את מילוי התחייבויות החברה כלפי הרוכשים אחרים.

14.29. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הרוכש מאשר כי הוא מסמיך את מיופי הכח המפורטים בייפוי הכח הבלתי חוזר המצורף **כנספח ו'**, לעשות בשמו את כל הנדרש לביטול הבטוחה/ות והפיכתה/ן לבלתי נדרשת/ות.

14.30. להבטחת זכויותיו של הבנק המלווה, הרוכש מתחייב לחתום במועד חתימת חוזה זה, וכחלק בלתי נפרד הימנו, על כתב התחייבות לטובת הבנק המלווה בנוסח המצורף **כנספח ה'** לחוזה זה, או בנוסח אחר כפי שיידרש ע"י הבנק המלווה (עליו מתחייב הרוכש לחתום לא יאוחר מ-שבעה (7) ימים ממועד דרישת החברה ולאחר תיאום עמו). הרוכש מתחייב לפעול על-פי כתב ההתחייבות הנ"ל, ולקיים אחר כל תנאי שיקבע לפי דרישת הבנק המלווה לצורך הוצאת הבטוחות כאמור וכן לחתום על טופס "הודעה לרוכש" בנוסח המצורף **כנספח י'** לחוזה זה. בחתימתו על טופס ה"הודעה לרוכש" מאשר הרוכש שהובאו לידיעתו והובהרו לו ההוראות הקבועות בחוק המכר (הבטחת השקעות) לעניין הבטחת כספי הרוכש והבטחות הניתנות על-פיו.

15. הרכוש המשותף

15.1. החל ממועד המסירה, מתחייב הרוכש לנקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.

15.2. החברה תהיה רשאית וזכאית, לפי שיקול דעתה הסביר וללא צורך בהסכמת הרוכש ובכפוף להוראות הדין, לקבוע מהם אותם חלקים המהווים את הרכוש המשותף של הפרויקט ו/או של הבניין ו/או של היחידות לדירור בנפרד ו/או של שטחי המסחר בנפרד ו/או של יחידות הדירור ביחד עם שטחי המסחר, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה להוציא שטחים ו/או חלקים מהרכוש המשותף בהתאם להוראות חוזה זה ובכפוף לכל דין.

15.3. בנוסף, החל ממועד המסירה הרוכש מתחייב לשאת, בהתאם לחלקו היחסי, כהגדרת מונח זה לעיל, בכל ההוצאות הכרוכות באחזקה ובניהול של הרכוש המשותף ליחידות הדירור בבניין ו/או בפרויקט וכן בכל ההוצאות הכרוכות באחזקה ובניהול של הרכוש המשותף ליחידות הדירור ולשטחי המסחר יחד בבניין ו/או בפרויקט, ככל שיהיה רכוש משותף כאמור, לרבות אך לא רק, בכל ההוצאות הכרוכות באחזקה ובניהול של חדרי מדרגות, גג, מערכות תשתית תת-קרקעיות, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, פירי אשפה, לובי מרכזי, קירות חיצוניים, פחי אשפה, ביוב, שטחי גינה, ניקיון, מאור בחדרי המדרגות, הסקה ככל שתהיה, תפעול המתקנים המשותפים (לרבות החניון ולרבות מעברים אשר ימצאו בו), כולל (אך לא רק) ניקיון, תאורה, דמי שירות או ביטוח למתקנים אלה וכיו"ב. מובהר כי החברה תישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף וזאת לפי חלקה היחסי בגין הדירות שטרם נמכרו ו/או שטחי המסחר שטרם נמכרו ו/או הושכרו ובהתאם לאמור בסעיף 21.5 להלן.

15.4. בנוסף, החברה תהיה רשאית וזכאית, לפי שיקול דעתה הסביר וללא צורך בהסכמת הרוכש, ובכפוף להוראות הדין והמכרז, להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם מהבניין ו/או מהפרויקט ו/או מזכויות החברה במקרקעין, וכן להוציא מהרכוש המשותף את כל ו/או חלק מזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות (ככל שתהיינה) על שטחים אלה ובכפוף להוראות סעיף 4.13 לעיל, וכן להוציא מהרכוש המשותף כניסות נפרדות, דרכי גישה לכניסות, שטחי חניה (לרבות שטחי חניות עבור מקרקעין אחרים ו/או עבור שטחי המסחר ולכל מטרה אחרת), חצרות, מעברים, מרפסות, גגות, מחסנים, שטחי מסחר ו/או שטחים אחרים שניתן להוציאם מהרכוש המשותף, מרתפים, גינות, מערכות, מתקנים הנדרשים על-פי דין או שיידרשו לשימוש כל רשות מוסמכת ו/או החברה, או ליעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים כגון דודים וקולטי שמש, מעבים של מערכות מיזוג, אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מכלים לאספקת גז מרכזי, מתקני אשפה, פירי אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, כבלים, חוטי חשמל, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, ו/או חדרים אחרים שיידרשו לשימוש החברה ו/או מי מטעמה, מנדפים, בורות

שמן, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, בין אם יותקנו על-ידי החברה ובין אם על-ידי כל רשות או מוסד או גוף אחר.

15.5. למען הסר ספק, החברה תהא רשאית לנהוג בזכויות ו/או בחלקים המוצאים מן הרכוש המשותף כאמור לעיל (כאשר ביחס ליחידות הדיור האמור בסעיף זה יחול עד לרישום בית משותף וביחס לשטחי המסחר בכל עת), לפי שיקול דעתה הסביר ועל-פי כל דין, לרבות להצמידם, למוכרם, להחכירם, להעבירם, לממשם, להעניק זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות כלשהן לרבות זכויות שימוש בכל חלק שאינו רכוש משותף, לרבות ליחידות הדיור או למבנה המסחרי או לחלקים אחרים בפרויקט או במקרקעין, לרבות להוציא מהרכוש המשותף את השטחים המצויים מתחת לקולונדות ו/או כל חלק מהם ולהצמידם לכל ו/או לחלק מבעלי הזכויות בשטחי המסחר, הכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות כל דין. היה ולמרות האמור, בחרה החברה שלא להצמיד שטחים מהשטחים המפורטים לעיל לאיזה מהיחידות בפרויקט, יהוו אותם חלקים חלק מהרכוש המשותף. למען הסר ספק, במועד השלמת הבניה ומכירת מלוא היחידות בבניין, שטחים שלא הוצמדו ליחידה מסוימת לרבות זכויות בניה ביעוד למגורים בלתי מנוצלות או עתידיות יהיו חלק מהרכוש המשותף. בנוסף, החברה תהיה רשאית לקבוע, כי שטחים שהוצאו מהרכוש המשותף בהתאם לתוכניות ו/או בהתאם ליתר הוראות חוזה זה יחזרו להיות רכוש משותף של הבניין ו/או הפרויקט ו/או של יחידות הדיור ו/או של שטחי המסחר, לפי החלטת החברה ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

15.6. החברה תהיה רשאית להתקין על חשבונה ובאחריותה שילוט הנושא את שמה והלוגו שלה בכל מקום מקובל המותר על-פי כל דין, ככל שחל, כגון: לובי היחידות לדיור ו/או המבנה המסחרי ו/או על גג הבניין ו/או על הקירות החיצוניים של הבניין ו/או על הקולונדות ו/או על הפרויקט, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. הרוכש מתחייב לא להתערב או להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא להצבת ומיקום השילוט הנ"ל לרבות שלא להזיז את מיקום השילוט, שלא לפגום בו ו/או לכבותו, כן מתחייב הרוכש לאפשר, בהודעה מראש, לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמם, גישה סבירה ונוחה לשילוט, לרבות לצורך תחזוקתו וניקיונו ו/או שינויו ו/או תיקונו ו/או החלפתו. מובהר כי בתום שלוש (3) שנים ממועד קבלת טופס 4 לבניין, בהחלטה שתתקבל על-ידי רוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין), תהא הנציגות ו/או הנציגות הזמנית רשאית לפעול להסרת השילוט כאמור בסעיף זה, כאשר מוסכם כי העלויות בגין התקנת והסרת השילוט יחולו על החברה, וככל שיחולו עלויות בגין צריכת חשמל בקשר עם תאורת השילוט יחולו אלו על החברה. מובהר, כי כל העלויות בגין השילוט הנושא את שמה של החברה ו/או הלוגו שלה כאמור יחולו על החברה.

על אף האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים, כי הנציגות הזמנית ו/או דיירי היחידות למגורים לא יהיו רשאים לפעול להסרת השילוט המותקן בשטחי המסחר בפרויקט לרבות השילוט המותקן על גבי קירותיו החיצוניים של שטחי המסחר והמוצמדים לו ו/או על גבי הוויטריות של שטחי המסחר בפרויקט והחלטה בדבר הסרת השילוט המותקן בשטחי המסחר בפרויקט כאמור תהא בסמכותה הבלעדית של נציגות שטחי המסחר.

15.7. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה ו/או לנציגות הזמנית ו/או לחברת הניהול (ככל שתהיה) ו/או למי מטעמם להיכנס לממכר בתיאום מראש, לצורך תחזוקת ו/או בדיקה ו/או תיקון של הרכוש המשותף על כל מתקניו ומערכותיו.

15.8. ככל ובחלקים אשר יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידה או ליחידות מסוימות, יעברו מערכות המשמשות יחידות אחרות בבניין או בפרויקט, כגון: צנרת ביוב, מתקני גז, ניקוז, מים, חשמל, טלוויזיה, כבלים, טלפון וכ"ו, החברה רשאית, לפי שקול דעתה הסביר לרשום, לטובת היחידה/ות האחרת/ות הנ"ל זיקות הנאה מתאימות אשר יאפשרו להן להשתמש במערכות המשותפות כאמור, לרבות לשם תיקון ואחזקתן והכל בכפוף להוראות כל דין.

16. חברת הניהול

16.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 4.14 לעיל, ידוע לו, כי ניהול וביצוע שירותי הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף ליחידות המגורים ושל הרכוש המשותף והמשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד בלבד, יבוצע על-ידי חברת הניהול, אשר מונתה על-ידי החברה ותועסק על-ידי דיירי הבניין או הפרויקט, וזאת לתקופה של שנים עשר חודשים, שתחל ביום מסירת יחידת הדיור הראשונה בבניין (להלן: "תקופת ההתקשרות"). הסכם הניהול והאחזקה ביחס ליחידות הדיור בלבד יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ברוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין).

16.2. כן ידוע לרוכש, כי יתכן כי חברת הניהול שתנהל את שטחי המגורים, תנהל אף את שטחי המסחר (כולם או חלקם) או לחילופין שתהיינה מספר חברות ניהול אשר יתחזקו וינהלו את שטחי המגורים ושטחי המסחר, באופן שבו חברות הניהול יבצעו את השירותים כהגדרתם בהסכם הניהול והאחזקה, ביחס לרכוש המשותף, וזאת על פי החלטת חברת/ות הניהול הנ"ל ו/או החברה.

16.3. ידוע לרוכש כי ההוצאות/דמי הניהול בקשר לניהול ו/או בקשר לתחזוקת הרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את המגורים והן את המסחר יחד בחניון יגבו מבעלי הזכויות ביחידות הדיור ומבעלי היחידות בשטחי המסחר, בהתאם לחלופות המפורטות להלן:

16.3.1. חלופה א' - בעלי היחידות לדיור יישאו בחלק היחסי של כמות

החניות המוצמדות ליחידות המגורים מתוך סך כל החניות שבחניון, ובעלי זכויות שטחי המסחר יישאו בחלק היחסי של כמות החניות המוצמדות לשטחי המסחר מתוך סך כל החניות שבחניון (לדוגמא: ככל שסה"כ החניות בחניון הוא 100 חניות וככל שליחידות המסחר יוצמדו 30 חניות מהחניון וליחידות המגורים יוצמדו 70 חניות מהחניון אזי במקרה כאמור 70% מסך הוצאות התחזוקה והניהול בגין הרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את המגורים והן את המסחר ביחד בחניון יחולו על בעלי יחידות המגורים ו-30% מסך ההוצאות התחזוקה והניהול בגין הרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את המגורים והן את המסחר ביחד בחניון יחולו על בעלי הזכויות בשטחי המסחר).

16.3.2. חלופה ב' - בעלי היחידות לדיור יישאו בחלק היחסי של שטח

החניון המשמש את בעלי הזכויות ביחידות למגורים בלבד מתוך כלל שטח החניון ובעלי זכויות שטחי המסחר יישאו בחלק היחסי של שטח החניון המשמש את שטחי המסחר בלבד מתוך כלל שטח החניון (לדוגמא: ככל שסה"כ שטח החניון הינו 1000 מ"ר וסה"כ השטחים בחניון המשמשים את יחידות המסחר יהיו 300 מ"ר והשטחים בחניון המשמשים את יחידות המגורים יהיו 700 מ"ר, אזי במקרה כאמור 70% מסך הוצאות התחזוקה והניהול בגין הרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את המגורים והן את המסחר ביחד בחניון יחולו על בעלי יחידות המגורים ו-30% מסך הוצאות התחזוקה והניהול בגין הרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את המגורים והן את המסחר ביחד בחניון יחולו על בעלי הזכויות בשטחי המסחר).

החלופה שתבחר הינה החלופה אשר מטיבה עם בעלי היחידות למגורים.

מובהר, כי ככל שבעלי היחידות לדיור יוכיחו כי השימוש בחניון בפועל מביא לחלוקת הוצאות/דמי ניהול בלתי סבירה, אזי בעלי היחידות לדיור יהיו רשאים לדרוש את שינוי המנגנון המפורט לעיל.

בנוסף, חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות הכרוכות ביתר הרכוש המשותף שהינו משותף הן למגורים והן למסחר (שאינו החניון) יקבע בין נציגות הדיירים לבין החברה.

16.4. על חברת הניהול יוטלו החובות ויוקנו לה הזכויות והסמכויות המפורטות בהסכם הניהול והאחזקה שייחתם בינה לבין כל אחד מזיירי הבניין או הפרויקט. במועד חתימת חוזה זה, הרוכש יחתום על הסכם ניהול ואחזקה המצ"ב כנספח יג' לחוזה זה, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

16.5. השירותים שיינתנו על-ידי חברת הניהול יהיו, בהעדר קביעה אחרת, בהתאם לשירותים המפורטים בהסכם הניהול והאחזקה. מובהר, כי חברת הניהול לא תחויב ליתן שירותים נוספים ו/או אחרים שאינם קבועים במפורש בהסכם הניהול והאחזקה.

16.6. הרוכש מתחייב בזאת לקיים כלפי חברת הניהול את כל התחייבויותיו על-פי הסכם הניהול והאחזקה. הרוכש מסכים בזאת, כי הסכם הניהול והאחזקה ו/או הוראותיו או כל חלק מהן על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה, ובכפוף לכל דין, יכול ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין בין על-ידי הכללתו בתקנון הבית המשותף, ובין בכל דרך חוקית אחרת אותה תמצא החברה לנכון והכל על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה.

16.7. הרוכש מסכים כי החברה רשאית לקבל את הרכוש המשותף ובחתימתו על חוזה זה ועל הסכם הניהול והאחזקה, הרוכש מאשר ומסמיך את חברת הניהול לפעול מטעמו בכל עניין הקשור לרכוש המשותף כאמור בהסכם הניהול, לרבות קבלת הרכוש המשותף לידיה (ו/או לידי הנציגות הזמנית) כמפורט בחוזה זה, והכל בכפוף להוראות הרלבנטיות בהסכם הניהול והאחזקה ובלבד שזכויותיו על-פי חוזה זה לא תפגענה ובכפוף להוראות הדין.

16.8. במקרה שהסכם הניהול והאחזקה יבוא לסיומו, מכל סיבה שהיא, בהתאם להוראות הסכם הניהול והאחזקה, יגרום הרוכש, יחד עם יתר רוכשי יחידות הדירור בבניין ו/או בפרויקט, לכך שהם עצמם או הנציגות יתקשרו עם חברת ניהול אחרת שתנהל את הבניין ו/או הפרויקט ו/או ימנו נציגות דיירים שתנהל את הבניין ו/או הפרויקט וזאת בהתאם להוראות הקבועות בסעיף 16.1 לעיל.

17. רישום בית משותף ורישום הזכויות בממכר על שם הרוכש :

17.1. החברה מתחייבת לעשות את כל הפעולות הדרושות לצורך רישום הבניין, לבדו או יחד עם הבניינים הנוספים, כבית משותף ולצורך רישום זכויות החכירה או הבעלות בממכר (בכפוף לאמור בסעיף 17.2 להלן) על-שמו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בכפוף לקיום כל התחייבויותיו של הרוכש.

17.2. הובהר לרוכש, כי ייתכן ובהתאם להחלטות רשות מקרקעי ישראל ולנהליה, ובכפוף לשיקול דעתה הסביר של החברה ולפי כל דין, ייתכן ותוקנה לרוכש זכות בעלות בממכר (חלף זכות החכירה).

17.3. ידוע לרוכש, כי רישום הבית משותף יבוצע על-ידי החברה לאחר רישום פיצול ו/או איחוד ו/או חלוקה מחדש במקרקעין (להלן: "פרצלציה"), ככל ויידרש, רישום זכויות החברה בלשכת רישום המקרקעין (ככל וטרם נרשמו) והסרת כל מניעה (ככל וישנה) בקשר עם רישום הבית המשותף. כמו כן, החברה תגרום לכך שהדירה תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בבית משותף, וכי אליה יוצמדו כל ההצמדות (ככל שישנן) לרבות החלק היחסי מהרכוש המשותף, הכל בהתאם להוראות חוזה זה, הוראות הדין ושיקול דעתה הסביר של החברה.

17.4. אם וככל שרישום הפרצלציה, ככל שתידרש, לא תבוצע על ידי העירייה ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או הרשות המפתחת ו/או על ידי מי מטעמם, וככל שרישום הפרצלציה יהיה מוטל על החברה על פי דין ו/או המכרז, אזי החברה תפעל לטפל בהגשת התוכניות הדרושות לרישום הפרצלציה, וכן לכל יתר הפעולות הסבירות שידרשו, ככל שידרשו, לצורך רישום הפרצלציה של המקרקעין בהם נמצא הממכר במועד המוקדם האפשרי, ככל הניתן, וככל שהדבר תלוי בחברה.

17.5. כמו כן, ידוע לרוכש כי ייתכן והוא יידרש לחתום, על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או על-פי דרישת הרשויות המוסמכות, על חוזה חכירה פרטני בינו לבין רשות מקרקעי ישראל או על כתבי העברת זכויות חכירה, והכל בנוסח שיהיה מקובל באותה עת על-ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "חוזה החכירה הפרטני") בהתייחס לממכר, והוא מתחייב לחתום על חוזה החכירה הפרטני במועד שיתבקש לכך על-ידי החברה ובתיאום עמו ולהמציא כל מסמך ו/או אישור שיידרשו על-ידי רשות מקרקעי ישראל לצורך הנפקת חוזה החכירה הפרטני וחתימת רשות מקרקעי ישראל עליו. מובהר בזה, כי מבלי לגרוע מהתחייבות הרוכש לחתימה על חוזה חכירה הפרטני כאמור, תהא החברה ומיופי כוחה רשאים (אך לא חייבים) לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר הנזכר בסעיף 18 להלן ולחתום על חוזה החכירה הפרטני בשם הרוכש.

17.6. עוד ידוע לרוכש, כי עד לרישומו של הבניין (לבד או עם הבניינים הנוספים) כבית המשותף, בהתאם למפורט להלן, ורישום זכויות החכירה או הבעלות בממכר (במועדים כאמור בסעיף 17.7 להלן) על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, תירשם לטובתו הערת אזהרה בגין הממכר בלשכת רישום המקרקעין, על זכויות החכירה של החברה, והכל במועד ובכפוף להוראות חוזה זה.

- 17.7. החברה מתחייבת כי הפעולות לרישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין יושלמו לא יאוחר מתום שנה (או כל מועד אחר ככל שיעודכן חוק המכר (דירות)) ממועד מסירת הדירה לרשות הרוכש בפועל או ממועד רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, לפי המאוחר מבין המועדים, והפעולות לרישום זכויות החכירה על שמו של הרוכש יושלמו תוך שישה חודשים (או כל מועד אחר על פי דין ככל שיעודכן חוק המכר (דירות)) ובלבד שלא יפחת מ-6 חודשים (כאמור) ממועד רישומו של הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין או ממועד המסירה בפועל, לפי המאוחר והכל בכפוף לכך שתהיה לחברה האפשרות החוקית והמשפטית לכך ובכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה במלואן ובמועדן לרבות המצאת כל האישורים המוטלים על הרוכש, לרבות אישור מס רכישה ו/או אישור עירייה, ובכפוף להוראות הרשויות המוסמכות לרבות המפקח/ת על רישום המקרקעין.
- 17.8. על אף האמור בסעיף 17.7 לעיל, מובהר בזה, כי אם החברה תרשום את הבניין יחד עם הבניינים הנוספים כבית משותף אחד (בית מורכב) כי אז יחל מניין המועדים לעניין רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ממועד קבלת טופס 4 בבניין האחרון שייבנה בפרויקט או ממועד רישום הפרצלציה, לפי המאוחר מבין המועדים הנ"ל, בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על-פי חוזה זה במלואן ובמועדן, ובכפוף להוראות הרשויות המוסמכות לרבות המפקח/ת על רישום המקרקעין ולהוראות חוזה זה בכלל ובפרט סעיף 17.8 להלן.
- 17.9. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף 17 זה, לא יבואו במניין תקופות שהוכח שהעיכוב בפועל בביצוע הרישום נגרם עקב כח עליון ו/או נסיבות שלא בשליטתה של החברה והיא לא יכלה למנוע את קיומן ו/או בשל מעשה ו/או מחדל מצד רוכשי יחידות הדיור אשר גרמו לעיכוב ברישום. כן מוסכם, כי איחור בביצוע הרישום בגין הנסיבות כאמור, לא יהווה הפרה של התחייבויותיה על-פי סעיף זה.
- 17.10. החברה תרשום את הזכויות בממכר על שמו של הרוכש כשהן נקיות מכל חוב, שיעבוד, עיקול או זכויות צד ג', בכפוף ובהתאם לקבוע בחוזה זה ובחוזה החכירה הפרטני, וכן פרט למשכנתה של הרוכש או לשעבודים ו/או הערות שירשמו בעטיו של הרוכש ו/או על-פי בקשתו וההערה שתירשם לטובת ו/או כל הערה אחרת שתהא לבקשת משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל בהתאם להוראות חוזה זה והערות שתרשמנה/שנרשמו לטובת הרשויות המוסמכות ו/או על פי חוזה זה ו/או על פי דין לרבות על פי התב"ע ו/או על פי הוראות המכר.
- 17.11. במסגרת רישום הבית המשותף, ייתכן שהבניין יירשם כבניין אחד נפרד עם או בלי מספר אגפים או שיירשם כבניין יחד עם הבניינים הנוספים ו/או אחרים, כולם או חלקם, כ"בית מורכב" כהגדרתו בחוק המקרקעין, עם או בלי מספר אגפים בכל אחד מהבניינים. במקרה כאמור, תהיה החברה רשאית לקבוע שהרכוש המשותף שבתחומי כל אחד מהבניינים או האגפים יהיה צמוד ליחידות הדיור או למבנה המסחרי שבאותו בניין או אגף, למעט אך לא רק קומת החניון, מרתפים מאגרי מים, גנרטור, מערכת כיבוי אש וספרינקלרים, מפוחי עשן וכן המעברים בשטחי המסחר אשר מהווים חלק מהשטחים המשותפים לכלל יחידות הדיור ולשטחי המסחר, שהחזקתו וניהולו יהיו במידת האפשר נפרדים ושחובת ההשתתפות בהוצאות החזקה והניהול של הרכוש המשותף של כל בניין או אגף תחול על רוכשי יחידות הדיור או על רוכשי שטחי המסחר באותו בניין או חלק מהם. כן תהיה החברה רשאית לקבוע כי שטחים במקרקעין ו/או בבניין אשר מהווים שטחים משותפים לבניין ולבניינים הנוספים ירשמו כרכוש משותף של כל הבניינים וחובת ההשתתפות בהוצאות החזקה והניהול של הרכוש המשותף של הפרויקט יחול על כל בעלי יחידות הדיור והמבנה המסחרי בפרויקט, או חלקם ובכפוף להוראות חוזה זה ולכל דין לרבות הוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין.
- 17.12. תהיה החברה רשאית לכלול במסגרת הרכוש המשותף כל חלק מהשטחים המפורטים לעיל ולשנות מעת לעת את השטחים ו/או המיקום של המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות חוזה זה ועל-פי כל דין.
- 17.13. ידוע לרוכש שלצורך רישום הבניין (לבדו או יחד עם הבניינים הנוספים) כבית משותף ו/או לצורך רישום הממכר על-שמו, יתואר הממכר על-פי מצבו ונתוניו כפי שיהיו בעת הכנת המסמכים לצורכי הרישום, וכן ידוע לו שבמסגרת רישומו של הבית המשותף בכוננת החברה לרשום תקנון המבטל ו/או המשנה את הוראותיו של התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, כך שבמקומו יחול על הבניין ו/או הפרויקט תקנון מוסכם, בו יפורטו ההצמדות, הסדרי השימוש ברכוש המשותף וניהולו, חלוקת ההוצאות לאחזקת הרכוש המשותף, וכן כל החובות הנוספות המחייבות את הרוכש ואת יתר בעלי הדירות ו/או מחזיקיהן, לפי שיקול

דעתה הסביר של החברה ובהתאם לקבוע בחוזה זה ובהתאם להוראות הדין לרבות הוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין ו/או הוראות המכרז (להלן: "התקנון המוסכם").

17.14. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובכפוף להוראות המכרז ולכל דין לרבות הוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין, ידוע לרוכש שהחברה רשאית לכלול בתקנון המוסכם, בין היתר, הוראות כמפורט להלן:

17.14.1. הוראות בדבר הוצאת חלקים מכלל הרכוש המשותף והצמדתם

ליחידות הדיור ו/או למבנה המסחרי, לרבות החלקים המפורטים בסעיף 15.4 לעיל, כל שטחי החניה (למעט שטחים שעל-פי קביעת החברה ישמשו כמעבר), מחסנים וכן כל שטח אחר שיכול לשמש כמחסן או כשטח אחסון, כל שטחי הגגות, למעט כאלה שעל-פי קביעת החברה מיועדים להצבת מתקנים משותפים, גינות ו/או חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות [בכפוף לסעיף 4.13] שניתן יהיה לנצל במקרקעין או בבניין וכן כל שטח אחר, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, שאינו נמנה על החלקים שעל-פי חוק חייבים להיכלל ברכוש המשותף.

17.14.2. כל חלק שיוצא מכלל הרכוש המשותף ויוצמד ליחידת דיור או

יחידת מסחר מסוימת, יזכה את בעליה של אותה דירה או יחידת מסחר לעשות בו כל שימוש המותר על-פי דין, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור למטרת בניה, והרוכש נותן בזאת, בחתימתו על חוזה זה, את הסכמתו לכל בנייה נוספת כאמור (בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות והדין) ולכך שהוראות מתאימות בעניין זה ייכללו בתקנון הבית המשותף, ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בממכר.

17.14.3. הוראות בדבר קביעת החלק היחסי ברכוש המשותף ובכלל זה

הוראות בדבר אי הכללתם של החלקים המוצמדים לכל אחת מהדירות/לשטחי המסחר (כולם או מקצתם) בחישוב החלק היחסי ברכוש המשותף וכן הוראות בדבר שיעור ההשתתפות בהוצאות הכרוכות באחזקה התקינה והניהול של הרכוש המשותף, אף אם שיעור ההשתתפות אינו תואם את חלקם היחסי ברכוש המשותף.

17.14.4. הוראות הפוטרות את המבנה המסחרי, לרבות כל האמור בסעיף

6 לעיל, מהשתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף המצוי בתוך הבניין או הבניינים הנוספים המשרת את בעלי הדירות בבניינים אלו באופן בלעדי ואשר אינו משרת את המבנה המסחרי כגון: לובי כניסה, לוביים קומתיים, חדרי מדרגות, מעליות, גגות וכיו"ב, וכן הוראות הפוטרות את בעלי הדירות מהשתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף המצוי במבנה המסחרי ו/או בסמוך אליו והמשרת אותו באופן בלעדי.

17.14.5. הוראות האוסרות ו/או המגבילות ביצוע שינויים ו/או תיקונים

ו/או עבודות העשויים לשנות את המראה האחיד של הבית המשותף ו/או בחזיתות היחידות ו/או בקירות החיצוניים שלהם העלולים לפגוע בדירות אחרות ו/או העלולים לגרום למטרד ליתר בעלי הדירות בבניין ו/או ברכוש המשותף בבניין ו/או בפרויקט או למחזיקיהן, אלא אם קיבל הרוכש לשם כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין כאמור בהוראות סעיף 7.9 לעיל.

17.14.6. הוראות בדבר סדרי קבלת החלטות בנוגע לניהולו של הבית

המשותף, לרבות בקשר עם שיפורים, תוספות ותיקונים של הרכוש המשותף, שאינם בגדר ניהול ואחזקה שוטפים וכן הוראות וכללי התנהגות להבטחת הסדר, הניקיון, הבטיחות, הביטחון ואיכות החיים בבניין.

- 17.14.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הוראות בנוגע לחובת רוכשי יחידות הדיור ו/או יחידות המסחר ו/או מחזיקיהן לשמור על הנקייון של סביבת הממכר ואיסור על ריכוז או הנחת מיטלטלין כלשהם, אריזות, ארגזים ופסולת מכל סוג שהוא בלובי הכניסה, בלוביים הקומתיים, במעברים, בחדרי המדרגות, בחצרות, או בכל חלק אחר של הבניין ו/או הפרויקט, שמחוץ לממכר או השטחים שהוצמדו לה, פרט למקומות שיועדו לצורך כך; הוראות בדבר חובתם של בעלי הדירות בבניין או בפרויקט לאפשר מעבר דרך דירותיהם או דרך חלקי הבניין שיוצאו מכלל הרכוש המשותף ויוצמדו לדירותיהם, לצורך תחזוקה של מתקנים ושל מערכות, בין אם אלה משרתים את כלל דיירי הבניין או דירה מסוימת, וכן הוראות בדבר חובתם של בעלי הדירות ו/או יחידות המסחר לאפשר מעבר דרך שטחי החניה שיוצמדו לדירותיהם ו/או ליחידות המסחר.
- 17.14.8. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 6.5 לעיל, הוראות לפיהן תהיינה החברה ו/או חברת הניהול זכאיות להעביר מפעם לפעם, דרך קירות הבניין ו/או יתר שטחי הפרויקט, לרבות יחידות הדיור, צינורות, כבלים, חוטים, מתקנים טכניים לסוגיהם השונים לשם הנחת תשתיות למערכות השונות ובכללן מיזוג האוויר, ביוב, חשמל, טלפון, מים, גז ו/או שירותים אחרים כפי שיידרשו מעת לעת ע"י הרשויות, בין אם הפעולות המתוארות לעיל קשורות בבניין (לרבות בשטחי המסחר), ובין אם ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים ובין אם ישמשו בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי דירה או דירות מסוימות בבניין.
- 17.14.9. הוראות בדבר הצמדת זכויות בניה בלתי מנוצלות ו/או עתידיות (ככל שיהיו) ליחידה ו/או ליחידות מסוימות בבית המשותף ובדבר זכותם לממש את זכויות הבניה הנ"ל לצורך הרחבת אותה יחידה, לרבות זכותם לתיקון צו רישום הבית המשותף כך שישקף את תוספות הבניה.
- 17.14.10. הוראות בדבר הגבלת השימוש ביחידות הדיור בבניין למטרת מגורים, בכפוף לזכותם לעשות שימוש בחלק מיחידת הדיור לצרכי עבודה ולניהול מקצוע חופשי (כגון: רו"ח, עו"ד, פסיכולוג וכיו"ב), אך בכפוף לכך שלא יהיה בשימוש נלווה כנ"ל משום מטרד ליתר רוכשי היחידות בבניין ו/או בפרויקט.
- 17.14.11. הוראות בדבר התקשרות עם חברת ניהול לצורך אחזקה וניהול של הרכוש המשותף וכן בקשר עם תחזוקת המתקנים והמערכות המהווים חלק מהרכוש המשותף.
- 17.14.12. הוראות להבטחת זכויותיה של חברת החשמל בקשר עם חדר הטרנספורמציה (ככל שיוקצו בבניין ו/או בפרויקט) ו/או חברת הגז ו/או חברת תקשורת ו/או חברת בזק, בהתאם לתנאים הנוהגים והמקובלים בחוזים שנחתמים עימם, לרבות הוראה כי החברות הנ"ל לא יישאו בהוצאות אחזקת הבית המשותף, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.
- 17.14.13. הוראות בקשר עם המבנה המסחרי והשימושים שיעשו בו, לרבות הוראות שנועדו לשם יצירת הפרדה ו/או חלוקה ו/או שילוב בין שטחי המסחר לבין יחידות הדיור כמפורט בחוזה זה.
- 17.14.14. הוראות בדבר רכישת פוליסות לביטוח.
- 17.14.15. הוראות המתירות לנציגות ו/או לוועד הבית/חברת ניהול ו/או מי מטעמם להיכנס לדירה לצורך תחזוקת ו/או בדיקת ו/או תיקון של המתקנים כהגדרתם בסעיף 6.5 לעיל ו/או כל מערכת משותפת

אחרת העוברת בדירה והכל בתיאום עם בעל הדירה ו/או בעל שטח המסחר הרלוונטי.

17.14.16. הוראות האוסרות על הרוכש להתקין בריכה ו/או ג'קוזי במרפסת ו/או בגג, ללא אישור קונסטרוקטור מראש ובכתב, להציב שלטים אלא במקומות המיועדים לכך על-ידי החברה ועל-פי דין והאוסרות להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החוץ של יחידת הדיור אלא אם קיבל הרוכש לשם כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין כאמור בהוראות סעיף 7.9 לעיל, ולהניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, וכן הוראות האוסרות על הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף.

17.14.17. הוראות הנחוצות או הנובעות מהיעודים והשימושים השונים של הפרויקט (לרבות מגורים, מסחר) לרבות, במידה ויהיו, כניסות, יציאות וגישות למגורים הנפרדות ו/או המשותפות לשימושים האחרים/חניות לרבות הוראות בדבר אופן ביצוע עבודות בממכר שיש בהן כדי להשפיע על עמידות המבנה, הבטחת הכניסה לחניון, העברת ציוד וריהוט ברכוש המשותף.

17.15. עד לרישום כל הזכויות בפרויקט על שם רוכשיהן בפנקסי המקרקעין, תהיה החברה רשאית לשנות ו/או לתקן את צו רישום הבית המשותף ואת התקנון המוסכם בהתאם להוראות חוזה זה, בכפוף להוראות כל דין ו/או מכרז, ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש.

17.16. מוסכם, כי הוראות חוזה זה יגברו על כל הוראה נוגדת בתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, וזאת אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף ובטרם נרשם התקנון המוסכם.

17.17. ידוע לרוכש, כי הוראות חוזה זה המתייחסות לרכוש המשותף מחייבות את הרוכש אף טרם רישום הממכר כבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

17.18. החברה תהיה רשאית לרשום ו/או לגרום לרישומן של הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה ו/או חכירות על המקרקעין ו/או כל חלק מהם, בין היתר להבטחת זכויות דרך, מעבר וחניה, לרבות זכות מעבר אל שטחי החניה ומהם, זכויות מעבר אל שטחי המסחר ומהם, זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש של היחידות לדיור/המבנה המסחרי, כולם או מקצתם, ו/או הבניינים הנוספים ו/או מקרקעין סמוכים, וזכויות מעבר לציבור.

17.19. מבלי לגרוע מהאמור, אם הוקנו לרוכש זכויות לשטחים נוספים על הדירה עצמה, תפעל החברה להקניית הזכויות בשטחים אלו לרבות בחניה ו/או במחסן אם וככל שהרוכש רכש, בדרך של הצמדה או חכירה או זיקת הנאה או בדרך אחרת לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ועל-פי כל דין ובהתחשב באופן רישומו של הבניין ו/או הפרויקט בלשכת רישום המקרקעין ובהתאם להוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין.

אם המקרקעין כוללים שטח המיועד לשמש כ"שטח ציבורי" ו/או לטובת העירייה, תהיה החברה רשאית להעבירו על שם העירייה, בין בדרך של בעלות ובין בדרך של חכירה או זיקת הנאה.

17.20. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, מובהר בזה כי ההוראות הנוגעות לרישום הבית המשותף ו/או לרישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש הן בכפוף לדין ולהנחיות ולדרישות של כל רשות מוסמכת, לרבות רשות מקרקעי ישראל, המפקח/ת על רישום המקרקעין ורשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור, רישום החניות יעשה בהתאם להוראות הדין, דרישת הרשויות המוסמכות ושיקול דעתה הסביר של החברה.

17.21. הצדדים מוסרים בזה לעוה"ד את הטיפול ברישום הבית המשותף ורישום הממכר על-שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין. הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או עוה"ד ו/או מי מטעמם לביצוע הפעולות הנדרשות לרישום, וכן להופיע בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר, שייקבע על-ידי החברה ו/או על-ידי עוה"ד, במועד שיתואם עמם, לצורך ביצוע הרישום כאמור בחוזה זה וכן להסיר כל מניעה לרישום הבית המשותף הנובעת ממנו, ככל שנובעת, ולחתום על כל מסמך שיידרש מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ו/או עוה"ד, ולאפשר למו"ד ו/או לאדריכל ו/או כל בעל מקצוע אחר מטעם החברה, להיכנס לממכר (בתיאום מראש) ולשטחי הבניין, ולבצע מדידות לצורך הכנת כל תשריט וכל מסמך נדרש לשם ביצוע הרישום. כמו כן, מתחייב הרוכש להמציא לחברה, עד למועד מסירת החזקה ו/או בכל מועד מאוחר יותר לפי דרישת החברה, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום מס רכישה ואישור עירייה ו/או הועדה המקומית

מופנה לרשם המקרקעין בדבר העדר חובות, וכן לשלם את כל הוצאות הרישום הנדרשות בקשר עם המוסד הפיננסי, וכן כל הוצאה ו/או תשלום שיידרשו לשם הרישום כאמור אשר נגרמו בעטיו של הרוכש. הפרת הוראת סעיף זה תחשב הפרה יסודית על-ידי הרוכש והחברה תוכל לתבוע כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לחברה בגין כך.

18. ייפוי כח

- 18.1. הרוכש מתחייב לחתום במועד החתימה על חוזה זה על ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח ו'1**.
- 18.2. ייפוי הכח יסמך את עוה"ד, כהגדרתם לעיל (להלן: "**מיופה הכח**"), לבצע כל פעולה ו/או לחתום בשם ו/או במקום הרוכש מכח ייפוי הכח על כל הנדרש לשם ביצוע הוראות חוזה זה וכל הנובע ממנו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בקשת הקלות, היתרי בניה רישום פרצלציה, בית משותף, הצמדות, תקנון מוסכם, חתימה על תקנון מוסכם ועל כל שינוי שיחול בו, ככל שיחול, לרבות תיקונו של התקנון המוסכם, חתימה על הסכם הניהול והאחזקה בנוסח המצורף **כנספח יג'** לחוזה זה ורישום, רישום ו/או ביטול משכנתה ושעבודים, כתבי התחייבויות לרישום משכנתא, רישום הערות אזהרה, ייחוד הערות לרבות הערות אזהרה, מחיקת הערות אזהרה ככל שירשמו, חתימה על הצהרה לשלטונות מיסוי מקרקעין - במקרה של ביטול החוזה עקב הפרתו על-ידי הרוכש, רישום הזכויות בממכר על שם הרוכש, חתימה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, ביטול הבטוחות וכל פעולה אחרת המפורטת בייפוי הכח.
- 18.3. יובהר, כי מתן ייפוי הכח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בחוזה זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם, אם יידרש לכך, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ובכתב.
- 18.4. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהרוכש למיופה הכח לפעול בשמו ומטעמו על-פי ייפוי הכח בהתאם להוראות חוזה זה והנובע ממנו. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בכך.
- 18.5. הרוכש מתחייב להופיע, תוך 7 ימים ממועד קבלת דרישת החברה, במועד שיתואם איתו על-ידי החברה, בפני עוה"ד או בלשכת רישום המקרקעין או כל רשות ומוסד אחר, ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש על-ידי מיופה הכח, לרבות על חוזה החכירה הפרטני או על המסמכים שיידרשו לצורך רישום ו/או העברת הזכויות בממכר על שמו, בהתאם לקבוע בחוזה זה, וכן להמציא לחברה או לעוה"ד, במועד הנ"ל, ייפוי כח בנוסח המצורף **כנספח ו'1**, כל תעודה או אישור שיידרשו על-ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או על-ידי רשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות בממכר על שמו ולצורך רישום משכנתה על זכויותיו (ככל שנטל הלוואה לצורך רכישת הממכר), המעידים כי הרוכש שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי חובה אחרים בגין הממכר, החלים עליו לפי חוזה זה ו/או בהתאם להוראות כל דין והמכרז.
- 18.6. לא התייצב הרוכש כפי שנדרש ולא קיים התחייבויותיו בכל הנוגע לרישום ו/או העברת הזכויות בממכר על שמו תוך 30 יום מהמועד בו נשלחה אליו הודעת החברה, בדואר רשום או בכל אמצעי אחר הניתן להוכחה, תישלח אליו הודעת תזכורת בעניין. אם בחלוף 30 ימים ממועד משלוח הודעת התזכורת לא יתייצב הרוכש כפי שנדרש ובמועד שתואם עמו, הרי שמבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לחברה ידוע לרוכש שלא ניתן יהיה לרשום את הדירה על שמו על-ידי החברה ו/או מי מטעמה עד לקיום התחייבויותיו בחוזה זה, בכל הנוגע לרישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש, במלואן, והיא לא תהיה אחראית לכל נזק שייגרם לרוכש עקב אי רישום הזכויות בממכר על שמו. כמו כן, הרוכש יהא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה כלפי עורכי הדין ו/או מיופה הכח שעניינה חתימה מכח ייפוי הכח הנזכר לעיל. מובהר כי אין באמור כדי לפגוע בתוקף יפוי הכח של הרוכש ו/או בזכות החברה ו/או מיופי הכח הנ"ל לפעול מכוחו וללא יוצא מהכלל. עוד יובהר כי ככל שהרוכש יתייצב במועד מאוחר מהמועד שתואם עמו על ידי החברה כאמור לעיל, אזי במקרה כאמור יובהר כי אין בהתייצבותו המאוחרת של הרוכש בכדי לגרוע מהמועדים העומדים לרשותה של החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות) בכל הנוגע להתחייבות החברה בדבר רישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש.
- 18.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לרוכש כי הפרת התחייבויותיו בכל הנוגע לרישום ולהעברת הזכויות בממכר על שמו עלולה להסב לחברה נזקים כספיים, מחמת איחור ו/או עיכוב בהשלמת הליכי הרישום ו/או העברת הזכויות כאמור, והדבר יהווה הפרת התחייבויותיו לפי חוזה זה.

19. המשכנתה של הרוכש

- 19.1. אם הרוכש יבקש לממן חלק מהתמורה באמצעות הלוואה שתועמד לטובתו על-ידי בנק או מוסד פיננסי אחר המעניקים הלוואות והפועלים כדין בישראל (להלן, בהתאמה: "ההלוואה" ו-"המוסד הפיננסי"), תחתום החברה, לפי בקשת הרוכש, על התחייבות לרישום משכנתה, לטובת המוסד הפיננסי, בנוסח המקובל במוסד הפיננסי, בכפוף לקיום התנאים המצטברים שלהלן:
- 19.1.1. הרוכש שילם לחברה ממקורותיו, או ממקור אחר שלא כנגד התחייבות לשעבוד זכויותיו לפי חוזה זה ו/או בממכר, לפחות 10% (עשרה אחוזים) מהתמורה.
- 19.1.2. מלוא סכום ההלוואה יועבר מהמוסד הפיננסי ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום, כמפורט בסעיף 14 לעיל.
- 19.1.3. סכום ההלוואה לא יעלה על יתרת התמורה הבלתי משולמת.
- 19.1.4. החברה לא תהיה אחראית לפירעון ההלוואה, למעט התחייבות החברה להשבה, במקרה של ביטול חוזה זה כדין, של כספי ההלוואה שהועברו בפועל לחשבון הפרויקט, על חשבון התמורה, אך ללא ריבית פיגורים, עמלות פירעון מוקדם, קנסות וכיו"ב, ובלבד שלא תידרש להשיב למוסד הפיננסי יותר ממה שעליה להשיב לרוכש לפי חוזה זה, לאחר קיזוז סכום הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 22.3 להלן.
- התחייבות החברה להשבת כספים, כאמור, מותנית בקבלת הסכמת הבנק המלווה, מראש, לשחרור החברה מהתחייבויותיה כלפיו ולמחיקת כל רישום או הערה שנרשמו לטובתו, ככל שנרשמו, כנגד השבה.
- לאחר שהרוכש יקיים את התחייבויותיו כלפי החברה במלואן ויקבל את החזקה בממכר לידי, השבה של כספי ההלוואה תיעשה בדרך של מימוש זכויות הרוכש בממכר בלבד.
- 19.1.5. החברה תתחייב כלפי המוסד הפיננסי שלא להעביר את הזכויות בממכר על שמו של הרוכש בפנקסי המקרקעין, אלא אם באותו מועד תירשם המשכנתה לטובתו, ולהודיע לו מראש על מועד רישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש.
- 19.1.6. כתב ההתחייבות יכלול הוראה מפורשת לפיה לא תירשם הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי, אלא אם קודם לכן נרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכש וכן ייקבע בו, כי רישום המשכנתה לטובת המוסד הפיננסי בפנקסי המקרקעין יבוצע רק לאחר רישום הבניין ו/או הפרויקט כבית משותף, בד בבד עם רישום הדירה כיחידה רישומית נפרדת.
- 19.1.7. החברה לא תהיה חייבת לקבל על עצמה התחייבויות מעבר לאלו שקיבלה על עצמה לפי חוזה זה או העומדות בסתירה להתחייבויות החברה כלפי צד ג' כלשהו, והיא תהיה רשאית לבצע תיקונים סבירים ומקובלים בנוסח כתב ההתחייבות.
- 19.2. מובהר ומודגש, כי החברה אינה אחראית לקבלת ההלוואה ותנאיה וכי קבלת ההלוואה אינה מהווה תנאי למילוי התחייבויות הרוכש לפי חוזה זה, והוא (הרוכש) יהיה חייב בקיומן, גם אם לא יקבל הלוואה, מכל סיבה שהיא.
- 19.3. כל העלויות וההוצאות שיהיו כרוכות בקבלת ההלוואה או בקשר אליה, לרבות בגין מתן הוראות בלתי חוזרות בקשר עם הבטחות, כאמור בסעיף 14.14 לעיל ורישום הערת אזהרה ו/או משכנתה לטובת המוסד הפיננסי יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו.
- 19.4. הרוכש ימציא לחברה את מסמכי ההתחייבות לפחות 30 ימים לפני המועד הקבוע לביצוע התשלום אותו הוא מתעתד לבצע באמצעות כספי ההלוואה. איחור בקיום התחייבויות הרוכש לפי ס"ק זה לא יהווה עילה לדחיית תשלומים או לקיום התחייבויות הרוכש לפי חוזה זה. אך מובהר בזאת כי איחור בתשלום שיגרם בשל אי חתימת החברה על מסמכי הבנק בניגוד להתחייבות החברה כאמור לעיל, לא יחשב כאיחור בתשלום.
- 19.5. כדי שהחברה תוכל לקיים את התחייבויותיה כלפי המוסד הפיננסי, מתחייב הרוכש להתייב במשרדי החברה ו/או עוה"ד, תוך 7 ימים מקבלת הודעת החברה ובתיאום עמו, ולחתום על כל מסמך שיידרש, לרבות שטרי משכנתה, ולשלם לחברה ו/או לעוה"ד את סכומי האגרות וההוצאות שיידרשו, ככל שיידרשו, בקשר לכך.

19.6. אם יבקש הרוכש "לגרור" הלוואה קיימת לממכר, תסכים החברה לחתום על מסמכי הגרירה, בכפוף לאמור בסעיף זה, על סעיפי המשנה שלו, לעיל, בשינויים המחויבים, ובתנאי שהרוכש שילם לחברה, ממקורותיו, או ממקור אחר שלא כנגד התחייבות לשעבוד זכויותיו לפי חוזה זה ו/או בממכר, לפחות 10% (עשרה אחוזים) מהתמורה וכן את סכום הגרירה במלואו.

19.7. התחייבויות הרוכש על-פי סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בחוזה, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על-ידי הרוכש.

20. העברת זכויות

20.1. אם בחלוף חמש (5) שנים ממועד קבלת טופס 4 לממכר או בחלוף שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה מטעם משרד הבינוי והשיכון שבעקבותיה התקשר הרוכש בהסכם לרכישת הממכר, לפי המוקדם מבניהם, טרם נרשם הבית המשותף וטרם הועברו הזכויות בממכר על שמו של הרוכש, כאמור בחוזה זה, יהיה הרוכש רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להסב ו/או לשעבד ו/או למשכן את זכויותיו בממכר לפי חוזה זה, כולן או מקצתן, לאחרים (להלן: "הנעברים"), בכפוף לקבלת הסכמת החברה לכך, בכתב ומראש. החברה לא תסרב להעברת זכויות הרוכש כאמור, אלא מטעמים סבירים ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

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

20.1.2. הממכר הוחרג מהמשכנתה שנרשמה לטובת הבנק המלווה והוחזרו הבטוחות שניתנו לרוכש להבטחת כספו, מבלי שהבנק המלווה נדרש לשלם סכומים כלשהם על-פיהן. אם טרם פקע תוקפן של הבטוחות שניתנו לרוכש, תהיה העברה מותנית בקבלת הסכמה מוקדמת, בכתב, של הבנק המלווה.

20.1.3. הרוכש המציא לחברה אישור לפיו הממכר שוחרר מכל שעבוד, עיקול, חוב או זכות צד ג' כלשהי, שנרשמו לבקשת הרוכש ו/או בגינו ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת להעברת הזכויות, וכן המציא אישור בדבר שחרור החברה מהתחייבויותיה כלפי המוסד הפיננסי. עלות סילוק ו/או רישום משכנתה על שם הנעברים בכל מרשם חוקי יחולו על הרוכש.

20.1.4. הערות האזהרה שנרשמו, ככל שנרשמו, בפנקסי המקרקעין לטובת הרוכש ו/או לטובת המוסד הפיננסי, בגין התחייבות החברה לרישום משכנתה, נמחקו.

20.1.5. הרוכש והנעברים חתמו על כתב המחאת זכויות והתחייבויות, בנוסח שיומצא להם על-ידי החברה.

20.1.6. הרוכש והנעברים המציאו לחברה עותק מקורי/מתאים למקור של חוזה המכר שנחתם ביניהם, לרבות הסכם ניהול ואחזקה חתום על ידי הנעברים וחברת הניהול, בנוסח שיהיה בתוקף באותה עת, ככל שקיים.

20.1.7. הנעברים המציאו לחברה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח הזהה לייפוי הכוח המצורף לחוזה זה **בנספח ו'**, בשינויים המחויבים, כשהוא חתום ומאומת כדין.

20.1.8. הרוכש והנעברים המציאו לחברה את כל האישורים הדרושים לצורך רישום הזכויות בממכר, בפנקסי המקרקעין, על שמם של הנעברים, לרבות אישורי מיסים (שבח ורכישה) בגין העסקה שביניהם, אישור עירייה להעברת זכויות מהרוכש לנעברים (כולל אישור על העדר חובות בגין היטל השבחה), אישור מס רכישה בגין רכישת הממכר על-ידי הרוכש, וכן אישור רשות מקרקעי ישראל בדבר הסכמתו להעברת הזכויות בממכר לנעברים, ככל שיידרש על-ידי החברה.

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

20.1.10. הרוכש ו/או הנעברים שילמו לחברה ו/או לעוה"ד את דמי הטיפול בקשר להעברה הני"ל ו/או בקשר לרישום הזכויות בממכר על שם הנעברים, בהתאם לקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) או בהתאם להוראות כל דין.

20.1.11. הנעברים הצהירו בכתב כי אין כל מניעה להעברת הזכויות בממכר על שמם וכי הם אינם "זר", כהגדרת מונח זה בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960.

- 20.1.12. מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה תהיה רשאית להתנות את העברת הזכויות בכל תנאי סביר נוסף ו/או לדרוש שהרוכש והנעברים ימציאו כל מסמך נוסף או יחתמו על כל מסמך נוסף שיהיו דרושים לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות. מוסכם בזה, כי תנאים ו/או מסמכים שיידרשו על-ידי רשות מקרקעי ישראל או על-ידי כל רשות אחרת, ככל שיידרשו, מהווים תנאי סביר.
- 20.2. להסרת ספק מובהר, כי ככל ותינתן על ידי החברה הסכמה להעברת זכויות כאמור, החברה לא תהא חייבת להמציא בטוחה כלשהי לנעבר, אלא רק לגבי יתרת התמורה שתשולם לחברה על ידי הנעבר בקשר עם הממכר (ככל שתהיה תמורה כאמור).
- 20.3. אם יעביר הרוכש את זכויותיו בממכר מבלי שקיבל לכך את הסכמת החברה או שלא בהתאם לתנאים המפורטים לעיל, וכן אם הרוכש והנעברים לא ישלימו את הליכי העברת הזכויות על שמם של הנעברים בספרי החברה עד למועד רישום הבית המשותף, לא תישא החברה בכל אחריות או מחויבות כלפי הנעברים והיא תצא ידי חובתה בהעברת הזכויות בממכר על שמו של הרוכש, בהתאם לקבוע בחוזה זה.
- 20.4. הוראות סעיף זה לעיל, יחולו בשינויים המחויבים, גם לגבי העברת זכויות בממכר על-ידי הנעברים, וכן הלאה.
- 20.5. הוראות סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בחוזה זה, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על-ידי הרוכש.

21. מיסים, אגרות ותשלומים אחרים

- בנוסף לתמורה מתחייבים הצדדים לשאת בכל התשלומים, המיוחסים אליהם, כדלקמן:
- 21.1. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים (למעט היטל השבחה אשר ביחס אליו יחול האמור בסעיף 21.2 להלן), דמי השתתפות בהוצאות האחזקה והניהול, דמי ניהול ותשלומי החובה עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא (להלן: "תשלומי החובה") החלים ו/או שיחולו על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הממכר ו/או הפרויקט בגין התקופה שממועד המסירה (כולל יום זה) ואילך יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו במלואן ובמועדן.
- 21.2. כל היטל השבחה שיוטל על הממכר ו/או המקרקעין ו/או הבניין מכח התביעה ו/או בגין כל תכנית שאושרה ממועד החתימה על חוזה זה ואילך יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו, ובלבד שהיטל השבחה לא הוטל עקב היתר הבניה שהוצא/יוצא על ידי החברה לבניית הממכר ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתביעה (לרבות בדרך של הקלה) ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ו/או כל פעולה אחרת שיזמה החברה ו/או כל מקרה בו נהנתה החברה מזכויות הבניה בפועל.
- 21.3. על אף האמור לעיל מוסכם בזה, כי אם לאחר מועד החתימה על חוזה זה יוטלו ו/או ידרשו תשלומי החובה, שאינם קיימים ו/או שלא נדרשו במועד החתימה על חוזה זה, או אם יוגדל שיעורם של תשלומי החובה הקיימים במועד החתימה על חוזה זה אזי המיסים החדשים ו/או תוספות למיסים קיימים יחולו על הקונה או החברה בהתאם לקביעת החיקוק שמכוחו הוטל המס החדש.
- ידוע לרוכש כי התמורה לפי חוזה זה כוללת את עבודות הפיתוח אך ורק בתוך תחומי המקרקעין והמפורטות במפרט המכר והכלולות בהיתר הבניה ו/או שיידרשו על ידי הרשויות המוסמכות כדין עד למועד המסירה ו/או שיידרשו על ידי הרשויות המוסמכות כדין לצורך הקמת הפרויקט. אם לאחר מועד המסירה יידרש תשלום כלשהו בגין עבודות פיתוח ותשתיות נוספות, הן בתחומי המקרקעין והן מחוצה להם ו/או שינויים שיידרשו על-ידי רשויות מקומיות ו/או רשות מוסמכת אחרת שאינן נדרשו על-ידי החברה במהלך ביצוע הפרויקט ובקשר אליו כאמור לעיל ו/או שאינן חלות על החברה מכוח המכרז ו/או הדין (להלן: "עבודות הפיתוח הנוספות"), יחולו ההוצאות והתשלומים בגין עבודות הפיתוח הנוספות על הרוכש וישולמו על-ידו, לפי חלקו היחסי בפרויקט או במקרקעין או בבניין.
- הרוכש מתחייב לשלם את התשלומים בגין תשלומי החובה הנוספים ועבודות הפיתוח הנוספות כאמור תוך 14 יום מיום קבלת דרישת החברה.
- 21.4. החל ממועד המסירה, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את חלקו בכל התשלומים וההוצאות הכרוכים באחזקת ובשמירת הרכוש המשותף שבניין ובפרויקט, לרבות תשלום וועד בניין או דמי ניהול לחברת הניהול, לפי העניין, וכן כל התשלומים להבטחת השירותים המחויבים על-פי דין או נוהג ו/או על-פי התקנון המשותף, אף אם הוא לא השתמש בממכר, ברכוש המשותף או בשירותים הני"ל או בחלקם.

- 21.5. ביחס לדירה ו/או שטח מסחר שטרם נמכרו על-ידי החברה ו/או טרם נמסרה החזקה בהם על-ידי החברה, החברה לא תישא ביחס אליהם בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף המשולמות בגין צריכת שירותים בפועל, אותן יכולה החברה להוכיח שלא צרכה. על אף האמור לעיל, מובהר כי ביחס לדירות ו/או שטחי מסחר שטרם נמכרו ו/או טרם נמסרה החזקה בהם על-ידי החברה כאמור, החברה תישא ביחס אליהם בהוצאות הקבועות (ולא בגין צריכה בפועל) של אחזקת הרכוש המשותף בהתאם לחלקה היחסי.
- 21.6. מס רכישה בגין רכישת הממכר יחול על הרוכש וישולם על-ידו, במלואו ובמועדו, ישירות לרשויות מיסוי מקרקעין. הרוכש ימציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה החל עליו, תוך 90 יום ממועד החתימה על חוזה זה וכן ימציא אישור על תשלום מס רכישה, לרישום בפנקסי המקרקעין, עד למועד המסירה וכתנאי לה, אלא אם במועד החתימה על חוזה זה בבעלותו דירת מגורים אחרת אותה התחייב למכור תוך 12 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לבניין, שאז יהיה על הרוכש להמציא את האישור הנ"ל תוך 12 חודשים ממועד המסירה.
- 21.7. מס שבח מקרקעין או מס הכנסה, אם יחול, בקשר למכירת הממכר, יחול על החברה וישולם על-ידיה.
- 21.8. הרוכש ישלם לחברה עם דרישתה הראשונה וכתנאי למסירת החזקה בממכר לידי את התשלומים, האגרות וההוצאות שיהיו כרוכים ברישום הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי ו/או בגין התחייבות לרישום משכנתה ו/או בגין התחייבות החברה לרישום משכנתה לטובתו (אם וככל שניתנה) ו/או בגין רישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי.
- כמו כן, כתנאי לרישום הזכויות בממכר על שמו, ישלם הרוכש, על-פי דרישת החברה, את האגרות שיהיו כרוכות ברישום המשכנתה לטובת המוסד הפיננסי בפנקסי המקרקעין וימציא לחברה או לעוה"ד את האישורים על ביצוע התשלומים הנ"ל.
- 21.9. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות החשמל, המים והגז והכל בכפוף לאמור להלן:
- כל ההוצאות הכרוכות בחיבורי הדירה למערכות הגז יחולו על חשבונו הבלעדי של הרוכש. ככל שהחברה שילמה עבור הרוכש פיקדון או כל תשלום אחר של אחד מהתשלומים הנדרשים על ידי חברת הגז, החברה תהא רשאית לגבות את הסכום כאמור מהרוכש, בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש על ביצוע תשלום ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.
- כמו כן, הוצאות עלות מונה המים בעבור הדירה יחולו על הרוכש. מובהר, כי גביית תשלום מהרוכש בגין מונה המים, אשר שולם על ידי החברה לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים, יושב על ידי הרוכש לחברה בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום ו/או הפיקדון.
- בנוסף, הרוכש יישא בעלות בגין אספקת שירות חשמל (ככל שיידרש על ידי חברת החשמל). למען הסר ספק, כל התשלומים בגין חיבור הדירה לחשמל לרבות בגין בדיקות, ככל שיחולו, בקשר עם החשמל יחולו על החברה.
- 21.10. במקרים שאי תשלום חוב עלול לעכב את קיום התחייבויות החברה על-פי חוזה זה, תהיה החברה רשאית לשלם במרוכז בשם או עבור הרוכש כל תשלום לרבות בגין עלות מונה המים, הגז, כמפורט לעיל והרוכש מתחייב לשלם לחברה את התשלום ששולם על ידה כאמור, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ובכפוף להצגת אסמכתא על ביצוע התשלום. מובהר, כי לרוכש תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 21.11. בנוסף לתמורה המפורטת **בנספח ד'** לחוזה זה, הרוכש ישלם לעוה"ד, במועד החתימה על חוזה זה, את ההוצאות המשפטיות כהגדרת מונח זה **בנספח ד'**, וזאת עבור כיסוי הוצאותיה המשפטיות של החברה בגין רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש.
- 21.12. שילמה החברה תשלום מן התשלומים המפורטים לעיל בשם או עבור הרוכש מתחייב בזאת הרוכש לשלם סכום זה לחברה, תוך שבעה ימים מקבלת דרישה מהחברה בכתב.
- 21.13. התחייבויות הרוכש עפ"י סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בחוזה, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על-ידי הרוכש.
- 21.14. בכל מקרה בו נמסרה לחברה הודעה כלשהי בקשר עם הגבלת זכויות הרוכש על פי חוזה זה, אשר תדרוש את התייחסות החברה, הרוכש ישיב לחברה, מיד עם דרישתה הראשונה את כל ההוצאות הישירות של החברה בקשר עם האמור.

22. הפרת החוזה

- 22.1. הפר צד לחוזה זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, אלא אם נקבע בחוזה זה, במפורש, אחרת, והכל בכפוף למפורט להלן ובכפוף לכל דין.
- 22.2. הרי שבכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על-ידי הרוכש אשר לא תוקנה תוך 14 ימים מיום משלוח דרישת החברה בכתב או בכל מקרה של הפרה אחרת של חוזה זה מצד הרוכש, אשר לא תוקנה תוך 30 ימים מיום משלוח דרישת החברה בכתב, תהיה החברה זכאית לכל הסעדים והתרופות המוקנות לחברה על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין לרבות לבטל חוזה זה, על-ידי מתן הודעת ביטול בכתב לרוכש.
- 22.3. במקרה שהחברה תבטל את החוזה עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, צמוד בהתאם לתנאי ההצמדה שפורטו בנספח ד' לחוזה זה, ממועד חתימת החוזה ועד למועד תשלום הסכום כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול החוזה (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על-פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה עד אותה עת על-ידי הרוכש.
- 22.4. במקרה של ביטול חוזה זה על-ידי החברה עקב הפרתו היסודית על-ידי הרוכש, החברה תשיב לרוכש את כל הסכומים ששולמו לה על-ידי הרוכש על חשבון התמורה, בערכם הריאלי בניכוי הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף זה לעיל, ובניכוי סכום ההלוואה שישולם למוסד הפיננסי לצורך סילוק ההלוואה שנתן לרוכש, ככל שניתנה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין ובכפוף לדין ובכפוף לחתימת הרוכש על כל מסמכי הביטול הנדרשים על-פי דין ו/או על ידי החברה, לצורך ביטול החוזה כדין, לרבות על תצהירי ביטול עסקה לשלטונות מיסוי מקרקעין ולהשבה לחברה כל מסמך שיידרש לרבות פנקסי השוברים, ובין היתר שחרור החברה מכל התחייבות שנתנה לטובת מוסד פיננסי (ככל שנתנה), את כל הבטוחות שנמסרו לו, ככל שנמסרו, בקשר עם חוזה זה כשהן בטלות ובלתי נדרשות ובכפוף לחתימה על מסמכים לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לזכות הרוכש (להלן: "**מועד הביטול כדין**"). יודגש כי במקרה של ביטול חוזה כאמור, הרוכש לא יהיה זכאי לקבלת החזר של הסכומים ששולמו על ידו כהשתתפות בהוצאות המשפטיות כמפורט בסעיף 21.10 לעיל. החל ממועד הביטול כדין תהא רשאית החברה לנהוג בממכר מנהג בעלים, לרבות למכור את הממכר לכל צד ג' שהוא בתנאים שקבועים במכרז.
- החברה תהיה רשאית להעביר את הסכומים שנוכו על-ידה, כאמור בסעיף זה לעיל, ישירות למוסד הפיננסי, כנגד קבלת הסכמתו למחיקת כל הערה ו/או משכון ו/או שעבוד שנרשמו לטובתו על זכויות החברה במקרקעין ו/או לצדדי ג' שלטובתם נרשמו עיקולים או שעבודים על זכויות הרוכש בממכר או לפי חוזה זה, והיתרה, אם תהיה, תוחזר לרוכש בערכו הריאלי, וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה כאמור בסעיף 23.4 לעיל. מובהר בזה, כי כל סכום שישולם על-ידי החברה למוסד הפיננסי, כאמור בסעיף זה לעיל, ייחשב כסכום שהוחזר לרוכש.
- 22.5. מוסכם, כי בכל מקרה של ביטול חוזה זה כדין על-ידי החברה, יתרת הכספים יושבו לידי הרוכש בערכם הריאלי (בניכוי הסכומים המפורטים לעיל) לא יאוחר מ- 45 ימים ממועד פינוי הרוכש את הממכר ובמקרה שבו טרם נמסרה החזקה בממכר לרוכש תוך 45 ימים ממועד הביטול כדין.
- 22.6. איחר הרוכש במילוי איזו מהתחייבויותיו שיש בהן כדי לעכב את מועד המסירה בפועל ו/או בביצוע תשלום מתשלומי התמורה על-פי חוזה זה, אשר בגינם נגרם עיכוב במסירת החזקה מצד המוכר בפועל ו/או שיש בהם כדי לגרום לעיכוב במסירה בפועל הרי שמבלי לפגוע מיתר הסעדים והתרופות המוקנים לחברה על-פי הוראות חוזה זה ו/או הדין, ומבלי שיהא בכך כדי להוות הפרה כלשהי מצד החברה של חוזה זה, תהא החברה זכאית לדחות את מסירת החזקה בממכר לרוכש במניין הימים שגרמו לעיכוב במסירה בפועל כאמור.

23. שונות

- 23.1. חוזה זה אושר על-ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים משא ומתן על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על-פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

- 23.2. החברה תהא רשאית לשלם תשלום שהרוכש חייב בו על פי הוראות חוזה זה ולא שילמו במועד וזאת רק אם אי ביצוע התשלום עלול למנוע ו/או לעכב את החברה מביצוע התחייבויותיה והרוכש יהא חייב להשיב לחברה כל סכום כנ"ל בתוספת ריבית פיגורים וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות אחרת להם זכאית החברה על פי חוזה זה ו/או הדין ומבלי לגרוע מכל טענת הגנה של הרוכש כלפי הנושה המקורי, ככל שקיימות.
- 23.3. ידוע לרוכש כי שהחברה רשאית לבנות בבניין "דירה/דירות לדוגמה" שתשמשנה למטרות תצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים בבניין ו/או בפרויקט ו/או לצרכי משרד מכירות ו/או לשימוש הקבלן לצורך ניהול הפרויקט, והכל כפי שיקבע על-ידי החברה ובהתאם לשיקול דעתה הסביר. הרוכש מתחייב לא להתנגד ולא להפריע, בכל דרך שהיא, להפעלתן התקינה של "הדירות לדוגמה" ובלבד שהדבר לא יהווה הפרעה לשימוש סביר בממכר ולא תימנע ו/או תיפגעה הגישה ו/או השימוש הסביר בממכר.
- 23.4. החברה רשאית לשעבד ו/או למשכן ו/או לגרום לשעבוד ו/או למשכון המקרקעין ו/או כל חלק מהם, לרבות שטחי המסחר, אף לאחר מסירת החזקה בממכר, ובלבד ששעבוד ו/או משכון כאמור יהיה כפוף לזכויות הרוכש בממכר, בהתאם להוראות חוזה זה.
- 23.5. מוסכם במפורש, כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי חוזה זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על-פי חוזה זה בשלמותן ובמועדיהן.
- 23.6. חוזה זה יכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על-ידי החברה באמצעות מורשי החתימה מטעמה.
- 23.7. הוראות חוזה זה משקפות את המוסכם בין הצדדים. כל הסכמה, הבנה, מסמך, מצג, הבטחה או התחייבות שניתנה על-ידי צד למשנהו, בין בכתב ובין בעל-פה, בכל הקשור לאמור בחוזה זה, ככל שהיו לפני חתימת חוזה זה, לא יהיו חלק מחוזה זה אלא אם נכללו במפורש בחוזה על נספחיו והכל בכפוף לכל דין.
- 23.8. מובהר בזה, כי אין באמור לעיל כדי לשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ו/או מצגים שנעשו מטעם החברה טרם כריתת החוזה, לרבות בגין הטעייה או מצג שווא, העומדות לרוכש מכוח הוראות החוק השונות, כגון חוק הגנת הצרכן, תשמ"א - 1981 או חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 וכי אין בסעיף זה כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על החברה חובה לצינם על פי דין.
- 23.9. כל שינוי ו/או הסכמה ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או גריעה ו/או הארכה ו/או דחיה ו/או ביטול ו/או ויתור בקשר לכל דבר ו/או עניין הקשור ו/או הכרוך בחוזה זה לא יהיו ברי תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי הצדדים.
- 23.10. אם המונח "הרוכש" מתייחס ליותר מאדם אחד, יהיו כל יחיד הרוכש חבים ואחראים על-פי חוזה זה ביחד ולחוד ובערבות מלאה והדדית האחד למשנהו.
- 23.11. כל פעולה הנעשית על-ידי אחד מיחיד הרוכש, לרבות חתימה על כל פרוטוקול, אישור ביצוע תיקונים וכיוצא בזה וכן כל מתן ארכה, כל הסכמה שנתן או ויתור שעשה, ייראו כאילו נעשו מטעם כל יחיד הרוכש ויחייבו אותו. מסירת הודעת החברה ו/או מסירת החזקה בממכר למי מבין יחיד הרוכש תיחשב כמסירת החזקה לכל יחידיו.
- 23.12. על אף האמור, מוסכם כי הודעת ביטול מטעם הרוכש או הודעה על העברת זכות לא תהא תקפה, זולת אם נחתמה על-ידי כל אחד מיחיד הרוכש. בכל מקרה שהחברה תהא רשאית לבטל את חוזה זה לגבי אחד מיחיד הרוכש היא תהיה רשאית לבטל ביחס לכל יחיד הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.
- 23.13. מבלי לפגוע בזכויות אחרות של החברה על-פי חוזה זה או על-פי הדין, תהיה לחברה זכות וקיוזו על כל הכספים, שימצאו אצלה בכל זמן לזכות הרוכש.
- 23.14. הרוכש לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם המגיעים ממנו לחברה כנגד סכומים שיגיעו לו, אם וככל שיגיעו לו, מהחברה.
- 23.15. ידוע לרוכש שעוה"ד, כהגדרתם לעיל, מייצגים את החברה בעסקה נשוא חוזה זה ואינם מייצגים את הרוכש והוא מסכים בזה שעוה"ד ייצגו את החברה בהליכים עתידיים בקשר ו/או בגין העסקה נשוא חוזה זה, אף אם אלה יהיו כנגדו.
- 23.16. כמו כן, ידוע לרוכש שהוא רשאי להיוועץ בעורך דין מטעמו.
- הרוכש מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל וכי הוא עומד בכל דרישות הדין לרבות (אך לא רק) נוהלי רשות מקרקעי ישראל לעניין הקניית זכויות במקרקעין וכי הרוכש מתחייב

- להמציא לחברה על אחריותו ועל חשבונו בלבד, מיד עם דרישתה הראשונה כל אישור שיידרש, ככל שיידרש בגין כך.
- 23.17. ידוע לרוכש כי חלה חובת דיווח לרשות המסים על העסקה נשוא חוזה זה בהתאם להוראות הדין. החברה תדווח עבור הרכוש בגין עסקה או, לחילופין הרוכש יכול לבחור לדווח באופן עצמאי ו/או באמצעות עו"ד מטעמו. ככל שהדיווח יהיה באמצעות החברה ו/או מי מטעמה אזי הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או מי מטעמה בקשר לכך וכן יהיה האחראי הבלעדי לתוכן הדיווח ולקבלת מסמכים מרשות המסים בקשר עם הדיווח מטעם הרוכש לרבות קבלת שובר מס הרכישה.
- 23.18. במקרה של מחלוקת בין הרוכש לבין רשות המסים, על הרוכש יהיה לטפל בכך בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו ועוה"ד מטעם החברה לא יגיש בשמו השגה או ערר בקשר עם השומה ולא ינקוט בשמו או עבורו הליכים כלשהם בנוגע לשומת מס הרכישה.
- 23.19. מובהר כי אין באמור בחוזה זה בכדי לחייב את החברה כלפי צד ג' כלשהו.
- 23.20. כתובות הצדדים הנן כמפורט במבוא לחוזה זה.
- 23.21. כל הודעה על-פי חוזה זה, תהיה אך ורק בכתב ולא יהיה תוקף להודעות בעל-פה. כל הודעה שישלח צד למשנהו, לפי הכתובות האמורות (אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינוי בכתובתו), בדואר רשום, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף 3 ימי עסקים ממועד מסירתה לדואר למשלוח, או במועד מסירתה בפועל, עם נשלחה בדרך אחרת.
- 23.22. ידוע לרוכש כי החברה תשלח לו מסמכים ממוחשבים לרבות חשבוניות וקבלות דיגיטאליות בדואר אלקטרוני המפורט במבוא לחוזה זה. שינה הרוכש את כתובת הדואר האלקטרוני שלו ויודיע על כך בכתב לחברה.
- 23.23. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי החל ממועד המסירה תהיה כתובתו של הרוכש בממכר, אלא אם הודיע הרוכש לחברה, בכתב ובדואר רשום, אחרת.
- 23.24. הדין החל על חוזה זה הינו הדין הישראלי בלבד וכן סמכות השיפוט המקומית בכל מחלוקת ו/או סכסוך שיתגלעו בין הצדדים בקשר לחוזה זה ו/או הנובע ממנו, ואשר לא עלה בידי הצדדים להסדירו בדרכי שלום, נתונה באופן ייחודי ובלעדי לבתי המשפט המוסמכים בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד - 1984.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קחם חברה להשקעות בע"מ

החברה

הרוכש

אישור רוכש

הרוכש מצהיר בזאת ומאשר בזאת כדלקמן:

1. כי ידוע לו שמשרד עורכי הדין פיישר בכר חן וול אוריון ושות' (בחוזה זה לעיל ולהלן): "עורכי הדין" או "עוה"ד", מייצג את החברה בעסקה נשוא חוזה זה ואינו מייצג אותו (את הרוכש).
2. כי אין בתשלום שכר הטרחה המשולם לעוה"ד בהתאם לסעיף 21.10 לעיל, כדי ליצור יחסי שליחות בין עורכי הדין לבין הרוכש בכל הקשור לחוזה זה וידוע לו שהוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על-ידי כל עורך דין אחר ואף ניתנה לו אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.
3. הוא מסכים שלמרות האמור לעיל, עוה"ד יטפל עבורו ועבור החברה בהגשת הדיווח בגין חוזה זה לשלטונות המס, ברישום הבית המשותף וברישום הממכר על-שמו על-פי הקבוע בחוזה זה.
4. ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין שומה עצמית עבורו (עבור הרוכש) לגבי מס הרכישה, מצהיר הרוכש ומאשר כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי ידוע לו שהוא זכאי להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. כן מאשר הרוכש שהובהר לו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי

הרוכש

קחם חברה להשקעות בע"מ

שתקבע על-ידי רשויות המס ולכל הקשור והכרוך בכך, והוא מאשר ומצהיר שלא תהיה לו כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ואו כלפי מי מטעמם.
5. במקרה של מחלוקת בין הרוכש לבין רשויות המס, על הרוכש יהיה לטפל בכך בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו ועוה"ד לא יגיש בשמו השגה או ערר בקשר עם השומה.

הרוכש

הרוכש

קחס חברה להשקעות בע"מ

נספח ג' - הודעה על קבלת היתר הבניה

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

בין: **קחם חברה להשקעות בע"מ, ח.פ. 51-36326-20.**

מרח' הבנים 5, נס ציונה

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין: _____ **ת.ז.**

_____ **ת.ז.**

שכתובתם: _____

טל: _____

דוא"ל: _____

(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש")

מצד שני;

1. ידוע לרוכש כי נכון למועד חתימת החוזה ניתנה החלטה של הוועדה המקומית לאישור בקשת החברה להיתר בניה לבניית הבניין והממכר, המותנה בתנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 אך טרם ניתן היתר בניה סופי כדין לבניית הבניין והממכר (להלן: "היתר הבניה").
2. בהתאם לכך, תכנון הפרויקט לרבות תכניות המכר ומפרט המכר שצורפו לחוזה כנספחים א' ו-ב' אינם סופיים, והם נתונים לשינויים ו/או השלמות בהתאם להיתר הבניה ובכפוף להוראות החוזה והמכר.
3. לאור האמור, ידוע לרוכש, כי ככל שלא יתקבל היתר בניה לממכר וזאת תוך 6 (שישה) חודשים ממועד חתימת הצדדים על חוזה זה, אזי, הרוכש, יהיה רשאי תוך 30 ימים מתום התקופה הנ"ל, לבטל את החוזה על-ידי מתן הודעת ביטול בכתב לחברה, ואז יחול האמור בסעיף 8 להלן (להלן: "הודעת הביטול בהעדר היתר בניה").
4. לאחר קבלת היתר הבניה, תודיע החברה לרוכש בכתב כי התקבל היתר בניה (להלן: "ההודעה על קבלת היתר בניה"). הודעה זו תשמש אסמכתא לעניין מועד הקבלה של היתר הבניה לצורך כל דבר ועניין שבחוזה.
5. לאחר קבלת ההודעה על קבלת היתר הבניה, הרוכש יהא רשאי לעיין בהיתר הבניה במשרדי החברה.
6. ככל שהיתר הבניה, כפי שיוצא על-ידי הרשויות המוסמכות, יכלול "שינוי מהותי", כהגדרתו להלן, אזי הקונה יהא רשאי למסור לחברה הודעה בכתב, בלתי מסויגת ובלתי מותנית, בתוך 21 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על קבלת היתר הבניה והודעת החברה לרוכש בכתב בדבר השינוי המהותי בממכר על רצונו בביטול החוזה (להלן: "הודעת הביטול עקב שינוי מהותי"). ניתנה הודעת ביטול עקב "שינוי מהותי" כאמור, יחול האמור בסעיף 8 להלן.
7. לא ניתנה הודעת ביטול עקב "שינוי מהותי" עד לתום 21 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על קבלת היתר הבניה כאמור אזי במקרה כאמור החוזה יעמוד בתוקפו ויחייב את הצדדים לכל דבר ועניין.

"שינוי מהותי" משמעו לעניין סעיף זה - שינוי של הממכר ותכנונו ממפרט המכר ומהתכניות המצורפות לחוזה העולה על הסטיות המותרות, בהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות) ובצו המכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 לרבות שינוי במיקום הדירה ו/או בכיוונה.

7.1. התוכניות ומפרט המכר המעודכנים, ככל שיהיו, יחליפו, לכל דבר ועניין, את התוכניות ו/או מפרט המכר אשר צורפו כנספחים לחוזה. ככל שהרוכש יידרש לכך על ידי החברה, הוא מתחייב, תוך 21 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על קבלת היתר הבניה ולאחר תיאום עמו, להתייצב במשרדי החברה ו/או בכל מקום אחר שהחברה תציין בהודעתה, כדי לחתום, על התוכניות ו/או מפרט המכר ו/או כל מסמך אחר שיידרש על ידי החברה בגין כך. אי התייצבותו של הרוכש במשרדי החברה כאמור בסעיף זה, ולאחר שניתנה לו הודעה נוספת בנושא בת 3 ימים מראש, יהווה הפרה יסודית של הרוכש.

7.2. לא חתם הרוכש על המסמכים שיידרשו כאמור בסעיף 7.1 לעיל, ולא בוטל החוזה על ידי החברה כתוצאה מהפרתו היסודית של הרוכש בשל אי חתימתו על המסמכים כאמור, המסמכים הרלוונטיים והמפורטים בסעיף 7.1 לעיל יחליפו ויבאו במקום מפרט המכר והתכניות שצורפו כנספחים לחוזה. במקרה כאמור, יחשב הרוכש כנותן הסכמתו למסמכים הרלוונטיים כמפורט בסעיף 7.1 לעיל, לכל דבר ועניין.

8. **ביטול החוזה - תינתן הודעת ביטול יחולו ההוראות הבאות:**

8.1. ביטול החוזה יעשה בדרך של משלוח הודעת ביטול בלתי מסויגת ובלתי מותנית, בדואר רשום עם אישור מסירה לכתובת הנקובה ברישא של החוזה, או לכל מען אחר בהתאם להוראות החוזה.

8.2. החוזה יהיה בטל ומבוטל בחלוף 5 ימי עסקים ממועד מסירת הודעת הביטול בדואר רשום, ולא תהיינה למי מהצדדים זכויות ו/או התחייבויות כלשהן על-פיו ולא תהיינה לצד כלשהו תביעות ו/או טענות ו/או דרישות, מכל סוג שהוא, כלפי משנהו.

8.3. הרוכש מתחייב לחתום, מיד עם דרישת החברה או עורכי הדין ולא יאוחר מחלוף 7 ימים ממועד דרישת החברה או עורכי הדין בכתב ובתיאום עמו, על תצהיר ביטול עסקה, הסכם ביטול, ו/או על כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול החוזה כדין. מבלי לגרוע מחובת הרוכש לחתום על כל מסמכי הביטול כאמור, נותן הרוכש למיפוי הכח הוראות בלתי חוזרות לעשות שימוש בייפוי הכח **נספחים ו' ו-1'** לחוזה ולחתום בשמו על כל המסמכים שידרשו לשם הביטול כאמור.

8.4. בכפוף למילוי כל האמור בסעיפים 8.1 - 8.3 לעיל, הצדדים נותנים הוראה בלתי חוזרת לנאמן על התשלום הראשון, כהגדרתו בנספח פרטי הממכר והתמורה, להשיב תוך 45 ימים מהתקיימות התנאים האמורים בסעיפים 8.1 - 8.3 לעיל, את התשלום הראשון ששולם על-ידי הרוכש על חשבון התמורה בערכו הריאלי (להלן: "**סכום ההשבה**").

8.5. סכום ההשבה יושב לרוכש באמצעות העברה בנקאית לחשבון הרוכש שפרטיו ימסרו לידי החברה במועד החתימה על חוזה זה וזאת בתוך 45 יום מיום ביטול ההסכם כדין.

8.6. הצדדים פוטרים בזאת את הנאמן על התשלום הראשון מכל אחריות בנוגע לאמור לעיל, ובלבד שישלב את סכום ההשבה כאמור לעיל.

8.7. בכפוף להשבת סכום ההשבה לידי הרוכש כאמור לעיל, לא תהיה למי מהצדדים כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שהיא כלפי משנהו, לא בגין החוזה או ביטולו עפ"י הוראות החוזה ולא בגין נספח זה. כן מובהר, שלאחר ביטול כאמור והשבת סכום ההשבה, החברה תהיה רשאית לעשות בממכר כרצונה ולמכור אותו לכל צד שלישי, בהתאם לתנאי המכר.

9. למען הסר ספק מובהר בזה, כי אין באמור בתוספת זו כדי לגרום לדחייה של מועד כלשהו שנקבע בחוזה או לדחייה במילוי התחייבויות כלשהן של הרוכש על-פיו, והרוכש מתחייב למלא אחר תנאי החוזה במלואם ובמועדם.

10. מונחים ומילים שהוגדרו בחוזה תהא להם אותה משמעות גם בנספח זה, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב פירוש אחר.
11. בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה לבין הוראות נספח זה, יקבעו ויגברו הוראות נספח זה.
12. נספח זה נחתם במועד חתימת החוזה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והוא גובר על הוראותיו של החוזה על נספחיו, לרבות נספח השינויים, במקרה של סתירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

קחס חברה להשקעות בע"מ

החברה

הרוכש

קחס חברה להשקעות בע"מ

הרוכש

נספח ד'

נספח ד' - פרטי הממכר, מועד המסירה והתמורה

חוזה מכר דירת מחיר למשתכן מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

בין: קחס חברה להשקעות בע"מ, ח.פ. 51-36326-20

מרח' הבנים 5, נס ציונה

טל': _____

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין: _____, ת.ז. _____

_____ , ת.ז. _____

מרח': _____ , _____

טל': _____

דוא"ל: _____

(ביחד ולחוד, להלן: "הרוכש")

(לאחר מסירת הממכר תהא כתובת הרוכש בממכר)

מצד שני;

כחלק בלתי נפרד מהחוזה מוסכם בזה בין הצדדים כדלהלן:

1. כללי

1.1 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בחוזה, אלא אם נקבע לו פירוש אחר בנספח זה, שאז יגבר הפירוש שנקבע לו בנספח זה על-פירושו בחוזה.

1.2 נספח זה ייחשב כחלק בלתי נפרד מהחוזה, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות החוזה יקבע האמור בנספח זה.

1.3 תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה (למעט אם נאמר אחרת בנספח זה), והפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

2.

"המקרקעין"

מגרשים _____ לפי התב"ע, כהגדרתה להלן, הידועים כגוש רשום: _____, חלקות: _____ ו- _____ והמצויים בשכונת מורשת, במודיעין-מכבים-רעות, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב הליכי תכנון, פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן.

"הבניין"

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

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

"הדירה"/ יחידת הדיור"

דירה (מס' זמני) [] בת [] חדרים (כולל מרחב מוגן דירת), מטבח וחדר/י שירותים, המצויה בקומה [] של הבניין, שכיווניה [], המסומנת בתכנית המצורפת כחלק מ**נספח ב'** לחוזה זה.

"הממכר"

הדירה, והשטחים שיוצמדו אליה, כמפורט להלן:

- חניה מס' (זמני) ___ כמסומן בתכנית המצורפת כחלק מ**נספח ב'** לחוזה זה.
- מחסן מס' (זמני) ___ כמסומן בתכנית המצורפת כחלק מנספח ב' לחוזה זה.
- מרפסת מקורה/מקורה חלקית/לא מקורה המסומנת בתכנית המצורפת כחלק מנספח ב' לחוזה זה.
- חצר פרטית/גינה המסומנת בתכנית המצורפת כחלק מ**נספח ב'** לחוזה זה.
- חלק יחסי מהרכוש המשותף.

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

"מועד המסירה"

מועד מסירת הדירה לידי הרוכש הינו ביום **31.10.2022**. למען הסר ספק מובהר, כי היתרי חפירה ודיפון ו/או היתר הקמת מרתפים לא יחשבו קבלת היתר בנייה. אין באמור כדי לגרוע מכל הוראה בחוזה המאפשרת לדחות ו/או להקדים ו/או לעכב ו/או לעדכן ו/או להאריך את מועד המסירה.

"חשבון הפרויקט"

חשבון מס' [] בסניף [] של הבנק המלווה ו/או כל חשבון אחר עליו תורה החברה לרוכש בכתב.

התמורה .3

3.1 בתמורה לרכישת הממכר כהגדרתו בחוזה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את התמורה בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.7 להלן (להלן: "**התמורה**"), והכל במועדים ובשיעורים המפורטים להלן:

3.1.1 במועד חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 7% ממחיר הממכר) (להלן: "**התשלום הראשון**"), התשלום הראשון יופקד אצל פישר בכר חן ושות' נאמנים בע"מ, אשר ישמשו כנאמן של החברה (להלן: "**הנאמן על התשלום הראשון**"), הצדדים נותנים בזאת, הוראה בלתי חוזרת, לנאמן על התשלום הראשון, להפקיד את התשלום הראשון לאחר קבלת פנקס שוברים ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות "שובר תשלום" לאחר שהחברה תמסור לנאמן על התשלום הראשון את "השובר לתשלום". מובהר כי רוכש יהיה זכאי לקבל בטוחה בגין התשלום הראשון

רק לאחר העברת התשלום הראשון לחשבון הפרויקט על ידי הנאמן על התשלום הראשון וזאת באמצעות שובר התשלום כאמור.

3.1.2 תוך 45 ימים ממועד החתימה על החוזה או תוך 14 ימי עסקים ממועד הודעת החברה לרוכש, כי הונפק פנקס השוברים לתשלום ועליו להתייבב במשרדי החברה /או אצל מי מטעמה כדי לקבלו לידי (להלן: "הודעת החברה"), לפי המאוחר מבין המועדים הנ"ל, ישלם הרוכש לחברה סך של _____ (כולל מע"מ) (השלמה ל-20% מהתמורה). האמור הינו בכפוף לסעיף 4.6 להלן.

3.1.3 עד ליום 30.6.2020 (ובלבד שעד למועד זה התקבלה הודעת החברה) ישלם הרוכש לחברה סך של _____ (כולל מע"מ) (השווה ערך ל-10% מהתמורה). שקלים _____

3.1.4 עד ליום 30.10.2020 (ובלבד שעד למועד זה התקבלה הודעת החברה) ישלם הרוכש לחברה סך של _____ (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה). שקלים _____

3.1.5 עד ליום 28.02.2021 (ובלבד שעד למועד זה התקבלה הודעת החברה) ישלם הרוכש לחברה סך של _____ (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה). שקלים _____

3.1.6 עד ליום 31.6.2021 (ובלבד שעד למועד זה התקבלה הודעת החברה) ישלם הרוכש לחברה סך של _____ (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה). שקלים _____

3.1.7 עד ליום 30.10.2021 (ובלבד שעד למועד זה התקבלה הודעת החברה) ישלם הרוכש לחברה סך של _____ (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה). שקלים _____

3.1.8 עד ליום 28.2.2022 (ובלבד שעד למועד זה התקבלה הודעת החברה) ישלם הרוכש לחברה סך של _____ (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה). שקלים _____

3.1.9 עד ליום 30.6.2022 (ובלבד שעד למועד זה התקבלה הודעת החברה) ישלם הרוכש לחברה סך של _____ (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה). שקלים _____

3.1.10 10 ימים טרם מועד המסירה או המועד בו הוזמן הרוכש לקבל את החזקה בממכר לפי הוראות חוזה זה, לפי המוקדם, וכתנאי למסירה, ישלם הרוכש לחברה סך של _____ (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה והשלמה ל-100% מהתמורה) וכל סכום אחר שעל הרוכש לשלם לחברה על-פי הוראות החוזה (להלן: "יתרת התמורה"). יובהר כי החל מיום 1.8.2022 ועד למועד המסירה, לא יחולו בגין תשלום יתרת התמורה הוצאות הצמדה המפורטים בסעיף 4 להלן.

3.1.11 ביצוע התשלומים הנקובים בסעיפים 3.1.2 - 3.1.9 מותנה בקבלת פנקס השוברים לתשלום כאמור לעיל.

3.2 התשלומים המפורטים בסעיף 3 על סעיפיו הקטנים כוללים מס ערך מוסף בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף במועד החתימה על חוזה זה. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, ישלם הרוכש את המע"מ כפי שיהיה קבוע במועד ביצוע כל תשלום ותשלום ובכפוף להוראות הדין.

3.3 התמורה אינה כוללת מסים ותשלומי חובה שעל הרוכש לשלם על-פי דין /או הוראות החוזה, וכן אינה כוללת תשלומים נוספים אשר על הרוכש לשלם כמפורט בחוזה.

3.4 בנוסף לתמורה, הרוכש ישלם לעוה"ד, כהגדרתם בחוזה, במועד החתימה על חוזה זה, את הסכום הקבוע בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, בתוספת מע"מ כדין, עבור השתתפות בהוצאות המשפטיות בגין רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש. תשלום זה יחשב כתשלום נפרד ממחיר הממכר ולא יהווה חלק מהתמורה על פי החוזה. על אף האמור, מוסכם כי ככל שיחול פיגור בתשלום זה לעוה"ד יחשב החוזה כחוזה לטובת צד שלישי וכל הסעדים והתרופות הקבועים בחוזה בקשר עם פיגור בתשלומי החוזה יחולו בהתאמה גם במקרה של פיגור בתשלום לעוה"ד לרבות חיוב ריבית פיגורים.

3.5 הרוכש מתחייב לשלם את כל התשלומים החלים עליו על פי חוזה המכר ו/או הדין ועפ"י הוראות המכרז במלואם ובמועדם בתוספת מע"מ כדין. החברה אינה חייבת לשלוח כל הודעה או דרישה בקשר למועד התשלום אלא אם נקבע אחרת במפורש בהוראות חוזה זה. היה והחברה תמצא לנכון לשלוח לרוכש הודעה או דרישה כאמור, לא יהא בכך כדי להטיל על החברה כל אחריות לנהוג כך בעתיד.

3.6 נכון למועד חתימת חוזה זה, טרם התקבל אצל החברה אישור לפרויקט לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן: "טופס 50"). לאור האמור, הודע לרוכש כי קודם למועד בו הינו נדרש הרוכש לשלם לחברה תשלום העולה על 80% מהתמורה, יפנה הרוכש לחברה על מנת לברר באם התקבל אצלה טופס 50 כאמור או כל אישור אחר מאת רשויות מיסוי מקרקעין בדבר הפחתת מקדמת מס השבח כאמור בסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ומכירה) התשכ"ג-1963.

3.7 ככל ובמועד פניית הרוכש כאמור, תודיע החברה לרוכש כי אין בידיה טופס 50 ובתנאי שסכום התשלום שעל הרוכש לשלם לחברה עולה על 80% מהתמורה, אזי ישלם הרוכש ישירות לרשויות מיסוי מקרקעין מתוך יתרת התמורה סך השווה ל- 7.5% מהתמורה או כל סכום אחר שיידרש באישור שתמציא החברה לרוכש מאת רשויות מיסוי מקרקעין בדבר תשלום סכום המקדמה כאמור בסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ומכירה) התשכ"ג-1963 (להלן: "תשלום מקדמת מס שבח"). מיד עם ביצוע התשלום לרשויות מיסוי מקרקעין, יעביר הרוכש לחברה אסמכתא בגין ביצוע תשלום מקדמת מס השבח. להסרת ספק יובהר כי לאחר ביצוע תשלום מקדמת מס השבח כאמור תשולם יתרת התמורה ישירות לחברה באמצעות שוברי תשלום ובהתאם להוראות ולמועדים המפורטים בחוזה זה.

4. הפרשי הצמדה

4.1 מחיר התמורה וכן כל תשלום שעל הרוכש לשלם בהתאם לחוזה ו/או בהתאם לנספח זה, לרבות ריבית פיגורים, ישולם לחברה בתוספת הפרשי הצמדה, ובהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן.

4.2 "המדד" – משמעו מדד תשומות הבנייה המתפרסם כל חודש על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל גוף אחר שיבוא במקומה או כל מדד אחר שיבוא במקומו.

4.3 "מדד הבסיס" – משמעו המדד שפורסם במועד החתימה על החוזה.

4.4 "המדד הקובע" משמעו - המדד שפורסם לאחרונה לפני המועד שנקבע לביצוע כל תשלום ואשר לא יפחת בשום מקרה ממדד הבסיס.

4.5 תנאי ההצמדה של התשלומים יהיו כמפורט להלן:

4.5.1 התמורה וכן כל סכום המגיע מהרוכש לחברה ו/או לעוה"ד על פי החוזה, ישולמו, כשהם צמודים למדד באופן שבו אם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי עלה המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד הקובע, לעומת מדד הבסיס, בלבד שכל תשלום יבוצע אך ורק בין היום ה- 16 ליום האחרון של כל חודש קלנדר. אם תשלום כלשהו יבוצע בין היום ה- 1 ליום ה- 15 בחודש, יהיה המדד הקובע לפיו

הוא יחושב, המדד שיפורסם בחודש בו בוצע התשלום או המדד שהיה ידוע ביום בו בוצע התשלום, הגבוה בין שניהם.

4.5.2 אם המדד הקובע יהא גבוה ממדד הבסיס, ישלם הרוכש לחברה את ההפרש בין הסכום ששולם על-ידו לבין הסכום שמגיע ממנו לחברה עקב הפרשי המדד הנ"ל. ירידה במדד הידוע או המדד הקובע לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הרוכש בהקטנת הסכום המקורי שעליו לשלם לחברה.

4.5.3 הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי החוזה ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהרוכש על פי החוזה ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים ו/או חלקם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 ימים מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה לפני מועד המסירה וכתנאי לה. כל סכום שישלם הרוכש ייזקף תחילה על חשבון הפרשי ההצמדה ולאחר מכן על חשבון הקרן.

4.5.4 מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי להקנות לרוכש זכות לאחר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על-פי החוזה ו/או נספח זה ו/או כדי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הרוכש על-פי חוזה זה או על-פי כל דין.

4.6 על אף הקבוע בסעיף 4.1 לעיל, מובהר בזאת כי ככל שלא תתקבל הודעת החברה לרוכש כי נתקבלו בידיה שוברי התשלום עד לחלוף 90 ימים ממועד הקבוע לתשלום השני (ולענין התשלום השני - המועד הנקוב לתשלומו ייחשב 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה), אזי בגין התקופה שתחל החל מיום ה- 91 מהמועד הקבוע לתשלום השני ועד לחלוף 14 ימי עסקים ממועד הודעת החברה על קבלת פנקסי השוברים, התשלומים בגין התמורה לא יישאו הפרשי הצמדה בגין התקופה הנ"ל בלבד.

5. ריבית פיגורים

5.1 לכל סכום שעל הרוכש לשלם בהתאם לחוזה ובהתאם לנספח זה (לרבות הפרשי ההצמדה המחושבים למועד שנקבע לתשלום) ואשר לא ישולם במועד, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל (ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום כאמור בסעיף 13.3 לחוזה), ריבית פיגורים בשיעור הקבוע לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או בהתאם לשיעור המקסימלי המותר לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, ככל שבמועד תשלום הריבית טרם נקבע השיעור הקבוע בסעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) (להלן: "ריבית הפיגורים"). מובהר, כי האמור לעיל ביחס לריבית הפיגורים יחול בהדדיות ובהתאמה גם על החברה.

5.2 הרוכש מתחייב לשלם את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של כל תשלום והפרשי ההצמדה בגינו. כל סכום שישלם הרוכש ייזקף תחילה (לאחר ניכוי סכום המע"מ) על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי ההצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

5.3 מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי להקנות לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על-פי החוזה ו/או נספח זה ו/או כדי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הרוכש על-פי חוזה ו/או נספח זה או על-פי כל דין, לרבות הוראות ביטול החוזה עקב ההפרה.

6. הקדמת תשלומים

6.1 הרוכש לא יהא רשאי להקדים תשלום מתשלומי התמורה לפני המועד הקבוע לתשלום כמפורט בסעיף 3.1 לעיל, אלא בכפוף לקבלת הסכמה בכתב של החברה ומראש לביצוע הקדמת התשלומים, ושסכומו של התשלום אשר ברצון הרוכש להקדים את תשלומו לא יפחת מ- 100,000 ₪. במקרה שהרוכש הקדים ביצוע של תשלום כאמור, ישלם הרוכש את התשלום שהוקדם בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל בלבד, והחברה לא תיגבה

הפרשי הצמדה נוספים ו/או ריבית פיגורים בגין תשלום זה. מובהר כי לא יהא בהקדמת התשלומים כדי להקדים את חיובי החברה על-פי הוראות חוזה זה.

6.2 מובהר כי החברה תהא רשאית לסרב להקדמת תשלומים כאמור, על-פי שיקול דעתה הסביר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קחס חברה להשקעות בע"מ

החברה

הרוכש

קחס חברה להשקעות בע"מ

הרוכש

נספח ה' - נספח הבנק

חוזה מכר דירת מחיר למשתכן מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

1. הודע לרוכש כי לצורך הקמת הפרויקט במקרקעין הידועים כחלקות: _____ בחלק, _____ בחלק בגוש _____ במגרשים _____ לפי תכנית מפורטת מס' 420-0241646, הממוקם בשכונת מורשת במודיעין-מכבים-רעות (להלן: "הפרויקט") מקבלת/תקבל קחס חברה להשקעות בע"מ, ח.פ. 0-51-363262 (להלן: "החברה") מבנק _____ (להלן: "הבנק") אשראי ושירותים בנקאיים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירה), תשל"ה-1974 (להלן בהתאמה: "האשראי" ו-"חוק המכר"), כי העמדת האשראי לחברה מותנית בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו לחברה מותנה בעמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי הבנק, וכי להבטחת האשראי יצרה ו/או תיצור החברה, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתה על הפרויקט ועל המקרקעין כולל על כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות (בלבד שאין מדובר בזכויות בניה שמועד היווצרן הנו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין), שזכויות הבנק על-פיהם גוברות לכל דבר ועניין על זכויות הרוכש בין אם מועד יצירתם מאוחר למועד חתימת החוזה ובין אם קודם לו (להלן: "השעבודים לטובת הבנק").
2. ידוע לרוכש כי היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבודים לטובת הבנק, וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת השעבודים שלטובת הבנק, היחידה משועבדת לבנק.
3. הודע לרוכש כי יחידת הדיוור במקרקעין שרכש מאת החברה על-פי החוזה מיום _____ (להלן בהתאמה: "היחידה" ו-"החוזה") הינה חלק מהפרויקט, והחברה ממחה לבנק על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969, את כל זכויותיו כלפי הרוכש בפרויקט.
4. בחתימתו על נספח זה מאשר הרוכש כדלקמן:
 - 4.1. כי הודע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי התשלום (להלן: "שוברי תשלום").
 - 4.2. כי קיבל מהחברה פנקס שוברי תשלום.
 - 4.3. כי חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש בו.
 - 4.4. פרטי חשבון הפרויקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם חשבון מספר _____ המתנהל בסניף _____ של הבנק (להלן: "חשבון הפרויקט").
 - 4.5. כי הרוכש לא יהיה רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום. במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטיו האישיים של הרוכש (שם ותעודת זהות), פרטי היחידה הנרכשת וסכומי התשלום, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלה בעצמו.
 - 4.6. הרוכש רשאי לפנות לבנק ולוודא האם מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שימסור הרוכש לבנק תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני אשר מספר הטלפון מאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.
5. הודע לרוכש כי הערבות על-פי חוק המכר שעליו לקבל מאת החברה (להלן: "ערבות חוק המכר") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: "התמורה") יופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותנת בזאת החברה לרוכש הוראה בלתי חוזרת לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרויקט. הודע לרוכש כי לא יקבל ערבות חוק המכר בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.

6. הודע לרוכש כי עם תשלום השובר יהיה זכאי לקבל מהבנק ערבות חוק המכר בסכום השווה לתשלום ששולם באמצעות השובר ללא מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה, בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן: "מס הערך המוסף").
7. הודע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לרוכש את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לרוכש באמצעות הבנק. מובהר, כי הבנק יעביר את כספי מס הערך המוסף רק ככל ויתקבלו מהקרן, ואין לבנק כל אחריות כלפי הרוכש במידה ולא הועברו אליו הכספים כאמור.
8. הודע לרוכש שהוצאת ערבות חוק המכר על-ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על-פי מסמך זה בלבד, ובפרט ביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד. לפיכך הרוכש מתחייב לשלם לחברה את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט. ביחסים שבין הרוכש לבין הבנק תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט לא ייחשב כתשלום לחברה על-פי החוזה כלפי הבנק ולא תוצא ערבות חוק המכר בגינו ולא יזכה את הרוכש בקבלת חזקה ביחידה ובהחרגת היחידה שרכש משעבוד הבנק. כמו כן, מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר תשלום. למען הסר ספק, עסקת ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרויקט ולא תזכינה את הרוכש בקבלת ערבות חוק המכר וחזקה ביחידה.
9. בכפוף לפניה בכתב של החברה לבנק, ימציא הבנק לרוכש מכתב החרגה מותנה (להלן: "מכתב ההחרגה") בנוסח ובתנאים על-פי הוראות חוק המכר.
10. החברה והרוכש מתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת לחוזה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
11. הודע לרוכש שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על-ידי הבנק ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על-ידי הבנק או כל מי מטעמו.
12. במקרה של מימוש ערבות חוק המכר, יראו את החוזה מבוטל, והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחידה יוחזרו לחברה ולחזקתה או יומחו לבנק כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן נקייה מכל עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.
13. מובהר בזאת, כי בהתקיים התנאים הקבועים בערבות חוק המכר לביטולו ו/או לפקיעתו, תהיה ערבות חוק המכר שניתן לרוכש בטל ומבוטל וחסר כל תוקף, בין אם החזירו הרוכש ובין אם לא, ולא יהיו לרוכש כל זכויות על-פיו.
14. הודע לרוכש כי לא ניתן להסב את ערבות חוק המכר לצד ג' כלשהו.
15. הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה בקשר לזכויותיו ביחידה בטרם תירשם משכנתה על המקרקעין לטובת הבנק. בכל מקרה, זכויות הבנק עדיפות לגבי היחידה כל עוד לא התקיימו במלואם התנאים שיצוינו במכתב ההחרגה, והערת האזהרה, ככל שתירשם, לא תקנה לרוכש זכות להתנגד למימוש השעבודים לטובת הבנק ו/או למימוש זכויותיו על-פי ההסכמים בינו לחברה.
16. הרוכש מתחייב בזאת להודיע לבנק על ביטול החוזה מכל סיבה שהיא וזאת מיד עם ביטולו.
17. למניעת ספק מובהר, כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או בקשר עם היחידה. כמו כן, אין בתשלום שוברי תשלום כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבלת ערבות חוק מכר בסכום השווה לסכום השובר ששולם בהפחתת רכיב מס הערך המוסף כהגדרתו לעיל ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות חוק המכר בעקבות זאת, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם. אין אמור כדי לגרוע מהוראות תיקון 7 לחוק המכר.

18. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרויקט ו/או על קיום התחייבויות החברה לבנק ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרויקט, נעשה לצרכי הבטחת אשראי למימון הפרויקט, שניתן ו/או יינתן על-ידי הבנק, בלבד ואין בו כדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש.
19. כל אמצעי פיקוח ו/או ביטוח ו/או זהירות בו נוקט הבנק בקשר עם הפרויקט, אם יינקט, אין בו כדי להטיל על הבנק חבות ו/או חובת זהירות כלשהי כלפי הרוכש ו/או כלפי מי מטעמו ו/או כלפי מי מבעליו, לרבות אין בכך כדי לחייב את הבנק בפיקוח לטובת הרוכש על האשראי, אין בכך כדי לחייב הבנק לפקח על קצב שחרור הכספים ו/או כי הכספים מיועדים לבניית הפרויקט בלבד. אין לבנק מחויבות להסתמך על מנגנון הפיקוח כאמור והוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור. אם במידה והרוכש מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו, עליו להסדיר זאת במישרין מול החברה, והרוכש מאשר כי הוא אינו רואה ולא יראה את הבנק כאחראי כלפיו באחריות כלשהי מעבר לאחריות הבנק על ערבויות המכר שהוצאו ו/או יוצאו לטובת הרוכש ובכפוף לתנאיהן.
20. כמו כן, ועל אף האמור בהוראות כתב זה, מודגש בזאת, כי הודע לרוכש שלבנק אין מחויבות כלפי החברה ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה על-ידי הרוכש ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין החברה, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרויקט על כל צרופותיו ונספחיו הנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973 ואין בהם כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים ומטרתם, אופן וקצב שחרורם מחשבון הפרויקט, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על-ידי כל גוף ו/או רשות כלשהי. התחייבויות החברה ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
21. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה ותנאי מתנאיו.
22. כי במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/או נוסח ערבות חוק המכר לבין החוזה, יגברו ויחולו לגבי העניין שבסתירה ו/או אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/או נוסח ערבות חוק המכר, לפי העניין.
23. הודע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור במסמך זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

קחם חברה להשקעות בע"מ
החברה

הרוכש

קחם חברה להשקעות בע"מ

הרוכש

אישור הרוכש

לכבוד

מר _____ ת.ז. _____

גברת _____ ת.ז. _____

מרחוב _____

א.ג.ג

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

לכיוונים _____ (להלן: "היחידה") בפרויקט הנבנה על המקרקעין הידועים כחלקות 21, 22 בגוש 80072 (מספר קודם לפני פרצלציה גוש 5616 מגרש 212 לפי תב"ע _____ וחלקה 61 מגרש 218 לפי התב"ע), חלקות 25, 27 בגוש 80073 (מספר קודם לפני פרצלציה גוש 5616 חלקה 57 מגרש 321 לפי התב"ע, חלקה 61 מגרש 322 לפי התב"ע) בשטח של _____ מ"ר בערך

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

בכבוד רב,

חתימת הרוכשים

הרינו מאשרים את האמור לעיל.

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

העתק: בנק דיסקונט לישראל בע"מ

נספח ו' - ייפוי כח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין התשכ"א - 1961

חווה מכר דירת מחיר למשתכן מיום (החווה על נספחיו יקרא להלן: "החווה")

אני הח"מ, _____ ו- _____, שנינו ביחד ו/או כל אחד מאיתנו לחוד (להלן יחד: "הרוכש") ממנה/ים בזה את עוה"ד ממשד פישר בכר חן וול אוריון ושות', עוה"ד אמיר חן ו/או מיכל פקטור ו/או שגיאה המר ו/או עומרי שילה ו/או שרונה חיים פור אברמוביץ' ו/או אפרת שרון ו/או אתי דולב ו/או ורד צרור-גירסי ו/או אלעד שולמן ו/או מורן רביע-פררה ו/או אורי ינקו ו/או בועז תבור ו/או שילה הרשקוביץ' ו/או רעות ארביב-אלמליך ו/או הגר קרן-חכים ו/או אייל קוניאק ו/או רונה הניג ו/או צחי האופטמן ו/או נתלי אסקירה ו/או בן לוי-צדק ו/או שירה בליימן ו/או אורנית סופר-רובין ו/או ניר פורר ו/או מאור מוסקונה ו/או מעיין וייס הררי ו/או רעות דנק-אורן ו/או טל זילברשטיין ו/או עמית פרידמן גיובאני ו/או אורי טלזק ו/או איתמר ממן ו/או גפן אבקסיס ו/או אלעד מאור ו/או דניאל זאנה ו/או יוסי דהן ו/או לויזי לואיזי יצחק ו/או טל וקנין ו/או רותם וגמן ו/או גל אורעד ו/או ליאת נדלר, ו/או כל עורך דין אחר ממשד פישר בכר חן וול אוריון ושות', מרח' דניאל פריש 3 תל-אביב, ו/או עוה"ד איתן שור ו/או רותם גולן כחילה, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ו/או עוה"ד, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "מיופי הכוח"), להיות באי כוחינו הנכונים והחוקיים ולעשות בשמינו ו/או במקומינו, לפי שיקול דעתם המוחלט, את כל המעשים ו/או הפעולות להלן, ו/או כל אחד מהם בשלמות ו/או בחלקים בעת ובעונה אחת ו/או בזמנים שונים בקשר עם זכויותינו בדירה שמספרה הזמני הינו _____, בת _____ חדרים, בקומה _____, הפונה לכיוונים _____, הנבנית ו/או שתבנה בבניין הנבנה ו/או יבנה במגרש זמני מספר _____, לפי תכנית מפורטת מס' 420-0241646, המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקות _____ (בחלק) ו- _____ (בחלק) בגוש _____, המצויים בשכונת מורשת, במודיעין-מכבים-רעות, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן, או של חטיבת קרקע שהחלקות מהוות חלק ממנה (להלן בהתאמה: "הבניין", "המגרש", "המקרקעין" ו-"הדירה"), לרבות הזכות ל- _____ יחידות חניה/ות (להלן: "החניה") ו/או מחסן (להלן: "המחסן"), (הדירה, החניה והמחסן ייקראו יחד להלן בייפוי כוח זה "הדירה"), אשר רכשנו מ- **קחם חברה להשקעות בע"מ, ח.פ. - 51-20-36326** (להלן: "החברה") עפ"י הסכם מכר (להלן: "ההסכם"):

1. לרכוש, לקבל ו/או לרשום בשמינו ובשבילינו בעלות ו/או חכירה לכל תקופה שהיא, על פי שטר מכר ו/או שטר חכירה ו/או בכל צורה אחרת את הדירה, ו/או לעשות כל פעולה אחרת בדירה ו/או בזכויות שיש או יהיו לינו בדירה, הכל כפי שיראה למיופי הכוח הנ"ל או מי מהם, לפי שיקול דעתם הבלעדי ולצורך קיום ההסכם, לרבות, להופיע בשמינו ובמקומינו בעיריית מודיעין-מכבים-רעות (להלן: "העירייה") ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני עורך דין על מנת לקבל בשמינו את הזכויות בדירה, בדרך של העברת זכות החכירה על שמינו ו/או חתימה על הסכם חכירה ביחס לדירה על שמינו ו/או רישום זכויותינו בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על כל המסמכים הדרושים ו/או שידרשו לשם כך ו/או על שטרי מכר ו/או חכירה, בקשה ו/או הצהרה.
2. לפנות לרשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או מדינת ישראל ו/או למשרד השיכון והבינוי ולבצע כל פעולה בשמינו ובמקומינו לצורך ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה וההסכם, לרבות לפעול לחתימת הסכם חכירה על שמינו, לחתום על כל הסכם ו/או הסכם חכירה של הרוכש וכל מסמך רלוונטי נדרש.
3. לבצע את כל הפעולות הכרוכות ברישום פעולות הפרצלציה ו/או האיחוד ו/או הפרדה ו/או החלוקה מחדש של המקרקעין ו/או המגרש, לבדם או ביחד עם חלקות אחרות (להלן: "הפרצלציה").
4. להסכים או להתנגד לכל פעולות הפרצלציה, וכן לרשום ו/או להסיר ו/או לייחד הערות, לרבות הערות אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש, כולן או חלקן, ו/או על חלקות סמוכות ו/או חלקות משנה אשר

ייווצרו כתוצאה מפעולות הפרצלציה, כל זאת עם הרשויות המוסמכות, ולהעביר חלקים מתוך המקרקעין ו/או המגרש לצורכי ציבור ו/או לצד ג' כלשהו, בתמורה או ללא תמורה.

5. להסכים, לבצע, לרשום או לגרום לפעולות הסדר ורישום המקרקעין, לאיחוד ו/או לחלוקת המקרקעין ולהעברת חלקים מהמקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965 (להלן: **"חוק התכנון והבניה"**) ו/או כל חוק אחר לצורך קיום התחייבויות החברה על פי ההסכם, הכל על פי שיקול דעת מיופי כוחינו.

6. לחדש את הרישום בפנקסי המקרקעין בנוגע למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או לדירה, לרשום זיקה/ות הנאה ביחס למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או לדירה. לרשום ירושה ביחס למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, לשעבד את המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה, לתקן כל מיני רישומים ביחס למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, לתבוע חלוקה, חזקה, החזרת חזקה, פנוי, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה וכל זכות ו/או תביעה אחרת בקשר למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם ו/או לדירה.

7. מידי פעם בפעם לרשום, לבטל רישום, לחדש רישום, לייחד רישום, לצמצם רישום, לפדות, לתקן, לבטל, להעביר ו/או להתחייב ו/או להסכים לכל פעולה כאמור, כל זאת של כל חכירה, בעלות, הרשאה, משכנתא, עיקול שעבודים, ירושות, הסכמי שיתוף, הערות אזהרה למיניהן, זיקות הנאה למיניהן ו/או זכויות כלשהן על המקרקעין ו/או המגרש ו/או חלק מהם ו/או על הדירה או חלק ממנו או בכל הנוגע למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, בשלמות או באופן חלקי, לפני פרצלציה ו/או אחרי פרצלציה ו/או בעת רישום בית משותף על המקרקעין ו/או המגרש ו/או בכל דרך אחרת.

8.

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

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

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

8.4 להסכים לכל בקשה להוצאת היתר בניה ו/או לשינוי ו/או לבנייה נוספת על המקרקעין ו/או המגרש, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965, וכן לקבל בשמינו ובמקומינו הודעות עפ"י דין בקשר לכך.

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

- 8.6 לקבל ו/או להעביר למקרקעין ו/או המגרש זכויות בניה ממגרשים ו/או חלקות אחרות, להעביר מהמקרקעין ו/או המגרש זכויות בניה למגרשים ו/או חלקות אחרות.
- 8.7 לאחד את המקרקעין ו/או המגרש עם חלקות נוספות ו/או מגרשים אחרים, סמוכות או אחרות.
9. לרשום ו/או לתקן ו/או לבטל ו/או למחוק ו/או לייחד הערות אזהרה ו/או להסכים לרישומן ו/או ביטולן, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה, לטובת/ינו על המקרקעין ו/או על הדירה ו/או לטובת צדדים שלישיים, לרבות, אך לא רק, לטובת חברת חשמל, רשויות מקומיות, מוסדות פיננסיים, רוכשים אשר ירכשו זכויות במקרקעין וכל גורם אחר, לפי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי הכח בשמינו ובמקומינו, וכן לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או התחייבות אשר מיופי הכח ימצאו לנכון, לרבות אך לא רק, בקשר עם רישום ו/או ביטול הערת אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש ו/או על הדירה לטובת הרוכש ו/או לטובת רוכשים אשר ירכשו מאת הרוכש זכויות במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, ו/או בדירה, בחלקים מסוימים ו/או בלתי מסוימים. כמו כן, לחתום על התחייבויות מתאימות לשם רישום הערות אזהרה כאמור לעיל. לחתום על כתב הסכמה וכל מסמך אחר מכל סוג שהוא, ללא יוצא מן הכלל, שיהיה דרוש כדי לקבוע, להסכים או לאשר שהערת האזהרה הרשומה לטובת/ינו תירשם ותיוחד למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה ו/או לחלקה/ות שתיווצרנה במסגרת הליכי איחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או המגרש ו/או לחלקה/ות המשנה שתיווצרנה לאחר רישום הבניין, בין לבדו ובין ביחד עם בניין/נים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין ו/או המגרש, כבית משותף ואשר תירשמה בבעלות החברה.
10. לרשום ו/או להסכים לרישום הערות אזהרה ו/או וזיקת הנאה לטובת רוכשי זכויות כלשהן במקרקעין ו/או במגרש ו/או בכל חלק מהם ו/או לטובת רוכשי זכויות בבניין ו/או בבניינים אשר יבנה/ו ו/או נבנה/ו במקרקעין ו/או במגרש לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצרנה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן (להלן: "**הבניין הנוסף**") ו/או לטובת חליפיהם של כל אלה ו/או לטובת בנקים ו/או לטובת מוסדות פיננסיים אשר יתנו לרוכשים האמורים ו/או לטובת צדדים שלישיים.
11. לפעול לביטול רישומה של הערת אזהרה שנרשמה בניגוד להוראות ההסכם.
12. לרשום זכות חכירה ו/או בעלות ו/או זכויות שימוש ו/או זכויות מעבר ו/או כל זכות אחרת אשר תיזדרש לטובת חברת חשמל בקשר עם תחנת טרנספורמציה אשר תיבנה/נבנתה במקרקעין ו/או במגרש.
13. לחתום בשמינו ובמקומינו על כתב הסכמה לרשם המקרקעין לפיו רשאי הרוכש לעשות כל עסקה ו/או פעולה בקשר עם המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור רישום חכירות ו/או רישום משכנתאות ו/או רישום הערות אזהרה.
14. לחתום על התחייבויות לרישום משכנתאות על החכירה/ות ו/או על הבעלות אשר תירשם לטובת הרוכש על המקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או הדירה לטובת בנקים למשכנתאות ו/או מוסדות פיננסיים אחרים ו/או לטובת כל אדם ו/או כל גוף משפטי אשר יתנו בטחונות ו/או ערבויות להבטחת השקעותיהם של הרוכשים האמורים, בגין הלוואות שינתנו לרוכש. לרשום ו/או ליתן הסכמה לרישום הערות אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה לטובת הבנקים למשכנתאות ו/או המוסדות הפיננסיים כאמור לעיל בגין התחייבויות האמורות.
15. לחתום ו/או ליתן הסכמה לכל הסכם בקשר עם המקרקעין ו/או המגרש, לרבות הסכם ליווי בניה על המקרקעין ו/או המגרש.
16. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחינו ימצאו לנכון באשר לצמצום, שינוי, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**") כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם; כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, ביטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה.

17. להעביר ולהסב לחברת הביטוח, ככל שתוציא לי/נו פוליסה או פוליסות ביטוח ו/או לבנק, ככל שיתן לי/נו ערבות או ערבויות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הממכר לפי חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: **"חברת הביטוח"** ו/או **"הבנק"** לפי העניין), את כל זכויותיי/נו בממכר וכן את הערת האזהרה שנרשמה לטובתי/נו על הממכר - זאת במקרה שחברת הביטוח או הבנק ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי פוליסות הביטוח שחברת הביטוח הוציאה או תוציא לי/נו או על פי הערבות או הערבויות שהבנק הוציא או יוציא לי/נו.
18. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמי/נו ובמקומי/נו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: **"חוק המקרקעין"**) ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן: **"חוק המשכון"**) על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: **"המשכנתא"**), את המקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או הדירה, ו/או זכויות חוזיות כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לי/נו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למויפי הכח הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופי הכח ימצאו/ו לנכון לפי שקול דעתו/ם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב-1972) ו/או לפי סעיפים 38-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
19. לבקש ו/או לרשום ו/או להסכים לרשום את הבניין כבית משותף בין לבדו ובין ביחד עם בניין/נים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין ו/או המגרש, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או כל חוק אחר אשר יבוא במקומו וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר הדירות שיבנו ו/או בנויות בבניין על פי הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או על פי הוראות המפקח על הבתים המשותפים ו/או רשם המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו על ידי מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומים אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לי/נו או שיהיו לי/נו בדירה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.
20. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה - לחתום על כל תקנון ו/או הרשאה ולהוציא חלקים מתוך הרכוש המשותף ולהצמידם לדירה ו/או לדירות אחרות בבניין ו/או בבניין הנוספים וכן לתקן ו/או לשנות את צווי הבית המשותף אשר יינתנו/נו על המקרקעין ו/או המגרש וכל חלק ממנה ואת התקנון שירשם וכן לערוך ו/או לחתום ו/או לרשום הסכמי שיתוף בין הדיירים בבית המשותף או לחתום על הסכם ניהול ואחזקה עם חברת ניהול ו/או לחתום על כל הסכם אחר הקובע זכויות והסדרים בין דיירי הבית המשותף לרבות לקבוע, כי דרכי הכניסה והיציאה לחניון המשותף ומתקנים נוספים יהיו משותפים לבניין ולבניין/נים הנוספים וכי ההחזקה והניהול של הבניין והבניין/נים הנוספים יהיו נפרדים.
21. לכלול בתקנון או לרשום בדרך אחרת את הסכם הניהול שנחתם ביני/נו לבין החברה ו/או הוראות הכלולות בחוזה שביני/נו לבין החברה המתנייחות לניהול ולאחזקה של הרכוש המשותף, הכל לפי שיקול דעתם של מיופי הכח.
22. להתקשר עם חברת הניהול בהסכם לשם אספקת שירותים לבניין ו/או לבית המשותף ו/או לפרויקט ולרבות לשטחי המסחר שבו ו/או למקרקעין (לעיל ולהלן: **"הסכם ניהול"**) ולבקש או להסכים לרשום את הסכם הניהול בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי רישום הערה, בין על ידי הכללת הסכם הניהול או כל חלק ממנו בתקנון הבית המשותף ובין בכל דרך אחרת, ולעשות את כל הפעולות, הדברים והעניינים הקשורים בהתחייבויותיי/נו עפ"י הסכם הניהול שאני/ו ו/או מי מאיתנו רשאים, יכולים ו/או זכאים לעשות ולפעול הן עתה והן בעתיד וללא כל סייג ו/או הגבלה שהם.

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

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

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

26. לקבל חזקה בדירה ו/או בכל חלק מהמקרקעין ו/או המגרש לרבות בכל חלק מהבניין שייבנה על המקרקעין ו/או המגרש ואשר אני/ו זכאים לקבלו.

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

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

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

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

27.4 לשלם את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום אחר ללא יוצא מן הכלל לכל רשות ואדם שהוא, עבורי/נו ובמקומי/נו, לשם ביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי

- כוח זה, ובכלל זה להגיש השגות ו/או תביעות ו/או בקשות בקשר עם ביצוע תשלום כל האמור לעיל.
- 27.5 במקרה של ביטול ההסכם ו/או אי כניסתו לתוקף, להודיע בשמינו ובמקומינו לרשויות השונות, לרבות רשויות מיסוי מקרקעין, על ביטול ההסכם, ולחתום על מסמכי ביטול ו/או הצהרות ו/או תצהירים ו/או דיווחים דרושים על פי כל דין ו/או על פי דרישת הרשויות המוסמכות, לשם דיווח על ביטול ההסכם לאותן הרשויות.
- 27.6 פירוט הפעולות הנ"ל אינו בא לצמצום או הגבלת הפעולות שמיופי הכוח ימצאו לנכון ויש לראותן במובן הרחב ביותר, ועל כן הנני/ו מצהיר/ים כי מיופי הכח יוכלו לפעול ולבצע את כל או חלק מהפעולות הנ"ל כפי שאני/ו עצמינו יכולים לפעול אישית וכל כתב שמיופי הכוח יחתמו בנדון, יתקבל ע"י רשם המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל כמספק לצורך ביצוע כל או איזו מהפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה.
- 27.7 מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כח זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עינינו/הם של מיופי הכח.
28. כל מה שיעשה/ו מורשינו ו/או מיופי/ה הכח הנ"ל או כל מה שיגרום/ו בכל הנוגע לייפוי כח זה יחייב אותנו ויפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותינו ויחייב את יורשינו ואת מנהלי עיזבוננו ואת כל מי שיבוא בשמינו ו/או במקומינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף כח הרשאה זה לפי שיקול דעתם ומשחררים אותם/ם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.
29. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו רשאים לבטלו ו/או לשנותו, באיזה אופן שהוא, היות והוא נועד להבטיח את זכויות צד ג' הקשורים לפרויקטים הנבנים על המקרקעין ו/או המגרש, לרבות בנק הפועלים בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או מזרחי טפחות בע"מ ו/או בנק עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ ו/או משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק ירושלים לפתוח ולמשכנתאות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ ו/או בנק איגוד לישראל בע"מ ו/או כלל ביטוח בע"מ ו/או בנק ירושלים בע"מ ו/או כל בנק ו/או מוסד פיננסי אחר (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו לעיל ולהלן "הבנק" לפי עניין) ולרבות החברה, בעלי/מחזיקי/רוכשי הדירות ו/או שטחי המסחר ו/או רוכשי חלקים אחרים במקרקעין ו/או במגרש ו/או בבניין ו/או כל בעל זכויות אחר במקרקעין ו/או במגרש ו/או בבניין.
30. הזכויות והסמכויות המוקנות למיופי הכוח הינן מהותיות ולא טכניות, באות להרחיב את הסמכויות לפי הסכם, כדי שבאי כוחינו הנ"ל יוכלו לעשות בשמינו ובמקומינו את כל אשר אני/ו רשאים לעשות בעצמינו ו/או באמצעות אחרים בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין ו/או המגרש.
31. הנני/ו מאשר/ים ומסכים/ים בזה מראש לכל הפעולות שתעשנה על ידי כל אחד ממיופי הכוח או מי שיתמנה על ידם לפי ייפוי כוח זה ובהתאם להוראות ההסכם.
32. אין במתן ייפוי כח זה כדי לשחררני/ו מן החובה למלא בעצמינו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כח זה, הננינו מסכים/ים כי עוה"ד מיופי כחינו, ייצגו את החברה ו/או את חברת הניהול בביצוע כל או חלק מהפעולות על פי ייפוי כוח זה וידוע לינו כי מיופי כחינו אינם עורכי דינו/נו לצורך ההסכם לפיו רכשתינו את הזכויות בדירה (לרבות כל תוספת ו/או תיקון ו/או שינוי להסכם הנ"ל) וביצעו.
33. בייפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי העניין.

ולראיה באתי/נו על החתום, היום _____

_____, ת.ז. _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת בזה את חתימת _____, ת.ז. _____
ו- _____, ת.ז. _____ הנ"ל בחותמתי ובחתימת ידי.

תאריך

עו"ד,

נספח ז' - כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

חוזה מכר דירת מחיר למשתכן מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, חתמנו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט בשכונת מורשת במודיעין-מכבים-רעות על כל הצמדותיה (תקרא להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם החברה קחס חברה להשקעות בע"מ, ח.פ. 0-363262-51 (להלן: "החברה").

ידוע לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי החברה כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/348/2016 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז"), על-ידי הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. אנו מצהירים ומתחייבים בזאת:
 - 1.1. כי אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על-פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב כנספח ז' לחוזה המכר.
 - 1.2. כי לא נמכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגבלה מטעם משרד הבינוי והשיכון שבעקבותיה התקשרנו בחוזה לרכישת הדירה, לפי המוקדם מביניהם. כמו כן, כי לא נחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות על כל חוזה לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על-ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתה בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון הלוואה על-ידינו לבנק.
3. הננו מבקשים ומסכימים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על-פי כתב התחייבותנו זה.
4. ידוע לנו ואנו מסכימים כי ככל שנפר התחייבויותינו זו, נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

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

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעה בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת.ז. _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

עו"ד, _____

תאריך _____ **תצהיר**

חסר קרקע ביעוד מגורים

1. הרינו מצהירים כי אין לנו ו/או לתא משפחתנו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"-יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על-פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:
2. בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
3. זכות על-פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
4. זכויות בנחלה או במשק עזר על-פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכח חברותו בקיבוץ.
5. זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
6. הרינו מצהירים כי ככל ויהיו בידינו ו/או לתא משפחתנו ו/או למי מיחידיו זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על חוזה המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, נדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא נחשב כחסרי קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ולא ניתן לחתום על חוזה המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

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

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

מקרה של בני זוג נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

אישור עו"ד

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

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

נספח ח' - כתב התחייבות משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

חוזה מכר דירת מחיר למשתכן מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, חתמנו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט בשכונת מורשת במודיעין-מכבים-רעות על כל הצמדותיה (תקרא להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם חברת קחס חברה להשקעות בע"מ, ח.פ. 0-363262-51 (להלן: "החברה").

ידוע לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי החברה כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/348/2016 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז"), על-ידי הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. אנו מצהירים ומתחייבים בזאת:
 - 1.1. כי אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על-פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב כנספח ח' לחוזה המכר.
 - 1.2. כי לא נמכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה מטעם משרד הבינוי והשיכון שבעקבותיה התקשרנו בחוזה לרכישת הדירה, לפי המוקדם מביניהם.
 - 1.3. כמו כן, אנו מצהירים כי לא נחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל חוזה לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על-ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתה בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על-ידינו לבנק.
3. הננו מבקשים ומסכימים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על-פי כתב התחייבותנו זה.
4. ידוע לנו ואנו מסכימים כי ככל שנפר התחייבויותינו זו, נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעה בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת.ז. _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיה אותה כי עליוה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוייה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה את נכונות הצהרתה/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

<p>_____</p> <p>עו"ד</p>	<p>_____</p> <p>תאריך</p>
<p>_____</p> <p>הרוכש</p>	<p>_____</p> <p>קחס חברה להשקעות בע"מ</p>

תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים

1. הרינו מצהירים כי אין לנו ו/או לתא משפחתנו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"-יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על-פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:
2. בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
3. זכות על-פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
4. זכויות בנחלה או במשק עזר על-פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכח חברותו בקיבוץ.
5. זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

• במקרה של בני זוג נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

אישור עו"ד

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

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

נספח י' - הודעה לרוכש

חוזה מכר דירת מחיר למשתכן מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

לכבוד

קחם חברה להשקעות בע"מ

עדכון הרוכש לפי ס' 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד-1974.

הריני לאשר כי הובהר לי שזכויותי על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד-1974 (להלן: "החוק"), לרבות על-פי תיקונו מיום 6.4.2008, אשר נכנס לתוקף החל מיום 6.10.2008, בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על-ידי בקשר עם רכישת הדירה (הדירה על כל הצמדותיה תקרא להלן: "הדירה"), ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, לרבות:

1. על-פי סעיף 2 לחוק הקובע כי לא יקבל מוכר מרוכש, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה של שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:
 - 1.1. מסר לרוכש ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הרוכש על חשבון המחיר במקרה שלא יוכל להעביר לרוכש בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה, מחמת אחת האפשרויות המנויות בסעיף זה;
 - 1.2. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על עסקי ביטוח, תשי"א-1951 כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה 1.1 לעיל, והרוכש צוין כמוטב על-פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;
 - 1.3. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הרוכש להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בסעיף 1.1 לעיל;
 - 1.4. רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969;
 - 1.5. העביר על שם הרוכש את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
2. על-פי סעיף 2א לחוק, בעניין החלפת הערובה שניתנה לרוכש, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לרוכש.
3. על-פי סעיף 2ב לחוק, בעניין חיוב המוכר בהבטחת כספי הרוכש דירה המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק היסוד: מקרקעי ישראל, עד לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:
 - 3.1. הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה;
 - 3.2. נמסרה החזקה בדירה לרוכש;
 - 3.3. נחתם הסכם בין הרוכש לבין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") ובו התחייב המנהל להביא לידי רישום הרוכש כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הרוכש.
4. ידוע לי שבהסכם זה הבטוחה תהיה לפי סעיף 1.1 או 1.2 לעיל.

ולראיה באנו על החתום ביום _____

ת.ז., _____

ת.ז., _____

הרוכש

קחם חברה להשקעות בע"מ

נספח יא' - כתב הוראות לנאמן

חוזה מכר דירת מחיר למשתכן מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

לכבוד עו"ד _____

הנדון: כתב הוראות בלתי חוזרות לנאמן

1. אנו הח"מ, קחם חברה להשקעות בע"מ (להלן: "החברה") ו- _____ (להלן: "הרוכש") פונים אליך על מנת שתשמש כנאמן עבורנו, בהתאם להוראות הסכם המכר שנחתם בין החברה לבין הרוכש ביום _____ (להלן: "הסכם המכר") ועל-פי ההוראות שלהלן.
2. לכל מונח או ביטוי בכתב הוראות זה תהא המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר, למעט אם נקבע במפורש אחרת בכתב הוראות זה.
3. אתה תחזיק בנאמנות עבורנו את הערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 שימסרו לך על-ידי הרוכש, לרבות ערבויות שהוסבו לטובת מוסדות פיננסיים מהם נטלו/רוכשי היחידות הלוואות, ככל שנטלו (להלן: "הערבויות"), עד להתקיים התנאים המצטברים הבאים, ועם התקיימותם תשיב את הערבויות לידי הבנק המלווה:
 - 3.1 נמסר לך אישור, החתום על-ידי הרוכש או החברה המאשר, כי החזקה בממכר נמסרה לרוכש (המצאת העתק פרוטוקול המסירה, על-ידי החברה, לידך, החתום על-ידי הרוכש או החברה, תהווה ראייה מספקת לעניין זה).
 - 3.2 נמסר לך אישור, החתום על-ידי החברה, המאשר כי מלוא תמורת הממכר שולמה על-ידי הרוכש לחשבון המיוחד באמצעות שוברי התשלום הומצאו לידי הבנק המלווה העתק מכל שוברי התשלום ששולמו המעידים על כך. קיומו של מכתב כאמור בסעיף 3.5 להלן, יהווה אישור לכך הומצאו לידי הבנק המלווה העתק מכל שוברי התשלום כאמור, או- לכך שהבנק המלווה ויתר על תנאי זה, ובמקרה כאמור החברה לא תידרש להמציא לך אישור לעניין זה.
 - 3.3 נמסר לך אישור חתום בידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, בדבר השלמת בניית הממכר על-פי מפרט המכר, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה) התשל"ז-1976.
 - 3.4 נמסר לך אישור לשכת רישום המקרקעין (נסח טאבו) בדבר רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין הסכם המכר (על זכויות החכירה של החברה) לחלופין נחתם חוזה חכירה פרטני, כהגדרתו בחוזה, בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בממכר על שם הרוכש, כשהממכר נקי מכל עיקול, שעבוד, משכנתה וזכות צד ג' אחרת, פרט למשכנתה לטובת הבנק המלווה (אשר החרגתה תאושר במסגרת מכתב ההחרגה הסופי), להערה ו/או כל רישום אחר המתייחס להלוואה שתילקח על-ידי הרוכש לצורך מימון הממכר ולכל עיקול ו/או צו ו/או הערה ו/או זכות צד ג' הקשורים ברוכש ו/או שירשמו עפ"י כל דין.
 - 3.4.1 נמסר לך מכתב ההחרגה סופי מאת הבנק המלווה בנוסח המקובל בבנק באותה עת. מוסכם, כי מסירתו של המכתב האמור יכול ותבצע על-ידי הבנק המלווה לידך, בו זמנית, במעמד וכנגד החזרתן של הערבויות לבנק המלווה.
4. מיד עם התקיים התנאים בחוק המכר (הבטחת השקעות) המתירים את ביטול ערבויות חוק המכר, כל ערבויות חוק המכר שניתנו לרוכש, תהיינה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש, וזאת בין אם הוחזרו על-ידי הרוכש ובין אם לאו.
5. על אף האמור לעיל, יהיה עליך להשיב את הערבויות, המוחזקות בידיך הנאמנות, לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב מאת הרוכש לפיה נתקיימה אחת מעילות מימוש הערבות על-פי תנאי ערבות חוק המכר, הכוללת אסמכתאות התומכות בטענתו וכן תצהיר חתום ומאומת על-ידי עו"ד בו מפורטות נסיבות עילת המימוש הנטענת וזאת כל עוד הערבות בתוקף.
6. החברה והרוכש פוטרם אותך בזאת מכל אחריות בקשר עם הערבויות, למעט אם פעלת ברשלנות או בזדון ו/או בניגוד להוראות כתב זה.

בכבוד רב,

ת.ז.

ת.ז.

קחם חברה להשקעות בע"מ
ח.פ. 0-363262-51
הנני מסכים לאמור לעיל

עו"ד,

הרוכש

קחם חברה להשקעות בע"מ

נספח יג' - הסכם למתן שירותי ניהול ואחזקה

חוזה מכר דירת מחיר למשתכן מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "חוזה המכר")

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין: מור מרכזים מסחריים ח.פ. 51-56546-14

מרח' הבנים 5, נס ציונה

טל': _____

(להלן: "חברת הניהול" או "החברה")

מצד אחד;

לבין:

_____ , ת.ז.

_____ , ת.ז.

מרח': _____ ,

טל': _____

דוא"ל: _____

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

מצד שני;

הואיל ובהתאם לחוזה מכר אשר נחתם בין הדייר לבין קחס חברה להשקעות בע"מ, ח.פ. 51-36326-20 (להלן: "היזם", בהתאמה) הדייר רכש את הדירה, כהגדרתה בחוזה המכר (להלן: "הדירה"), המצויה בבניין כהגדרתו להלן, והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה המכר;

והואיל ובסעיפים 4.15 ו-16 לחוזה המכר נקבע, בין היתר, כי החברה רשאית לקבוע, כי הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, יבוצע על-ידי חברת ניהול;

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

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

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים

1.1. המבוא להסכם זה, לרבות נספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. כותרות סעיפי הסכם זה נועדו לנוחות בלבד, ולא ישמשו לפירוש או לפרשנות ההסכם.

2. הגדרות

2.1.1. לכל שאר ההגדרות בהסכם זה תהיה אותה המשמעות שניתנה להם בחוזה המכר, ויש לראות את ההגדרות בחוזה המכר כאילו הן נכללות בהסכם זה, אלא אם ניתנו להן פירוש או הגדרה אחרים לצורך הסכם זה.

2.1.2. בהעדר הוראה מפורשת אחרת, למונחים הבאים יהיה הפירוש שבצידם :

כהגדרתם בחוזה המכר ובכפוף להוראותיו.	-	"המקרקעין"
כהגדרתו בחוזה המכר ובכפוף להוראותיו.	-	"הבניין"
יתר הבניינים שנבנים/שייבנו על המקרקעין במסגרת הפרויקט, כהגדרתו להלן.	-	"הבניינים הנוספים"
כהגדרתו בחוזה המכר ובכפוף להוראותיו. במקרה והפרויקט יבנה בשלבים, אזי הגדרה זו, כל עוד לא הסתיימה בנייתם של השלבים הרלוונטיים, תתייחס אך ורק לחלקי הפרויקט שבנייתם הסתיימה.	-	"הפרויקט"
כל יחידות הדיור ו/או השטחים המיועדים למכירה ו/או להשכרה ו/או שטחי המסחר בבניין ו/או בפרויקט, ולמעט הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן.		"היחידות"
כל אותם החלקים ו/או השטחים ו/או המעברים ו/או המתקנים ו/או המערכות של המקרקעין ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט אשר נאסר על-פי דין להצמידם ו/או אשר לא הוצאו מהרכוש המשותף, בהתאם לשיקול דעתו הסביר של היזם, והכל בכפוף להוראות חוזה המכר ולחוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, כגון: מבואות כניסה, חדרי המדרגות, דרכי המעבר בתניון, פרוזדורים, מעליות, פירי מעליות, מתקני ומערכות כיבוי אש, מערכות מכניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אוויר המשרתים את כלל הדיירים בשטחים לשימוש משותף, גנרטור, גינות, חלק מהגגות, קירות חיפויים, חדרי אשפה וכיוצא"ב שטחים המיועדים לשרת את הדיירים בבניין ו/או חלק מהם, וכן לעניין הסכם זה בלבד, גם חניות ו/או חלקים בבניין ו/או בפרויקט שיקבעו בתקנון הבית המשותף כרכוש משותף. אין באמור לעיל, כדי להכליל בשטחי הרכוש המשותף של הבניין ו/או הפרויקט שטחים ו/או מתקנים שלא הוגדרו בחוזה המכר או במפרט המצורף אליו כרכוש משותף.	-	"רכוש משותף"
כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, אשר יירשם בלשכת רישום מקרקעין בכל דרך שתבחר, לפי שיקול דעתו הסביר של היזם, בכפוף לכל דין ולהוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין.	-	"בית משותף"
שיעור החלק ברכוש המשותף אשר יוצמד לכל יחידה ושייקבע על-פי הוראות סעיפים 57 ו-59 לחוק המקרקעין והכל בכפוף לשיקול דעתו הסביר של היזם, להוראות הסכם זה, לתקנון הבית המשותף שיירשם ולהוראות הדין כפי שיהיו בעת רישום הבית המשותף.		"חלק יחסי"
השירותים המפורטים בסעיף 0 להלן.		"שירותי הניהול"
כל מי שהינו או שיהיה, מעת לעת, החוכר ו/או הזכאי להירשם כחוכר ו/או השוכר ו/או המחזיק ו/או המשתמש על-פי רשות כדין בשטח כלשהו של יחידה/ות בבניין ו/או בפרויקט.		"דייר" או "דיירים"
נציגות הבית המשותף אשר תיבחר כדין על-ידי הדיירים בבניין. מוסכם, כי עם הקמתה ובחירתה כדין של הנציגות, תפעל חברת הניהול תוך תיאום עם הנציגות. כן מוסכם, כי כל החלטה ו/או פעולה של הנציגות וכל סיכום בינה לבין חברת הניהול בכל דבר הנוגע לביצוע הוראות הסכם זה ולביצוע השירותים, יחייבו את הדייר כאילו הוסכמו על ידו. כמו כן מוסכם שבהעדר חברת ניהול יהיו כל הזכויות, החובות והסמכויות הנתונות לה על-פי הסכם זה בידי הנציגות.		"הנציגות"
חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.		"חוק המקרקעין"

3. שירותי הניהול

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

3.1.1. ניהול, הפעלה, תיקון, שימור, שיפוץ, חידוש, טיפוח ואחזקה שוטפת (תקופתית ומונעת), צביעה, איטום, זיפות, תפעול תיקוני בדק ואחריות מול היזם ו/או הקבלן המבצע של הפרויקט, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים בבניין ו/או בפרויקט ותפעול מתקנים הנדסיים בבניין ו/או בפרויקט ו/או בכל חלק מהם והכל ביחס לרכוש המשותף ליחידות המגורים והרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד.

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

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

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

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

3.1.6. גביית דמי הניהול בגין הרכוש המשותף ליחידות המגורים והרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר יחד.

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

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

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

3.5. חברת הניהול רשאית, לצורך ביצוע שרותי הניהול, להחזיק משרד ו/או מחסן (לרבות כל הציוד לשם החזקה ותפעול של המשרד ו/או המחסן) ו/או שטחים אחרים מתוך שטחי הרכוש המשותף של המגורים הוצאות אחזקת השטחים הנ"ל (כגון ארנונה, מים, חשמל וכד') יהיו חלק מההוצאות, כהגדרתן להלן.

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

3.7. ידוע לדייר, כי ייתכן שעבודות הבניה ו/או עבודות פיתוח שונות בתחום הבניין ו/או הפרויקט, יימשכו אף לאחר מועד המסירה של הדירה; וכי הוא מודע לכך שהעבודות הנ"ל עשויות לפגוע באיכות ו/או ברמת שירותי הניהול שיופקו לבניין בתקופה האמורה.

4. ההתקשרות, תקופת ההסכם והליכי סיומו

4.1. חברת הניהול תבצע את ניהול וביצוע שירותי הניהול בבניין ובפרויקט, המפורטים בסעיף 0 לעיל, למשך תקופה של **12 חודשים**, אשר תחילתה ממועד מסירת יחידת הדיור הראשונה בבניין (להלן: "**התקופה הראשונה**" "**תקופת ההסכם**"), והדייר מסכים לכך ומוסר, באופן בלתי חוזר, לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של שירותי הניהול ומתחייב שלא לבצע את שירותי הניהול, וכל חלק מהם, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, פרט לחברת הניהול. אין באמור כדי לגרוע מחובת הדייר להתקשר בהסכמי ניהול נפרדים עם חברות ניהול נפרדות ביחס לרכוש המשותף ליחידות הדיור ולשטחי המסחר, והכל בכפוף להוראות חוזה המכר.

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

4.3. בתום תקופת ההסכם ישוב ויוארך ההסכם לתקופה נוספת בת 12 חודשים, בכפוף לאמור בסעיף 4.5 להלן. מובהר כי ההסכם בקשר עם ניהול שטחי יחידות המגורים יתחדש רק בהחלטה שתתקבל על-ידי רוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין) (להלן: "**רוב הדיירים**").

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

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

5. בתום תקופת ההסכם, חברת הניהול מתחייבת להעביר לנציגות או לחברת הניהול החדשה, לפי העניין, את כל הרכוש והציוד שנרכשו על ידה מכספי הדיירים ואת כל עודפי הכספים שגבתה מהדיירים, לרבות סכומי הפיקדון וכן התקשרויות, הסכמים, תכניות של השטחים והמתקנים המשותפים וכל מסמך רלוונטי אחר הקשור במתן שירותי הניהול ו/או שיידרש לצורך המשך ניהול

וביצוע שירותי הניהול, לרבות ביצוע חפיפה מלאה לנציגות או לחברת הניהול החדשה, לפי העניין, בנוגע לכל המערכות ו/או המתקנים ו/או לכל הפעולות שבוצעו בקשר עם הבדק והאחריות מול היזם ו/או הקבלן המבצע של הפרויקט.

6. אחריות וביטוח

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

כל העלויות הכרוכות בעריכת ביטוחים כאמור בסעיף זה, וכן כל ביטוח נוסף שיבוצע על-ידי חברת הניהול עבור הבניין ייחשבו כחלק מן ההוצאות בהן יישאו הדיירים כאמור בסעיף 7.1 להלן.

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

6.3. אין בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 5 זה כדי לגרוע מאחריות הדייר על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין.

7. תשלומים לחברת הניהול

7.1. הדייר מתחייב לשאת בחלקו היחסי, כמפורט בסעיף 7.3 להלן, בכל הוצאות חברת הניהול ו/או בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע שירותי הניהול בפרויקט (להלן: "ההוצאות"), והכל בתוספת מע"מ כדין.

7.2. חלקו של הדייר ייקבע בהתאם לעקרונות שיוכנו על ידי חברת הניהול ובהתאם לעקרונות המנחים להלן בסעיף 7.3.

7.3. חברת הניהול תקבע את חלקו היחסי של הדייר למגורים בהוצאות הכרוכות ברכוש המשותף למגורים בלבד, בהתאם ליחס שבין שטח רצפת יחידתו, אל שטח הרצפה של כל היחידות, ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג 1973. כמו כן, חלקו היחסי של הדייר בהוצאות הכרוכות בחניון יקבע בהתאם למפתח הקבוע בהוראות סעיף 16.3 לחוזה המכר. בנוסף חלקו היחסי של הדייר בהוצאות הכרוכות ביתר הרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את המגורים והן את המסחר יחד (שאינו החניון) יקבע בין נציגות הדיירים לבין החברה. מוסכם על הדייר כי ביחס ליחידת הדיור ו/או שטח מסחר אשר טרם נמכרו על-ידי היזם ו/או טרם נמסרה החזקה בהם על-ידי היזם, היזם לא יישא ביחס אליהם בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף המשולמות בגין צריכת שירותי הניהול בפועל, אותן יכול היזם להוכיח שלא צרך. מובהר כי ביחס לדירות ו/או שטחי מסחר שטרם נמכרו ו/או טרם נמסרה החזקה בהם על-ידי היזם כאמור, היזם יישא ביחס אליהם בהוצאות הקבועות (ולא בגין צריכה בפועל) של אחזקת הרכוש המשותף בהתאם לחלקן היחסי.

7.4. לכל ההוצאות הנזכרות בהסכם זה יתווספו דמי ניהול בסכום השווה ל-15% מן ההוצאות, כהגדרתן לעיל (להלן: "דמי הניהול").

דמי הניהול יהוו חלק בלתי נפרד מן ההוצאות, ישולמו על-ידי הדייר בהתאם לאמור לעיל, ויהוו את מלוא שכרה של חברת הניהול תמורת ביצוע שירותי הניהול.

7.5. מוסכם, כי כל התשלומים שעל הדייר לשלם לחברת הניהול ישולמו על-ידו מדי חודש בחודשו מראש, עד ליום ה-1 בכל חודש קלנדארי, באמצעות הוראת קבע בנקאית שתימסר לחברת הניהול במועד עריכת פרוטוקול מסירת הדירה וטרם מסירת החזקה. סכום הוראת הקבע הראשונה יתבסס על אומדן ההוצאות בתוספת 15% ויהיה כפוף להוראות סעיף 7.12 להלן.

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

7.6. לכל התשלומים יתווסף מע"מ על-פי שיעורו כדן.

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

7.8. הדייר מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את חלקו בהוצאות ובדמי הניהול בין אם הוא מחזיק ו/או משתמש בדירה בעצמו, בין אם הוא מסר את השימוש בה ו/או השכיר אותה לאחר ובין אם הוא אינו משתמש בדירה או באיזה חלק שלה ובכפוף להוראות סעיף 9 להלן.

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

7.10. הדייר לא יהיה זכאי לקזז את סכום ההוצאות ו/או דמי הניהול או כל חלק שלהם כנגד סכום כלשהו שהוא ו/או דייר מטעמו יטענו כי הוא מגיע להם מחברת הניהול.

7.11. חברת הניהול מתחייבת לנהל הנהלת חשבונות מסודרת ונפרדת לכל הקשור בהסכם זה, בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, וספריה יבוקרו לפחות אחת לשנה על-ידי רואה חשבון חיצוני. בנוסף, הנציגות תהא רשאית לעיין בספרי החשבונות של חברת הניהול וחברת הניהול מתחייבת לאפשר לה לעיין בספרי החשבונות הנ"ל ולתת לה הסברים ופרטים מלאים לרבות כל חשבון הכלול בספרי הנהלת החשבונות הנ"ל על פי נוהלים סבירים שתקבע חברת הניהול לשם קבלת מידע כאמור.

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

8. פיקדון

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

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

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

9. העברת זכויות

9.1. הדייר מתחייב כי טרם העברת זכויותיו בדירה יסלק את מלוא חובותיו לחברת הניהול, וכן יקבל את אישור חברת הניהול, כי הנעבר חתם על הסכם עם חברת הניהול כנדרש על-ידה, והפקיד את הפיקדון כמותנה בסעיף 8 לעיל.

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

9.3. הדייר מסכים בזה מראש, כי חברת הניהול תהא רשאית, בכל עת, להסב ולהמחות את כל זכויותיה וחיוביה על פי הסכם זה לחברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר, ובלבד שחברת הניהול האחרת או אותו גוף יקבלו על עצמם את מילוי כל התחייבויות חברת הניהול על פי הסכם זה ומבלי שזכויות הדייר על-פי הסכם זה לא תיפגענה.

10. הפרת הסכם

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

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

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

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

11. כללי

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

11.2. להסרת כל ספק, הסכם זה חל ביחס לרכוש המשותף למגורים ולרכוש המשותף שהינו משותף ומשמש הן את המגורים והן את המסחר יחד בלבד, בכפוף לאמור בסעיף 0 להסכם זה לעיל.

11.3. כל תשלום אותו ישלם הדייר לחברת הניהול על פי הסכם זה ישולם בתוספת מע"מ כדין מובהר ומודגש כי גם אם הדייר לא היה נושא במע"מ בגין תשלומים אלו אם היה משלם בעצמו.

11.4. כל התחייבויות הדייר על פי הסכם זה מהוות התחייבויות גם כלפי היזם כצד ג'.

- 11.5. הצדדים מצהירים ומסכימים, כי שום ויתור על זכות מזכויות הצדדים הנקובות בהסכם זה, לא יהיה בר תוקף ולא ייחשב כוויתור, אלא אם כן ייעשה בכתב על ידי הצדדים. כל החלטה של הנציגות בעניינים הנוגעים לביצוע שירותי הניהול על פי הסכם זה, יחייבו את הדייר.
- 11.6. כתובות הצדדים הינן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתשלח בדואר רשום מבית דואר בישראל, תחשב כנמסרת למענה בתום 72 שעות מעת שנשלחה. הודעה שתימסר במסירה אישית או בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תחשב כנמסרת באותו יום, בכפוף לקבלת אישור טלפוני בדבר קבלתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חברת הניהול

הדייר