

בניין מס' _____ יחידה מס' _____

חוזה מכר דירה במחיר מטרה

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנה _____

בין

ניצני מבשרת בע"מ, ח.פ. 513659912
קובי ייטב הנדסה אזרחית – ניהול ופיקוח בע"מ ח.פ. 514868306
מרח' דרך חברון 101, ירושלים



[להלן: "החברה" או "המוכרת"]

מצד אחד

ל ב י ן

1. שם: _____ ת.ז. _____
2. שם: _____ ת.ז. _____
מרח' _____
טלפון: _____

שניהם ביחד ו/או לחוד ובערבות הדדית ביניהם

[להלן: "הקונה" או "הרוכש"]

מצד שני;

הואיל: וביום 11.04.2022 החליטה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל [להלן: "אישור ועדת מכרזים" או- "הרשות"] לבחור את הצעת החברה כהצעה הזוכה במכרז מר/270/2021 (נופי בן שמן) בהתאם להודעת הזכייה מיום 11.04.2022 ולהקצות לה את הקרקע הידועה כגוש 7350, חלקה 10 הידועה גם כמגרש 100 על פי תכנית תמל/1064 [להלן: "החלקה או "הקרקע"], במתחמי בן שמן ובית הקשתות בלוד למטרת בניית 2 בניינים, אשר יכללו 144 יחידות דיור (או מספר גדול יותר בכפוף להוראות הדין) ושטחי מסחר, כמו גם שטחי שירות, חניות, קומות מסד, שטחים משותפים במסגרת פרויקט- "מחיר מטרה" [להלן: "הפרויקט"];

והואיל: והחברה שילמה את התמורה בגין הקרקע וחתמה על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל [להלן: "התמורה בגין הקרקע"], וכן חתמה על חוזה בנייה עם משרד הבינוי והשיכון.

והואיל: והחברה שילמה את הוצאות הפיתוח בגין הקרקע [להלן: "התמורה בגין הפיתוח"] וחתמה על חוזה לביצוע תשתיות.

והואיל: והחברה מתעתדת לבנות את הפרויקט, אשר יקרא "ניצני פארק הנחל", או שם אחר שייבחר על ידי החברה, באמצעות קבלן מבצע שיבחר על ידה [להלן: "הקבלן המבצע"], אשר יהיה רשום אצל רשם הקבלנים בסיווג המתאים;

- והואיל:** ובחודש _____, הוצאו היתרי בנייה בקשר עם החלקה לבניית _____ הכוללים _____ יחידות דיור ושטחי מסחר, בנוסף חניות ומחסנים ושטחים משותפים [היתר הבנייה יקרא להלן: **"היתר הבנייה"**];
- והואיל:** וברצון הקונה לרכוש בבניין מס' _____ [הבניין שבו מצויה הדירה יקרא להלן: **"הבניין"**] את דירה מס' _____ בקומה _____ הפונה לכיוונים _____ המכילה _____ חדרים, ואליה צמודים חניה/חניות ומחסן [להלן: **"החניה"** ו- **"המחסן"**] וכן החלק היחסי ברכוש המשותף כפי שייקבע על ידי החברה במועד רישום הבית המשותף, והחברה מסכימה למכור לקונה את הדירה וכן את החניה/ות והמחסן הצמודים אליה והחלק היחסי ברכוש המשותף כאמור [הדירה, צמידויותיה והחלק היחסי ברכוש המשותף יקראו ביחד להלן: **"הדירה"** או **"הנכס"**], והכול בהתאם לתיאורם במפרטים ובתכניות המצורפים כנספחים לחוזה זה.
- והואיל:** והחברה רשמה ו/או מתכוונת לרשום מיד כשניתן לעשות זאת, משכנתה מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת בנק מזרחי טפחות [להלן: **"המשכנתה"**] על זכויות החכירה של החברה, המבטיחה את כלל - האשראים של החברה שהועמדו ו/או יועמדו בקשר עם הפרויקט ;
- והואיל:** והחברה מתכוונת לבנות את הפרויקט ולממן את הבנייה במסגרת ליווי בנקאי סגור, שיינתן על ידי אחד מהבנקים בישראל שיבחר על ידי החברה לפי שיקול דעתה הסביר [להלן: **"הבנק"** או **"הבנק המלווה"**] וככל שתידרש לכך על ידי הבנק, תירשם לטובת הבנק משכנתה נוספת בקשר עם הליווי הבנקאי ;
- והואיל:** בוטל.
- והואיל:** חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרחה". 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.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים ופרשנות

- 1.01 המבוא לחוזה זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.02 אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים, כולל "החוזה" את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- | | |
|---------|---|
| 1.02.01 | מסמך זה שייקרא להלן: "החוזה" |
| 1.02.02 | מפרט המכר |
| 1.02.03 | תוכניות המכר |
| 1.02.04 | מועדים ותנאי תשלום |
| 1.02.05 | ייפוי כח בלתי חוזר |
| 1.02.06 | ייפוי כח לבחירת דירה במסלול "דירה במחיר מטרחה" |
| 1.02.07 | ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג' |
| 1.02.08 | כתב התחייבות של הקונה בנוגע למגבלת המכירה |
| 1.02.09 | כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרחה |
| 1.02.10 | כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרחה |
| 1.02.11 | תצהיר התחייבות היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן |
| 1.02.12 | נספח לבנק המלווה (נספח ליווי בנקאי) |
| 1.02.14 | תוספת אישור פרטים לדיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין |
| 1.02.15 | התחייבות הקונה לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור על ביצוע התשלום+ שומה עצמית לצורך תשלום מס רכישה |
| 1.02.16 | בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת דירה במחיר מטרחה |
| 1.02.17 | בקשה והסכמה לרישום ולייחוד הערת אזהרה ו/או משכנתה |
| 1.02.18 | נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) |
| 1.02.19 | נספח הצמדת חניית נכה |
| 1.02.20 | נספח עמלת ערבות חוק מכר |
| 1.02.21 | נספח הדיירים (על פי דרישת חברת ריקטק בע"מ) |

1.02.22 נספח יג נספח הוראות הפעלה לפינוי אשפה במערכת הפניאומטית על פי דרישת חברת ריקטק בע"מ).
1.02.23 נספח יד הסכם ניהול

- 1.03 בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה או דו-משמעות בין הוראותיו של החוזה לבין הוראות שבמסמך אחר הנספח לחוזה זה, יקבעו הוראות הנספח.
1.04 האמור בחוזה בלשון יחיד - אף בלשון רבים במשמע, וכן להיפך. האמור בחוזה בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.
1.05 בחוזה זה ייוחדו למונחים הבאים הפירוש שלהלן, אלא אם נאמר אחרת:

בניין אחד או יותר, קבוצת בניינים או כל הבניינים שבפרויקט, בין שנרשמו כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 [להלן: "חוק המקרקעין"] ובין אם לא נרשמו כאמור.	"בית משותף"
כהגדרתו בפרק ו' ו/או בפרק ו' בחוק המקרקעין, לפי העניין.	"רכוש משותף"
שטחי מסחר בקומת הקרקע של הבניין ו/או בקומות הגלריה של הבניין ו/או הבניין ו/או הבניינים האחרים בחלקה.	"המבנה המסחרי" או "שטחי המסחר"
זכויות חכירה בחלקת משנה שתירשם במסגרת הבית המשותף ואשר תהווה את הדירה.	"זכויות בדירה"
כהגדרתם במכרז מר/270/2021 שבו זכתה המוכרת.	"חסר דירה/משפר דיר"
חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973	"חוק המכר דירות"
מדד תנודות מחירי תשומות הבנייה למגורים כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.	"מדד תשומות הבניה"
מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).	"המדד"
מדד תשומות הבניה למגורים הידוע במועד חתימת ההסכם.	"מדד הבסיס"
משמעו לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה ונספחיו: מדד תשומות הבניה למגורים הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.	"המדד החדש"
ריבית בשיעור שנתי של 8% עד למועד התשלום הרלוונטי. ריבית שמגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה. כמו כן, אין להוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים.	"ריבית פיגורים"

2. המכר

2.01 הקונה מתחייב לרכוש את הזכויות בנכס מאת החברה והחברה מתחייבת למכור את הזכויות בנכס לקונה וזאת כנגד תשלום התמורה כפי שנקובה בנספח מועדים ותנאי תשלום המצורף לחוזה כנספח ג' [להלן: "התמורה"] והכול בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה.
למען הסר ספק, מובהר כי מחיר התמורה כולל מע"מ. בהתאם לכך, היה ושיעור המע"מ יהא גבוה ו/או נמוך מזה שנקבע בנספח מועדים ותנאי תשלום [נספח ג] ישולם ההפרש ע"י הקונה על פי שיעור המע"מ באותו מועד, וזאת לגבי אותו תשלום אשר טרם שולם ואשר במועד תשלומו השתנה רכיב המע"מ.
מובהר בזאת, כי התמורה תשולם אך ורק באמצעות שוברי תשלום שינפיק הבנק, בתשלום שיבוצע ישירות לחשבון החברה בבנק המלווה אשר פרטיו מופיעים בנספח ג' [להלן: "החשבון המיוחד"].

הצהרות הקונה

2.02 מובהר כי, ככל שלדירה צמודה חצר או מרפסת גג, וחלק משטח החצר ו/או המרפסת הצמוד לדירה נמצא מעל מרתף הבניין ו/או קומת המסד ו/או תקרת קומת המסחר ולפיכך חל איסור מוחלט על ביצוע כל פעולה אשר עלולה לגרום נזק לשכבות האיטום הנמצאות מתחת לשטח החצר הצמוד לדירה, ובכלל זה התקנת צנרת ו/או שתילת שתילים ו/או עצים ו/או הצבת מתקנים בשטח החצר והכל כמפורט בהוראות התחזוקה, למעט כאלו אשר אין בהתקנתם ו/או בתחזוקתם כדי לגרום נזק כלשהו לשכבת האיטום ו/או לבניין ו/או לשטח המסחר כאמור והובהר לקונה כי עליו לנקוט בכל האמצעים ובזהירות הנדרשת על מנת להימנע מגרימת נזק כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הקונה יהיה אחראי לתיקון כל נזק שיגרם לחלקי הבניין ו/או לשטח המסחר הנמצאים מתחת לשטח החצר הצמוד לדירה ו/או לשכבת האיטום המגנה עליהם, כתוצאה מהפרת התחייבותו בהתאם להוראות התחזוקה בסייק זה ובלבד שיוכח כי נזק כאמור נוצר ע"י הקונה.

2.03 החברה מצהירה ומאשרת כי אפשרה לקונה לראות ולבדוק את זכויות החברה לרבות השימושים המותרים בפרויקט ו/או במקרקעין, ובכלל זה האפשרות להקמת שטחי מסחר, וכן את החלקה וסביבתה, את המתחם שעליו עתיד לקום הפרויקט, את תכניות בניין ערים החלות עליהם, את תוכניות הדירה, ושטח הגג/ושטח החצר² הצמודים אליה (באם מוצמדים לה שטחים כאמור), תוכניות הבניין והפרויקט כפי שהן מופיעות בנספח ב שטחי המסחר על מתקניו ומערכותיו וכי נתנה לקונה את ההזדמנות לקבל את כל ההסברים בקשר אליהם. מבלי לפגוע באמור, החברה מצהירה כי הודיעה לקונה כי הוא זכאי לעיין בכל המסמכים הנוגעים לזכויות החברה במקרקעין, לרבות תכניות בניין עיר, תכניות הדירה ותכניות ההיתר שלפי הוראותיהם תבנה הדירה.

2.04 הקונה מצהיר כי לא מתקיימים בינו ו/או בין קרובו לבין המוכרת, או קרובה, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעי' 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.

2.05 ידוע לקונה שהדירה נרכשה במסגרת מכרז דירה במחיר מטרחה, ועל כן חלק מהוראות חוזה זה מוכתבות ע"י הוראות המכרז ומשרד הבינוי והשיכון ובין היתר הינו מצהיר ומאשר כי:

2.05.1 הינו עומד בתנאי משרד הבינוי והשיכון ומחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי הוראות המכרז לצורך רכישת הדירה.

2.05.2 כי ידוע לו כי בהתאם להוראות המכרז לא יוכל לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות במפרט הטכני, בתשלום או ללא תשלום, החל ממועד חתימת חוזה זה ועד מועד קבלת מפתח הדירה, למעט האמור בסעיף 9.02 להלן.

2.05.3 כי ידוע לו שבהתאם להוראות המכרז הוא אינו זכאי להעביר לאחר ו/או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה) מטעם משרד הבינוי והשיכון לפי המוקדם מביניהם. בנוסף הינו מתחייב לא לחתום, לפני תום חמש/שבע השנים האמורות, לפי העניין, על הסכם לפיו הזכויות בדירה תועברנה לאחר ו/או לאחרים, ובמידה ויפר התחייבות כלשהי, מהתחייבויות הנ"ל, יהא צפוי לקנס, כמפורט בסעיף 11.02 להלן.

2.05.4 ידוע לקונה והוא מסכים באופן בלתי חוזר כי היה ויתברר, בכל עת ממועד חתימת חוזה זה ועד למועד קבלת החזקה בדירה על ידו, כי אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה/משפר דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, יבוטל חוזה זה לאלתר, מבלי שהקונה יהא זכאי לכל פיצוי מהמוכר בגין ביטול כאמור.

2.05.5 כי לא יפר את תנאי המכרז הקשורים לקונה ו/או את תנאי תקנון תוכנית "דירה במחיר מטרחה".

ידוע לו שההגרלה נערכה ובוצעה על פי תקנון תוכנית "דירה במחיר מטרחה" ולמוכרת אין אחריות ו/או חבות כלשהי ו/או חלק כלשהו בהליך ההגרלה ו/או תוצאותיו ו/או ביחס למתן זכאותו לרכישת דירה בפרויקט.

2.05.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי ידוע לו שסדר הזימון למשרדי המוכרת ו/או משרד המכירות של הפרויקט לצורך בחירת הדירה וחתימה על החוזה, נקבע על פי סדר עולה של תוצאות הזכייה בהגרלה (הזוכה שמספרו 1 זומן ראשון, הזוכה שמספרו 2 זומן שני, וכן הלאה), וכי הוא בחר את הדירה כהגדרתה בחוזה זה, לפי שיקול דעתו, ואין לו טענה כלפי המוכרת בקשר לכך.

¹ מתייחס רק לדירות גן. במידה ולא מדובר בדירת גן - יש למחוק

- 2.05.7 מוסכם כי הפרת סעיף זה, על תתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה, בעטיה תהיה המוכרת זכאית לעשות שימוש בכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לה על פי חוזה זה ועל פי כל דין.
- 2.05.8 הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה על כתב התחייבות חסר דירה, **נספח ה1** לחוזה או כתב התחייבות משפר דיור, **נספח ה2**, אשר יועבר על ידי המוכרת לרמ"י ו/או למשרד הבינוי והשיכון ו/או למי מטעמם.
- 2.05.9 הקונה מצהיר כי הוא אזרח ישראלי או זכאי לעלות לישראל מכוח חוק השבות, התש"י-1950 (להלן: "**חוק השבות**") והוא מתחייב בזאת, בהתחייבות בלתי חוזרת, שלא להעביר זכויותיו למי שאינו אזרח ישראלי או למי שאינו זכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, אלא בהתאם לדין, להחלטות ו/או הנחיות הרשויות לרבות רמ"י, וזאת מבלי לגרוע מאיסור העברת הזכויות כמפורט בסעיף 11.02 לחוזה זה.
- 2.05.10 הודע לקונה והוסכם על ידו כי המוכרת רשאית להעביר לרשויות המוסמכות לרבות רמ"י ומשרד השיכון ו/או לאפשר לרשויות המוסמכות, לעיין במסמכי החוזה לרבות המפרט הטכני, תוכניות המכר וכל מסמך אחר לבקשת הרשויות המוסמכות.
- 2.05.11 הקונה מצהיר כי לא קיימת מניעה כלשהי, חוקית או אחרת, להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל הוראותיו במלואן ובמועדן.
- 2.05.12 כי ידוע לו שחלק מהדירות בפרויקט רשאית החברה למכור לפי שיקול דעתה ולא במסגרת דירה במחיר מטרה כאמור בסעיף 2.06 להלן והכל בהתאם להוראות המכר.
- 2.06 הודע לקונה כי במסגרת הפרויקט קיימות דירות למכירה בשוק חופשי, ואת דירות אלו רשאית החברה למכור לפי שיקול דעתה ולא במסגרת דירה במחיר מטרה. כך גם הודע לו שככל שאושרה ו/או תאושר תוספת יחידות דיור, במסגרת הקלה לפי **תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית)**, התשס"ב – 2002 ו/או כל החלטה אחרת, תהיה רשאית החברה למכור עד 40% מתוספת יחידות הדיור, בשוק החופשי על פי שיקול דעתה ולא במסגרת דירה במחיר מטרה, בכפוף לקבלת ההיתרים והאישורים הנדרשים מהרשות המוסמכת.
- 2.07 הודע לקונה כי בקומת הקרקע של הבניין בו מצויה הדירה ו/או בבניינים הנוספים בפרויקט יבנו שטחי מסחר שיכללו יחידות המיועדות לשימוש מסחרי ואשר אליהן יוצמדו שטחי חנייה וחלק ברכוש המשותף (שטחי המסחר וכל המתקנים המוצמדים אליו ו/או המשרתים אותו יקראו להלן: "**שטחי המסחר**").
- 2.08 כי הוא רוכש את הזכויות בנכס בלבד, ולאור האמור התחייבויות החברה כלפי הרוכש וזכויות הרוכש על-פי חוזה זה מתייחסות לנכס 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. הודע 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 המבנה המסחרי, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין, והרוכש הודע על כך ובלבד שהמוכר יוותר ערב כלפי הרוכש למילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 2.09 כל הזכויות בקשר עם שטחי המסחר שייכות לחברה ולרוכש לא תהיינה זכויות כלשהן בשטחי המסחר ו/או בחלק מהם, ובכלל זה זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות ביעוד מסחר, זכויות אלו אינן חלק ממסלול "מחיר מטרה", והחברה תהיה זכאית לנהוג בשטחי המסחר ו/או בכל חלק מהם לפי שיקול דעתה ובהתאם לדין, לרבות להותיר אותם בבעלותה, לתכננם מחדש, להשביחם, להקים, להפעילם, להעביר את זכויותיה בשטחי המסחר ו/או חלק מהם ו/או להשכיר ו/או למכור אותם לכל אדם או גוף משפטי זולתה ו/או לשנותם, מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הקונה לכך, וכי הרוכש לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהחברה בשל פעולה כאמור, ובכלל זה מכירה ו/או השכרה ו/או כל הכנסה מפעילות שטחי המסחר. אין באמור בכדי לגרוע מזכויות הקונה בשטחים אשר יוגדרו כשטחים משותפים הן לשטחי המסחר והן לדירות המגורים.
- הודע לקונה כי השימושים בשטחי המסחר יכללו כל שימוש המותר על פי דין ובכלל זה חנויות ממכר מסוגים שונים, לרבות בתי עסק, עסקי מזון, בתי קפה וכיו"ב, והכל בהתאם לשיקול דעתה

הסביר של החברה, להוראות התב"ע ו/או כל תכניות עתידית ובכפוף להוראות כל דין. מבלי לגרוע מן האמור, החברה לא תהיה אחראית לגבי אופי ואפשרויות השימוש בשטחי המסחר, לרבות שעות וסוג הפעילות, שתבוצע בהם מקום שיהיו באחריות שוכר ו/או רוכש שטחי המסחר, והודעה לקונה כי כל החלטה בנוגע לכך, לרבות בקשר לתכנונם, הקמתם ותפעולם השוטף של שטחי המסחר, תהיה על פי שיקול דעת הסביר של החברה ו/או מי מטעמה ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה.

2.10 הודע לרוכש והובהר לו ששטחי המסחר והפעילות בהם עלולים להוות, מטיבם ומטבעם, מטרדים כגון, אך לא רק, מטרדי רעש, ריח, עומסי תנועה, מיקום שטחי חניה למסחר ו/או שטחי פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר ברכוש המשותף ובכלל זה בקומות החניה ו/או בכל חלק אחר של הבניין ו/או בשטח הגובל בחלקה, מיקום ואופן איסוף האשפה ו/או בורות שמן ברכוש המשותף ו/או בכל חלק אחר של הבניין ו/או בשטח הגובל בחלקה, וכל מטרד ו/או מפגע המקובל בשל קיומה של פעילות מסחרית. התקשרותו בהסכם זה נעשית בידיעת עובדה זו ובכפוף לכך שהשימושים והפעילות במבנה המסחרי ו/או בשטחי המסחר, יהיו על פי דין ובהתאם להוראות הרשויות המוסמכות. הרוכש לא יפריע ו/או ימנע ו/או יעכב כל פעילות בשטחי המסחר ו/או בבתי העסק שיוקמו בו, ו/או בחניות אשר יוקצו לשטחי המסחר ו/או בכל שטח ו/או מתקן אשר יידרש לצורך פעילות המסחר, והרוכש יאפשר זכות שימוש בדרכי הגישה לשטחי המסחר, לרבות הובלות, פריקה וטעינה של סחורה.

2.11 מבלי לגרוע מהאמור, הודע 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 בשטחים הגובלים בשטחי המסחר ו/או מובילים אליהם ו/או על גבי הקירות המקרים את המבנה המסחרי (להלן: "הקולונדות"), הצבת שולחנות, כיסאות לעסקי המזון ובתי הקפה, השמעת מוזיקה, 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, ציילרים 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 על או מתחת לקולונדות ובהתאם להוראות הדין ו/או העירייה, והרוכש יתן זכות שימוש, גישה ומעבר סבירים לשטחים אלו לרבות לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או התקנת שילוט כאמור, ככל שיידרש, ובלבד שלא תיפגע הגישה לנכס ושהדבר לא יהווה הפרעה לשימוש הסביר בו ובלבד שאלה ייעשו בכפוף להוראות הדין.

2.12 מובהר ומוסכם, כי החברה תהיה רשאית להתקין שילוט בבניין, לפי שיקול דעתה ובהתאם לאישור שתקבל מהרשויות, ככל שיידרשו, באחריות החברה ועל חשבונה. מוסכם כי ככל שהשילוט יצרוך חשמל (בהתאם לשיקול דעת החברה), הוא יחובר למונה חשמל נפרד בבניין, וצריכת החשמל תשולם על ידי החברה לחברת החשמל. תחזוקת השילוט ומתקניו תבוצע על ידי החברה ועל חשבונה. כמו כן, הודע לקונה, כי החברה תהיה רשאית להציב שילוט מכל סוג שהוא באתר הבנייה. לאחר מסירת הדירה לקונה החברה תהיה רשאית להציב שילוט לתקופה שלא תעלה על שנתיים ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. מובהר, כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת. כמו כן, הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט, יחולו על המוכרת בלבד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, להתקין שילוט גם במהלך תקופת ביצוע עבודות הבנייה. החברה תהא רשאית לציין במסגרת השילוט בתקופת הבנייה, גם את שמם של נותני שירותים ו/או ספקים ו/או כל נושא שיוקף בקשר עם הפרויקט. על אף האמור, בשטחי המסחר החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים להציב שילוט ללא כל הגבלה בהתאם ובכפוף לאישור שיתקבל מהרשויות המוסמכות, ככל ויידרש.

הודע לרוכש כי בבניין בו מצויה הדירה ו/או בבניינים נוספים בפרויקט ייתכן ויהיו דרכי גישה, שטחים משותפים, אזורי פריקה וטעינה, שטחי חניה נפרדים או משותפים לשטחי המסחר וליחידות הדיור, לרבות הצבת מתקנים משותפים המיועדים לשימוש דיירי הפרויקט ובעלי הזכויות בשטחי המסחר ו/או תשתית טעינה לרכב חשמלי ובכלל זה עמדות טעינה לרכב חשמל על כל התשתית הדרושה לשם התקנתה ו/או הפעלתה בין אם ברכוש המשותף ו/או בשטחי הצמודים לדירות בפרויקט.

- 2.13 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 בייעוד למגורים שמועד היווצרותן הנו, לאחר שהחברה תמכור את כל היחידות 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 דיוור אחרות ו/או למבנה המסחרי ו/או לאיזה משטחי המסחר בבניין או בפרויקט, והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 2.14 מבלי לגרוע מכלליות האמור להלן, הודע לרוכש, כי הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד, מתנה את תעודת הגמר לפרויקט בחתימת הסכם התקשרות עם חברת אחזקה/ניהול. כן הודע 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 הדיוור בבניין או בכל הבניינים שבפרויקט יחד, והאחרות תעניק/נה את שירותי הניהול והאחזקה למבנה המסחרי, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. כן הודע לרוכש כי ייתכן ויידרש להתקשר עם חברת מקצועית נפרדת לניהול תשתית הטעינה לרכב חשמלי, ובכלל זה לצורך הוצאות חשבוניות למשתמשים בתשתית האמור. עוד יתכן, כי כל הרכוש המשותף המשמש את כל יחידות הדיוור והמבנה המסחרי בבניין יחד או את כל יחידות הדיוור והמבנה המסחרי של כל הבניינים שבפרויקט יחד ינוהל ויתוחזק באמצעות חברת ניהול ואחזקה אחת לכל הפרויקט, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.
- 2.15 הובא לידיעת הרוכש, כאמור בנספחים יג' ויג' 2, כי עליו לפעול בהתאם להוראות ההפעלה של חברת ריקטיק בע"מ בהתייחס למערכת הפניאומטית.
- 2.16 הובא לידיעת הרוכש כי חל איסור על חציבה בקירות הבטון במעטפת הבנין ו/או תליית אביזרים כגון מזגנים על קירות חיצוניים וזאת מחשש לפגיעה בעיגון האבנים המחפים את הקירות החיצוניים, אלא בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש. מובהר, כי הקונה יישא בכל העלויות ההוצאות והנזקים שייגרמו כתוצאה מהשינוי שביצע.

3. הבנייה

- 3.01 החברה מתחייבת כי הנכס ייבנה בהתאם למפרט ולתוכניות המצ"ב לחוזה זה ולהיתר הבנייה, וזאת בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט והתוכניות וכן בכפוף לשינויים אם יהיה צריך לבצעם כתוצאה משינוי בהוראות דין או בהנחיות הרשויות המוסמכות להיתר הבנייה שניתן לבניין, לרבות שינויים בתכנון הדירה וצמידויותיה ולרבות שינויים בתוכניות הפיתוח של הפרויקט, ככל שידרשו על ידי הרשויות ובכפוף לשינויים נוספים עליהם יוסכם בכתב בין הצדדים, אם יוסכם. **יובהר כי "שינויים קלים בביצוע"** לצורך סעיף זה פירושו: סטיות בשיעור של עד 2% בין שטח הדירה המופיעות במפרט לבין השטח למעשה (ולמעט לעניין שטח גינה לגביו תותר סטיה של עד 5%) וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים המופיעים במפרט לבין המידות למעשה ו/או סטיות המותרות על פי כל דין. ובכפוף להוראות חוק המכר דירות וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008.
- 3.02 הודע לקונה כי הבניין ייבנה באמצעות הקבלן המבצע ולקונה לא תהיה כל טענה בקשר לכך ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע מאחריות החברה כלפיו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.
- 3.03 אשר ליתר הדירות והשטחים המסחריים בפרויקט תהיה החברה זכאית לבנותם בהתאם לשיקול דעתה בכפוף לדין.
- 3.04 החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, ובהתאם לדרישות הרשויות, לבנות ו/או להקצות שטחים ו/או חדרים ברכוש המשותף המיועדים להקמת חדר טרנספורמציה ו/או חדר תקשורת ו/או מתקן ו/או צובר גז ו/או מתקנים נוספים אחרים ככל שיידרשו, שיוקנו ו/או יוקצו ו/או יועמדו לשימוש הבלעדי של ספקי השירותים וכן להקנות לספקים זכויות מעבר ברכוש המשותף ו/או בנכס ו/או בחלקים אחרים של הבניין, לאחזקה ותיקונים של המתקנים. מוסכם כי במקרה שיחול שינוי במיקום של חדר הטרנספורמציה ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל ו/או ספקיות התקשורת והגז, ככל שיישנם, לעומת המצוין במפרט ו/או בתכניות, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב, ואולם, אין בהודעה האמורה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש פי כל דין.
- 3.05 למען הסר ספק יובהר כי זכויות החברה המפורטות בחוזה זה המתתייחסות לתכנון ו/או לבניה, לרבות כמפורט לעיל, יחולו בהתאמה ביחס לשטחי המסחר.

4. השלמת הדירה ומסירתה לקונה :

4.01 לא יאוחר מיום 11/09/2027, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר התחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם לחוזה במלואן ובמועדן, תשלם החברה את בניית הדירה ותמסור את הדירה לחזקתו של הקונה, כשהדירה פנויה מאדם וחפץ וכשהיא ראויה למגורים, ולאחר שניתנה לגביה תעודת גמר (אישור אכלוס) וכן כשהדירה ניתנת לחיבור לרשתות הגז, החשמל והמים, וכשהיא חופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתה או זכות אחרת של צד שלישי, בכפוף לכך שעד לאותו מועד בוטלו הערבויות שהנפיק הבנק המלווה לפי **חוק המכר [דירות]** **[הבטחת השקעות של רוכשי דירות]**, תשל"ה – 1974, ולמעט משכנתה שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתה שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה, בכפוף לכך שהקונה שילם קודם לכן את כל האגרות והתשלומים הנדרשים על ידי הרשויות לשם חיבור המונים לדירה [להלן: "מועד המסירה"]. הקונה יחא רשאי לחבר את הדירה לרשת הגז עמה התקשרה החברה, ככל שיבחר בכך, על חשבונו.

יובהר כי הדירה תיחשב כראויה למגורים גם אם במועד מסירתה טרם הושלמו עבודות הפיתוח ו/או בניית שטחי המסחר ו/או הקמת בתי העסק בשטחי המסחר, לרבות ביצוע עבודות בנייה פנימית בתוך שטח המסחר שבפרויקט, גם אם עבודות אלה תימשכנה לאחר מסירת הדירה לרוכש ובלבד שעבודות הפיתוח לא יימשכו לתקופה העולה על 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין, ובפרט שתאפשר לרוכש גישה סבירה ובטוחה לדירה ושימוש סביר בנכס, והודע לרוכש ייתכנו רעש, אי נוחות ו/או מטרדים שעלולים להיווצר בגין הימשכות העבודות כאמור.

הקדמת מועד המסירה

4.02 מובהר בזאת כי החברה תהיה רשאית להקדים את מועד המסירה לפני המועד האמור לעיל, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שהחברה מסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

עבודות הפיתוח

4.03 עבודות הפיתוח בבניין ובסביבתו וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של הבניין, פרט לדירה, כולל שטחי החניה, קומות המסד שמתחת לבניין, והרכוש המשותף של הבניין, תוכלנה להימשך עד לאחר מסירת הדירה לקונה לתקופה שלא תעלה על 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין, ולקונה לא תהיינה כל טענות בקשר לכך ובלבד שתאפשר גישה סבירה ומעבר בטוח לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר בנכס.

מובהר בזאת, כי החברה תהיה רשאית [לפי שיקול דעתה ומבלי שמוטלת עליה כלל חובה להקים דירה לדוגמה] להקים את מבנה הדירה לדוגמה ו/או משרד המכירות, בשטחי החניה ו/או השטחים הפתוחים בתחום המגרש ו/או באחת מהדירות [ובלבד שאינה הדירה מושא חוזה זה] בבניין או הפרויקט, לפי שיקול דעתה של החברה, כך שישמשו את החברה ו/או מי מטעמה עד למכירת כל הדירות בפרויקט ו/או עד קבלת אישור אכלוס לבניין האחרון מבין בנייני המגורים בפרויקט, לפי המאוחר מבין המועדים. מובהר כי הדירה לדוגמה תהיה ממלאי הדירות שהמוכרת רשאי למכור בשוק החופשי בדירה שאינה במסגרת מחיר מטר, – היא תשמש את החברה עד למועד מסירת החזקה בדירה לקונה בלבד.

בהתאם להחלטת החברה ייחרסו מבנה הדירה לדוגמה ו/או משרד המכירות, במועד שיקבע לכך על ידי החברה, ותבוצע השלמת עבודות הפיתוח בשטחי החניה ו/או בשטחים הפתוחים בתחום המגרש, בהם הוקמו מבנה הדירה לדוגמה ומשרד המכירות ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר לכך ובלבד שלא תהא בכך פגיעה בזכויותיו של הקונה בדירה עפ"י הסכם זה מובהר בזה, כי החברה אינה מחויבת להקמת הפרויקט כולו בכלל ו/או במועד מסוים ובלבד שהקמת הבניין תסתיים בהתאם לאמור בחוזה זה וכן שהקונה יוכל לעשות שימוש סביר בדירתו ובמחסן ובחניה. יובהר כי המוכרת תהא רשאית למסור לשימוש הקונה מקום חניה זמני בסמוך או בבניין, עד השלמת החניה ומסירתה המוכרת תעשה מאמץ כי מקום החניה הזמני יהיה קרוב ככל האפשר לדירה.

איחור במסירת הדירה

4.04 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 30 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

4.05 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר 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 ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

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

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

4.07 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא היתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

4.08 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 4.04 לעיל), יהא 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.

4.09 ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 30 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

- א. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש אחד ממועד המסירה וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה.
 - ב. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה.
 - ג. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 4.10 הפיצויים הקבועים בסעיף 4.09 לחוזה זה, ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

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

4.12 ככל ועד למועד המסירה, הקונה לא יבצע את תשלום מלוא התמורה לרבות ההצמדות והריביות, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות החברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין, החברה לא תמסור לקונה את הדירה עד להשלמת מלוא התמורה.

בדיקה מוקדמת

4.13 החברה תהיה רשאית לשלוח לקונה הודעה בכתב, שתציין מועד [להלן: "**מועד הבדיקה המקדימה**"] שלא יהיה מוקדם מ- 14 יום ממשלוח ההודעה ותזמינו להגיע לדירה לשם בדיקה מקדימה לפני קבלת חזקה. הקונה רשאי להגיע לדירה במועד בו הוזמן [או לתאם עם נציג הקבלן המבצע מועד סמוך אחר, במידה וקיימת מניעה להגעתו במועד שנקבע, עליה הודיע בכתב ומראש]. במועד ביצוע הבדיקה המקדימה יבדוק הקונה את הדירה. במועד ביצוע הבדיקה המקדימה, ככל שתבחר החברה לקיים הליך כאמור, יהיו נוכחים נציג הקבלן המבצע ונציג החברה. נציג הקבלן המבצע יערוך במעמד הבדיקה המקדימה פרוטוקול [להלן: "**פרוטוקול הבדיקה המקדימה**"], בו יצוין מצב הדירה וכל אי התאמה, ככל שתהיה בין הוראות החוזה לבין האופן בו נבנתה הדירה. הפרוטוקול ייחתם על ידי נציג הקבלן המבצע, נציג החברה ועל ידי הקונה. אם אכן היתה אי התאמה יפעל הקבלן המבצע לתיקון כל הטעון תיקון בהקדם האפשרי בהתאם להוראות חוק המכר דירות וליקויים המונעים מגורים סבירים בדירה יתוקנו עד למועד המסירה, כהגדרתו לעיל. במועד הבדיקה המקדימה יקבע בין הצדדים מועד לסיום ביצוע התיקונים אשר מונעים מגורים סבירה בדירה כאמור, אשר בכל מקרה יהיה עד למועד מסירת החזקה [להלן: "**מועד ביצוע התיקונים**"].

מסירת החזקה

4.14 סמוך למועד השלמת הנכס תשלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה, הן במקרה שהמסירה מתבצעת במועד המסירה והן במקרה של הקדמה או דחייה במועד.

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

הקונה מתחייב להגיע במועד המסירה שנקבע כאמור ולקבל את הדירה לרשותו. הקונה מתחייב כי עד 14 ימים לפני מועד המסירה ישלם לחברה את מלוא התמורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה וישלם את כל המיסים והתשלומים שעליו לשלם עפ"י החוזה ושתשלומם חל עד וכולל למועד המסירה, לרבות תשלום מס רכישה. הודע לקונה כי עליו להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה. הקונה לא יתפוס חזקה בדירה ולא יהיה רשאי להכניס חפצים לדירה ו/או לבצע בה עבודות לפני שהחזקה בדירה תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה.

4.15 בכפוף לאמור בסעיף 4.14 לעיל, לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הדירה לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב סירובו לחתום על פרוטוקול המסירה כאמור בסעיף 4.16 להלן ו/או עקב סירובו לחתום על חוזה הניהול, ו/או עקב אי מילוי התחייבויותיו שעפ"י החוזה, לרבות עקב אי-תשלום התמורה במלואה ובמועדה, ייחשב הדבר כהפרת החוזה, והחברה תהיה זכאית, מבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה במועד המסירה, ובלבד שהדירה ראויה למסירה ע"פ דין, ומאותו מועד ואילך תחל תקופת הבדק כמשמעה בחוק המכר דירות, וכן יהיה הקונה חייב בכל התשלומים שעפ"י דין או שלפי החוזה חל תשלומם ממועד המסירה ואילך על הקונה, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הני"ל, ובכלל זאת תשלומים לפי סעיף 7.02 להלן. מודגש בזאת כי התחייבותו של הקונה לחתימת חוזה הניהול מותנית בכך שנוסחו יהיה בהתאם לתנאי השוק המקובלים. מבלי לגרוע מכלליות האמור להלן, הודע לרוכש, כי הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד, מתנה את תעודת הגמר לפרויקט בחתימת הסכם התקשרות עם חברת אחזקה/ניהול.

מבלי לפגוע בחובת הקונה לקבל את הנכס במועד המסירה, ומבלי להטיל על החברה חובות כלשהן בעניין, הרי שבנסיבות אלה תהיה רשאית החברה לגבות דמי שמירה, וזאת מבלי לפגוע באחריות החברה, ככל שקיימת כ"שומר חנם" כהגדרתו וכקבוע ב**חוק השומרים**, התשכ"ז-1967. אם החברה תגבה דמי שמירה, תהיה החברה אחראית כשומר שגר.

פרוטוקול מסירה

4.16 בעת מסירת החזקה בדירה, ייערך פרוטוקול מסירה כדלקמן:
א. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתיאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך על ידי המוכרת או נציגה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").

- ב. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- ג. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- ד. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.
- ה. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- ו. החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים קטנים ג, ד, ה דלעיל, בפרוטוקול המסירה.
- ז. אי-ההתאמות שפורטו בפרוטוקול המסירה, אם אכן היו אי התאמות, תתוקנה בהקדם האפשרי בהתאם לאופי הליקוי ודחיפותו.
- ח. הרוכש זכאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה לחברה בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו. בכפוף לאמור לעיל.
- ט. מובהר בזאת כי אין בחתימת נציג החברה על פרוטוקול המסירה משום אישור ו/או הודאה מטעם החברה בכך שאיזה מן הליקויים הנטענים אכן קיימים בדירה, אלא, שמדובר באי התאמות לטענת הרוכש.
- 4.17 קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה תהווה הוכחה לכאורה לכך שהדירה נמסרה לקונהכדין, בכפוף לאמור בפרוטוקול המסירה.
- 4.18 במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, לרשת המים, הגז והחשמל, והקונה יהא רשאי לחבר את הדירה לרשת הגז, ככל שיבחר לחבר את הדירה לרשת הגז, על חשבונו, ובלבד שקודם לכן יחתום הקונה על חוזה להספקת מים עם תאגיד המים העירוני, על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל, ועל חוזה להספקת גז עם חברת גז ככל שיבחר להתחבר לגז וככל שהחברה תורה ועל כל חוזה ניהול כאמור בסעי' 5.11.10. הקונה מתחייב לחתום על חוזים כנ"ל ולשלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך.
- החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז (לרבות מונה הגז). במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. מובהר כי עלות החיבור הדירתי (המונה) חלה על הרוכש, עלות זו תשולם כחלק מחשבון החשמל החודשי. למען הסר ספק, התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.
- 4.19 החברה תהיה אחראית לכלל אי התאמה שנתגלתה בדירה כמשמעה בחוק המכר דירות ובכפוף לחוק האמור על תיקונו. היתה אי התאמה על פי חוק המכר דירות, יהיה הקונה זכאי לדרוש את התאמתה בכפוף לאמור בחוק הנ"ל.

אחריות לליקויים ולאי התאמות

- 4.20 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה"), "אי התאמות" ו- "חוק המכר (דירות)", וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות).
- התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת, על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בחוזה זה - "הודעה בדבר אי התאמה").
- התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר (דירות) או חוזה זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי

ההתאמה על פי הוראות חוזה זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

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

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

החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בחוזה זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף, תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל, ותחזיר את הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

המוכרת תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בחוזה זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

המוכרת לא תהא אחראית לכל פגם או נזק או תיקון כלשהו שהוכיחה כי נגרם לכל פריט או אביזר או חומר או עבודה כלשהם שהקונה יספק ו/או יעשה ו/או יתקין ו/או יבצע בדירה בעצמו ו/או באמצעות אחרים. כמו כן המוכרת לא תהא אחראית כנ"ל לגבי סחורות, חומרים ואביזרים הנרכשים מוכנים מהספקים ע"י הקונה או עבורו. אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי חוק המכר (דירות).

4.21 המוכרת לא תהיה אחראית לביצוע תיקונים כמפורט בסעיף 4.20 דלעיל, אם סיבות אי-ההתאמה או הליקויים נבעו ו/או הוחרפו עקב שימוש בלתי סביר ו/או בלתי זהיר ו/או על ידי כל מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו ו/או אם נהג הקונה שלא על פי הנחיות ו/או אזהרות ובלבד שניתנו לו בכתב בדבר תכונות מיוחדות של הדירה ו/או הוראות תחזוקה ושימוש בדירה ו/או על פי האמור בכתבי האחריות, אם וככל שהוסבו לטובת הקונה או הומצאו לו על פי סעיף 4.20 לעיל, ו/או אם הליקויים קשורים בעבודות נוספות ו/או בשינויים שביצע הקונה בדירה שלא באמצעות החברה ו/או הקבלן המבצע ו/או שאי-ההתאמה נגרמה כתוצאה ממעשה ו/או מחדל מצד הקונה, ו/או לאחר מסירת הדירה ו/או שבוצעו ע"י הקונה ו/או ביוזמתו ו/או על פי תכנונו. אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי חוק המכר (דירות).

4.22 המוכרת תמסור לקונה במועד מסירת הדירה הוראות בכתב בדבר אחזקת הדירה ואזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה, אלא אם אלה נמסרו בכתב במעמד חתימת חוזה זה. הודע לקונה כי עליו לנקוט את כל האמצעים הסבירים המתחייבים על-פי ההוראות שיקבל על-מנת לשמור על הדירה ולמנוע היווצרות ליקויים.

האחריות האמורה של החברה מותנית במילוי כל הוראות סעיף זה והיא תפקע אם לא ימולאו הוראות סעיף זה ע"י הקונה. אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי חוק המכר (דירות).

4.23 הודע לקונה כי על אף האמור בסעיף 4 לעיל, מוסכם בזאת, כי בכל הנושאים הנוגעים לבניית הדירה, תיקון ליקויים ו/או אי-התאמות, הוא יפנה ישירות לקבלן המבצע, עם העתק לחברה, ורק אם לא עלה בידו לקבל את השירות הנדרש מהקבלן המבצע, הוא יפנה ישירות לחברה.

5. הרישום

- 5.01 מבוטל. הקונה יחתום במועד שיקבע על-ידי החברה ויתואם עמו בהודעה מראש של 14 ימים ובכתב על חוזה חכירה עם הרשות ועל מסמכי החכירה הנלווים וימציא לפי דרישת החברה, את כל האישורים ו/או המסמכים שיידרשו ממנו לשם כך והחלים עליו על פי החוזה ו/או על פי דין (לרבות אישורי מיסים ו/או אישורים מהרשות המקומית), ובכפוף להנחיות ו/או לדרישות הרשויות המוסמכות, לרבות הרשות ו/או משרד הבינוי ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או המפקח על רישום בתים משותפים והמאשרים כי כל המיסים כהגדרתם בסעיף 8.01 שלהלן, החלים על הדירה או בקשר אליה ממועד המסירה ועד למועד שתורה לו החברה, אשר יאפשר רישום הזכויות בשם הקונה וכן מס הרכישה שולמו במלואם ובמועדם וכן ימציא הקונה את כל יתר המסמכים הנדרשים לשם ביצוע הרישום. הקונה מתחייב לקבל את רישום זכותו בדירה. לשם ביצוע הרישום יופיע הקונה, לפי דרישת החברה במועד אשר יתואם עמו מראש, בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או במקום שהחברה תבחר ויחתום על כל הצהרות, תעודות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש מהרשויות המוסמכות ו/או הבנקים.
- 5.03 התעכב הרישום או לא בוצע מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לסעיף 5.02 לעיל, לתקופה העולה על 12 חודשים ממועד בו הוזמן הקונה לראשונה לבצע את הרישום, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת החוזה מצדו, תחולנה כל ההוצאות הנובעות מכך על הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מקיום התחייבויותיו כלפי החברה על פי החוזה.
- 5.04 הודע לקונה כי טרם נרשמו הליכי האיחוד והחלוקה של החלקה וכי תנאי מוקדם לרישום הבית המשותף הינו השלמת רישום הפרצלציה של החלקה ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין וזאת מבלי לגרוע מן האמור בס"ק זה להלן. החברה מתחייבת כי אם לא תהיה כל מניעה חוקית ו/או רישומית לרשום את כל הבניינים הבנויים על החלקה כבית משותף ובו מספר אגפים, אזי היא תגרום לכך כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף שירשם בפנקס הבתים המשותפים ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין.
- היתה מניעה כאמור לעיל לרישום כל הבניינים הבנויים על החלקה כבית משותף אחד, תהא החברה רשאית לרשום את הבניינים הבנויים על המגרש כבתים משותפים נפרדים ו/או חלק מהבניינים כבית משותף עם אגפים וחלק כבית משותף נפרד ו/או בכל שילוב אחר, ככל שתמצא לנכון והקונה נותן הסכמתו מראש לכך.
- 5.05 הקונה מתחייב שלא לבצע, שלא להרשות ביצוע, ושלא להסכים לביצוע כל שינויים בגג היחידה, במרפסות ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של היחידה או בגדרות אלא בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש בהתאם להוראות הדין ובהתאם לתקנון הבית המשותף. המושג "שינויים" בחוזה זה, פירושו: שינוי פתחים בקירות חוץ, מעקות, שינויי צורה או צבע, התקנת צינורות, חוטי חשמל, מכשירים, שלטים, התקנת ו/או תליית אביזרים לרבות מזגנים על קירות חיצוניים ושינויים חיצוניים אחרים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין.
- 5.06 רישום זכויותיו של רוכש הדירה
- 5.0.6.1 החברה מתחייבת לרשום את זכויותיו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.
- 5.0.6.2 בכפוף לאמור בס"ק 5.04 וסעיף 5.02 לעיל החברה מתחייבת לגרום לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר (דירות) או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר; ולאחר שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו, בחוזה בכלל ובסעיף 5.02 בפרט, במלואן ובמועדן.
- 5.0.6.3 החברה מתחייבת לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר ולאחר שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו, בחוזה בכלל ובסעיף 5.02 בפרט, במלואן ובמועדן.
- 5.0.6.4 במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכרת מתחייבת לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר (דירות), או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.
- 5.0.6.4 אם רוכש הדירה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך-הדין המטפל לרישום, יתואם המועד עם רוכש הדירה.

5.0.6.5 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה היתה למנוע את קיומן.

5.0.6.6 מוסכם בזאת בין הצדדים, כי לעניין הוראות סעיף 6ב[ג] לחוק המכר (דירות), יראו את העובדה שעד למועד רישום הפרצלציה וגמר הקמת הפרויקט כולו לא ניתן לרשום את הפרויקט ובכללו את הבניין, כבית המשותף, כנסיבות שלא בשליטת החברה ושהחברה לא יכולה היתה למנוע את קיומן ולפיכך כל התקופות שעד גמר הקמת הפרויקט כולו לא יבואו במניין התקופות לרישום הבית המשותף, כאמור בסעיף 6ב לחוק המכר (דירות).

5.07 לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף שיוצאו ע"י החברה ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדות לדירה או לדירות מסוימות של הבית המשותף או לשטחי המסחר כמפורט במפרט המצורף לחוזה זה. "יחסי" בסעיף זה ובחוזה זה פירושו: קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לבין שטח הרצפה של כל דירות הבית המשותף, בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שיידרש ע"י המפקח על רישום המקרקעין. [לעניין זה – שטח הרצפה אינו כולל שטחי מרפסות ו/או הצמודות]. יובהר כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות לחברה והיא תוכל לניידן ו/או להעבירן וכיוצא בכפוף לכל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות בנייה למגורים שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

מבלי לפגוע באמור לעיל ובנוסף לו, מוסכם בזה כי החברה זכאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף, גג או גגות הבית המשותף או חלק מהם, חלקים בלתי בנויים של החלקה, לרבות קירות חיצוניים, קומות מסד, חניון תת-קרקעי ו/או עילי, ו/או תשתית טעינה לרכב חשמלי ו/או עמדות טעינה לרכב חשמלי על כל התשתיות הדרושות לשם התקנתם, ו/או מחסנים שנבנו בבית המשותף [אם נבנו], חדר טרנספורמציה ו/או חדר חשמל וכיוצא"ב, חדר תקשורת, מרפסות פתוחות, פרגולות, שטחים המיועדים להעמדת המזגנים הדירתיים, חלק מקומת העמודים ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות גינות וחצרות ומקומות חניה, זכויות בניה קיימות, שיוצמדו לכל או לחלק מיחידות ו/או מדירות הבית המשותף או ליחידות המסחר או ימכרו, והכול לפי שיקול דעתה של החברה וכמפורט במפרט המכר המצורף לחוזה זה **בנספח א**.

אם יירשם בית משותף ובו מספר אגפים, אזי תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה להצמיד את הרכוש המשותף שבתחומי כל אגף, ליחידות שבאותו אגף, בהתאם ליחס שבין רצפת כל דירה באגף לשטח הרצפה הכולל באותו אגף, וחובת השתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף לאגף תחול על כל בעלי הדירות שבאותו אגף. החברה תפריד, עד כמה שניתן, את חובת ההשתתפות בהוצאות תחזוקת שטחי המגורים משטחי המסחר.

החברה רשאית לקבוע כי ניהול ואחזקת הפרויקט יבוצע על ידי חברת ניהול אחת עבור כל הפרויקט והשטח המסחרי יחד ו/או בנפרד.

כמו כן יקבעו הוראות, לפי שיקול דעתה של החברה, לעניין אופן ההשתתפות של אגפי המגורים בהוצאות הניהול והאחזקה של המתקנים ו/או השטחים המשותפים לאגפי המגורים, לרבות קביעת החלק היחסי בין אגפי המגורים בהוצאות אלו.

שטחים בנויים ו/או בלתי בנויים, המצויים בתחומי אגף מסוים, אך משמשים גם אגף ו/או אגפים אחרים בפרויקט, לא יהוו רכוש משותף אגפי, אלא רכוש משותף של כל הפרויקט או של האגפים אותו הם משמשים, לפי העניין ולפי שיקול דעתה של החברה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר וללא צורך בהסכמת הרוכש לכך, לקבוע מהם החלקים המהווים רכוש משותף שבתחומי כל אגף ביחד ו/או בנפרד עם שטחי המסחר ובלבד ולא תפגענה זכויות הרוכש בנכס.

החברה תקבע הוראות לעניין ההשתתפות בהוצאות האחזקה והתחזוקה של הבית המשותף, אשר תקבלנה ביטוי בתקנון הבית המשותף, ככל שניתן ו/או בחוזה הניהול שיחתם, אם ייחתם. האמור הינו בכפוף להוראות כל דין ובלבד שהקונה לא יופלה לרעה לעומת דיירים בבניין שהינם בעלי זכויות בנכסים זהים לנכס.

על אף האמור, לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאית החברה לפטור עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה החברה להוכיח שלא צרכה. מוסכם בזאת כי החברה לא תהיה פטורה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

5.08 בוטל.

5.09 בכל שלב, אף לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר רישומה על שמו ואף לאחר רישום כל הזכויות בפרויקט בשם רוכשיהן, תהיה החברה רשאית להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ולשינוי המכנה המשותף של הרכוש וחלק הדירה ברכוש המשותף לצורך תיקון טעות ברישום, אם תהיה, אף אם היא אינה טעות ברישום של

- הדירה של הקונה. תהא החברה רשאית לתת הסכמה כאמור בשמו ולצורך כך לעשות שימוש בייפוי הכח של הקונה.
- 5.10 החברה תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על החלקה ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף שתידרשנה, עפ"י שיקול דעתה, לטובת כל צד ג', לרבות הרשות המקומית, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או תשתיות ציבוריות ו/או חניה ו/או זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בניינים אחרים או של בעלי זכויות בדירות אחרות בפרויקט או של בעלי זכויות בדירות אחרות בבניין או של בעלי זכויות בחלקות סמוכות לחלקה ו/או של השטח הציבורי, וכן להבטחת הזכויות הנזכרות בסעיף 13 להלן וכן להבטחת גישה ו/או חניה לרכבי חירום ו/או לרכבי פינוי אשפה. החברה תהיה זכאית, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה איחוד החלקה עם חלקות אחרות וחלוקתן מחדש והפרשת חלקים מהחלקה לצרכי ציבור.
- 5.11 בכפוף להוראות חוק המכר (דירות) ובכפוף להוראות המפרט על נספחיו, החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, לאמץ את הוראות התקנון המצוי, בהתאם להוראות חוק המקרקעין או לאמץ אותו בשינויים או לגרום לכך שירשם תקנון לבית המשותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין. ככל שתבחר החברה בהכנסת שינויים בתקנון המצוי ו/או ברישום תקנון מוסכם, ייערך התקנון על ידי עוה"ד כהגדרתם בסעיף 14.03 להלן או מי מביניהם או ע"י מי שייצג את החברה באותה עת, בהתחשב באופן המורכב של הבניין והפרויקט. בהתאם לכך תוכל החברה, ככל שתבחר בכך לפי שיקול דעתה, לגרום שתכללנה בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות, הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויות בסעיף 7.02 [להלן: "השירותים"], הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקת, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק מהן, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות בסעיף 5.07 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, מיצוי זכויותיה של החברה על פי סעיף 5.07 לעיל ו/או סעיף 13 להלן, איסור חניה בשטחים המיועדים לרכבי חירום ו/או לרכבי פינוי אשפה, הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות החברה בהתאם לחוזה זה וכיוצא בזה. בהתחשב באופי של הבניין והפרויקט, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הפרויקט, יוכל התקנון לקבוע חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקובלים בבתי מגורים רגילים.
- הודע לקונה כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו ע"י עוה"ד או ע"י מי שייצג את החברה. הודע לרוכש שהתקנון יכלול, בין היתר ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, וככל שהחברה תחליט, לפי שיקול דעתה ומבלי שמוטלת עליה חובה לעשות כן, ובכפוף לכך שהמפקח/ת על רישום המקרקעין יאשר את נוסח התקנון את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן, כולם או חלקם:
- 5.11.01 הוראות האוסרות לנהל בדירות המגורים עסקים אסורים עפ"י דין או שהקונה לא קבל רישיון תקף לנהלם והוראות האוסרות לנהל בדירה עסק או פעולה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצי עשן, ריחות, זוהמה וכיוצא ב.
- 5.11.02 הוראות האוסרות על הקונה לקבוע שלטים אלא במקומות שיועדו לכך, והאוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים וחפצים מחוץ לדירה.
- 5.11.03 הוראות האוסרות על הקונה אף לאחר הרישום, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה [פתחים וחלונות] מבלי הסכמה מראש ובכתב של בעלי הדירות בבניין או באגף אם החוק יחייב זאת ובתנאי שיקבל בנוסף לכך, את הרישיונות הדרושים עפ"י כל דין, ככל ונדרש. למעט התקנת סורגים ולמעט התקנת פרגולות בדירות הגן ובדירות הגג, אשר ניתן יהיה להתקינם ללא צורך בקבלת הסכמת נציגות הבית המשותף, ובתנאי שישתלבו עם המבנה וכן בכפוף לקבלת כל הרישיונות הדרושים על פי כל דין.
- 5.11.04 הוראות המזכות את החברה בלבד בזכות, לפנות למפקח לפי חוק המקרקעין לצורך מימוש זכויות החברה עפ"י חוזה המכר, ובלבד שזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או ע"פ דין לא תפגענה.
- 5.11.05 הוראות הקובעות חלוקת אחוזי בנייה נוספים, אם יאושרו על-ידי הרשויות המוסמכות, לדירה מסוימת או לאגף מסוים ומאפשרות לבעלי דירות מסוימות או לבעלי הדירות באגף מסוים לבקש היתרי בנייה בדירותיהם לניצול אחוזי הבנייה שיאושרו כאמור, ללא צורך בהסכמת בעלי הדירות האחרות, ולשנות בהתאם את צו רישום הבית המשותף ללא צורך בהסכמת בעלי הדירות האחרות והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 5.11.06 הוראות המאפשרות העברת צמידויות בין בעלי הדירות בבית המשותף וזאת בהסכמתם של בעלי הדירות המעבירים והנעברים בלבד, וללא צורך בהסכמתם של יתר

- בעלי הדירות בבית המשותף וללא צורך במשלוח הודעות ליתר בעלי הדירות בבית המשותף.
- 5.11.07 הוראות בדבר הקניית זכות שימוש לבעלי דירות אחרות בפרויקט במתקנים ומקרקעין שבתחומי בניין אחר בפרויקט, לרבות הוראות בדבר השתתפותם בהוצאות אחזקת המתקנים הנ"ל.
- 5.11.08 הוראות הנוגעות לעניין חדר טרנספורמציה ו/או חדר תקשורת, בהתאם לדרישת חברת החשמל ו/או חברת התקשורת הרלבנטית, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתן פטור לבעלי חדר הטרנספורמציה ו/או חדר התקשורת מהשתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, והוראות מיוחדות לעניין זיקות הנאה למעבר ולהנחת כבלים, הוראות מיוחדות לעניין הימנעות מיצירת מפגעים ו/או סכנה לפגיעה בחדר הטרנספורמציה ו/או בחדר התקשורת ו/או במערכות המותקנות בהם.
- 5.11.09 הוראות לעניין התרת שימושים של מגורים ומסחר ושימושי שירות למגורים ומסחר כגון חדר חשמל, חדר תקשורת, חדרי הסקה, חדרי אשפה, חדרי עגלות, וחניות וכו',
- 5.11.10 הוראות המחייבות התקשורת עם חברת ניהול, בקשר עם ניהול הרכוש המשותף של הפרויקט כולו, הכולל, בין היתר, את מרתפי החניה, השטח הפרטי הפתוח של הפרויקט ושטחי המסחר. על אף האמור לעיל, מובהר, כי לחברה שיקול הדעת לקבוע ניהול באמצעות חברת ניהול אחת או יותר לפרויקט כולו, או לכל חלק ממנו, מבלי לגרוע מכלליות האמור להלן, הודע לרוכש, כי הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד, מתנה את תעודת הגמר לפרויקט בחתימת הסכם התקשורת עם חברת אחזקה/ניהול ובלבד ששטחי המגורים בכל אגף ינוהלו ע"י חברה ניהול אחת.
- 5.11.11 הוראות המאפשרות תיקון צו הבית המשותף, ללא צורך בהסכמת כלל בעלי הדירות בבית המשותף, עקב איחוד של נכסים [דירות וצמידויותיהן] ובלבד שאין בו שינוי של הרכוש המשותף ו/או שינוי שיעור השתתפותן של יתר היחידות בבית המשותף בשיעור האחזקה ברכוש המשותף.
- 5.11.12 הוראות הנוגעות לשטחי המסחר ואשר ימנעו הפרעה ו/או פגיעה בכל אופן שהוא בשימוש בשטחי המסחר והפעילות שתתרחש בו, לרבות הוראות המתירות ניהול פעילות מסחרית, הצבת שילוט ואמצעי פרסום בשטחי המסחר.

6. הבטחת כספי הקונה

- 6.01 החברה מתחייבת להבטיח את הכספים שישלם הקונה לחברה על חשבון התמורה עפ"י הוראות החוזה, בהתאם לחוק המכר [דירות] [הבטחת השקעות של רוכשי דירות], תשל"ה - 1974 [לעיל ולהלן: "חוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות"] וזאת ע"י מתן ערבות בנקאית, **כמצוין בנספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר [דירות] [הבטחת השקעות של רוכשי דירות]**, **נספח 2** או בכל נוסח דומה שיקבע על ידי הבנק בכפוף להוראות הדין. עלות הערבות חלה על הקונה, והיא כלולה במחיר הרכישה ותשולם על ידי החברה מתוך מחיר הרכישה.
- תוך 14 ימי עסקים ממועד ביצועו של כל תשלום מתשלומי התמורה לחשבון המיוחד תימסר לקונה ערבות בנקאית בגובה התשלום שבוצע לחשבון המיוחד, למעט רכיב מס הערך המוסף, הכלול בתשלומים האמורים (להלן: "**המע"מ**") וזאת בהתאם לסעיף 3(ב) לחוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) ובכפוף לנספח התשלומים.
- ידוע לקונה כי בהתאם לסעיף 2ג3 לחוק הבטחת השקעות, על הקרן שהוקמה על ידי משרד האוצר לשלם לקונה את סכום המע"מ במקרה בו תמומש הערבות הבנקאית, בהתאם לתנאיה, וכי תשלום המע"מ יועבר לקונה באמצעות הבנק.
- בנוסף מתחייבת החברה להמציא לקונה, בסמוך לאחר שהומצא לקונה פנקס השוברים ובכפוף לפירעון בפועל של התשלומים הנקובים בסעיף 3 לנספח מועדים ותנאי תשלום על חשבון התמורה, מכתב כוונות בנוסח שבתוספת לחוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות, או נוסח דומה שיהיה מקובל בבנק ובהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.
- נמסרת בזאת הודעה לקונה בדבר זכויותיו לקבל בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר [דירות] [הבטחת השקעות של רוכשי דירות], התשל"ה-1974 הנ"ל, המצ"ב **כנספח י**.
- הודע לקונה כי הוא זכאי לפנות אל הבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שנמסרו לו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן: באמצעות פנייה לסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט או באמצעות פנייה טלפונית לבנק או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק על ידי הקלדת פרטים מתוך פנקס השוברים נמסר לקונה.

6.02 לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, וחתימת הקונה על חוזה חכירה פרטני מול הרשות בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק המכר [דירות] (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 הנ"ל ובכפוף ליתר הוראותיו או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויות החברה במקרקעין, תחשב כל בטוחה שניתנה לרוכש לפי חוזה זה בטלה ומבוטלת ומשוללת כל תוקף, ללא צורך בהסכמת הקונה או באישורו.

הקונה מתחייב להשיב לפקודת החברה, במועד החתימה על חוזה החכירה בינו ובין הרשות וכתנאי לחתימת חוזה החכירה ככל שיחתם חוזה כאמור או במועד רישום הערת האזהרה, את כל כתבי הערבויות המקוריים, מבלי שפירעונם נדרש.

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי תנאי להפניית הקונה לחתימה על חוזה חכירה פרטני, ככל שניתן יהיה לחתום על חוזה כאמור לפי הנחיות הרשות, הינו מסירת החזקה בדירה לקונה והמצאת אישור הקונה בדבר השלמת הדירה וקבלת החזקה בה, כי התמורה שולמה במלואה לחשבון המיוחד באמצעות שוברי התשלום והקונה המציא לבנק העתקי השוברים המעידים על כך.

6.03 מובהר ומוסכם בזאת, כי החברה תשלם את ההוצאות בגין הנפקת ערבות חוק המכר עבור הקונה ועל כן העמלות והעלויות מכל סוג שהוא הכרוכות בהוצאת הערבות הבנקאית ו/או הבטוחה כאמור ישולמו על ידי המוכר והם כלולים במחיר הדירה הנקוב בהסכם זה.
נספח עמלת ערבות חוק מכר מצורף להסכם זה ומסומן כנספח יב'.

6.04 מובהר בזאת, כי לחברה שמורה הזכות [בהסכמת הבנק בכתב ומראש אך ללא צורך בהסכמת הקונה, אשר רואים אותה כאילו ניתנה מראש בחתימתו על חוזה זה] לשעבד את זכויותיה בחלקה ו/או במגרש לטובת בנק אחר ו/או מוסד כספי אחר, אשר ילווה את הפרויקט, כולו או חלקו, ויעמיד לרשות החברה אשראים בנקאיים ואת הערבויות הבנקאיות שתומצאנה לרוכשי דירות מאת החברה בפרויקט, כולו או חלקו, וזאת בנוסף או במקום הבנק, כהגדרתו במבוא לחוזה זה, ובמקרה כאמור, המשכנתה שתירשם לטובת הבנק האחר ו/או המוסד הכספי האמור תהיה קודמת לכל זכות שיש לקונה והוראות סעיף 6 לעיל, על כל סעיפי המשנה שלו, יחולו בהתאמה גם ביחס לבנק/המוסד הכספי האחר. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי המשכנתה, כהגדרתה במבוא לחוזה זה וכן המשכנתה שתירשם לטובת הבנק, כהגדרתו במבוא לחוזה זה, בקשר עם הליווי הבנקאי אשר יינתן לפרויקט בהמשך תהייה קודמת לכל זכות שיש ו/או שתהיה לקונה. וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות).

6.05 בוטל.

6.06 לאור התחייבויות החברה להבטחת זכויות הקונה על פי חוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות כמפורט בסעיף זה לעיל, מוסכם בזאת כי אם וככל שזכויות המוכרת תירשמה בלשכה לרישום מקרקעין, הודע לקונה כי בכל אופן לא יגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו בלשכה לרישום מקרקעין על פי חוזה זה. אם הקונה יפר את התחייבותו האמורה, אזי תהיה המוכרת זכאית למחוק את הערת האזהרה ולעשות לשם כך שימוש בייפוי הכוח הנזכר בסעיף 10 שלהלן והקונה לא יהיה זכאי להתנגד למחיקת הערת האזהרה. הקונה יישא בכל הנוזקים וההוצאות שהמוכרת תיאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה ובשל ההליכים למחיקתה.

7. הרכוש המשותף

7.01 הקונה ינקוט את כל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת, אחזקת ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרת להן הוא נועד.

7.02 הקונה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות, ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיקה, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף בבניין או בפרויקט וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינות המהוות רכוש משותף [להבדיל מהגינות הצמודות לדירות הגן], בקירות החיצוניים, בגגות, בחניה, בחניון, בחדר המדרגות, במעלית, בגנרטור, במועדון דיירים ו/או חדר כושר, ככל שיהיו, בחדר התקשורת ובכל מבנה ו/או מתקן אחר המיועד לשרת את כל דיירי הבניין או הפרויקט.

הודע לקונה חובת השתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף חלה גם ביחס לשטחים ו/או מתקנים המשותפים לאגפי המגורים, כולם או חלקם, ככל שיהיו כאלו, וזאת בהתאם להוראות סעיף 5.07 לעיל לעניין השתתפות אגפי המגורים בהוצאות אחזקת השטחים והמתקנים המשותפים, והקונה מתחייב לשאת בחלקו היחסי בהוצאות אלו [בהתאם לחלקו היחסי בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף כמפורט בחוזה זה].

ידוע לקונה כי ההוצאות/דמי הניהול בקשר לניהול ו/או בקשר לתחזוקת הרכוש המשותף המשמש הן את המגורים והן את המסחר יחד בחניון, יגבו מבעלי הזכויות ביחידות הדיור ומבעלי היחידות

- בשטחי המסחר, בהתאם למנגנון שייקבע על פי שיקול דעתה של החברה הכל בכפוף להוראות כל דין.
- 7.03 בוטל
- 7.04 שטחי ההצמדות לדירות, לא ייכללו בחישוב שיעור החלקים ברכוש המשותף.
- 7.05 אם יירשם בית משותף ובו מספר אגפים, תהא לכל אגף נציגות נפרדת המורכבת מ-3 נציגים לפחות, לשם ניהול ענייני האגף, וכן תיכון נציגות לבית המשותף כולו, אשר תכלול נציג אחד מכל אגף, לניהול ענייני הבית המשותף כולו.
- 7.06 ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבנין, יהא על רוכשי הדירות בבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, יהא זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (לעיל ולהלן: "הנציגות הזמנית").
- על אף האמור לעיל, ככל שבמועד המיועד למסירת הרכוש המשותף תהיה לבנין ו/או לפרויקט חברת ניהול, תהיה החברה רשאית למסור את הרכוש המשותף לחברת הניהול וכל הוראות סעיף 7.05 לעיל יחולו בהתאמה באופן שחברת הניהול תחתום על פרוטוקול המסירה לגבי הרכוש המשותף ועם מסירת הרכוש המשותף לחברת הניהול, יראו את הרכוש המשותף כאילו נמסר לכל רוכשי הדירות בבנין או בפרויקט, לפי העניין. הודע לקונה כי במועד ביצוע התשלום האחרון על חשבון התמורה, עליו לחתום על חוזה ניהול, עם חברת ניהול שתורה החברה, ככל שהחברה תורה לעשות כן, ואשר תנהל את הרכוש המשותף של הפרויקט, לרבות שטחי החניה. מבלי לגרוע מכלליות האמור להלן, הודע לרוכש, כי הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד, מתנה את תעודת הגמר לפרויקט בחתימת הסכם התקשרות עם חברת אחזקה/ניהול. התמורה לחברת הניהול תהיה בהתאם לנהוג בשוק באותו איזור לדירה דומה, ומתוך כוונה לשמור על תקינות הבניינים בפרויקט ורמתם. מובהר בזאת, כי החברה תישא בחלקה היחסי בתשלום לחברת הניהול ביחס לכל הדירות בפרויקט אשר טרם נמכרו על ידה ו/או טרם נמסרה בהן החזקה לרוכשיהן. מובהר בזאת, כי סירוב הקונה לחתום על חוזה הניהול כאמור בסעיף 5.11.10 כמוהו כסירוב בלתי מוצדק לקבלת החזקה בדירה ויחולו הוראות סעיף 4.15 לעיל בהתאמה
- 7.07 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.

8. מיסים ותשלומים

- 8.01 כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים, או אחרים מכל סוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה [להלן: "המיסים"], לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו, ובלבד שהיטל ההשבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י החברה לבניית הבנין ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתביעה ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה, לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הבנין. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת החברה ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים. מקום בו החברה תסבור שתשלום כלשהו כאמור, עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, תהא רשאית, אך לא חייבת לשלם את החוב שחב על הקונה. שילמה החברה מיסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלום, ישיב הקונה לחברה את סכום המיסים הנ"ל מיד עם דרישתה הראשונה, בתוספת ריבית כאמור בסעיף 12.07 להלן ובלבד שהחברה נתנה התראה מוקדמת, מראש ובכתב, של 14 ימים ואשר במהלכם הקונה לא שילם את התשלומים הנ"ל. יובהר כי לרוכש הדירה תעמודנה כלפי היזם אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 8.02 ידוע לקונה כי התמורה כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים נקבעה ע"י החברה בהתחשב בסוגי המיסים ובשיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים חדשים המוטלים על רוכשי דירות ככל שיוטלו לאחר מועד חתימת החוזה ו/או בתוספת למיסים קיימים ככל שהם מתייחסים לדירה או למכירתה לקונה ו/או לחלק היחסי בחלקה המשקף את חלקה היחסי של הדירה בפרויקט [למעט מס הכנסה ו/או מיסים שהמחוקק אסר להטילם על הקונה] והקונה מתחייב לשלם ישירות לרשויות, מיד עם קבלת דרישת התשלום וככל דרישת התשלום תופנה לחברה, מתחייב הקונה לשלם לחברה את חלקו היחסי בתשלום המיסים כאמור מיד עם קבלת דרישת החברה לעשות כן.
- 8.03 ידוע לקונה כי התמורה כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים כוללת את התמורה עבור הנכס, את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט ובהיתר הבנייה שניתן וכי לא ידוע לחברה על עבודות פיתוח נוספות אשר נדרשו מטעם העירייה עד למועד חתימת חוזה זה. עם זאת, כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שידרשו ו/או שיבוצעו ע"י רשות מוסמכת

- יחולו גם הם על החברה. כמו כן כוללת התמורה גם את ההוצאות הכרוכות ברישום היחידה [אך לא רישום משכנתה שיטול הקונה, ככל שיטול על הדירה], לרבות רישום בית משותף שיכלול את הנכס וברישום הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף, לרבות בהוצאות תשריטים, מדידות נסחי רישום וכו', כאשר כל העלויות הנובעות מכך ישולמו על ידי החברה.
- 8.04 מס רכישה החל על העסקה מושא חוזה זה יחול על הקונה וישולם על ידו בהתאם להוראות כל דין. הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין. הקונה יעדכן את המוכר בכתב, במעמד חתימת ההסכם, האם הוא מוכר על ידי חוק מיסוי מקרקעין כזכאי לפטור מלא או חלקי ממס רכישה, והאם היחידה הנה דירה יחידה כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין. למען הסר ספק, החברה תגיש דיווח מקוון על רכישת הדירה, באמצעות עורכי הדין, והרוכש פוטר את עורכי הדין מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו חתומים ע"י יחיד הרוכש ומאומתים כדין ע"י עורכי הדין או עו"ד אחר (ככל שהרוכש יבחר לעשות כן), וימסרו לעורכי הדין / לחברה באחריותו הבלעדית של הרוכש, לרבות לנכונותם.
- 8.05 אם חל היטל השבחה בגין שטח הדירה כמפורט במפרט וכפי שנדרש לצורך קבלת היתר הבנייה, כי אז יחול ההיטל על החברה וישולם על ידה. כל היטל השבחה בגין זכויות שיוקנו לדירה או לחלקה היחסי ברכוש המשותף, ממועד חתימת חוזה זה ואילך, אם יחול, יחול על הקונה וישולם על ידו. למען הסר ספק מובהר כי, היטל השבחה החל [אם יחול] בגין זכויות בנייה נוספות השייכות לחברה עפ"י חוזה זה - לא יחול על הקונה.
- 8.06 במועד רישום זכויות חכירה בדירה על שם הקונה ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום מקרקעין, ישלם הקונה את האגרות הכרוכות ברישום משכנתה שנטל על הדירה לטובת מוסד פיננסי שיתן לו הלוואה וכן הוצאות הכרוכות בביצוע רישום המשכנתה בלבד.
- 8.07 הודע לקונה כי משרדי עו"ד של החברה אינם מייצגים את הקונה בעסקה נשוא חוזה זה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג על ידי עו"ד אחר לצורך המו"מ, העריכה של חוזה זה והחתימה עליו..

9. שינויים

- 9.01 הודע לרוכש כי לא יבוצעו על ידי המוכר שינויים /או שדרוגים שיעלו ביחס לקבוע במפרט זולת ויתור אפשרי על הפריטים המפורטים במפרט, תמורת הזיכוי הכספי הקבוע בחוזה זה להלן.
- 9.02 דירה במחיר מטרה תיבנה בהתאם למפרט המצורף לחוזה זה, והחברה לא תגבה מהקונה תשלום בגין שינויים במפרט ו/או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה ולקונה לא יתאפשר לדרוש מהחברה ו/או מהקבלן ו/או מי מטעמה, שינויים ו/או שדרוגים כאמור וכן לא יתאפשר לו לקבל כל זיכוי כספי כנגד ויתור על רכיבים במפרט הטכני, למעט זיכוי כספי שהקונה יקבל בהתאם לקבוע במפרט הטכני בנספח ג' למפרט, וזאת במקרה שהקונה יוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים בנספח ג' למפרט, ואלו בלבד.
- 9.03 מובהר כי הקונה יהא מחויב להודיע לחברה ו/או לקבלן בדבר ויתור על אחד ו/או יותר מהרכיבים המפורטים בנספח ג' למפרט הטכני, וזאת עד ולא יאוחר מהמועדים שיקבעו לכך על ידי החברה בכפוף להוראות הדין, לפי שיקול דעתה ובלבד שהקונה יעודכן בדבר מועדים אלו מראש, אחרת – יראו את הקונה כאילו ויתר על זכותו לקבלת הזיכוי הנ"ל והקונה לא יהא רשאי לבוא כלפי החברה ו/או הקבלן בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שהיא בקשר עם כך והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 9.04 מבלי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י הסכם זה, הקונה לא יעשה שינויים כלשהם בדירה, אשר יש להם השפעה איזו שהיא על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של הדירה ו/או על הרכוש המשותף ו/או שטחי המסחר, לרבות שינויים הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או הפרויקט או איזה מחלקיו ו/או לשנות את ערכם ו/או לפגוע ברכוש דיירים אחרים בפרויקט, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת מרפסות, שינוי מעקה, החלפה או שינוי תריסים, התקנת סוכך ו/או פרגולה למעט עמפורט לעיל, שינוי צבע במרפסות, התקנת צינורות, חוטי חשמל, וכן לא להתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים, אלא בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש.
- ביצוע שינוי ו/או שינויים כאמור על ידי הקונה, לרבות שינוי ללא קבלת היתר בניה כדין (ככל ונדרש) ו/או בניגוד לתקנון הבית המשותף ו/או בניגוד לכל דין, ישחרר את החברה מכל חויבה אשר עניינם ליקויי בנייה ותיקונים במסגרת תקופת הבדק והאחריות, הקשורים במישרין ו/או בעקיפין לשינוי ו/או לשינויים שבוצעו על ידי הקונה ובלבד שהחברה הוכיחה כי הליקוי נגרם בשל שינוי שנעשה ע"י הקונה שלא כדין, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה שיעמדו למוכרת כלפי הקונה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

10. ייפוי כח

- 10.01 במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות החברה בחוזה מתחייב הקונה לחתום בפני עוה"ד על ייפוי הכח בלתי חוזר, בנוסח המצורף לחוזה **כנספח ד**, ולמסור לחברה ו/או לעורכי הדין מיופיי-הכח את מקור ייפוי הכח ואת עותקיו.
- 10.02 מובהר בזאת כי ייפוי הכח יישמש בידי החברה, אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של הרוכש, רישום המשכנתה או רישום הערת אזהרה, ולרבות רישום הבית המשותף, חתימה על התקנון, מחיקת כל רישום לרבות הערת אזהרה במקרה של ביטול החוזה ו/או בהתאם להוראות סעיפים 6.06, ייחוד הערות אזהרה לדירות, מתן הסכמות לרישום הזכויות בחלקה ו/או במגרשים שיווצרו/או מאיחוד ו/או איחוד וחלוקה שלהם, ככל שיאוחדו ו/או יחולקו, על שם החברה, לרישום חכירות, זיקות הנאה, איחוד וחלוקת החלקה, רישום הזכויות בדירה בשם הקונה ורישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין שהחברה זכאית לרשמן ו/או לבצען בכפוף להוראות חוזה זה והוראות כל דין.
- 10.03 מתן ייפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו שבחוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.
- 10.04 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיפוי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכח.
- הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו של החברה ויתר הרוכשים, תלויות בכך.

11. העברת זכויות וחובות הצדדים

העברת זכויות וחובות המוכר

11.01 החברה תהיה זכאית להעביר את זכויותיה או כל חלק מהן ו/או את חובותיה או כל חלק מהן שלפי החוזה, לכל אדם או גוף משפטי זולתה מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הקונה לכך ובמקרה כזה, תישאר החברה אחראית וערבה כלפי הקונה למילוי התחייבויותיה שלפי החוזה.

העברת זכויות הקונה

11.02 עד לתשלום התמורה במלואה ובמועדה לחשבון המיוחד וקבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, לא יהיה הקונה זכאי להעביר את זכויותיו לפי החוזה לכל אדם או גוף משפטי זולתו, למעט שעבוד זכויותיו לטובת מוסד פיננסי שייתן לו הלוואה למימון רכישת הדירה, ובתנאים המפורטים בסעיף 15 להלן לעניין קבלת הלוואה על ידי הקונה.

על אף האמור לעיל, ובהתאם להוראות המכרז, הרוכש לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר את זכויותיו בדירה לצד שלישי, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד זכייתו בהגרלה מטעם משרד הבינוי והשיכון לפי המוקדם מביניהם, לרבות חוזה להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות, ולקונה ידוע כי החברה אינה רשאית לתת את הסכמתה להעברת זכויות כאמור, על פי הוראות המכרז (לעיל ולהלן): **"תקופת איסור העברת הזכויות"** ו- **"איסור העברת הזכויות"**. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד, לאחר קבלת החזקה בדירה על פי הוראות חוזה זה.

מובהר בזאת כי ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום למשרד הבינוי והשיכון, בסך 450,000 ₪.

לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל, יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע בנספח כתב התחייבות של הקונה בנוגע למגבלת המכירה (נספח ה), ותירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או בספרי החברה בגין התחייבות זו והקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערה כאמור על פי דרישת החברה. הודע לקונה כי החברה תעביר את כתב ההתחייבות והתצהיר לרמ"י ו/או משב"ש, כמתחייב על פי המכרז. מובהר כי הפרת החוזה על ידי הקונה שבעטיה בוטל החוזה ו/או בתום חמש/שבע השנים הנ"ל, תהא החברה רשאית למחוק את הערת האזהרה הנ"ל שנרשמה בספרי החברה ובלשכה, אם וככל שנרשמה.

11.03 בכפוף לאמור לעיל, בתום תקופת איסור העברת הזכויות ובכפוף לקיום יתר התחייבויות הקונה על פי חוזה זה, ככל שעד למועד האמור טרם נרשמו זכויות הקונה בפנקסי המקרקעין בהתאם להוראות חוזה זה, הקונה יהיה זכאי להעביר את זכויותיו לפי החוזה לכל אדם או גוף משפטי זולתו [להלן: **"מקבל הזכות"**], בתנאי שימולאו קודם לכן כל התנאים הבאים, ובתנאי שהחברה לא תסרב להעברת הזכויות כאמור אלא מטעמים סבירים הקשורים לרישום הזכויות בלבד:

- 11.03.01 ימציא למוכרת חוזה מכר חתום כדין בינו לבין הנעבר.
- 11.03.02 הקונה המציא את כל האישורים המעדיים כי שילם את מלוא התמורה לחשבון המיוחד וכן את ההוצאות המשפטיות והוצאות רישום הבית המשותף וכן את כל המיסים והתשלומים המגיעים ממנו בהתאם לחוזה.

- 11.03.03 מקבל הזכות קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה, חתם על ייפוי כח כאמור בסעיף 10 לעיל ומסרו לחברה, חתם ו/או המציא את כל המסמכים שיידרשו על ידי הרשויות, וכן חתמו הקונה ומקבל הזכויות על כתב העברת זכויות וחובות בנוסח שייקבע על ידי המוכרת וכן על כל מסמך נוסף שיידרש על ידה לצורך רישום העברת הזכויות בספריה.
- 11.03.04 הקונה ישלם את כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, אם יהיו כאלה, ימציא לחברה את כל האישורים המתאימים בקשר לכך וישלם לחברה את דמי טיפולה, כולל הוצאות משפטיות ושכר טרחת עוה"ד המטפל כפי שיקבעו על ידי החברה ובהתאם להוראת הדין.
- 11.03.05 בוטל.
- 11.03.06 אם קיבל הקונה הלוואה שתובטח במשכנתה שתירשם על הדירה, מתחייב הקונה להמציא את הסכמת המוסד הפיננסי שממנו קיבל את הלוואה להעברת זכויותיו וכן אישור המוסד הפיננסי ממנו קיבל את הלוואה כי הוא משחרר את החברה מהתחייבותה לרשום משכנתה במועד רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה.
- 11.03.07 הקונה ומקבל הזכות ימציאו אישורים ויחתמו על כל מסמכים כפי שיידרשו ע"י החברה לשם שמירת זכויות החברה ולשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות, לרבות התחייבות להמציא את כל אישורי המיסים הקשורים במכירת הזכויות למקבל הזכות.
- 11.03.08 הקונה המציא אישור בדבר העדר חובות לחברת הניהול, אם תהא חברת ניהול, ומקבל הזכות חתם על חוזה הניהול עם חברת הניהול.
- 11.03.09 אם הקונה קיבל ערבות להבטחת כספו, כמשמעו בסעיף 6.01 לעיל, או כל בטוחה אחרת על פי דין, ותוקפה טרם פג במועד העברת הזכויות, תהיה העברת הזכויות כפופה לקבלת הסכמה מוקדמת של הבנק המלווה.
- 11.03.10 הקונה ו/או מקבל הזכות ימציאו לחברה ו/או לב"כ החברה, מיד עם דרישה ראשונה, כל מסמך אחר ו/או נוסף שיידרש הן ע"י החברה והן ע"י רשות מוסמכת ו/או בנקים, לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 11.04 הקונה מאשר ומצהיר כי ידוע לו שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, שלא בהתאם להוראות סעיף 11 זה לעיל על תת סעיפיו, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ופרט להיותה מנוגדת לתנאי המכרז והפרה כלפי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, ותזכה את החברה להביא לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהחברה, לרבות ערבות חוק מכר, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

12. הפרות ותרופות

- 12.01 על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים [תרופות בשל הפרת חוזה], תשל"א - 1970.
- 12.02 הרוכש מצהיר ומתחייב כי שכלל שיתברר, בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
- 12.03 הפר הקונה את החוזה הפרה יסודית או כל הוראה שהפרתה הנה יסודית על פי הדין או הפרה כלשהי שאינה הפרה יסודית, תהיה החברה זכאית לכל התרופות על פי הדין לרבות ביטול חוזה זה, ובלבד שהחברה נתנה לרוכש הודעה בכתב בדבר ההפרה, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן ההודעה.
- 12.04 פיגר הקונה פיגור העולה על 10 יום בפירעון תשלום אחד מתשלומי התמורה, יהווה הדבר הפרה יסודית של חוזה זה המזכה את החברה בכל התרופות, לרבות ביטול חוזה זה, ובלבד שהמוכרת נתנה לרוכש הודעה בכתב בדבר ההפרה, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן ההודעה לקונה.
- 12.05 במקרה של הפרה יסודית כאמור לעיל, אשר לא תוקנה על ידי הקונה בתקופה של 10 ימים ממועד קבלת ההודעה לפי סעי' 12.03 או 12.04, החברה תהיה רשאית לבטל את החוזה ולמכור את הדירה לאחר בכפוף להוראות מכרז מחיר מטרה.
- היה והחברה תפעל על פי סעיף זה ותבטל את החוזה, יחולו הוראות אלה:
- 12.05.01 יבוטל כל רישום במרשמים השונים אשר נרשם לטובת הקונה, אם נרשם. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הרישומים. עורכי הדין, מיופי הכח, יוכלו לעשות שימוש בייפוי-הכח הנזכר בסעיף 10 לעיל לצורך מחיקת הרישומים לטובת הקונה במקרה של ביטול החוזה כאמור.

- 12.05.02 אם הקונה קיבל הלוואה ממוסד פיננסי לצורך מימון רכישת הדירה והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק ההלוואה - תנכה החברה מן הסכומים שעליה להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למוסד הפיננסי על חשבון ההלוואה הנ"ל. המוכר שומר על זכותו לדרוש מהקונה גם תשלום הוצאות החברה בגין ביטול רישום הערת אזהרה ו/או משכון ו/או משכנתה לטובת המוסד הפיננסי, ככל שאלה נרשמו.
- 12.05.03 השבת הכספים לקונה תעשה בכפוף לקיום כל התנאים המפורטים להלן במצטבר:
- הופקדו בידי עוה"ד כהגדרתם להלן הערבויות הבנקאיות שקיבל הקונה כאמור בסעיף 6 לעיל, מבלי שפירעונן נדרש בצירוף מכתב חתום על ידי הקונה בדבר ביטול הערבויות הבנקאיות כפי שיידרש על ידי הבנק אשר ילווה את הפרויקט וכן כל אישור ו/או מסמך אחר שיידרש על ידי הבנק הנ"ל.
 - הופקד בידי עוה"ד פנקס השוברים ובו כל שוברי התשלום שלא נוצלו על ידי הקונה לצורך פירעון התמורה.
 - נחתם על ידי החברה והקונה חוזה ביטול לרבות תצהירי ביטול עסקה או לחילופין ניתן פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל בדבר ביטולו של החוזה.
 - שולם לחברה סכום הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 12.06 להלן, אם החוזה בוטל ע"י החברה.
 - ניתן אישור רשויות מיסוי מקרקעין בדבר ביטול חוזה זה.
 - ניתן אישור מאת הבנק אשר ילווה את הפרויקט לביטול חוזה זה ולהשבת הכספים לקונה.
 - תיפרענה ההלוואות שנטל הקונה ואשר הדירה הועמדה לשמש להם כבטוחה, וזאת כדי גובה הסכומים שיוותרו, אם ייוותרו. לאחר ביצוע הקיזוזים האמורים לעיל. הקונה ימציא לחברה אישור בכתב של בנק הקונה המעיד על סילוק המשכנתה ו/או המשכון על זכויות הקונה בקשר עם הדירה, וכן כי בנק הקונה משחרר את החברה מהתחייבויותיה לרישום המשכנתה האמורה.
- השבת הכספים לקונה תיעשה לאחר הקיזוזים ופירעון ההלוואות, תוך 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הקונה או לאחר ביטול החוזה אם התזקה טרם נמסרה לקונה, ובכפוף למילוי יתר התנאים הקבועים בסעיף זה לעיל. הסכום המוחזר יהיה צמוד למדד בהתאם להוראות חוזה זה.
- 12.06 במקרה שהחברה תבטל את החוזה עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי הצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת החוזה ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול החוזה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי דין ובכפוף לו. החברה תהא רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם דלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה על ידי הרוכש.
- 12.07 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש לחברה על פי החוזה או על פי הדין, הרי שבגין כל פיגור, מעבר לעשרה ימים, שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה ישלם הקונה לחברה, ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור, בגין איחור בתשלום. הריבית תחושב על בסיס יומי מן היום שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל ובלבד שהאיחור בתשלום עלה על עשרה ימים מהיום שנועד לתשלום. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות כלשהי לאחר בתשלומיו והוא בא בנוסף ולא יגרע מזכות החברה לתבוע ו/או לממש כל סעד ותרופה נוספת, או אחרת, העומדים לחברה מפאת הפרת החוזה עקב אי פירעון תשלומים במועד על ידי הקונה.
- 12.08 החברה תהיה רשאית לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלומיו על פי הוראות החוזה ולא שילמו במועד, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, והקונה יהיה חייב להשיב כל סכום כנ"ל לחברה בתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לעליית מדד תשומות הבניה למגורים כפי שיהיה בעת השבת הסכום על ידי הקונה (המדד החדש) לעומת מדד תשומות הבנייה למגורים כפי שיהיה ביום ביצוע התשלום על ידי החברה (מדד הבסיס), או בתוספת ריבית פיגורים כאמור בסעיף 12.07 לעיל, לפי בחירת החברה, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים להם זכאית החברה עפ"י החוזה ו/או עפ"י כל דין. מובהר בזאת שלרוכש הדירה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 12.09 מובהר ומוסכם בזאת כי אין ולא תהיה לקונה כל זכות קיזוז ו/או ניכוי ו/או עכבון לגבי התשלומים המגיעים ממנו, על פי הסכם זה ועל פי כל דין, והקונה לא יהיה רשאי ו/או זכאי לקזז ו/או לנכות ו/או לעכב תשלום כלשהו.

13. המשך בניית הפרויקט

13.01 הקונה מודע לכך כי החברה ו/או אחרים עשויים להמשיך ולבנות את הפרויקט לרבות את הבניינים הנוספים ו/או שטחי המסחר, בין לפי תכנונם הקיים כיום ובין לפי כל תיקון או שינוי שלהם, לרבות תוספת ו/או הפחתת קומות בבניינים שיוקמו בפרויקט ולרבות הפחתה ו/או הוספה של מספר יחידות הדיור בפרויקט ובלבד שהכל יעשה באישור הרשויות המוסמכות וע"פ כל דין ושלא יהיה בכך כדי לשנות את שטח הדירה, מיקומה וגודלה.

13.02 הקונה מודע לכך, כי בכל עת עד לגמר בניית הפרויקט רשאית החברה ליזום ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתה, בתכנון הבניין והפרויקט לרבות בשטחי המסחר, באופן העמדת הבניינים על החלקה ובבנייתם, בתוכניות הפיתוח של הפרויקט [ובכלל זאת גם שינויים שינבעו בתכנון הפרויקט עקב התקנת דחסניות לפינוי פסולת קרטון או התקנת מתקנים שונים לאיסוף אשפה לסוגיה בשטחים שונים בפרויקט ו/או בבניינים כולם או חלקם], בכפוף לקבלת היתר בנייה כדין ואישור הרשויות המוסמכות ובלבד שלא יוכנס על ידי החברה שינוי בתכנון ובבניית הדירה עצמה, אלא בהתאם לאמור בסעיף 3.01 לעיל.

13.03 הקונה מודע לכך כי החברה ו/או מי שיהיה הבעלים של החלקה עשויים ליזום הליכים לאישור הקלות מהוראות התכניות החלות על הפרויקט ללא תוספת של מספר הבניינים שיוקמו בפרויקט.

13.04 מובהר בזאת כי אין באמור בסעיפים 13.01-13.03 לעיל כדי למנוע מהקונה את הזכות לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדות לוועדות התכנון, ככל שמוקנית לו זכות כזו.

13.06 בכפוף להוראות כל דין, החברה תהיה זכאית להעביר דרך כל חלק מן החלקה וחלק מהבניין, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר, צינורות מים, הסקה, גז, צנרת מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון, טלוויזיה, כבלים, חיבור לווויין לרבות התקנת צלחת לווויין, ביוב, ניקוז וכיו"ב, וכן להציב מתקנים כנ"ל וזאת בין אם המתקנים משרתים את הבניין לבדו בין אם את שטחי המסחר ובין אם משמשים, מחברים ומקשרים חלקים אחרים שבפרויקט ו/או חלקות עורפיות ו/או סמוכות לפרויקט ו/או לכל צורך אחר על פי החלטת החברה הכלכלית לוד. החברה תפעל, ככל שניתן, לרכז את מערכות הצנרת בפיראים.

התחייבות הקונה בס"ק זה הינה התחייבות יסודית, אשר הפרתה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידי הקונה.

13.07 נמחק

13.08 למען הסר ספק, מובהר בזאת, מבלי לפגוע באמור בסעיף 5.07 לעיל ובנוסף, כי כל זכויות הבנייה הקיימות בחלקה ככל שיוקנו לחלקה ו/או לפרויקט בעתיד, תהיינה שייכות לחברה ובלבד שאין מדובר בזכויות בניה למגורים שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין, והחברה תהיה זכאית שלא להצמידן לדירה/ות בבניין או להצמידן לדירה/ות מסוימות בבניין ו/או ליחידות המסחר, והיא תוכל לניידן/להעבירן וכד' בכפוף להוראות כל דין. הכול לפי שיקול דעתה. מוסכם כי החברה תהיה רשאית לממש את זכויות הבנייה הנ"ל ככל שתהיינה על ידי הוספת בנייה ו/או קומות לבניין כפי שיידרש לצורך מימושו, הכול בהתאם לשיקול דעתה. מבלי לפגוע באמור לעיל יאמר, כי הוראת תת סעיף זה הינה בכפוף להוראות כל דין, ואינה חלה לגבי זכויות בנייה עתידיות למגורים שמועד היווצרותן הוא לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בפרויקט.

14. כללי

14.01 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו, יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת שצוינה בהודעה הנ"ל תהיה כתובתו לצורך החוזה. כתובתו של הקונה לצורך משלוח ערבויות חוק המכר הינו הכתובת המצוינת במבוא לחוזה זה. הקונה מתחייב להודיע לחברה וכן לבנק בכתב [לידי סקטור הבנייה והנדל"ן, זאב ז'בוטינסקי 7, רמת גן או בדואר אלקטרוני לכתובת sapir.nidam@umtb.co.il] על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו במבוא לחוזה זה.

14.02 כל הודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו בדאר רשום לפי הכתובת הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

14.03 הודע לקונה כי עוה"ד שירין ברגותי-מלחם ו/או עפר גיטליץ ו/או כל עו"ד אחר ממשרד מרחוב המלך ג'ורג' 16 א' ירושלים [לעיל ולהלן: "עוה"ד"] מייצגים את החברה בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה וכי מומלץ לקונה להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר בשים לב למורכבותה של העסקה.

14.04 מבוטל

14.05 אם הקונה או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי החוזה, וזאת תוך 60 יום מחתימת החוזה. לא המציא הקונה לחברה את

- האישור האמור בתוך המועד כאמור - תהיה החברה זכאית לבטל את החוזה כלפי כל הצדדים לחוזה לרבות אלה שאינם קטינים או פסולי דין לאלתר וללא כל הודעה מוקדמת.
- 14.06 שום איחור בשימוש בזכויות על ידי החברה לא ייחשב כוויתור והיא רשאית להשתמש בזכויותיה, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בכל עת שתמצא לנכון.
- 14.07 כל שינוי או תוספת לחוזה לא יהיו תקפים אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים לחוזה. אין באמור כדי לשלול את זכות הרוכש על פי החוק בגין עילות תביעה הנובעות מפרסומים ו/או מצגים כאמור ערב כריתת חוזה המכר, או לשלול את תוקפם של מצגים ו/או פרסומים ככל שהחוזה או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה.
- 14.08 ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי החוזה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי החוזה, במלואן ובמועדן.
- 14.09 אין בפנייה לבית המשפט או בקיום הליכים בפניו כדי לעכב ו/או לדחות ביצוע תשלום כלשהו בו חייב הקונה על פי הוראות חוזה זה.
- 14.10 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.
- 14.11 יחיד הרוכש מתקשרים בחוזה זה ביחד ולחוד, כך שכל אחד מיחיד הרוכש אחראי כלפי החברה באחריות מלאה לקיום כל התחייבות הרוכש על פי החוזה וכל אחת מהוראותיו. אחריות זו לא תפקע ולא תוגבל גם במקרה של מתן אורכה או הנחה או ויתור כלשהם על ידי החברה לאחד מיחיד הרוכש. במקרה של ביטול החוזה, יש להחתיים את כל יחיד הרוכש.
- 14.12 מוסכם כי כל חיובי הריבית בקשר עם הסכם זה הנם בהתאם להיתר עסקה המובאת בספרו של "חיי אדם" ו/או כל היתר עסקה מקובלת בימינו לרבות הנוסח המקובל בבנקים.

15. מימון רכישת הדירה באמצעות הלוואה ממוסד פיננסי

- 15.01 הקונה יהיה זכאי לממן חלק שאינו עולה על 90 אחוזים מהתמורה, בכפוף להנחיות בנק ישראל אשר תהינה בתוקף במועד נטילת הלוואה על ידי הקונה, מהלוואה שייטול במוסד פיננסי ישראלי מוכר ואשר תובטח במשכנתה. המוכר יאפשר לרוכש לקחת משכנתה מכל מוסד פיננסי שיחפץ, בהתאם להוראות כל דין. כל עוד רשומה המשכנתה לבנק ולא נרשם הבניין כבית משותף, לא תירשם משכנתה לטובת המוסד הפיננסי שיעמיד הלוואה לקונה. במקרה זה מתחייבת החברה לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתה לטובת מוסד פיננסי כאמור, בנוסח מקובל בבנקים למשכנתאות בישראל, בכפוף לתיקונים שיידרשו על ידי ב"כ החברה. הלוואה כאמור תינתן אך ורק לצרכי תשלום התמורה בחוזה זה.
- 15.02 בכל מקרה יותנה תוקפו של כתב התחייבות בכך שכל כספי הלוואה ישולמו ישירות לחשבון המיוחד, כהגדרתו בחוזה זה ובנספחיו, באמצעות פנקס השוברים בלבד. כמו כן, תנאי מוקדם לחתימת החברה על כתב התחייבות הינו שהקונה שילם קודם לכן לחברה, באמצעות הפקדה לחשבון המיוחד, 10% לפחות מהתמורה או 100,000 ₪ לפי הסכום הגבוה מבניהם ובכל מקרה, לא פחות מהיקף ההון העצמי שייקבע ע"פ הוראות בנק ישראל במועד הרלוונטי לנטילת המשכנתה על ידי הקונה.
- 15.03 מובהר בזה כי קבלת הלוואה כאמור לעיל, אינה מהווה תנאי לקיום התחייבויות הקונה לפי חוזה זה, ואי קבלת הלוואה כאמור, לא יצדיק הפרת התחייבויות הקונה ובפרט לא יהווה עילה בידי הקונה להימנע מביצוע תשלום כלשהו החל עליו או לאחר בביצועו ובלבד שהחברה חתמה על כתב התחייבות לרישום משכנתה, כאמור לעיל.
- 15.04 במקרה של גרירת משכנתה כתוצאה מהלוואה שנתקבלה בעבר ע"י הקונה בעסקה שאינה נשוא חוזה זה, הרי בנוסף להוראות שלעיל לא תתחייב החברה כלפי הבנק לרישום משכנתה לטובת הבנק, אלא אם שילם כבר הקונה לחברה, ממקורותיו העצמיים, שאינם מובטחים במשכנתה על היחידה את כל הסכום המצוין בהתחייבות החברה לרישום המשכנתה בגין הגרירה בנוסף לסכום שבסעיף 15.02. לעיל.
- 15.05 בכפוף לקיום כל התחייבויות הקונה עד למועד נטילת המשכנתה כמפורט בחוזה זה, מתחייבת החברה לחתום על טופס התחייבות לרישום משכנתה בנוסח המקובל בבנקים למשכנתאות, בכפוף לתיקונים שיידרשו ע"י ב"כ החברה, תוך התאמתו לפרויקט ו/או מסמך הסכמה להסבת ערבויות חוק מכר ו/או מכתב התחייבות "מוכרים - קונים" ו/או כל מסמך אחר שאינו פוגע בזכויות החברה ומקובל בבנקים למשכנתאות ושהחברה מסוגלת לספקו ובלבד שכל הוצאות הטיפול בעניין זה יחולו על הקונה.

16. בנייה בדרך של "מימון בנייה" (LOAN CONSTRUCTION)

א. שעבוד חוזה מכר לבנק

- (1) המוכרת מצהירה שהיא צפויה לקבל אשראי מבנק מזרחי טפחות לצורך בניית הדירות, בשיטה של מימון בנייה (LOAN CONSTRUCTION) שעיקריה הם:
 - (א) תשלומים שמשלם רוכש הדירה עבור דירתו מופקדים בחשבון נפרד (החשבון המיוחד) בבנק המיועד אך ורק למימון בניית הפרוייקט.
 - (ב) הבנק משחרר ליזם את הכספים מחשבון זה על-פי אישורי התקדמות הבנייה שהומצאו לבנק.
 - (ג) הבנק נותן ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, לרוכש הדירה רק כנגד סכום המופקד באותו חשבון.
- (2) לאור האמור בפסקה 1, מתחייב רוכש הדירה לחתום על כתב התחייבות, המצורף בנספח לבנק המלווה (נספח 1), במעמד חתימת חוזה המכר ולמסור אותו למוכרת עבור הבנק.
- (3) המוכרת תאפשר לרוכש לקחת משכנתה מכל מוסד פיננסי שיחפוץ מבלי לחייבו לקחת משכנתה מהבנק שנותן את הליווי הפיננסי.
- (4) החברה רשאית למסור למערך המשכנתאות של הבנק המלווה את פרטי הרוכשי לצורך פנייה אליו מאת הבנק המלווה בעניין הלוואות למימון רכישת הנכס על ידם, ואולם מובהר כי אין כל התחייבות מצד הבנק להעמיד לקונה הלוואה כאמור.

ב. תנאי תשלום התמורה

- (1) המוכרת מצהירה שעל-פי חוזה בינה לבין בנק מזרחי טפחות שעניינו קבלת אשראי למימון הבנייה, על רוכש הדירה לשלם את התשלומים אך ורק על-ידי הפקדה או העברה בנקאית לחשבון מס' **210857** סניף **403** בבנק מזרחי טפחות (מס' 20) (להלן: "**חשבון הפרוייקט**") והכול אך ורק באמצעות פנקס השוברים. רוכש הדירה מצהיר שידוע לו כי תשלום בניגוד לאמור עלול שלא לחייב את בנק מזרחי טפחות לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של הבנק, לתת לרוכש הדירה ערבות בנקאית כאמור לעיל; כמו כן עלול הבנק שלא להתחשב בתשלומים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבנייה.

למען הסר ספק, מובהר שביחסים בין המוכרת לבין רוכש הדירה, גם תשלומים שלא לחשבון הפרוייקט יהוו תשלום על חשבון התמורה.
- (2) יובהר, כי אם שולמה מלוא התמורה ע"י הרוכש בגין רכישת הדירה על-פי חוזה המכר ובהתאם להוראותיו, וטרם בוצעה הפרצליה, מתחייבת המוכרת לנקוט בכל הפעולות הדרושות מצדה ועל חשבונה על מנת שהבנק המלווה יוציא מכתב החרגה לטובת הרוכש, ולפיו יתחייב הבנק המלווה, כי השיעבוד הכללי שהוטל על ידו על הנכס, לא יחול על זכויות הרוכש על פי החוזה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

הקונה

החברה

נספח ג - מועדים ותנאי תשלום

לחוזה מיום _____ בחודש _____ שנה _____ (להלן: "החוזה")

בין

ניצני מבשרת בע"מ, ח.פ. 513659912
קובי ייטב הנדסה אזרחית – ניהול ופיקוח בע"מ ח.פ. 514868306
מרח' דרך חברון 101, ירושלים

[להלן: "החברה" או "המוכרת"]

מצד אחד

לבין:

1. _____ ת.ז. _____
מרחוב _____ נייד: _____
דוא"ל: _____
2. _____ ת.ז. _____
מרחוב _____ נייד: _____
דוא"ל: _____

(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית ביניהם להלן: "הקונה" או "הרוכש")
מצד שני

תיאור הדירה: _____ חדרים (כולל ממ"ד)
מס' הבניין בפרויקט: _____
מס' הדירה: _____
קומה: _____
הצמדות: _____
חניה _____ מחסן _____
מועד המסירה: 11/09/2027

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

2. הגדרות בנספח זה:

"מחיר" - סך של _____ (_____) שקלים חדשים, כולל מע"מ.
"הדירה" או
"התמורה"

"הוצאות משפטיות"

- סכום כמפורט ובכפוף לתקנות חוק המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, כהשתתפות בהוצאות משפטיות שתהיינה לחברה בקשר לרישום הבניין כבית משותף והעברת הזכויות בדירה על שם הרוכש על פי חוזה זה. להסרת ספקות, יובהר כי הסכום הנקוב בפסקה דלעיל אינו כולל הוצאות ואגרות הקשורות ברישום משכנתא או הערת/ות אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות, כהגדרתו בסעיף 12 לחוזה ו/או כל זכות צד שלישי שמקורה בקונה.

במועד הנוגע בדבר, ימציא הרוכש למוכר אמצעי תשלום שיהא בתוקף בעת ביצוע רישום בלשכה כאמור, בסכום האגרות הנוגעות בדבר.

"המחיר הכולל"

- מחיר הדירה, לרבות ההוצאות המשפטיות, לא כולל הוצאות אחרות הקשורות בממכר המשולמות על ידי הרוכש במישרין לרשויות הנוגעות בדבר, כמפורט בחוזה המכר.

"המדד" - כהגדרתו בחוזה.

"מדד הבסיס" - כהגדרתו בחוזה.

"המדד החדש"

- משמעו לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה ונספחיו. המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.

"מע"מ"

- מע"מ בשיעור של 17%. אם בעת תשלום סכום כלשהו על חשבון המחיר הכולל, יהיה שיעור המע"מ הנהוג קטן או גדול מ-17%, יהיה הרוכש זכאי, במקרה הראשון, להקטנת הסכום שעליו לשלם על החשבון כאמור, בסכום השווה להפרש בין 17% ובין המע"מ כשיעורו החדש, כשהוא מחושב לפי קרן הסכום הנוגע בדבר; או יהיה הרוכש חייב, במקרה השני, בתאריך בו חל תשלום השיעור, להוסיף לסכום הנוגע בדבר סכום השווה להפרש בין המע"מ כשיעורו החדש ובין 17% כשהוא מחושב לגבי קרן הסכום הנוגע בדבר.

"חשבון הפרויקט" או "חשבון הליווי" או "החשבון המיוחד"

- חשבון בנק מס' מס' 210857 בבנק המלווה, בנק מזרחי טפחות (מס' 20), סניף מרכז עסקים י-ם (מס' סניף 403), אשר אליו יופקדו הכספים המשולמים ע"י הרוכש על חשבון התמורה.

3. תשלומים

הקונה מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בתשלומים כדלקמן, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 11 להלן:

3.1 סך של 2,000 ₪ - מקדמה על חשבון מחיר הדירה, שילם הזוכה במועד בחירת הדירה וחתימת טופס בחירת דירה, ובכפוף להוראות תקנון הגרלת מחיר מטרה שהיה בתוקף במועד ההגרלה. סכום זה לא יוחזר לזוכה שבחר דירה בהגרלה בשום מקרה של הסרה מרישום או ביטול זכייה לפי תקנון הגרלת בחירת זכאים לרכישת דירות במסלולי "מחיר מטרה" (להלן: **"תקנון ההגרלה"**), למעט מקרים מיוחדים לפי שיקול דעתו של משרד הבינוי והשיכון.

3.2 סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) (כולל מע"מ), השווה ל- 7% משווי התמורה (הכולל את התשלום בסעי' 3.1) ישלם הקונה בתוך שלושה ימי עסקים ממועד חתימת הסכם זה באמצעות פנקס השוברים, ובלבד שהחברה מסרה לידי הקונה את פנקס השוברים במועד חתימת הסכם זה. **במעמד חתימת ההסכם תשיב החברה לרוכש את הסכום ששולם או ההמחאה ע"פ סעיף 3.1 לעיל.**

על אף האמור, מובהר בזאת כי היה ובמועד חתימת הסכם זה, טרם הונפק פנקס שוברים על ידי הבנק, אז התשלום מושא סעיף זה ישולם לחשבון הנאמנות בהתאם להוראות סעי' 6.05 להסכם המכר.

3.3 סך של _____ (_____) נ"מ (13% משווי התמורה) (כולל מע"מ), ישלם הקונה 45 יום לאחר חתימת החוזה בכפוף לכך שקיים אישור ליווי לפרויקט.

3.4 בכפוף למסירת פנקס שוברים לקונה וקבלת היתר בניה לפרויקט, סך של _____ נ"מ (70% משווי התמורה) (כולל מע"מ) ישלם הקונה במועדים שלהלן:

- א. _____ 10 אחוז נ"מ (10%) ישולמו 7 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
- ב. _____ 10 אחוז נ"מ (10%) ישולמו 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
- ג. _____ 10 אחוז נ"מ (10%) ישולמו 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
- ד. _____ 10 אחוז נ"מ (10%) ישולמו 23 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
- ה. _____ 10 אחוז נ"מ (10%) ישולמו 28 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
- ו. _____ 10 אחוז נ"מ (10%) ישולמו 34 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
- ז. _____ 10 אחוז נ"מ (10%) ישולמו 39 חודשים ממועד חתימת ההסכם.

3.5 על אף האמור בסעי' 3.4, ככל והמועד המאוחר מבין מועדי התשלומים המפורטים בסעי' 3.4 בהתייחס לתשלום כלשהו, חל במועד מאוחר יותר ממועד התשלום האחרון המפורט בסעי' 3.67 להלן, יוקדם מועד התשלום האמור למועד ביצוע התשלום האחרון כמפורט בסעי' 3.6.

3.6 סך של 10% מהתמורה דהיינו השלמת יתרת מחיר הדירה, ישולם 14 ימים לפני מועד המסירה לחזקת הקונה או 7 ימים טרם יום מסירת הדירה בפועל, וכתנאי למסירתה, על פי המוקדם מבניהם.

4. התמורה תשולם ישירות לחשבון הליווי, אך ורק באמצעות פנקס השוברים שנמסרו לקונה על ידי החברה (להלן: "**פנקס השוברים**").

5. כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות פנקס השוברים לחשבון הליווי כאמור לעיל, ייחשב כתשלום ביום בו ביצע הרוכש את התשלום בכפוף לכך שסכום ההפקדה יזוכה בפועל בחשבון הליווי ולאחר שהקונה הודיע לחברה בכתב אודות ההפקדה בצירוף העתק משובר התשלום.

6. במקרה בו הקונה יבקש להקדים תשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף 3 לעיל, לפני המועד הקבוע לתשלום, ניתן יהיה להקדים את התשלום. במקרה כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למדד למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה וריבית נוספים בגין תשלום זה.

7. אם יוקדם מועד המסירה למועד כלשהו הקודם למועדי התשלומים הקבועים בסעיף 3 לעיל (להלן: "**מועד המסירה העדכני**"), ישלם הקונה את מלוא התמורה (כולל הפרשי הצמדה, מע"מ ותשלומים אחרים החלים על הקונה בהתאם להוראות החוזה ו/או הדין) כתנאי למסירת החזקה, ולא יאוחר מ- 14 ימים לפני מועד המסירה העדכני. מובהר כי האמור בסעיף זה מתייחס אך ורק להקדמת התשלומים המשתלמים על ידי הקונה למוכר ואין בו הרשאה לאיחור או לדחייה כלשהם במועדי התשלומים הקבועים בסעיף 3 לעיל. יובהר כי האמור בסעיף זה הינו בכפוף לסעיף 4.02 להסכם.

8. מוסכם בזאת במפורש, כי התשלומים שהקונה מחויב לשלם כאמור בסעיף 3 לעיל, יבוצעו אך ורק במועדים ובשעות בהם הבנקים המסחריים פתוחים (להלן: "**יום עסקים**"). אם מועד כלשהו ממועדי התשלום המפורטים לעיל אינו יום עסקים, ייחשב התשלום כאילו בוצע ביום העסקים שיבוא מיד לאחר מועד התשלום הנ"ל.

9. הפרשי הצמדה

כל התשלומים והסכומים המצוינים בנספח זה, יישאו הפרשי הצמדה לפי התנאים הבאים: אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד החדש בעת התשלום בפועל אל מתחת למדד הבסיס לא יוקטן התשלום הנוגע בדבר.

למרות האמור לעיל, מקום בו מועד המסירה יידחה, למעט בנסיבות התלויות בקונה, לא תחול הצמדה החל ממועד המסירה החוזי ועד למועד התשלום בפועל.

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

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

10. ריבית פיגורים

לכל תשלום שלא יבוצע במועד ובשלמות, תתווסף ריבית פיגורים כמשמעה בחוזה המכר. הריבית תחול על כל תשלום שהקונה חב בו על פי נספח זה, ואשר לא שולם בשלמות ובמועד, וזאת מהיום שחל בו פירעונו (להלן: "מועד הפירעון") ועד לסילוקו המלא בפועל. הריבית תחושב על בסיס יומי בהתאם להוראות ההסכם. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מכל זכות או סעד הנתונים למוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין. יובהר כי אם הרוכש לא קיבל משכנתה בשל העדר היתר בניה, הרי שהאיחור בתשלום (עד קבלת ההיתר) לא יהוו הפרת הסכם וגם לא יחייב בריבית פיגורים.

11. יודגש כי סכום התמורה אינו כולל תשלומים על פי הוראות סעיף 9 לחוזה ולתשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים, אשר על הקונה לשלם בנוסף לתמורה, ובכללם:

- א. מס רכישה, בגין רכישת הדירה, בשיעור ובמועד הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963. הקונה מתחייב להמציא לחברה אישור מס רכישה המופנה לרשם המקרקעין מיד עם קבלתו וכתנאי לביצוע רישום הדירה וההצמדות על שמו.
- ב. תשלומים לגורמים הרלוונטיים עבור הזמנת / התקנת מוני מים, חשמל וגז דירתיים בלבד בהתאם לאמור בסעיף 4.18 להסכם המכר.
- ג. אגרות בגין רישום שבוצע ביוזמת הקונה ו/או לדרישתו, כגון הערות אזהרה לטובת מוסד פיננסי בשל נטילת משכנתא על יד הקונה (ככל שידרש), רישום משכנתא, וכו'.

12. התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכרת

נספח ד - ייפוי כוח בלתי חוזר
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין

אנו החתומים מטה :

שם הרוכש	מס' זהות

כולנו ביחד וכ"א מאתנו לחוד ממנים בזה את עוה"ד שירין ברגותי- מלחם ו/או עו"ד עפר גיטליץ ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עו"ד מלחם - גיטליץ, כשהני"ל פועלים ביחד או לחוד להיות בא/י כוחינו מורשנו ומיופיי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם :

1. לרכוש ולקבל בשמינו ובשבילינו את הזכויות בממכר הידוע כדירה מס' זמני _____ בבניין מס' _____ מגרש מס' _____ הבנוי/שייבנה במקרקעין הידועים כגוש 7350, חלקה 10 הידועה גם כמגרש 100 על פי תכנית תמל/1064 [להלן: "החלקה או "הקרקע"], בנופי בן שמן בלוד (להלן "הפרויקט") וזאת בהתאם לחוזה מכר דירה במחיר מטרה (להלן: "חוזה המכר") שנחתם ביני לבין ניצני מבשרת בע"מ, ח.פ. 513659912 וקובי ייטב הנדסה אזרחית - ניהול ופיקוח בע"מ ח.פ. 514868306 (להלן: "החברה" או "המוכרת"). המונח "הממכר" המופיע בייפוי כח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותי ו/או התחייבויותיי בקשר לממכר, הן במקרקעין שעליו הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בניין או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבניין ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבניין ו/או הממכר נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה יוצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים לבית/ים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, בתנאים כפי שמורשינו הני"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט בין שיירשם בית משותף על חלקה נפרדת ובין שיירשם בית משותף על מספר חלקות בפרויקט.
2. לחתום בשמינו ובמקומו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, הסכם, שטר מכר, שטר חכירה, חוזה חכירה, שטר העברת זכויות חכירה, בקשה להעברת זכויות חכירה, מש"ח, שטר משכנתא, בקשה לכתב התחייבות לרישום משכנתא, הודעות משכון זכויות חוזיות, ו/או כל מסמך הנזכר בחוזה המכר עם הממכר ו/או הבניין ו/או המקרקעין, כמפורט בחוזה המכר ו/או כל מסמך הנחוץ לפי ראות עינינו ושיקול דעתו של כל אחד ממיופיי כוחנו, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רשום המקרקעין על שמינו את הממכר ו/או חלקינו במקרקעין בבעלות או בזכויות החכירה או בכל דרך אחרת אפשרית, וכן את חלקי הפרויקט, הרכוש המשותף, מחסן ו/או חצר ו/או גג הצמודים לו (אם צמודים), אותם רכשתי/נו מאת המוכרת על פי חוזה המכר, וכן לחתום על כל תכנית, מפה, התחייבויות למיניהן, וכל מסמך אחר כאמור לעיל, שיהיו דרושים לצורך ביצוע כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל משרד ממשלתי ו/או אחר הבאה להבטיח את המוכרת ו/או אותנו ו/או את זכויות רוכשי הדירות בפרויקט נשוא חוזה המכר ו/או המתייחסים למקרקעין, ו/או לפרויקט ו/או לממכר הני"ל כפי שיהיה מספר המקרקעין מפעם לפעם כתוצאה מפעולות איחוד חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או רישום הבית/בתים משותפים על המקרקעין הני"ל ו/או חלקה ותת חלקות מהמקרקעין הני"ל ולחתום על ייפוי כח בלתי חוזר להבטחת זכויות המועצה לצורך העברת שטחים המיועדים לצרכי ציבור והעברתם על שם המועצה.
3. לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הבאה להבטיח את זכויות המוכרת הנתונות לה בחוזה המכר.
4. לרשום הערות אזהרה בלשכת רשום המקרקעין, לייחד אותן ולבטלן בפנקסי המקרקעין וזאת לטובתנו, לטובת רוכשי דירות, לרבות רוכשי דירות מרוכשים ו/או לטובת המוכרת ו/או לטובת בנקים ומוסדות כספיים ו/או חברות ביטוח וכיו"ב, ו/או לטובת המועצה ו/או לטובת כל רשות מוסמכת אחרת.
5. לחתום בשמנו ובמקומו על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הבניין שייבנה על המקרקעין הני"ל בפנקס בתים משותפים, לרבות בקשה לרישום הבניין ו/או החלקה כבית משותף ו/או בקשה לרישום הממכר כיחידה ו/או אגף נפרד בבית המשותף ובכלל זה רישום בית משותף אחד לפרויקט או לכל חלקה ממנו ו/או בקשה לרישום הבניין כבית משותף או חלק מבית משותף כאמור בכל דרך אחרת אפשרית, לפי ראות עינינו ושיקול דעתו של כל אחד ממיופיי כוחינו, ו/או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו

- בתיים משותפים, לרבות כל שינוי בצו הקשור בממכר ו/או בבנין ו/או בקשה לרישום צו חדש במקום הצו המקורי, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות, לרשום זיקת/ות הנאה, לרשום תקנון מוסכם לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט של כל אחד ממיופי כוחינו, לשנות את התקנון, לקבל הודעות, להופיע, להשתתף, ולהצביע באסיפות לניהול הבית המשותף.
6. להעביר ו/או לקבל זכויות בכל חלק מהמקרקעין לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה עם כל אדם, חברה או אישיות משפטית אחרת שהיא, בקשר לממכר ו/או למקרקעין ו/או ביחס לחכירתו ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בו ו/או ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו בקשר לממכר, יהא מספרו של כל חלק במקרקעין אשר יהיה כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד ופרצלציה.
7. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לביצוע פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה של שטח או שטחים במקרקעין יהיה מספרן אשר יהיה (להלן: "החלקות") ו/או כל החלקות אשר תבואנה במקומן, ו/או מקרקעין אחרים הסמוכים להם, ולהעביר חלקים מתוכם לצרכי ציבור, בתמורה או ללא תמורה ו/או להעניק כל זיקת הנאה מכל מין וסוג, בין אם זיקת הנאה תוענק לטובתנו ובין אם זיקת הנאה תוענק מטעמנו לטובת חלקה ו/או חלקות ו/או מקרקעין אחרים ו/או לטובת רשות כלשהי, בין אם הם כלולים בפרויקט ובין אם צמודים לו ו/או לרשום הערות מתאימות לטובת הרשות המקומית בגין קווי התשתיות הציבוריות שיונח בשטח המגרש, ולצורך זה לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור על דרכים, ייחוד הערות אזהרה הרשומות לטובתנו ו/או לבנק למשכנתאות ו/או מוסד פיננסי מטעמנו לחלקות וכיוצ"ב.
8. לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם שיתוף ו/או חלוקה וצרופותיהם, לרבות התשריט הנלווה להם, המתייחס למקרקעין ולמקרקעין סמוכים להם, והכל בהתאם לזכויותינו ככתוב בהסכם המכר.
9. להסכים בשמינו ובמקומינו לכל בקשה להיתר בניה, לשינוי ו/או בניה נוספת שתוצאה המוכרת לבקש לגבי המקרקעין ו/או מקרקעין גובלים, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה, ו/או שימוש חורג כמשמעותן בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ולקבל בשמינו ובמקומינו הודעות על פי דין בקשר לכך.
10. לייצגנו ו/או להופיע בשמינו ובמקומינו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהוא, בלשכת רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין, מנהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד שומה ו/או מחלקת מדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהם, ו/או ברשם המשכונות, במשרדי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ו/או במוסד מוניציפלי ו/או אחר ובפני כל ערכאה משפטית ו/או כל סמכות שלטונית אחרת ו/או בפני כל נושא משרה במשרדים והלשכות כאמור, המוסמכים על פי כל חוק לדון ו/או לפסוק בכל עניין הקשור במישרין ו/או בעקיפין בחוזה המכר הנ"ל ובביצוע מטרותיו, ולעשות ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על הצהרות, תעודות, בקשות, חוזים לרבות חוזי חכירה, התחייבויות, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקאות, שטרות מכר ו/או חכירה ו/או משכנתא, שעבוד, זיקות הנאה למיניהן, הסכמי שיתוף, תקנון בית משותף, וכל תיקון ו/או שינוי של המסמכים הנ"ל, והכל בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה ו/או אישיות משפטית אחרת, ולנקוט לפי ראות עיניו ועל פי שיקול דעתו בכל הצעדים ו/או בכל האמצעים הדרושים ו/או המועילים לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנוגעות בממכר ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.
11. לשלם בשמינו ובמקומינו, ועל חשבונינו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם, החלים עלינו ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כח זה, לעיל ולהלן.
12. לרשום על שמנו בלשכת רישום המקרקעין זכות בעלות ו/או זכות חכירה ו/או זכות אחרת לגבי הממכר נשוא חוזה המכר לעשות כל פעולה שימצאו לנכון כדי לבטל את הזכות שלי/נו על הממכר.
13. למשכן ולשעבד את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו במקרקעין, במשכנתא בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך שימצאו לנכון כל אחד ממיופי כוחינו, לטובת כל בנק (להלן: "הבנק") או לפקודתו או בכל צורה ואופן כמשכנתא או כמשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיוורה הבנק, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק ו/או לחברה מאתנו ללא הגבלה בסכום האזהרה ו/או באותו סכום שיוורה הבנק, והכל בהתאם לאמור בחוזה המכר. כמו כן - לרשום הערת אזהרה בספריכם ו/או בלשכת רישום המקרקעין בגין הימנעות מעשיית עסקה לצורך הבטחת איסור העברת זכויות בממכר למשך תקופה של חמש שנים ממועד מסירת הדירה ו/או לתקן את הערת האזהרה הנ"ל, ולצורך כך לחתום על כל מסמך שיידרש ולעשות כל פעולה חוקית שתידרש לצורך כך.
14. להודיע לבנק על פקיעת הערבויות הבנקאיות שמסרה לנו המוכרת, אם חלה עלינו חובה לעשות כן על פי חוזה המכר.
15. אם יבוטל חוזה המכר שנחתם בינינו לבין המוכרת, כדין, להודיע לכל הרשויות והגורמים הנוגעים לעניין, אודות ביטול חוזה המכר, ולקבל בשמינו ובמקומינו אישורים על כך. להסכים לביטול ולבטל

כל הערה ו/או התחייבות שנרשמו לטובתנו בכל מרשם שהוא, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו, אם נרשמה, בגין הממכר לרבות אך לא רק - הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למחקה ולחזור לרשמה ו/או ליחדה לממכר כשירשם הבניין כבית משותף, ולחתום בשמינו ובמקומינו על מסמך ו/או שטר הנדרשים לצורך כך.

16. להסכים לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בגין הממכר וזאת לצורך רישום משכנתא לטובת בנק מלווה לפרויקט במקרקעין, וכן לרשום לאחר רישום המשכנתא הנ"ל את הערת האזהרה לטובתנו.
17. להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו, או כל חלק מהן, לעו"ד לאחר ו/או לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ו/או למנות אחרים במקומם ולנהל את עניינינו הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות כל צעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם עניינינו הנ"ל והננו מאשרים את מעשיהם ו/או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כח זה מראש.
18. הננו מסכימים כי בא/י כוחי יטפלו בהעברת הממכר ו/או המקרקעין ו/או בכל האמור לעיל ו/או בטיפול במשרד ספרי האחוזה גם בשמנו וגם בשם הקונה/המוכרת, המעביר הממשכן, המלווה ו/או הצד השני, והיננו מצהירים כי ידוע לנו שמיפוי כוחינו/רשאים לייצג אף את המוכרת לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנזכרות בייפוי כח זה לעיל ולהלן.
19. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר יפורש במובן הרחב ביותר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג' ועל כן לא יהיה ייפוי כח זה ניתן לביטול ו/או לשינוי והנני/ו מאשר/ים בזאת את כל הפעולות שיעשו באי כוחנו הנ"ל בתוקף ייפוי כח זה, ייפוי כח זה יישאר בתוקפו גם אם חס וחלילה נלך לעולמנו ו/או ימונה לנו אפוטרופוס ו/או כונס נכסים בפשיטת רגל ו/או אם חו"ח נאבד את כשרותנו המשפטית בכל דרך אחרת.
20. ייפוי כח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים המהווים חלק מהמקרקעין כהגדרתם לעיל, גם אם יינתנו למקרקעין מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, ככל שיינתנו, בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי רמ"י ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה יוצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
21. אני/ו לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כח זה, אלא באמצעות מיופי כוחינו/ו או מי מהם, או על פי הסכמה בכתב של מיופי כוחנו או מי מהם.

לראיה באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנה _____

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

נספח 1ד-ייפוי כוח לבחירת דירה בפרויקט "מחיר מטרה"

1. אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ (להלן - "הקונה") ממנה ומייפה בזאת את כוחו של _____ ת.ז. _____ להיות לב"כ החוקי שלי ולפעול בשמי ובמקומי לצורך בחירת דירה גם בשמי ובמקומי ממאגר הדירות בפרויקט "מחיר מטרה", המוקם על ידי חברת ניצני מבשרת בע"מ, ח.פ. 513659912 וקובי ייטב הנדסה אזרחית – ניהול ופיקוח בע"מ ח.פ. 514868306 (להלן: "החברה" או "המוכרת") בגוש 7350, חלקה 10 הידועה גם כמגרש 100 על פי תכנית תמל/1064 [להלן: "החלקה או "הקרקע"], בנופי בן שמן בלוד בהתאם למכרז מר/270/2021, וכן לפעול בשמי ובמקומי בכל הנוגע, כרוך, קשור ונובע מבחירת הדירה, ולרבות חתימה על טופס בחירת דירה/בקשת רכישה ו/או כל מסמך אחר שיידרש לצורך בחירת הדירה וכן לתשלום 2,000 ₪ במעמד בחירת הדירה.
2. הנני לאשר כי אני אחד מיחיד ה"זוכה", ומיפה הכוח הנ"ל הינו יחיד ה"זוכה" השני.
3. בחירתו של מיופה הכח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין, ותהיה סופית.
4. ייפי כח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.
5. כוחו של ייפוי כח זה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

ולראיה באתי על החתום היום _____ לחודש _____ לשנת _____

אימות חתימה

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעה בפניי מר/גב' _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____ ולאחר שזיהיתי אותן/תה באמצעות ת.ז./המוכרת לי אישית, ולאחר שהסברתי לו/לה את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי שהדבר הובן לו/ה כראוי, חתם/ה בפניי על מסמך זה מרצונו/ה החופשי, ולראיה אני מאמת את חתימתו/ה בחתימת ידי וחותמת.

תאריך: _____ חתימה וחותמת עוה"ד: _____

נספח 2ד - ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'

אני/ו החתום/ים מטה :

שם הרוכש	מס' זהות

כולנו ביחד וכ"א מאתנו לחוד ממנה/ים ומיפה/ים בזאת את כוחו/ה של מר/גב' ת.ז. _____, להיות בא/ת כוחינו מורשנו ומיופה/ת כוחנו ולפעול לעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם :

1. לרכוש ולקבל בשמינו ובשבילינו את הזכויות בממכר הידוע כדירה מס' זמני _____ בניין מס' _____ מגרש מס' _____ הבנוי/שייבנה במקרקעין הידועים כגוש 7350, חלקה 10 הידועה גם כמגרש 100 על פי תכנית תמל/1064 [להלן: "החלקה או "הקרקע"], בנופי בן שמן בלוד (להלן "הפרויקט") וזאת בהתאם לחוזה מכר דירה במחיר מטרה (להלן: "חוזה המכר") שנחתם ביני לבין **ניצני מבשרת בע"מ, ח.פ. 513659912 וקובי ייטב הנדסה אזרחית – ניהול ופיקוח בע"מ ח.פ. 514868306** (להלן: "החברה" או "המוכרת").

המונח "הממכר" המופיע בייפוי כח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותיי ו/או התחייבויותיי בקשר לממכר, הן במקרקעין שעליו הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן חלק בלתי מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, והן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בניין או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבניין ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבניין ו/או הממכר נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה ייווצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים לבית/ים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, בתנאים כפי שמורשנו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט.

2. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, הסכם, שטר מכר, שטר חכירה, חוזה חכירה, שטר העברת זכויות חכירה, בקשה להעברת זכויות חכירה, מש"ח, שטר משכנתא, בקשה לכתב התחייבות לרישום משכנתא, הודעות משכון זכויות חוזיות, ו/או כל מסמך הנזכר בחוזה המכר עם הממכר ו/או הבניין ו/או המקרקעין, כמפורט בחוזה המכר ו/או כל מסמך הנחוץ לפי ראות עינינו ושיקול דעתו של כל אחד ממיפוי כוחנו, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רשום המקרקעין על שמינו את הממכר ו/או חלקינו במקרקעין בבעלות או בזכויות החכירה או בכל דרך אחרת אפשרית, וכן את חלקי הפרויקט, הרכוש המשותף, מחסן ו/או חצר ו/או גג הצמודים לו (אם צמודים), אותם רכשתי/נו מאת המוכרת על פי חוזה המכר, וכן לחתום על כל תכנית, מפה, התחייבויות למיניהן, וכל מסמך אחר כאמור לעיל, שיהיו דרושים לצורך ביצוע כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל משרד ממשלתי ו/או אחר הבאה להבטיח את המוכרת ו/או אותנו ו/או את זכויות רוכשי הדירות בפרויקט נשוא חוזה המכר ו/או המתייחסים למקרקעין, ו/או לפרויקט ו/או לממכר הנ"ל כפי שיהיה מספר המקרקעין מפעם לפעם כתוצאה מפעולות איחוד חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או רישום הבית/בתים משותפים על המקרקעין הנ"ל ו/או חלקה ותת חלקות מהמקרקעין הנ"ל ולחתום על ייפוי כח בלתי חוזר להבטחת זכויות המועצה לצורך העברת שטחים המיועדים לצרכי ציבור והעברתם על שם המועצה.

3. לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הבאה להבטיח את זכויות המוכרת הנתונות לה בחוזה המכר.

4. לרשום הערות אזהרה בלשכת רשום המקרקעין, לייחד אותן ולבטלן בפנקסי המקרקעין וזאת לטובתנו, לטובת רוכשי דירות, לרבות רוכשי דירות מרוכשים ו/או לטובת המוכרת ו/או לטובת בנקים ומוסדות כספיים ו/או חברות ביטוח וכיו"ב, ו/או לטובת המועצה ו/או לטובת כל רשות מוסמכת אחרת.

5. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הבניין שייבנה על המקרקעין הנ"ל בפנקס בתים משותפים, לרבות בקשה לרישום הבניין כבית משותף ו/או בקשה לרישום הממכר כיחידה ו/או אגף נפרד בבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבניין כבית משותף בכל דרך אחרת אפשרית, לפי ראות עינינו ושיקול דעתו של כל אחד ממיפוי כוחינו, ו/או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו בתים משותפים, לרבות כל שינוי בצו הקשור בממכר ו/או בבניין ו/או בקשה לרישום צו חדש במקום הצו

- המקורי, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות, לרשום זיקת/ות הנאה, לרשום תקנון מוסכם לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט של כל אחד ממיופי כוחינו, לשנות את התקנון, לקבל הודעות, להופיע, להשתתף, ולהצביע באסיפות לניהול הבית המשותף.
6. להעביר ו/או לקבל זכויות בכל חלק מהמקרקעין לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה עם כל אדם, חברה או אישיות משפטית אחרת שהיא, בקשר לממכר ו/או למקרקעין ו/או ביחס לחכירתו ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בו ו/או ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו בקשר לממכר, יהא מספרו של כל חלק במקרקעין אשר יהיה כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד ופרצלציה.
7. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לביצוע פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה של שטח או שטחים במקרקעין יהיה מספרן אשר יהיה (להלן: "החלקות") ו/או כל החלקות אשר תבואנה במקומן, ו/או מקרקעין אחרים הסמוכים להם, ולהעביר חלקים מתוכם לצרכי ציבור, בתמורה או ללא תמורה, להעניק כל זיקת הנאה מכל מין וסוג, ולצורך זה לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור על דרכים, ייחוד הערות אזהרה הרשומות לטובתנו ו/או לבנק למשכנתאות ו/או מוסד פיננסי מטעמנו לחלקות וכיוצ"ב.
8. לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם שיתוף ו/או חלוקה וצרופותיהם, לרבות התשריט הנלווה להם, המתייחס למקרקעין ולמקרקעין סמוכים להם, והכל בהתאם לזכויותינו ככתוב בהסכם המכר.
9. להסכים בשמינו ובמקומינו לכל בקשה להיתר בנייה, לשינוי ו/או בנייה נוספת שתוצאה המוכרת לבקש לגבי המקרקעין ו/או מקרקעין גובלים, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה, ו/או שימוש חורג כמשמעותן בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ולקבל בשמינו ובמקומינו הודעות על פי דין בקשר לכך.
10. לייצגנו ו/או להופיע בשמינו ובמקומינו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהוא, בלשכת רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין, מנהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד שומה ו/או מחלקת מדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהם, ו/או ברשם המשכונות, במשרדי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ו/או במוסד מוניציפלי ו/או אחר ובפני כל ערכאה משפטית ו/או כל סמכות שלטונית אחרת ו/או בפני כל נושא משרה במשרדים והלשכות כאמור, המוסמכים על פי כל חוק לדון ו/או לפסוק בכל עניין הקשור במישרין ו/או בעקיפין בחוזה המכר הנ"ל ובביצוע מטרותיו, ולעשות ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על הצהרות, תעודות, בקשות, חוזים לרבות חוזי חכירה, התחייבויות, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקאות, שטרות מכר ו/או חכירה ו/או משכנתא, שעבוד, זיקות הנאה למיניהן, הסכמי שיתוף, תקנון בית משותף, וכל תיקון ו/או שינוי של המסמכים הנ"ל, והכל בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה ו/או אישיות משפטית אחרת, ולנקוט לפי ראות עיניו ועל פי שיקול דעתו בכל הצעדים ו/או בכל האמצעים הדרושים ו/או המועילים לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנוגעות בממכר ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.
11. לשלם בשמינו ובמקומינו, ועל חשבונינו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם, החלים עלינו ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה, לעיל ולהלן.
12. לרשום על שמנו בלשכת רישום המקרקעין זכות בעלות ו/או זכות חכירה ו/או זכות אחרת לגבי הממכר נשוא חוזה המכר לעשות כל פעולה שימצאו לנכון כדי לבטל את הזכות שלי/נו על הממכר.
13. למשכן ולשעבד את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו במקרקעין, במשכנתא בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך שימצאו לנכון כל אחד ממיופי כוחינו, לטובת כל בנק (להלן: "הבנק") או לפקודתו או בכל צורה ואופן כמשכנתא או כמשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיוורה הבנק, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק ו/או לחברה מאתנו ללא הגבלה בסכום הכולל ו/או באותו סכום שיוורה הבנק, והכל בהתאם לאמור בחוזה המכר. כמו כן - לרשום הערת אזהרה בספריכם ו/או בלשכת רישום המקרקעין בגין הימנעות מעשיית עסקה לצורך הבטחת איסור העברת זכויות בממכר למשך תקופה של חמש שנים ממועד מסירת הדירה ו/או לתקן את הערת האזהרה הנ"ל, ולצורך כך לחתום על כל מסמך שיידרש ולעשות כל פעולה חוקית שתידרש לצורך כך.
14. להודיע לבנק על פקיעת הערבויות הבנקאיות שמסרה לנו המוכרת, אם חלה עלינו חובה לעשות כן על פי חוזה המכר.
15. אם יבוטל חוזה המכר שנחתם בינינו לבין המוכרת, כדין, להודיע לכל הרשויות והגורמים הנוגעים לעניין, אודות ביטול חוזה המכר, ולקבל בשמינו ובמקומינו אישורים על כך. להסכים לביטול ולבטל כל הערה ו/או התחייבות שנרשמו לטובתנו בכל מרשם שהוא, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו, אם נרשמה, בגין הממכר לרבות אך לא רק - הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למחקה ולחזור לרשמה ו/או ליחדה לממכר כשירשם הבניין כבית משותף, ולחתום בשמינו ובמקומינו על מסמך ו/או שטר הנדרשים לצורך כך.

16. להסכים לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בגין הממכר וזאת לצורך רישום משכנתא לטובת בנק מלווה לפרויקט במקרקעין, וכן לרשום לאחר רישום המשכנתא הנ"ל את הערת האזהרה לטובתנו.
17. להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו, או כל חלק מהן, לעו"ד לאחר ו/או לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ו/או למנות אחרים במקומם ולנהל את ענייננו הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות כל צעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם ענייננו הנ"ל והננו מאשרים את מעשיהם ו/או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כח זה מראש.
18. הננו מסכימים כי בא/י כוחי יטפלו בהעברת הממכר ו/או המקרקעין ו/או בכל האמור לעיל ו/או בטיפול במשרד ספרי האחוזה גם בשמנו וגם בשם הקונה/המוכרת, המעביר הממשכן, המלווה ו/או הצד השני, והננו מצהירים כי ידוע לנו שמיפוי כוחינו/רשאים לייצג אף את המוכרת לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנזכרות בייפוי כח זה לעיל ולהלן.
19. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר יפורש במובן הרחב ביותר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג' ועל כן לא יהיה ייפוי כח זה ניתן לביטול ו/או לשינוי והנני/ו מאשר/ים בזאת את כל הפעולות שיעשו באי כוחנו הנ"ל בתוקף ייפוי כח זה, יישאר בתוקפו גם אם חס וחלילה נלך לעולמנו ו/או ימונה לנו אפוטרופוס ו/או כונס נכסים בפשיטת רגל ו/או אם חו"ח נאבד את כשרותנו המשפטית בכל דרך אחרת.
20. ייפוי כח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים המהווים חלק מהמקרקעין כהגדרתם לעיל, גם אם יינתנו למקרקעין מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, ככל שיינתנו, בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי רמ"י ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה ייווצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
21. אני/ו לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כח זה, אלא באמצעות מיפוי כוחינו/ו או מי מהם, או על פי הסכמה בכתב של מיפוי כוחנו או מי מהם.

לראיה באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנה _____

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזאת חתימת מרשי הנ"ל.

נספח ה – כתב התחייבות של הקונה בנוגע למגבלת המכירה

כגוש 7,350, חלקה 10 הידועה גם כמגרש 100 על פי תכנית תמל/1064 בפרויקט במסלול דיור "במחיר מטררה" בנופי בן שמן בלוד, מספר בניין _____ מספר דירה _____ (להלן: "הנכס" או "הדירה").

אני/אנו, הח"מ, רכשנו את הדירה מחברת ניצני מבשרת בע"מ, ח.פ. 513659912 וקובי ייטב הנדסה אזרחית – ניהול ופיקוח בע"מ ח.פ. 514868306 לפי הסכם רכישה מיום _____ במסגרת מסלול "דיור במחיר מטררה".

אני/אנו מתחייבים כי לא אעביר/נעביר זכויות בדירה, כולן או חלקן, בתמורה או ללא תמורה, לצד שלישי/לצדדים שלישיים החל מיום רכישתה ועד חלוף חמש (5) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור, המוקדם מביניהם) (להלן: "תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות").

כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום לפני תום תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות על כל הסכם או התחייבות או תצהיר או ייפוי כח לפיו הזכויות בדירה, כולן או חלקן, יועברו לאחר תום תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות.

אני/אנו מבקשים ומסכים/מסכימים כי במעמד רישום הזכויות על שמי/נו בלשכת רישום המקרקעין ובהקניית זכויות בדירה בעתיד על שמי/על שמנו או התחייבות להקניה כאמור, תירשם הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון על הדירה בגין התחייבות להימנע מהעברת הזכויות בדירה בתקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות.

אני/אנו מתחייבים ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו אחויב/נחויב בתשלום סך 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון.

ידוע לי/לנו כי בכל מקרה העברת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לצד שלישי/לצדדים שלישיים, בטרם הסתיימה תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות, טעונה אישור מראש ובכתב של משרד הבינוי והשיכון. בכפוף לאישור כאמור, אני/אנו מתחייבים להתנות כל העברת זכויות בדירה לצד שלישי/לצדדים שלישיים בהתחייבות זהה מצד הנעבר/ים שלא להעביר זכויות במקרקעין, כולן או חלקן, בתמורה או ללא תמורה, לצד שלישי/לצדדים שלישיים במשך תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות, וכן בהצהרת הנעבר/ים, כי ידוע לו/להם כי העברת אזהרה בגין תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות תמשיך לרבוץ על הנכס וזאת עד לחמש (5) שנים מקבלת טופס 4 לדירה, או שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, למעט במקרים חריגים בהם משרד הבינוי והשיכון ייתן הסכמתו לביטול הערת אזהרה בטרם הסתיימה תקופת ההגבלה.

בתום תקופת מגבלת השנים להעברת זכויות, רשאי רשם המקרקעין לבטל את ההערה בין ללא דרישה ובין לפי דרישה של גורם כלשהו, ידוע לי/לנו כי אין באמור כדי להטיל על המדינה לפעול לביטול ההערה והאחריות והעלות לביטול ההערה מוטלת עלי/עלינו, ולא תהא לי/לנו כל טענה או תביעה כנגד מדינת ישראל, לרבות רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון או מי מהם בעניין זה. לעניין זה: "זכויות במקרקעין" – זכות בעלות או זכות חכירה.

_____, ת.ז. _____, חתימה
_____, ת.ז. _____, חתימה

אימות חתימה

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעה בפניי מר/גב' _____, ת.ז. _____, ולאחר שזיהיתי אות/תה באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהסברתי לו/לה את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי שהדבר הובן לו/לה כראוי, חתם/ה בפניי על כתב התחייבות זה מרצונה/ה החופשי, ולראיה אני מאמת את חתימת/ה בחתימת ידי וחותרמת.

תאריך: _____ חתימה וחותרמת עו"ד: _____

נספח ה1 כתב התחייבות- חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

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

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט _____ בשכונת "נופי בן שמן" בלוד (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכרת ניצני מבשרת בע"מ, ח.פ. 513659912 וקובי ייטב הנדסה אזרחית – ניהול ופיקוח בע"מ ח.פ. 514868306.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה")

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגדרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירת מחיר מטרה.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרת/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/ו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית. אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו כן, חתמנו על תצהיר - "חסר קרקע בייעוד מגורים, בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה. אני/אנו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכיה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

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

בנוסף, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יעברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר

שם חתימה

שם וחתימה

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת
מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____
_____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם
להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות
הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

עו"ד

נספח 2 כתב התחייבות- משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת.ז. _____
 _____ ת.ז. _____
 חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט _____ בשכונת "נופי בן שמן" בלוד (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכרת ניצני מבשרת בע"מ, ח.פ. 513659912 וקובי ייטב הנדסה אזרחית – ניהול ופיקוח בע"מ ח.פ. 514868306.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה")

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגדרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

4.

ג. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירת מחיר מטרה. אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרת/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/ו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו כן, חתמנו על תצהיר - "חסר קרקע בייעוד מגורים, בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה. אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו. עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכיה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ד. כמו כן, אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם. בנוסף, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יעברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

5. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.

6.

ב. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר

שם חתימה

שם וחתימה

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת
מר/גב' _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב'
_____ ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם
להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות
הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

עו"ד

נספח ה-3 – תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני הח"מ:

_____ ת.ז.
_____ ת.ז.

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות **ניצני מבשרת בע"מ ח.פ. 513659912** ו**קובי ייטב הנדסה אזרחית – ניהול ופיקוח בע"מ ח.פ. 514868306** (להלן: "החברה" או המוכרת"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט במסלול מחיר מטרה בנופי בן שמון בלוד המוקם בגוש 7350, חלקה 10 הידועה גם כמגרש 100 על פי תכנית תמל/1064, בהתאם למכרז מר/270/2021 במסלול "מחיר מטרה" (להלן: "הפרויקט")
 2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר מטרה הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
 - א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש) (להלן יחד: "החוק").
 - ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
 - ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
- "קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.
3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

_____ שם וחתימה

_____ שם וחתימה

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליוהם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____ , עו"ד

נספח ו להסכם המכר

מזרחי טפחות

נספח להסכם מכר

נספח מיום _____ להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם")
שבין: _____ (להלן: "הקונה")

לבין: ניצני מבשרת בע"מ, ח.פ. 513659912 וקובי ייטב הנדסה אזרחית – ניהול ופיקוח בע"מ ח.פ. 514868306
(להלן: "המוכר").

1. הודע לקונה שלצורך הקמת פרוייקט בניה (להלן: "הפרוייקט") על המקרקעין הידועים כחלקה 10 בגוש 7350 מגרש 100 ע"פ תב"ע תמל/1064 (להלן: "המקרקעין"), מקבל ו/או עשוי לקבל המוכר מבנק מזרחי טפחות בע"מ ("הבנק") אשראים, ערביות ושרותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראי"), וכי להבטחת האשראי יצר ו/או יצור המוכר, בין היתר, שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון על המקרקעין לטובת הבנק, שיבטיחו את האשראי שניתן ו/או שינתן למוכר בקשר לפרוייקט ו/או כל אשראי שאיננו בקשר לפרוייקט. כמו כן הודע לקונה, כי זכויות הבנק עפ"י השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון דלעיל עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה שרכש, כל עוד זו לא שוחררה ע"י הבנק, וזאת בין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק קדם למועד חתימת ההסכם, ובין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק היה לאחר מועד חתימת ההסכם.

2. א. הודע לקונה, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר על פי ההסכם (להלן: "היחידה") הינה חלק מהפרוייקט, וכי המוכר התחייב ו/או עשוי להתחייב כלפי הבנק לביצוע הפרוייקט, בהתאם לתנאי ההסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק.

ב. המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי ההסכם או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלום, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם. הואיל והפרוייקט כולל/יכולול הסדר תשלום בשוברי תשלום, העברת הכספים כאמור תבוצע באמצעות הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט שמספרו 210857 שנפתח/שייפתח בסניף/מרכז עסקים ירושלים (מס' סניף 403) של הבנק (להלן: "חשבון הפרוייקט"), וזאת אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיונפקו ע"י הבנק ויימסרו לקונה ע"י המוכר.

הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על נספח זה מתחייב הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל, וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

3. א. הודע לקונה, כי הוא זכאי לקבל מהמוכר ערביות (להלן: "הערביות") על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר") בגין כל התשלומים בקשר עם רכישת היחידה למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר, והמוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה ערבות כאמור סמוך לאחר ביצוע כל תשלום על ידו למוכר אך ורק בדרך של הפקדת התשלום לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לבצע תשלום כל סכום המגיע ממנו למוכר על פי ההסכם, אך ורק בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. הודע לקונה כי עפ"י התחייבויות המוכר כלפי הבנק בהתאם לתנאי הסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק, כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט, לא ייחשב כתמורה על פי ההסכם, והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבויות בגין תשלום כאמור ו/או לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. אין באמור בסעיף זה כדי לאיין או לגרוע מכל זכות העומדת לקונה כלפי המוכר עפ"י כל דין. למען הסר ספק: עסקות ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרוייקט ולא תזכינה את הקונה בקבלת החזקה ביחידה.

4. הודע לקונה, שהוצאת הערבויות תעשה ע"י הבנק בהתאם להוראות חוק המכר, וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם.

5. המוכר והקונה מתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה של נספח זה לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם תוקף גם בין הצדדים להסכם (דהיינו- בין הקונה לבין המוכר).

6. א. הקונה, מאשר בזאת כדלקמן:

אין לבנק ולא תהיה לו כל מחויבות או אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לפרוייקט, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תביעות בנזיקין כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הערבויות הבנקאיות שקבל או יקבל מהבנק, על פי תנאיהן.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור בס"ק (א) דלעיל:

1. אין בעובדה שהמוכר פרסם ו/או יפרסם בכל אופן ונוסח שהוא כי הבנק מלווה ו/או עשוי ללוות את הפרוייקט וכן אין בעובדה שהבנק מינה ו/או ימנה מפקח מטעמו על הפרוייקט, כדי להטיל על הבנק כל חובה בקשר עם בניית הפרוייקט, איכות הבנייה, קצב הבנייה, עמידה במיפרטים, מסירת החזקה ביחידה, או חובה לכל עניין אחר שבין הקונה למוכר בקשר עם הפרוייקט.

2. הפיקוח מטעם הבנק על הפרוייקט, ככל שייעשה, נעשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק בלבד.

3. אין במנגנון הפיקוח כדי לחייב את הבנק לוודא כי כספי הקונה משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרוייקט בכלל.

4. על הקונה להסדיר, במידה ויחפוץ, את מנגנוני ההגנה על כספו ישירות אל מול המוכר, והבנק מסיר מעל עצמו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח.

5. הקונה יהיה זכאי לפנות אל הבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט שיימסרו על ידו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:

5.1. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט;

5.2. באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.

5.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מסוימים מתוך שוברי התשלום.

ג. הודע לקונה זכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרוייקט ככל שיהיו, ו/או להמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, בהקמת הפרוייקט, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהיינה, ובלבד שזכויות הקונה לא תיפגענה, למעט על פי האמור במפורש בנספח זה.

ד. הודע לקונה זכותו של הבנק, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין האשראי ו/או בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהיינה:

1. להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרוייקט, ולהמשיך בהשלמת התחייבויות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה וזאת בכפוף לכך שלבנק תינתן בהתאם לקביעת בית המשפט המוסמך תוספת זמן מתאימה, מעבר ללוח הזמנים לגביו התחייב המוכר כלפי הקונה בהסכם, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם, ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו, כאמור.
2. להודיע לקונה כי ברצונו לשלם לו את יתרת הערבויות וכן את הסכום שיועבר ע"י הקרן כהגדרתה בחוק המכר בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (להלן: "סכום המע"מ"). במקרה כזה הקונה יהיה חייב לקבל את סכום הערבויות וסכום המע"מ, וזכותו של הקונה ביחידה תפקע עם קבלת מלוא סכום הערבויות וסכום המע"מ כאמור.

ה. הודע לקונה כי אם מסיבה כלשהי לא השתמש בזכותו לקבלת הערבויות, לא תחול על הבנק כל חובה לשלם לקונה סכום כלשהו ע"ח תשלומים שהקונה שילם למוכר.

ו. הודע לקונה כי המוכר אינו מייצג את הבנק ואינו רשאי להתחייב בשם הבנק.

7. במקרה של מימוש הערבויות ע"י הקונה והעברת סכום המע"מ, יראו את ההסכם כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה ביחידה תחזרנה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעקול, שעבוד, או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

8. הודע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו על פי ההסכם, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הערבויות בפרט, ובקשר ליחידה ו/או לפרוייקט בכלל.

9. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מייד עם ביטולו.

10. א. הודע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם ובנספח זה, ככל שהן נוגעות לבנק, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

ב. הודע לקונה שהמוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרוייקט ואת המקרקעין לטובת הבנק, וכן הודע לקונה כי אם הקונה לא ימלא אחר האמור בנספח זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק כספים כלשהם בקשר עם האשראי, לא יסיר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקף הערבויות שתינתנה לקונה.

ג. המוכר מתחייב למסור את החזקה ביחידה, כשהיחידה תהיה נקייה מכל חוב ו/או שעבוד למעט שעבוד מטעמו של הקונה, וכי אם הושלמה בניית היחידה, שולמה מלוא התמורה בגין רכישת היחידה ונמסרה החזקה בה עפ"י ההסכם ובהתאם להוראותיו, המוכר ינקוט בכל הפעולות הנדרשות על מנת שהבנק יוציא מכתב החרגה לטובת הקונה לפיו יאשר הבנק כי עם התקיימות התנאים עפ"י דין לביטול הערבויות, השעבוד הרובץ לטובתו על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.

ד. המוכר מתחייב כי במעמד מסירת החזקה ביחידה ו/או קודם לכן, הוא ימציא לידי הרוכש מכתב החרגה לטובת הקונה לפיו יאשר הבנק כי עם התקיימות התנאים עפ"י דין לביטול הערבויות, השעבוד הרובץ לטובתו על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.

11. **הקונה מאשר כי המידע המופיע במסמך זה הועבר אליו זמן סביר בטרם חתימתו על ההסכם.**
12. **נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו, ויחשב כ"חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, דהיינו- לטובת הבנק.**
13. **במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה לבין תנאי ההסכם, גוברים תנאי נספח זה.**

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

1. למוכר, 2. לקונה, 3. נשאר בסניף, 4. למהנדס

קובי ייטב הנדסה אזרחית –
ניהול ופיקוח בע"מ
ח.פ. 514868306

ניצני מבשרת בע"מ
ח.פ. 513659912

נספח ח1 – תוספת אישור פרטים לדיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין

לכבוד:

_____ ת.ז.
_____ ת.ז.
(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מס רכישה – הנחיות בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים

1. על פי הדין, רכישת דירה חייבת בדיווח לרשות המיסים, ובתשלום מס רכישה.
2. הדיווח והתשלום במועד הינם בגדר חובה חוקית החלה עליכם ובאחריותכם הבלעדית. לא תחולנה, בכל מקרה שהוא, כל אחריות ו/או חובה עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו – "משרד עו"ד מלחם-גיטליץ", בגין תקלה בדיווח ו/או בתשלום מס הרכישה.
3. הצהרה שהיא "שומה עצמית" מתבצעת באמצעות טופס "הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת" המצ"ב.
4. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי דיווח מקוון של ההצהרה הנ"ל לרשות המיסים יעשה על ידינו ו/או מי מטעמנו באופן מקוון מבלי שמוטלת עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו משרד "מלחם גיטליץ, עו"ד" אחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו חתומים ע"י הקונה ומאומתים כדין ע"י עורכי הדין או עו"ד אחר (ככל שהקונה יבחר לעשות כן), וימסרו לעורכי הדין / לחברה באחריותו הבלעדית של הקונה, לרבות לנכונותם.
5. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי עליכם לקבל שוברי תשלום מס רכישה, ולשלם אותם בפועל, בהתאם להנחיות רשות המיסים והחובה והאחריות הבלעדית בעניין זה מוטלת עליכם בלבד.
6. תשומת ליבכם כי על פי הנחיות רשות המיסים, שווי הרכישה כולל את ה"השתתפות בהוצאות המשפטיות" בהתאם לתקנות המכר (דירות) והגבלת גובה ההוצאות המשפטיות, התשע"ה-2014.
7. תשומת לבכם כי יום המכירה נקבע ליום החתימה על חוזה הרכישה.
8. תשומת לבכם להנחיות רשות המיסים בחוברת "דע זכויותיך וחובותיך, מדריך למוכר/רוכש זכויות במקרקעין" המתעדכנת מעת לעת ובמיוחד לאמור בנוגע לפטורים ממס הרכישה, זמין לנוחותכם גם באתר רשות המיסים באינטרנט.
9. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי.

בברכה,

ניצני מבשרת בע"מ ח.פ. 513659912 וקובי ייטב הנדסה אזרחית – ניהול ופיקוח בע"מ ח.פ. 514868306

הריני/ו לאשר קבלת ההנחיות הנ"ל, לרבות בנוגע לפטור ממס רכישה, כמפורט בחוברת "דע זכויותיך וחובותיך, מדריך למוכר/רוכש זכויות במקרקעין" כאמור בסעיף 8 לעיל, וכי ידוע לי/נו כי האמור לעיל אינו מהווה תחליף לקבלת ייעוץ משפטי מטעמי/נו, וכי בדקתי/נו באופן עצמאי, לרבות מי מטעמי/נו, את הנתונים אשר מילאתי/נו בהצהרה לרשות המיסים המצ"ב.

חתימת הקונה

נספח ח2- התחייבות הרוכש לתשלום מס רכישה

לכבוד

ניצני מבשרת בע"מ, ח.פ. 513659912
קובי ייטב הנדסה אזרחית – ניהול ופיקוח בע"מ ח.פ. 514868306

א.ג.נ.,

הנדון: התחייבות הקונה לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור על ביצוע התשלום

אנו הח"מ, רוכשי דירה מספר _____ בניין מס' _____ בפרויקט לפי חוזה מכר מיום _____ (להלן: "חוזה המכר" ו- "הדירה", בהתאמה), מצהירים בזה כי ידוע לנו כי בלא המצאת אישור שלטונות מיסוי מקרקעין ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מס הרכישה שחל עלינו, לא ניתן יהיה להעביר על שמנו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל, ולפיכך הננו מתחייבים ומסכימים כדלקמן:

1. לשלם לרשויות המיסים את מס הרכישה בגין רכישת הדירה ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום בהתאם למועדים על פי הדין ולהמציא לכם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה כהגדרתו בחוזה המכר, וכתנאי למסירת החזקה, אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מלוא מס הרכישה שחל עלינו.
2. אם שומתנו "הוקפאה" וטרם עלה בידינו למכור את דירת המגורים הנוספת שברשותנו, אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס מייד עם מכירת הדירה הנוספת, ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בהתאם להוראות כל דין, וכן להסדיר את תשלום מס הרכישה כאמור ולהמציא לידכם אישור מס-רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בדין.
3. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם לחוזה המכר, למעט לעניין המועדים להמצאת אישור מס רכישה כמפורט לעיל.

שמום המלא של הרוכש/ים:

חתימה

חתימה

לכבוד

ניצני מבשרת בע"מ, ח.פ. 513659912

ניצני מבשרת בע"מ קובי ייטב הנדסה אזרחית – ניהול ופיקוח בע"מ ח.פ. 514868306
ח.פ. 513659912

הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס רכישה
דירה מס' זמני: בבניין מס' _____ מגרש מס' _____
בפרויקט "מחיר מטרה"
חוזה מכר מיום: _____
הרוכש/ים: _____

1. הרינו מאשר/ים שהובא לידיעתנו כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963, עלינו להגיש דיווח לרשות המיסים בגין רכישת הממכר מחברתכם (תוך 30 ימים מיום המכירה) וכן לשלם מס רכישה בגין הממכר וזאת במועדים הקבועים בחוק (תוך 60 ימים מיום המכירה). את המס עלינו לשלם ללא כל קשר עם רישום הדירה על שמ/ינו בספרי המקרקעין.
2. היה ונשיב למשרדכם או למשרדי עוה"ד מלחם- גיטליץ מטעמכם את הדיווח חתום על ידינו ומאומת על ידי עורך דין לכל המאוחר בתוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם המכר, תפעלו בשמנו להגשת הדיווח בגין רכישת הממכר לרשות המיסים.
3. אנו מאשרים כי אין ל/לנו ולא תהיינה ל/לנו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפיהם בכל הנוגע לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו חתומים על ידינו ומאומתים כדין ע"י עורכי הדין או עו"ד אחר (ככל שהרוכש יבחר לעשות כן), וימסרו לעורכי הדין / לחברה באחריותו הבלעדית של הרוכש, לרבות לנכונותם.
4. ככל שאין אני/אנו בגדר משפרי דיור, הרי שלצורך קביעת סכום מס הרכישה אני/נו מצהיר/ים בזאת כי אין ל/לנו דירת מגורים והדירה הנרכשת היא דירתנו הראשונה. ידוע ל/נו כי ההצהרה הנ"ל משפיעה על גובה מס רכישה.
- 4.1 ידוע ל/נו כי: את המס עלינו לשלם בתוך 60 ימים מיום חתימת הסכם המכר על ידי תשלום בשובר שנקבל לכתובת שציינו על גבי ההצהרה או שניתן לקבלו אצל מנהל מס שבח ירושלים.
- 4.2 אי תשלום המס במועד יגרור אחריו תוספת הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וקנס על אי תשלום במועד בהתאם לשעורים שיהיו נהוגים מעת לעת.
5. ידוע לי כי עו"ד שירין ברגותי- מלחם ו/או עפר גיטליץ ו/או כל מי שימונו על ידי חברתכם יטפלו מטעמכם ברישום הזכויות בממכר על שמי (להלן: "עוה"ד"). למעט האמור ידוע לי והובהר לי כי עוה"ד אינם מייצגים אותי לעניין הסכם זה וככל שבחרתי לא להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמי, בחרתי זאת מרצוני החופשי ומסיבות השמורות עמי.

בכבוד רב,

 חתימה חתימה

נספח ט - בקשה והסכמה לרישום ולייחוד הערת אזהרה ו/או משכנתה

לכבוד
רשם המקרקעין

א.ג.נ.,

הנדון: בקשה והסכמה לרישום ולייחוד הערת אזהרה ו/או משכנתה
המקרקעין: בניין דירה מגרש גוש 7350, חלקה 10

הננו מבקשים בזה לרשום הערת אזהרה על המקרקעין שבנדון לטובתנו, וזאת אך ורק בד בבד עם רישום הערת אזהרה על המקרקעין לטובת מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, בקשר עם חוזה הרכישה בינו/בינים לבין ניצני מבשרת בע"מ, ח.פ. 513659912 וקובי ייטב הנדסה אזרחית – ניהול ופיקוח בע"מ ח.פ. 514868306 מיום ובהסכמתם.

אנו נותנים בזה את הסכמתנו מראש לביצוע הפעולות, כדלקמן:

- א. לעשות כל פעולה בקשר עם חלוקת המקרקעין והפרשת כל שטח מן המקרקעין לטובת הרשות המקומית ו/או כל פעולת פרצלציה, הפרשת שטחים, איחוד ו/או חלוקה, וכל פעולת רישום או הסדר לגבי המקרקעין, הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל מוסד או גוף מוסמכים, וכן כל פעולת בנייה ו/או שינוי ו/או פיתוח ו/או תכנון של כל חלק המקרקעין, כפי שתמצאו לנכון.
 - ב. לרשום כבית משותף את הבניינים שייבנה/ו מפעם לפעם על המקרקעין, לחתום על כל בקשה ו/או מסמך הדרושים לביצוע הרישום האמור, וכן על כל מסמך או מסמכים הדרושים לשינוי צו רישום הבניינים כבית משותף, הוספת תוספת לו, או שינוי תוספת אלה.
 - ג. לחתום מדי פעם על כל הסכם, תקנון, בקשה או מסמך הדרושים לרישום תקנון בהתאם לחוק המקרקעין, 1969-תשכ"ט, בנוסח שיתבקש על ידי ניצני מבשרת בע"מ, ח.פ. 513659912 וכן לחתום על כל הסכם, בקשה או מסמך הדרושים לשינוי התקנון, הוספת תוספת לו, או שינויו.
 - ד. לרשום על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הרכוש המשותף וכל חלק מהם, זיקות הנאה ו/או הערות כלשהן.
 - ה. לבצע העברות ו/או חכירות ו/או שעבודים בכל חלקי המקרקעין.
 - ו. לבצע רישום, מחיקה ורישום מחדש של הערות אזהרה ו/או משכנתאות לטובתנו לשם ייחודן לדירה ו/או ליחידות רישום ו/או חלקות משנה שיווצרו עקב כל פעולה של פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או עקב רישום בית משותף או בד בבד עם רישומו ו/או עקב כל פעולה אחרת במקרקעין. מובהר כי אנו מסכימים במפורש לייחוד הערת האזהרה ו/או המשכנתה שתירשם לטובתנו, לדירה, וכי זו תירשם אך ורק על זכויות הלווים בדירה.
- האמור לעיל מותנה בכך שלא יהא בכל פעולה כאמור לעיל כדי לפגוע בזכויותינו, וכן בכך כי הערת האזהרה שתירשם לטובתנו תיוחד אך ורק לדירה כהגדרתה לעיל.

חתימה וחותמת הבנק

שם נציג הבנק

אישור עורך דין

הנני מאשר בזה כי על המסמך דלעיל חתמו בפני נציגי הבנק מר/גב' _____ ומר/גב' _____ המוכרים לי אישית, וכי הינם מוסמכים לחתום בשם הבנק ולחייבו בחתימתם.

עורך דין

**נספח י - עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)
(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974**

לכבוד

(הקונים)

הנדון: חוזה מכר דירה מיום _____ דירה מס' _____ בפרויקט מחיר מטרה
להלן: "החוזה"

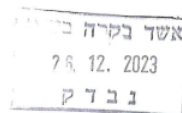
מבלי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), ובהתאם להוראות סעיף 1א2 לחוק, ברצוננו להביא לידיעתכם כי אתם זכאים להבטחת הכספים שתשלמו ע"ח מחיר הדירה באחת הדרכים הקבועות לשם כך בחוק כדלקמן:

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

- (1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
 - (2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
 - (3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (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, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על הערה;
 - (5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
- יובהר כי החברה תבטיח את כספי הקונה בהתאם להוראות סעיף 12(1) ותהא רשאית להחליף את הבטוחה אך ורק בבטוחה לפי סעיף 2(2) בלבד והכל בכפוף להוראות הסכם המכר בין הצדדים.
- א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 12(1) או (2), יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

ב.א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

- (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;
- (2) נמסרה החזקה בדירה לקונה;
- (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה



הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה".

בכבוד רב,

ניצני מבשרת בע"מ ח.פ. 513659912
מרח' דרך חברון 101 ירושלים

אנו מאשרים קבלת הודעתכם זו

הקונים

נספח יא - נספח הצמדת חניית נכה

בין:

ניצני מבשרת בע"מ ח.פ. 513659912
[להלן: "החברה" או "המוכרת"]

מצד אחד;

לבין:

_____ ת.ז.
_____ ת.ז.
(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית ביניהם
להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;

הואיל וביום _____ נחתם בין הצדדים חוזה מכר – דירה במחיר מטרה ביחס לרכישת דירה מס' (זמני) _____, המצויה בבניין מס' (זמני) _____ בפרויקט, כהגדרתם בחוזה המכר, לרבות חניות בהתאם למסומן בתוכניות המכר (להלן בהתאמה: "החוזה", "הדירה");
והואיל והודע לקונה שהמוכרת מחויבת להקצות מספר חניות נגישות המיועדות לשימוש של נכה, מתוך כלל החניות בפרויקט, וזאת על פי הדין ו/או היתר הבנייה ו/או דרישת הרשויות;
והואיל והודע לקונה שמקום החניה שהוקצה לדירה הינו חניה המסומנת בתכניות המכר כחניה נגישה, המיועדת לשימוש של נכה (להלן: "החניה הנגישה" ו-"נכה");
והואיל והודע לקונה כי החניה הנגישה וכן חניה נוספת, אם הוקצתה לקונה בהתאם להוראות החוזה (להלן: "החניות המוקצות"), הוקצו לו על תנאי וזאת עד למכר הדירה האחרונה בפרויקט, וכי במקרה שהמוכרת תמכור דירה בפרויקט לנכה, הזכאי לחניה הנגישה (להלן: "הקונה הזכאי"), תהיה זכאית המוכרת לבטל את הקצאת החניות המוקצות או את הקצאת החניה הנגישה לבדה, להצמידהן לקונה הזכאי ולהקצות לקונה חניה/ות אחרת/ות בפרויקט (להלן: "חניה/ות אחרת/ות"), כמספר החניות שבוטלו כאמור, הכול לפי שיקול דעתה של המוכרת, כמפורט בנספח זה להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הודע לקונה והוא מסכים ללא סייג כי החניות המוקצות הוקצו לו על תנאי, כאמור במבוא לנספח זה וכי במקרה שהמוכרת תמכור דירה בפרויקט לקונה זכאי, תהיה המוכרת זכאית לבטל לקונה את הקצאת החניות המוקצות או את הקצאת החניה הנגישה לבדה, להצמידו/ן לקונה הזכאי ולהקצות לקונה חניה/ות אחרת/ות, באותו חניון, לפי שיקול דעתה של המוכרת. המוכרת תעשה ככל יכולתה שהחניה האחרת תהא קרובה ככל האפשר לדירה.
- מבלי לגרוע מהאמור מובהר כי יכול שהחניות האחרות שתוקצינה כאמור לקונה, תהיינה עוקבות או לא צמודות האחת לשנייה.
2. יובהר כי כל הוראות החוזה יחולו ביחס לחניה/ות האחרת/ות, ללא שינוי.
3. הקונה מצהיר כי הוא מודע לזכותה של המוכרת להחלפת החניות המוקצות או החניה הנגישה בלבד, בחניה/ות אחרת/ות.
4. הקונה מצהיר כי במקרה של ביטול הקצאת החניות המוקצות או החניה הנגישה, כאמור לעיל, הקונה לא יהיה בעל זכות כלשהי בחניות האמורות.
5. המוכרת תשלח הודעה לרוכש בדבר ביטול הקצאת החניות המוקצות או החניה הנגישה לבדה ותציין מיקומן ומספרן של החניה/ות האחרת/ות שתוצמדנה לדירה. אם יידרש לכך על ידי המוכרת, מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך ו/או תכנית ו/או תוספת לחוזה, ביחס לחניה/ות האחרת/ות שתוקצנה לדירה, מיד עם דרישתה הראשונה של המוכרת.
6. אין באמור בנספח זה כדי לגרוע מהוראות החוזה. בכל סתירה בין הוראות נספח זה ובין הוראות החוזה – יגברו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ הקונה

_____ המוכרת

נספח יב' - עמלת ערבות חוק מכר

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום / /

ברצון המוכרת (החברה) להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף XXX בהסכם XXX שנחתם ביום XXX

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין המוכרת (להלן: "החברה"), ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר"), על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות").

מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן.

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - 3.1. עלויות הקמה בשיעור של % xxxxx מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי
 - 3.2. ריבית שנתית בשיעור של % xxxxx מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי
 - 3.3. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות ישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה
 - 3.4. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות
 - 3.5. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

הסכם ניהול

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין : מ.ר. ריבל בע"מ, חברה מס' 512861568
ע"י מורשה החתימה מטעמה ערן אספיר, ת.ז. 057056582
מרח' בן ציון ליאון 4, ירושלים
טלפון: 077-5055890

(להלן: "החברה ו/או חברת הניהול")

מצד אחד

לבין :

1. שם: _____ ת.ז. _____
2. שם: _____ ת.ז. _____
מרח'
טלפון: _____

שניהם ביחד ו/או לחוד ובערבות הדדית ביניהם

(כולם ביחד וכל אחד בלחוד שייקראו להלן לשם הקיצור: "הרוכש" או "הדייר")

מצד שני

הואיל : ובהתאם להסכם שנחתם עם חברת ניצני מבשרת בע"מ, ח.פ. 513659912, וחברת קובי ייטב הנדסה אזרחית – ניהול ופיקוח בע"מ ח.פ. 514868306 (להלן: "המוכרת"), הוקנתה לרוכש, בין היתר, הזכות להחזיק ביחידה מס' _____ בבניין מס' _____ שבשכונת בן שמן _____ לוד, בפרויקט מחיר מטרה _____ הבנוי/אשר ייבנה במקרקעין הידועים כגוש 7350, חלקה 10, והידועים גם כמגרש 100 על פי תכנית תמל/1064 [להלן: "החלקה או "הקרקע" או "הבניין"], הכולל 2 בניינים, ובהם 144 יחידות דיור (או מספר גדול יותר כפי שייקבע על ידי המוכרת, ובכפוף להוראות הדין) ושטחי מסחר, כמו גם שטחי שירות, חניות, קומות מסד, חניונים - קרקעיים ושטחים משותפים.

והואיל : ולפי תנאי חוזה המכר ו/או השכירות של יחידות הדיור בפרויקט ו/או שטחי המסחר, שנחתמו ו/או שייחתמו בין המוכרת לרוכשים ו/או השוכרים בפרויקט, נקבע כי המוכרת רשאית לקבוע שהשירותים המשותפים לכלל רוכשי הנכסים והמשתמשים בבניין ו/או בפרויקט וניהולם ייעשו ע"י חברת ניהול ואחזקה שתקבע על ידי המוכרת ולפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין ו/או מספר חברות ניהול כפי שייקבע על ידי המוכרת כאמור ;

והואיל : וחתימת הסכם ניהול מתחייבת גם על פי דרישת הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד ;

והואיל : ועל פי הסכם המכר נקבע כי הרוכשים יחתמו על חוזה ניהול בטרם מסירת הדירה ;

והואיל : והרוכש מאשר ומסכים לכך שניהול הפרויקט ו/או שטחי המגורים כפי שייקבע על ידי המוכרת, יבוצע על ידי חברת הניהול והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הניהול כמפורט במסגרתו ;

והואיל : והמוכרת מינתה את חברת הניהול לצורך ניהול הבניינים בפרויקט ; וחברת הניהול קיבלה על עצמה למלא, ותמלא תפקיד ניהול הבניינים בפרויקט, ומתן השירותים בו ;

והואיל : וברצון הצדדים להסדיר את ההתחייבויות ההדדיות בכל הנוגע לניהול הבניינים במסגרת הסכם ניהול זה.

על כן הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן :

הגדרות

בחווה זה, יהיו למונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת, וההגדרות המפורטות להלן תהווינה חלק בלתי נפרד מהסכם זה :

"החברה/ חברת הניהול" החברה או אישיות משפטית אחרת זולתה לה יומחו זכויות והתחייבויות החברה על פי הסכם זה.

"הפרויקט" פרויקט בנייה "מחיר מטרה", הידוע כ- "ניצני פארק הנחל", שכונת בן שמן לוד, הכולל 144 יחידות דיור (או מספר גדול יותר בכפוף להוראות הדין), ושטחי מסחר, כמו גם שטחי שירות, חניות, חניונים תת-קרקעיים, קומות מסד, שטחים משותפים.

ניצני מבשרת בע"מ קובי ייטב הנדסה אזרחית –
ניהול ופיקוח בע"מ
ח.פ. 513659912 ח.פ. 514868306

יחידת דיור /או חנות ו/או יחידה מסחרית בשטחי הפרויקט.	"הדירה"
כל אחד מבעלי הדירות ו/או המחזיקים ו/או השוכרים בפרויקט, לרבות הרוכש.	"הדייר" או "הדיירים" או "המחזיקים"
הנציגות שיבחרו בה הדיירים ואשר תוקם על פי הוראות חוק המקרקעין , התשכ"ט 1969 לכשתוקם.	"נציגות הדיירים"
מערכות ו/או מתקני מיוזג אויר משותפים, מעליות, חשמל, אינסטלציה, מתקני פינוי אשפה, תאורה, תקשורת, מים, ביוב, פירי ו/או חדרי אשפה, חדרי טכניים, שפ"פ, ומערכות ו/או מתקנים אחרים משותפים בבניין ולרבות כל המתקנים האחרים המהווים חלק מן הרכוש המשותף ו/או המשרתים את הפרויקט.	"המתקנים"
כל חלקי הבניין ומתקניו, שאינם דירות ו/או חנויות ו/או צמידויות ליחידות פרטניות בבניין, לרבות חצרות, רחבות, שטחי מעבר, שטחי חניה, גגות, מעליות, לובי, מבואות כניסה בכל הקומות, מועדוני דיירים, מקלטים, גינות, חדרי המדרגות, חדרי אשפה, חדרי טכניים, מבואות, ולמעט רכוש אשר הוצא במפורש מתכולת הרכוש המשותף לצרכי מתן השירותים בהסכם זה בלבד (כגון: תאורה, ניקיון וכו'), וכל יתר חלקי הבניין אשר מעצם טיבם מיועדים לשימוש המשותף של הדיירים ו/או משרתים ו/או משמשים כרכוש משותף בפועל ונדרשת בהם פעולת אחזקה.	"שטחים משותפים" או "הרכוש המשותף"
כל הפעולות והשירותים שיידרשו בשטחים המשותפים ובמתקנים, ובכלל זה ניהול, הפעלה, תיקון (ככל שאיננו באחריות המוכרת על פי הסכמי המכר ו/או על פי חוק המכר (דירות)), אחזקה, חידוש, ניקיון, תאורה וכן כל פעולה אחרת ו/או נוספת שחברת הניהול תבצע על פי הסכם זה במסגרת ריכוז ניהול הבניינים בפרויקט, לרבות ביטוח צד שלישי וביטוח שטחי הרכוש המשותף ו/או מערכתיו ו/או מתקניו, ושירותים נוספים שיידרשו לפי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול, באופן שיבטיח את אחזקת ושמירת השטחים המשותפים ו/או המתקנים, ו/או כל פעולות הניהול שיבוצעו על ידי חברת הניהול בפרויקט	"השירותים" או "שירותי הניהול" או "ניהול הבניין"
כל ההוצאות הכרוכות בניהול הבניין ומתן השירותים על ידי חברת הניהול בבניין, ולרבות בגין מימון ורכישת ציוד ומתקנים לצורך ביצוע השירותים.	"הוצאות הניהול"

מבוא ונספחים

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו כאילו נכלל בגוף ההסכם.
2. הכותרות בהסכם זה משמשות לנוחות בלבד, לא תהיה להן כל נפקות משפטית והן לא תשמשנה לפירוש ההסכם.

מהות ההתקשרות

3. חברת הניהול מקבלת על עצמה את הניהול והביצוע הבלעדיים של כל השירותים הדרושים, בטיב ובאיכות טובה, ולדאוג לפעילות תקינה וסדירה של המתקנים, וזאת למשך כל תקופת הסכם הניהול, ולבצע כל תיקון שבתחום אחריותה בהקדם, בכפוף לתנאים והתמורה המפורטים בהסכם זה.
4. הדייר, מאשר כי הודע לו בדבר מסירת הניהול כאמור על ידי המוכרת לחברת הניהול, בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם זה.
5. הדייר מתחייב שלא לבצע את השירותים או חלק מהם בעצמו או באמצעות אחר כלשהו פרט לחברת הניהול.
6. בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף חברת הניהול תקבע את היקף השירותים, סוגם, טיבם, רמתם ותדירותם ואיזה חלק מהם יסופק לשטחים המשותפים או לחלקים מסויימים מהם ואת זמני ואופן אספקתם בכפוף למפרט השירותים כפי שיימסר בסמוך לפני מועד תחילת מתן שירות הניהול כהגדרתו להלן. על אף האמור, מובהר כי האמור לעיל לא יגרע מהתחייבויות הדייר לשלם את דמי הניהול.
7. הדייר מייפה את כוחה של חברת הניהול לקבל לחזקתה או לשימושה את השטחים המשותפים ו/או המתקנים, וחברת הניהול מתחייבת לעשות כן.

הוראות ונהלים

8. הודע לדייר כי חברת הניהול תקבע מעת לעת נהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע השירותים בכפוף להוראות הדין ובתיאום עם הנציגות, והדייר מתחייב לנהוג לפיהן.
9. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע כללי התנהגות שיחייבו את הדייר ו/או כל המשתמשים ביחידות בבניין וזאת על מנת לשמור על רמתו של הבניין ולמנוע הפרעות ומטרדים למי מהמחזיקים והמשתמשים ביחידות שבבניין והכל בהתאם להוראות הדין.

10. בכפוף להסכמת נציגות הדיירים חברת הניהול תהא רשאית לקבוע הוראות לגבי סדרי כניסה ויציאה וכן הכנסת אורחים לבניין, בנוגע לסדרי ביטחון, בנוגע לסדרי גישה לשטחים המשותפים, לגבי אופן השימוש בשטחים המשותפים, וכיוצא באלה הוראות שונות והכל בהתאם להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה.
11. תהא חברת הניהול רשאית לאכוף ביצוען ו/או קיומן של הוראות תקנון הבית המשותף כפי שיאושר על פי דין.

התחייבויות הדייר

12. הדייר מתחייב בזאת:

- 12.1 הדייר, מכוח זכויותיו בדירה ו/או בשטח המסחרי, ובקשר לכך, מוסר את ניהול הבניין ומתן השירותים בו לחברת הניהול, ומתחייב לנהוג בהתאם להוראות המפורטות בהסכם זה ולהיות קשור רק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול הבניין ולמתן השירותים בבניין ו/או בפרויקט לפי הסכם זה, למשך תקופת הסכם הניהול.
- 12.2 להשתתף בכל ההוצאות והתשלומים הנקובים בהסכם זה ו/או בהסכם הרכישה ו/או כאלה שיוחלט לגביהן על ידי נציגות הדיירים בבניין ו/או על ידי רוב כדין של הדיירים, והכרוכות בביצוע השירותים ומתן שרותי הניהול, וזאת בגין זכויותיו ושימוש בדירה ו/או בשטח המסחרי.
- 12.3 להימנע בעצמו ו/או למנוע ממישהו אחר (זולת חברת הניהול) מלבצע כל פעולה או טיפול שנמסרו לפי הסכם זה בלעדית לידי חברת הניהול.
- 12.4 כי הוא, לרבות מי מטעמו בדירה, ישתפו פעולה עם חברת הניהול כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והטוב של השירותים בבניין ו/או בפרויקט. הדייר מתחייב למלא אחר כל הוראות התקנון של הבית המשותף ו/או תקנון ניהול של הבניין וימלא אחר חובותיו על פי דין כבעל דירה בבית משותף.
- 12.5 לאפשר לחברת הניהול ולבאים מכוחה את הכניסה והגישה לרכוש המשותף ו/או לדירה, לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול הבניין ואחזקה במתקנים ובשטחים המשותפים ובמסגרת שרותי הניהול, בין אם עבודות אלה תעשה עבור הדייר עצמו ובין אם עבור הדיירים בבניין ו/או בפרויקט ו/או כל חלק מהם ו/או בזיקה לכל חלק מחלקי הפרויקט והבניין. לשם ביצוע האמור לעיל תהיה רשאית חברת הניהול לפתוח קירות, רצפות, תקרות, וחלקים אחרים וכן להחליף ולתקן אינסטלציות וצינורות, להתחבר אליהם ולבצע כל עבודה ופעולה סבירה על פי שיקול דעתה, ובלבד שחברת הניהול תחזיר את המצב בדירה לקדמותו.
- 12.6 להודיע לחברת הניהול על כל תקלה או פגם הנגלה לעיניו, מיד עם גילוי הפגם או התקלה.
- 12.7 בנוסף ומבלי לפגוע בכל האמור לעניין זה בהסכם הרכישה ו/או בתקנון הבית המשותף כפי שיאושר על פי דין, מתחייב הדייר שלא לבצע את השינויים הבאים: שינויים בצבע החיצוני או הציפוי החיצוני, גוון הזכוכיות, סוג אלומיניום ושינוי במעקות, שינויים בחלונות, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת שלטים מכל סוג שהוא, התקנת מזגן שלא במקום המיועד וכל שינוי אחר שיש בו בכדי לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני ו/או הפנימי של הבניין או שיש בו בכדי לפגוע בעמידות הבניין או בשלד, וכל שינוי אחר שהינו אסור ו/או בניגוד לקבוע בהסכם הרכישה.
13. הדייר, מאשר כי ידוע לו שהמעברים, חדרי המדרגות, המסדרונות והכניסות שיכללו בשטחים המשותפים בבניין, או בהתאם להסכם זה או להסכם הרכישה, ושיש למחזיקים, כולם או חלקם, זכות שימוש ו/או מעבר בהם, ישמשו למעבר ולשימוש הכללי בלבד. הדייר מתחייב בזה שלא להניח בהם חפצים, לא לחסמם ולא להפריע את התנועה החופשית בהם. מבלי לגרוע מן האמור, הדייר מתחייב שלא להניח מיטלטלין או חפצים כלשהם מחוץ לדירה באופן שיש בו משום הפרעה ו/או מטרד למי מן הדיירים.
14. העלייה לגג הבניין, למעט כניסה של דייר לכל חלק מהגג הצמוד לדירתו, הכניסה אליו וכן כל שימוש ו/או כניסה בחדרי המכונות של המעליות, מיזוג האוויר משאבות מים, מתקני ביוב ואספקת חשמל ומתקנים וחדרים אחרים, אסורים בהחלט, פרט לבעלי מקצוע העוסקים בהחזקה ובתיקון של המתקנים והמערכות האמורות באישור חברת הניהול.
15. הדייר מסכים מראש לכך שחברת הניהול תקבע תקנות לבניין ו/או הוראות אחרות, לרבות לעניין ניהול הבניין והתחייבויות הדיירים, אחד כלפי משנהו ו/או כלפי חברת הניהול והוא מסכים לכך ומתחייב

לנהוג על פי תקנות אלו, בכפוף להוראות הדין. מוסכם ומוצהר בזה שהתקנות וההוראות לא יהיה בהן כדי לפגוע בצורה כלשהי בזכויות הדייר שביחס לדירה עצמה ו/או הצמדותיה, על פי הסכם הרכישה.

16. דייר שהנו בעל זכויות בדירה ו/או בשטח מסחרי, יהיה אחראי לכך שכל שוכר ו/או מחזיק ו/או משתמש מטעמו בנכס, ימלא אחר כל הוראות הסכם זה, ולכלול אותו כחלק ממסמכי ההתקשרות בינו לבין שוכר כאמור.

העובדים וקבלני המשנה לניהול הבניין

17. חברת הניהול תפעל לצורך מתן שרותי הניהול בבניין ו/או בפרויקט באמצעות עובדים, קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת כפי שתיקבע על ידה ועל מנת ליתן את שרותי הניהול.
18. במסגרת שרותי הניהול תעמיד חברת הניהול לצרכי ניהול הבניין את אב הבית אשר יהא זמין גם לאחר שעות העבודה המקובלות, למקרי חירום בלבד.
19. חברת הניהול מאשרת כי כל השירותים יינתנו על ידה כקבלן עצמאי בלבד וכי כל העובדים אשר יועסקו בקשר עם מתן השירותים לא ייחשבו כעובדים של הדיירים ולא יתקיימו יחסי עובד ומעביד בינם לבין הדיירים, ולא תהא כלפיהם אחריות כלשהי מצד הדיירים. כן מוסכם כי קבלני המשנה, בעלי המלאכה, ספקי החומרים, השירותים, הציוד והמתקנים ונותני השירותים למיניהם יפעלו אך ורק עבור ובשם חברת הניהול וכי הדיירים לא ייחשבו, בין במישרין ובין בעקיפין, כמעבידיהם או כמקבלי שירותים מהם.
20. חברת הניהול מתחייבת בזאת לבצע את שרותי הניהול תוך ציות לכל דין, חוזה, והוראה של רשות מוסמכת. כן תבצע חברת הניהול כל החלטה של רשות שיפוטית מוסמכת, וכל הוראה בדין שתצא מכל רשות מוסמכת ותמלא אחריה.

תקופת הניהול

21. שרותי הניהול בבניין יינתנו החל ממועד מתן הודעה בכתב על ידי חברת הניהול לדיירים בסמוך לאחר תחילת האכלוס בבניין (להלן: "מועד תחילת מתן שרותי הניהול"). מובהר כי חברת הניהול רשאית לדחות את מועד תחילת מתן שירותי הניהול עד למסירה בפועל של 75% מהדירות בפרויקט לדייריהן על ידי המוכרת.
22. תוקף הסכם ניהול זה הינו למשך 24 חודשים ממועד תחילת מתן שירותי הניהול.
23. ככל ולפחות 90 יום לפני הגעת המועד לסיום ההסכם כאמור בסעיף 22, תתקבל באסיפת דיירים החלטה על חידוש ההתקשרות עם חברת הניהול, וזאת בהתאם לקבוע בהוראות סעיף 71 (ב) לפרק ו' לחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), יחודש תוקף ההסכם, וזאת בכפוף לתנאים שישכימו עליהם הצדדים להמשך ההתקשרות ביניהם.
- ככל שלא חודשה ההתקשרות בין הצדדים כאמור לעיל, תפנה חברת הניהול את שטחי הפרויקט בתום תקופת ההסכם, ותמסור את הניהול לחברה שתבחר או לנציגות.

הוצאות הניהול ודמי הניהול

24. חברת הניהול תוציא את כל הוצאות הניהול הקשורות בניהול הבניין ומתן שירותים על חשבונם של הדיירים בבניין.
25. הדייר מתחייב לשאת ביחד עם יתר הדיירים לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף בהתאם לחוק המקרקעין, החל ממועד תחילת מתן שירותי הניהול, בכל הוצאות הניהול ומתן השירותים, הישירות והעקיפות, ולרבות בגין עלויות תקורה (להלן "הוצאות האחזקה"). לתשלום הוצאות האחזקה יתווסף מע"מ כדין.
26. לסך תשלום הוצאות האחזקה, יתווסף שכרה של חברת הניהול בגין טיפולה בניהול הבניין ומתן השירותים בסך המקובל והנהוג באותו אזור בפרוייקטים דומים לפרוייקטים נשוא הסכם זה, כפי שיוסכם בין חברת הניהול לנציגות הבית המשותף (להלן: "דמי הניהול"). לדמי הניהול יתווסף מע"מ כדין. תשלום דמי הניהול, בדומה לתשלום ההוצאות, יחול על הדייר באופן יחסי לחלקו ברכוש המשותף בבניין וישולם על ידו בעת תשלום ההוצאות.
27. על אף האמור בסעיף 25 וסעיף 26 לעיל היה וייקבע בתקנון הבית המשותף, כפי שיאושר על פי דין, מנגנון אחר לחלוקת הוצאות האחזקה ו/או דמי הניהול ו/או חלקם של הדיירים בהוצאות תחזוקת הרכוש המשותף, יחול האמור בתקנון הבית המשותף על חלוקת הוצאות האחזקה ודמי הניהול בין הדיירים, וזאת החל ממועד רישום הבית המשותף והכל בכפוף להוראות כל דין.

28. הדייר ישלם את חלקו, בהוצאות האחזקה ודמי הניהול כפי שייקבעו על ידי חברה הניהול, והוא מתחייב לשלמו מדי חודש בחודשו ביום ה-1 לכל חודש בגינו הם משולמים. מוסכם כי חברת הניהול רשאית לדרוש מן הדייר להפקיד בידיה המחאות מעותדות לתשלום דמי הניהול למשך 12 חודשי הניהול הבאים, בכל פעם. לחילופין תשלום הוצאות האחזקה ודמי הניהול יבוצע באמצעות הוראת קבע שעליה יידרש הדייר לחתום לטובת חברת הניהול.
29. לדייר ידוע והוא מסכים לכך, שכל הוצאה נוספת במסגרת ניהול הבניין ו/או אחזקת הרכוש המשותף, לרבות הוצאות בגין הפעלת ו/או אחזקת מתקנים העוברים בתחום הרכוש המשותף, ולרבות כל הוצאה שהינה בעבור שירותים שהינם בנוסף ו/או מעבר לשירותים המנויים בהסכם זה, תחול על כל הדיירים באופן יחסי, כל אחד כפי חלקו ברכוש המשותף וזאת כפוף לאמור בסעי' 27 לעיל.
30. מובהר בזאת במפורש כי, בכל מקרה, הדייר יהיה אחראי לתשלום הוצאות האחזקה ודמי הניהול בבניין במלואם, לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף ובכפוף לאמור בסעי' 27 לעיל, וזאת החל ממועד מסירת החזקה בדירה לידיו, וזאת גם אם הוא אינו מתגורר בדירה ו/או לא נעשה בדירה כל שימוש בפועל ו/או היא עומדת ריקה, ובשום מקרה לא יוכל הדייר להישמע בטענה כאילו החבות בתשלום ההוצאות ו/או דמי הניהול אינה חלה עליו ו/או אינה חלה בכלל.
31. מוסכם כי חברת הניהול תטפל בגביית תשלום הוצאות האחזקה ודמי הניהול מאת הדיירים ותוציא דרישות לתשלום לדיירים שלא שילמו את מסי ועד הבית כנדרש. עלויות גבייה ועלויות הוצאות בגין הגשת תביעות כנגד הדייר אשר מסרב לשלם את תשלום ההוצאות ודמי הניהול יחולו על קופת הניהול של הבניין. חברת הניהול לא תהא חייבת במתן שירותים במקרה שבו עקב אי תשלום מצד הדיירים אין תקציב מספיק ו/או מימון בקופת הניהול.
32. בכל מקרה בו הדייר יפגר בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם יפר תנאי הסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר העומד לה ו/או לנציגות הבית המשותף, להטיל ולגבות בגין החוב ריבית בשיעור המקסימלי הנגבה _____ ללקוחות רגילים באשראי חריג לא מאושר מיום הפיגור ועד לסילוקו בפועל, וכן לדרוש מאת הדייר כל הוצאה או תשלום שיחולו בפועל על קופת הניהול עקב הפרת הסכם זה על ידו, במלואם והכל בכפוף להוראות כל דין.
33. סירובו ו/או אי נכונות ו/או אי רצונו של דייר לקבל שרות כל שהוא ו/או רצונו להפסיק את ניהול וביצוע השירותים כולן או חלקן, לא ישחררו את הדייר מחובת ההשתתפות בתשלום ההוצאות ודמי הניהול וביצוע השירותים בהתאם לתנאי הסכם זה. כל העברת זכויות של הדייר בדירה, אם תבוצע, לא תשחרר אותו מהתחייבויותיו כלפי חברת הניהול, אלא לאחר שהוא הסדיר את כל חיוביו לחברת הניהול עד למועד העברת החזקה לנעבר, והנעבר חתם על הסכם ניהול במקומו. אין באמור לעיל בכדי להוות הסכמה כלשהי להעברת הזכויות בדירה ולעניין זה חלות הוראות הסכם הרכישה.
34. מוסכם כי חברת הניהול תהיה רשאית, לשם הבטחת אחזקת ו/או החלפת ו/או חידוש מתקנים (להלן: "הטיפול במתקנים"), להקים קרן למטרות אלה ולגבות עבורה כספים מהדיירים במסגרת הוצאות האחזקה. כל סכום שיופקד לקרן זו, יופקד לחשבון נפרד ויעודי לשם כך שיוחזק וינהל על ידי חברת הניהול, וייחשב כפיקדון שהופקד בידיה הנאמנות של הקרן וישמש כאמור רק למטרות שלשמה הוקמה הקרן כאמור, בתיאום עם נציגות הדיירים. אין בהפקדת כספים לקרן כאמור כדי לגרוע מחובת הדיירים לבצע כל תשלום נוסף, ככל שהכספים המופקדים בקרן אינם מספיקים לשם הטיפול במתקנים כאמור.

ספרי חשבונות

35. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות על כל הוצאותיה והכנסותיה בגין מתן שרותי הניהול לבניין, וכן כרטסת שתכלול כרטיס נפרד לכל דייר ודייר והמפרטת את התשלומים שביצע לקופת הניהול. הרישומים והחשבונות אצל חברת הניהול, כשאלה מאושרים על ידי רואה חשבון של חברת הניהול יהוו ראיה לכאורה לנכונותם, ולחובת התשלום של הדייר על פיהם בתשלום הוצאות האחזקה ובדמי הניהול. בסמוך לאחר כניסתו לתוקף של הסכם זה, תעביר חברת הניהול לדיירים הערכה ראשונית של עלות הוצאות האחזקה ודמי הניהול לדירה.
36. תוך תקופה שלא תעלה על שישה (6) חודשים לאחר ה- 31.12 בכל שנה, תערוך חברת הניהול חשבון סופי של ההוצאות לגבי התקופה של שנת העסקים החולפת (כולל דמי הניהול) (להלן: "החשבון

השנתי) ותמציא העתק מחשבון זה למחזיק. החשבון השנתי כשהוא מבוקר ומאושר על ידי רואי החשבון של חברת הניהול ישמש ראיה מכרעת לגובה ההוצאות בפועל.
37. כל דייר הבניין יהיה זכאי לקבל מידע בנוגע להוצאות האחזקה ודמי הניהול וזאת על ידי פנייה מסודרת ישירות לחברת הניהול.

היקף השירותים

38. מעת לעת וככל שהדבר יידרש במסגרת צרכי הניהול השוטפים של הבניין, ייבחן הצורך בהוספת שירותים ו/או בהפסקת שירותים ו/או בביצוע שינויים בהיקף השירותים או זמינותם. כל שינוי בשירותים כאמור בסעיף זה, מותנה בהסכמה שתושג בין, נציגות הבית המשותף לבין חברת הניהול, ויתואם עם חברת הניהול.

ביטוחים

39. בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף, חברת הניהול מתחייבת בזאת כחלק מניהול הבניין ומתן השירותים לערוך למשך כל זמן שהסכם זה עומד בתוקפו, את הביטוחים הדרושים על פי שיקול דעתה, בשמה ובשם כל אחד מן הדיירים בבניין (להלן: "**ביטוחי חברת הניהול**"), ולשלם את דמי הביטוח בגינם במלואם מתוך קופת הניהול וכחלק מהוצאות האחזקה, ובכלל זה הביטוחים הבאים:

א. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין כל הפעולות והפעילויות אשר מבוצעות על ידי חברת הניהול בבניין, לרבות על ידי שולחיה, עובדיה, שלוחיה, קבלני המשנה, וזאת לרבות כל תביעה שבגין נזק גוף ו/או מוות, אשר ייגרמו לכל אדם, בין למי מטעמה ובין לדיירי הבניין ו/או שוכריהם ו/או אורחיהם ו/או מי מטעמם, ואשר עילתם במעשה או מחדל מצד חברת הניהול וזאת בגבול אחריות שלא יפחת מ _____ לאירוע ובמצטבר למשך שנת ביטוח אחת או גבול אחר גבוה ממנו, אשר ייקבע על ידי חברת הניהול לאחר התייעצות עם יועץ ביטוח מטעמה.
ב. ביטוח אחריות מעבידים בגבול אחריות שלא יפחת מ _____ לעובד למקרה ובמצטבר לשנת ביטוח אחת, או גבול אחר גבוה ממנו, אשר ייקבע על ידי חברת הניהול לאחר התייעצות עם יועץ ביטוח מטעמה.

40. בכל הביטוחים שם המבוטח יהא: "חברת הניהול וכל אחד מדיירי הבניין ו/או בעלי הנכסים בבניין ו/או המחזיקים בנכסים".

41. חברת הניהול תהיה רשאית בכל עת, על פי שיקול דעתה הסביר, לשנות ו/או לבטל ו/או להחליף את ביטוחי חברת הניהול ו/או לבצע ביטוחים נוספים.

42. מובהר כי הדייר מחויב לבצע ביטוח לרכושו לרבות המחסן, וכי ככל שלא יבצע ביטוח כאמור, פטורה חברת הניהול מחבות מכל סוג בהקשר לנזק ברכושו הפרטי של הדייר.

הפסקת שירותי הניהול

43. מוסכם כי על אף האמור לעיל, בכל אחד מן המקרים הבאים תהא רשאית חברת הניהול להפסיק את ניהול הבניין ומתן השירותים, כולם ו/או חלקם, לאחר מתן הודעה בכתב על כך לכל המחזיקים 60 יום מראש:

א. דמי הניהול אינם משולמים כולם ו/או חלקם ו/או שהוצאות הניהול אינן משולמות על ידי הדיירים בבניין, כולן ו/או חלקן, באופן שבו ישנו גירעון בקופת הניהול וחברת הניהול סבורה כי לא ניתן להמשיך בניהול הבניין ובאספקת השירותים.

ב. נוצרה מניעה על פי דין להמשיך מתן השירותים.

ג. חברת הניהול החליטה, על פי שיקול דעתה הסביר, להפסיק את ניהול הבניין ומתן השירותים.

44. ניתנה הודעה כאמור על ידי חברת הניהול רשאית חברת הניהול, לפי בחירתה, להעביר את ניהול הבניין לאחריות הדיירים כפי שתמצא לנכון בכל דרך חוקית.

45. למען הסר ספק מובהר כי היה והפסיקה חברת הניהול את מתן השירותים בבניין, הדיירים יהיו חייבים לכסות את כל התשלומים בגין הוצאות הניהול ודמי הניהול, וזאת עד לתום תקופת הניהול מטעמה בפועל.

העברת זכויות והתחייבויות

46. חברת הניהול רשאית להמחות ולהסב את כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לחברת ניהול אחרת, ובלבד שהנסב יקבל על עצמו את מלוא התחייבויות חברת הניהול על פי ההסכם ויסכים לכל הוראות הסכם זה. מודגש כי ככל שנציגות הדיירים לא תיתן אך הסכמתה בכתב להמחאת הזכויות כאמור, תישאר חברת הניהול ערבה לקיום התחייבויותיה על פי ההסכם.

פיצול ניהול שטחי המגורים ושטחי המסחר

47. מוסכם בזאת כי היה והמוכרת תחליט לפצל את ניהול שטחי המגורים ושטחי המסחר, אז ייחשב הסכם זה ככזה המוציא מכללותו את שטחי המסחר ו/או השטחים המשותפים ו/או המתקנים הצמודים באופן בלעדי לשטחי המסחר ו/או משמשים אותם באופן בלעדי, והוא יחול רק על השטחים המשותפים ו/או המתקנים הצמודים ו/או המשמשים באופן בלעדי את שטחי המגורים ו/או על השטחים ו/או המתקנים המשותפים לשטחי המגורים והמסחר יחדיו. ככל ויהיה ניהול נפרד כאמור, אז תבוצענה, על ידי חברת הניהול, ההתאמות הדרושות בחלוקת הוצאות האחזקה ודמי הניהול בין דיירי שטחי המגורים בהתייחס לשטחים המשותפים ו/או המתקנים הצמודים ו/או המשמשים באופן בלעדי את שטחי המגורים.

שונות

48. להסרת ספק חברת הניהול לא תחשב "כשומר" על הדירה ו/או היחידה ו/או על תכולתה ו/או על איזה שטח הכלול בבית ו/או בפרויקט ו/או בשטחים המשותפים ו/או במתקנים, לצורך ו/או בקשר עם חוק השומרים, תשכ"ז 1967 ו/או האחריות לפי אותו חוק ו/או אחריות מסוג דומה, בין חוזית, בין נזיקית ובין אחרת.
49. חתימת הדייר ו/או אחד מיחיד הדייר בדירה ו/או מי שימונה לכך מטעמו ו/או המחזיק מטעמו בדירה, על כל מסמך, מכתב או אישור, בקשר עם ביצוע של הסכם זה ו/או הנובע הימנו, תחייב את כל יחיד הדייר לכל דבר ועניין.
50. לעניין הסכם זה, לא יהא תוקף לכל שינוי, תיקון, ויתור או ארכה, אלא אם נעשו בכתב, ונחתמו על ידי שני הצדדים להסכם, למעט אם צויין במפורש אחרת בהסכם זה.
51. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כמופיע בכתרת הסכם זה. הודעה בכתב מטעם הדייר שתימסר בכתב או בדואר רשום, והודעה שתימסר לדייר לתיבת הדואר של דייר בבניין ו/או תוכנס מתחת לסף הדלת ו/או תודבק על גביה ו/או תועבר בדוא"ל לכתובת המפורטת בהסכם זה לעיל, תיחשב כאילו נמסרה לדייר עצמו, במועד בו היא הועברה על ידי חברת הניהול.
52. החל מתאריך המסירה כתובתו של הדייר תהיה הדירה מושא הסכם זה.

ולראיה בוא הצדדים על החתום:

הדייר

חברת הניהול