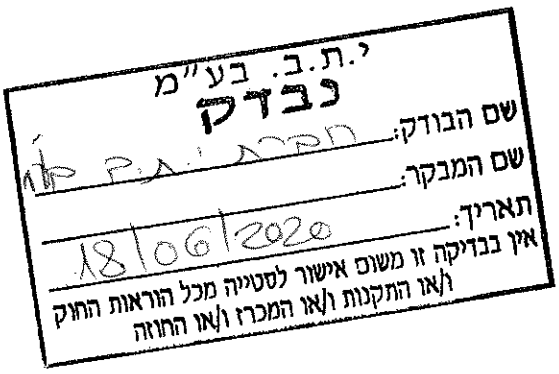


<u>פרויקט HIGH באינפילים אשקלון</u>

דירה מס' (זמני):_____ קומה: _____

שטח (מ"ר):_____ , מס' חדרים:_____

כיווני היחידה: _____, חנייה מס':_____

שטח חצר ו/או מרפסת (מ"ר): _____

<u>(להלן: "הדירה")</u>

<u>הסכם מכר דירת מחיר למשתכן</u>

שנערך ונחתם בתל אביב ביום ____ בחודש _____2020

ב י ן : **ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ**

ח.פ 51-444301-9

מרח' האורגים 27, אשדוד

טלפון: 03-9495967, פקס: 03-9494300

(להלן: "החברה")

<u>מצד אחד</u> ;

ל ב י ן :

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מרח' _____

טלפון: _____, _____

(שניהם יחד וכל אחד לחוד להלן: "הקונה")

<u>מצד שני</u> ;

ה ו א י ל והחברה הינה בעלת מלוא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ והידוע כמגרש _____ בניין _____, לפי תכנית מפורטת מס' _____ כמפורט בתיק רמ"י מס' _____ (להלן: "**המקרקעין**"), לפיהן זכאית החברה לבנות בניין/ני מגורים ברחוב _____, באשקלון ;

ו ה ו א י ל והחברה מתכוונת לבנות על המקרקעין בנייני מגורים וזכאית למכור את הזכויות בדירות אותן היא עומדת לבנות במסגרת מסלול מחיר למשתכן.

ו ה ו א י ל והחברה מצהירה כי הבניין/ים יבנו על ידה ו/או באמצעותה וכי היא זכאית למכור את כל הבניינים ו/או היחידות שבהם ;

ו ה ו א י ל והקונה מעוניין לרכוש מהחברה את הדירה, בהתאם לתנאי הסכם זה ;

ו ה ו א י ל והחברה מעוניינת למכור לקונה את הזכויות בדירה, על הצמדותיה והחלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לדירה בהתאם לתנאי הסכם זה;

ו ה ו א י ל והצדדים מעוניינים להסדיר את יחסיהם בהסכם זה, הכל כפי שיפורט להלן;

<u>לפיכך, הוסכם, הוצהר והותנה ע"י הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא ונספחים:</u>**

א. המבוא להסכם זה, הצהרות הצדדים בו והנספחים הרצופים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

ב. בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או דו משמעות בין הוראה מהוראות הסכם זה לבין הוראה שבנספח, תהא הוראת ההסכם גוברת והוראת הנספח תפורש לפיה, אלא אם נאמר אחרת במפורש.

ג. כותרות הסכם זה נועדו לשם נוחות הקריאה וההתמצאות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות ההסכם או לכל תכלית אחרת.

2. **<u>מבוא ונספחים:</u>**

בהסכם זה תהיינה למונחים שלהלן המשמעות המוגדרת בצידם, כדלקמן:

"המפרט"	מפרט טכני המצורף להסכם זה **<u>כנספח א'</u>**.
"רמ"י"	רשות מקרקעי ישראל.
משב"ש	משרד הבינוי והשיכון.
"העיריה"	עיריית אשקלון.
"המכרז"	מכרז במסלול מחיר למשתכן מס' ים/ 313/2015 שהוצא על ידי רמ"י
"הוראות תחזוקה ושימוש"	הוראות תחזוקה ושימוש לעניין הדירה או כל דבר שבה, הרכוש המשותף ומתקניו וכן בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או כל דבר שבה, אשר יימסרו לידי הקונה במועד מסירת החזקה בדירה.
"המחיר הבסיסי"	מחירה הבסיסי של הדירה, כמפורט **<u>בנספח ג'</u>** להסכם זה והקונה מתחייב לשלמו לחברה, בתשלומים ובמועדים המפורטים בנספח ג' להסכם. הפרשי הצמדה וכן מע"מ כדין, יתווספו לכל תשלום, כמפורט **<u>בנספח ג'</u>** ויהוו חלק בלתי נפרד ממחירה הבסיסי של הדירה.
"המחיר הכולל"	כהגדרתו **<u>בנספח ג'</u>** להסכם זה.
"הקבלן"	החברה ו/או כל קבלן ו/או קבלן משנה, אשר החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, תמסור לו את ביצוע בניית הבניין ו/או הדירה או כל חלק מהם, עפ"י הסכם זה.
"התכניות"	תכניות הקמת הבניין המוגשות לצורך קבלת היתר בניה, לרבות כל השינויים וההוספות שיעשו לגביהן כדין עפ"י התב"ע, כהגדרתה להלן וכתוצאה מדרישות רשויות התכנון השונות ו/או כל תב"ע אחרת שתיזום החברה בכפוף להוראות המכרז ובכפוף להוראות סעיף 147 לחוק התכנון והבניה לצורך ניהול מלוא זכויותיה במקרקעין, כל עוד לא יפגעו זכויות הקונה לפי הסכם זה, וע"פ כל דין
"המדד"	מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי שיבוא במקומו.

"המבטח" או	הראל חברה לביטוח בע"מ ו/או כל בנק ו/או חב' ביטוח שהחברה תתקשר עימו/ה בהסכם מימון לבניית הבניין ולליווי פיננסי של הפרויקט
"חברת הביטוח"	
"המפקח"	מפקח שימונה מטעם המבטח ו/או חברת הביטוח
"עבודות הפיתוח"	עבודות הפיתוח במקרקעין, הנדרשות ע"י עיריית אשקלון ובהתאם להסכם פיתוח מהוון עם רמ"י, תיק רמ"י שמספרו 10416815א ובהתאם לתכניות הבניה.
"רכוש משותף"	כל אותם חלקים בבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף ולא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף, כמפורט במפרט הטכני המצורף כנספח א'
"הבית המשותף"	הבניין והמגרש ככל שירשמו כבית משותף עפ"י **חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969**, אם ירשם כבנין נפרד או ביחד עם מבנים נוספים.

<u>רשימת הנספחים בהסכם זה</u>:

נספח א' -	מפרט טכני.
נספח ב' -	תכניות מכר.
נספח ג' -	נספח תמורה.
נספח ד' -	ייפוי כח בלתי חוזר.
נספח ה' -	הצהרת הקונה בדבר זכויותיו מכח **חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות), התשל"ה – 1975**.
נספח ו' -	נספח ליווי בנקאי.
נספח ז' -	כתב התחייבות על פי הוראות המכרז ורמ"י.
נספח ח' -	תצהיר על פי הוראות המכרז ורמ"י.
נספח ט'-	הסכם ניהול

3. **<u>הקונה מאשר בדלקמן</u>**:

א. כי הוא בדק ובחן, בבדיקה סבירה, לפני חתימת הסכם זה, את המקרקעין ואת המגרש עליו יוקמו הבניינים ואת זכויות החברה בהם אשר החברה הציגה בפניו, לרבות התב"ע והתכניות הסביבתיות החלות, מסמכי המכרז, תכניות הבניינים והדירה לרבות שטחיה, כיווניה ומהות הזכויות הנרכשות בה, את המפרט והתכניות המצורפים להסכם זה, את הוראות הסכם זה ונספחיו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה, וכי רק לאחר שמצא את כל אלה טובים ומתאימים לצרכיו ואת התמורה המשולמת לפי הסכם זה סבירה ונאותה התקשר בהסכם זה.

ב. החברה מביאה לידיעת הקונה כי על המקרקעין רובצת/תרבוץ משכנתא שניתנה/תינתן ושעבוד שניתן/ינתן על מלוא זכויות המוכר במקרקעין (להלן: **"שעבוד המבטח"** ו-**"המשכנתא"** לפי העניין) כבטוחה לליווי פיננסי אשר ניתן ו/או יינתן לחברה, לבניית הבניין, אולם בכפוף לתשלום מלוא התמורה לידי החברה ובהתקיים התנאים המפורטים במכתב החרגה שינתן לידי הקונה, המצ"ב כ**<u>נספח ט'</u>** להסכם זה (להלן: **"מכתב ההחרגה"**) וכן בהתאם לתנאי הסכם זה, יאשר המבטח כי המשכנתא לא תמומש מתוך הדירה.

ג. כי במעמד חתימת הסכם זה, יידעה אותו החברה בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה, על חשבון תמורת הדירה, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות), התשל"ה – 1975 והצהרת הקונה בעניין זה מצ"ב **<u>כנספח ה'</u>**.

ד. הקונה מתחייב בזאת, לחתום במעמד חתימת הסכם זה, על נספח הסכם ליווי בנקאי, המצ"ב כנספח ו', כמסגרת להסכם הליווי הבנקאי אשר נחתם בין החברה לבנק המלווה.

ה. כי הודע לו כי הוא רשאי לעיין בכל המסמכים הנוגעים לזכויותיה של החברה במקרקעין, לרבות תכניות הדירה, תכניות בנין העיר ותכניות היתר הבניה, שלפי הוראותיהם תיבנה הדירה.

ו. כי הוא מודע לכך שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר למשתכן ועל כן חלק ניכר מהוראות הסכם זה מוכתבות ע"י הוראות המכרז, רמ"י ומשב"ש, ובין היתר הוא מצהיר ומאשר כי:

1. תנאי מפסיק:

הקונה מצהיר ומתחייב בזאת, כי ככל שיתברר, בכל שלב עד לשלב מסירת החזקה בדירה, כי נכון ליום חתימת החוזה הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דיור ו/או שהונפקה לו בטעות תעודת זכאות, אזי הודע לו והוא מסכים כי חוזה זה יבוטל והקונה לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בגין ביטול כאמור.

2. הוא עומד בתנאי רמ"י ומשרד השיכון ומתזיק באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת הדירה.

3. הוא מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות ותצהיר, נספחים ז' ו – ח' להסכם, אשר יועברו ע"י החברה לרמ"י ו/או למשב"ש ו/או למי מטעמם.

4. הודע לקונה, כי בהתאם להוראות המכרז הוא לא יוכל לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות במפרט הטכני החל ממועד חתימת הסכם זה ועד מועד קבלת החזקה בדירה, הכל כמפורט בסעיף 15 להלן.

5. כי הודע לו שבהתאם להוראות המכרז הוא אינו זכאי להעביר לאחר או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה דירה זו, לפי המוקדם מבין המועדים, ובמידה ויעביר את הדירה יהא צפוי לקנס , הכל כמפורט בסעיף 20 להלן.

4. **<u>החברה מצהירה ומאשרת כדלקמן:</u>**

א. כי הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות במקרקעין והיא זכאית לבנות עליהם את הבניין ובכללו את הדירה.

ב. כי תאפשר לרוכש לבדוק את המקרקעין, וכי תציג בפניו את כל המסמכים והתכניות המפורטים בסעיף 3 א'.

ג. כי הדירה תיבנה באמצעות הקבלן, בהתאם להוראות הדין, בהתאם לתב"ע בתוקף, בהתאם להיתר הבניה, בהתאם להוראות הסכם זה, למפרט הטכני שלא יפחת מהמפרט המחייב, ולתכניות.

ד. כי היא תבנה את הבניין והדירה בהתאם למפרט, באמצעותה או באמצעות הקבלן וכי במקרה של אי התאמה בין התכניות שבמפרט לבין התיאור המילולי בו, יקבע התיאור המילולי.

ה. כמו כן, החברה רשאית להחליף אביזר או פריט המצוין במפרט, באביזר או בפריט אחר, בכפוף להוראות המכרז ואם יהיה מחסור בפריט או באביזר זה, ובלבד שהפריט או האביזר החליפי יהוו תחליף ראוי, סביר ושווה ערך לזה המצוין במפרט, הכל לפי קביעת המפקח, ותעודה חתומה על ידו, תשמש ראיה נאמנה בדבר הכלול בה.

ו. כי זכויותיה במקרקעין נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי, למעט שעבוד המבטח.

5. **<u>בניית הדירה והפרויקט</u>**

א. החברה מתחייבת כי הדירה והבניינים ייבנו בהתאם למפרט, לתכניות ולפי חוק המכר וזאת בכפוף להיתרי הבניה, להוראות המכרז, להוראות כל דין ולהוראות הסכם זה

ב. הודע לקונה, כי ככל שלא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, יהא הקונה רשאי לבטל את ההסכם בתוך 14 יום ולהשבת הכספים ששילם בערכם הריאלי תוך 45 יום ובלבד שהקונה המציא את מלוא מסמכי הביטול חתומים ומאומתים כנדרש על פי דין, לרבות מסמכי ביטול למשרד מיסוי מקרקעין והשבת הבטוחות אותן קיבל הקונה. -ככל שהקונה לא יודיע על רצונו בכתב לבטל את ההסכם מחמת היעדר היתר בניה, ימשיך לחול הסכם זה על הצדדים, ולקונה לא תהא כל טענה כלפי החברה בנושא זה

ג. ככל שהקונה לא יקבל משכנתא כתוצאה מאי קבלת ההיתר, יידחה התשלום האמור להתקבל מהמשכנתא לא יהווה הפרת הסכם ע"י הקונה וכן לא יחייב את הקונה בריבית פיגורים.

ד. על אף האמור בהסכם זה ו/או במפרט, מובהר לרוכש כי סטייה בשיעור של עד 2% בשטחי הדירה המפורטים במפרט ובין השטח למעשה וסטייה לעניין שטח הגינה, אם קיימת בדירה, בשיעור המפורט במפרט וכן סטייה של עד 5% בין מידות האביזרים שבמפרט לבין הקיים בפועל, לא תיראה כסטייה מהוראות ההסכם ו/או כאי התאמה לעניין הסכם זה ולעניין כל דין. דירות להן צמודה קרקע, שטח הקרקע המפורט במפרט ובתכניות כולל בתוכו גם את השטח המרוצף.

ה. הודע לקונה כי בגין דרישת הרשויות המוסמכות, לרבות רשויות התכנון, עשויים לחול שינויים בתב"ע ו/או בהיתרי הבניה. במידה ויחולו שינויים כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית להכניס שינויים בבניינ/ים בהתאם לדרישות הרשויות. מובהר בזאת, כי ככל שהשינויים אשר יבוצעו לאור תנאי ההיתר יעלו על הסטייה המותרת בחוק המכר, אזי שמורה לקונה האפשרות לבטל הסכם זה תוך 60 ימים. במקרה של ביטול כתוצאה מסטייה כאמור, תבוצע השבה מלאה של הכסף ששולם על ידי הקונה בערכו הריאלי תוך 45 יום ובלבד שהקונה המציא את מלוא מסמכי הביטול חתומים ומאומתים כנדרש על פי דין, לרבות מסמכי ביטול למשרד מיסוי מקרקעין והשבת הבטוחות אותן קיבל הקונה. וכן השבת ההוצאות המשפטיות ששילם כמפורט בסעיף 12(א)(7) בחלקן היחסי.
למען הסר ספק, ככל ששטחה של הדירה יקטן ו/או יגדל כתוצאה משינוי בהיתר הבניה, יקטן ו/או יגדל בהתאמה מחירה של הדירה, וזאת בכפוף להוראות המכרז.

ו. החברה תהיה זכאית להקים את הפרויקט בעת ובעונה אחת או בשלבים, כן תהיה החברה רשאית לבנות מבנה/ים ו/או קומה/ות ו/או אגף/ים ו/או יחידה/ות ו/או שטח/ים נוספים על המקרקעין או על שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין או הסמוכים להם, בלא שהקונה יהיה זכאי להתנגד או להפריע לכך, והכל בכפוף להיתר הבניה ולאישור הרשויות ובכפוף להנחיות הרשויות השונות. מובהר, כי אין באמור בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

ז. מובהר לקונה שהחברה תהיה רשאית להמשיך ולבנות את הפרויקט ו/או חלקים ממנו בתקופות ובמועדים שיקבעו על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ולא יהיה רשאי להתנגד לקיומם של שאר חלקי הפרויקט בכל צורה שהיא ו/או לטעון בכל צורה ששאר חלקי הפרויקט ו/או הבתים האחרים על המקרקעין ו/או חלק מהם מהווים מפגע או מטרד מסוג כלשהו. מובהר, כי אין באמור בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

ח. החברה מתחייבת לבצע את הבניה באופן מקצועי, ולהשתמש בחומרים מאיכות טובה ומקובלת. שימוש בחומרים בעלי תו תקן ישראלי יהווה ראיה לשימוש בחומרים מאיכות טובה. החברה רשאית להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט באביזר או פריט אחר לפי קביעת האדריכל ו/או המהנדס, וזאת באם יהא מחסור בפריט או באביזרים אלה ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי וסביר לזה הנקוב במפרט לפי שיקול דעת המהנדס.

ט. בכל שלב עד השלמת הפרויקט, תהא רשאית החברה לבצע שינויים בתכנון הפרויקט והבניין בכפוף להוראות המכרז והדין, לפי שיקול דעתה הסביר, ולהגיש מעת לעת, בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבניה, לרבות אך לא רק, לעניין דרכי הגישה לפרויקט ולרכוש המשותף, תכנון הרכוש המשותף, וכיוב', והקונה מסכים לרכוש את הדירה עפ"י הוראות הסכם זה, ובכפיפות להחלטות החברה בעניינים הנ"ל. לפיכך נותן בזאת הקונה הסכמתו לשינויים ו/או תיקונים אשר יחולו בתכניות ו/או במפרט, ובלבד שלא יחול שינוי בדירה למעט בהתאם להוראות סעיף 5 זה לעיל.
מובהר כי בקשה לשינוי תכנית תוגש רק לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.
מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

6. **<u>מסירת הדירה:</u>**

א. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה, עפ"י הסכם זה, מתחייבת החברה לבנות את הדירה בהתאם למפרט ובכפוף לשינויים שידרשו, אם ידרשו, ע"י הרשויות השונות, במסגרת הליך קבלת היתר הבניה ובכפוף להוראות הדין, ובכפוף להוראת סעיף 5(ג) לעיל.

ב. החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בדירה, כשהיא מושלמת בהתאם למפרט (בכפוף להוראות פסקה ג' להלן), כשהיא ראויה לשימוש למגורים, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת לצד ג', למעט משכנתא שנרשמה עפ"י בקשת הקונה ולאחר שהתקבל טופס 4, ובכפוף לאמור בסעיף 6(ג) להלן כדלקמן:
מגרש 2.2 ומגרש 4.1 30.12.2022,
מגרשים 3.4,.3.1,3.2,3.3 ומגרש 8.1 – 10.4.2023.
וזאת במועד שיתואם מראש עם הקונה ע"י החברה. סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ – 21 ימים ממשלוח ההודעה.

ג. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כדלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס , תשלח לו החברה הודעה נוספת, בה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו. למען הסר ספק, תיאום מועד המסירה ע"י החברה עם הקונה יתבצע הן במקרה שהמסירה מתבצעת בהתאם ללוח הזמנים והן במקרה של דחייה במועד המסירה כאמור להלן.

1. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

2. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאין 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 המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, 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. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

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

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

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

6. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים (ממועד המסירה) להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים (כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 2 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם 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.

7. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

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

10. הפיצויים הקבועים בסעיף 6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

ד. מוסכם בזאת, כי הדירה תיחשב כמושלמת למטרת מסירה וכראויה למסירה, לאחר שניתן אישור מאת הרשות המקומית לאכלוס הבניין ו/או הדירה (להלן: "**טופס 4**"), גם אם לא הושלמו איזה מהעבודות כדלקמן:

1. עבודות גמר בבניין.

2. עבודות בדירות אחרות.

3. החברה מביאה לידיעת הקונה, כי ככל שהבניינים ייבנו בשלבים, ייתכנו הפרעות בגין ביצוע עבודות בניה ופיתוח על המקרקעין. ובלבד שאין בהם כדי למנוע מהקונה גישה סבירה לדירתו על הצמדותיה ושימוש סביר בנכס וכן, באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש הדירה. למען הסר ספק יובהר כי עבודות הפיתוח תושלמנה בהתאם לאמור בהוראות המכרז (שלב 42) עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה.

ה.

1. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה

2. , אף אם לא הושלמו העבודות, כמפורט בפסקה ג' לעיל., ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מהקונה גישה סבירה לדירתו על הצמדותיה ושימוש סביר בנכס.

3. בעת מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, יערך בין נציג החברה לבין הקונה פרטיכל בכתב, שייחתם על ידי הקונה ונציג החברה ובו יפורט מצב הדירה, הליקויים והפגמים בו, אם יהיו, ואי התאמות, אם יהיו, בין המפרט לבין הדירה בעת מסירתה (להלן: "**פרטיכל המסירה**"). הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו כקונה סביר, ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתיאום מראש עם המוכר.

4. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימת הקונה על פרטיכל המסירה, הינה תנאי מחייב למסירת החזקה בדירה לידי הקונה. במידה ותהיינה הודעות ו/או הערות מצד הקונה על אי התאמה בדירה, ירשמו כל ההודעות/ הערות בפרטיכל המסירה. אין בעריכת פרטיכל המסירה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים / פגם נסתר שלא ניתן היה לגלותם בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ואין בפרטיכל המסירה לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי דין.

5. מובהר כי בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה שתואם איתו מראש, ובמועד חליפי נוסף שתואם עימו, יראו אותו לצרכי הוראות הסכם זה, כאילו קיבל את החזקה בדירה, ללא כל הסתייגויות לגבי מצבה, ואולם, הקונה לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בפועל בדירה, אלא לאחר תשלום מלוא התמורה לחברה, כהגדרתה להלן, ולאחר מילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

6. מבלי לגרוע מכלליות האמור בפסקה 7 לעיל, הרי שבכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, יהיה הקונה חייב לפצות ו/או לשפות ו/או להשיב לחברה, מיד עם דרישתה, כל הוצאות, נזקים והפסדים שיגרמו לחברה עקב כך, לרבות הוצאות טיפול, ביטוח ושמירת הדירה, תשלום המיסים השוטפים בגין הדירה ובכלל זה, יהיה הקונה חייב בכל התובות המוטלים עליו בעניין הוצאות החזקת הדירה, הבניין והרכוש המשותף. מובהר בזאת, כי במידה והקונה לא יבוא לקבל החזקה בדירה במועד המסירה,יראו את הקונה כמי שקיבל את החזקה בדירה על כל המשתמע מכך. אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה כשומר שכר כהגדרתו בחוק השומרים, התשכ"ז-1967.

7. במועד מסירת החזקה בדירה או במועד אחר מוקדם יותר, לפי בחירת החברה, תמסור החברה לקונה הוראות תחזוקה ושימוש לעניין הדירה, הרכוש המשותף ומתקניו, באשר לתכונות המיוחדות של הדירה והרכוש המשותף ובאשר לתחזוקתם והשימוש בהם והקונה מתחייב להקפיד על הוראות אלה.

8. כתנאי לקבלת החזקה בדירה, מתחייב הקונה לסלק כל תשלום שהוא חייב לחברה ולכל גוף ו/או רשות אחרים בהתאם להוראות הסכם זה ולהחזיר בד בבד את הבטוחות שקיבל מחברת הביטוח בכפוף להוראות סעיף 11 להסכם זה להלן, באם קיבל, בהתאם להוראות **חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974**.

ו. למען הסר ספק, מובהר כי במקרה שהחברה תשלים את בניית הדירה לפני מועד המסירה, הקבוע בסעיף 6(ב) לעיל, ,תהיה החברה רשאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בכפוף לקבלת הסכמת הקונה בכתב ומראש להסרת ספק יובהר כי תתימת הקונה על הסכם זה אינה מהווה הסכמה מראש, ויראו במועד המסירה החדש, כמועד המסירה לכל דבר ועניין. במקרה כזה מתחייב הקונה לקבל את החזקה במועד שנקבע, ועד לאותו יום להשלים את כל התחייבויותיו הכספיות והאחרות בהתאם להוראות הסכם זה.

7. **<u>מסירת הרכוש המשותף</u>**

א. החברה זכאית לקבוע, כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק ממנו, תיעשה לקונה או לכל רוכש (אחד או יותר) אחר של חלק בבניין או לנציגות של רוכשי חלקים בבניין או לחברת השירותים, במידה ותהיה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין והמכרז (להלן: "**המיועד לקבלת הרכוש המשותף**").

ב. לחילופין תהייה החברה רשאית למסור את הרכוש המשותף לחברת הניהול לקבלת הרכוש המשותף, אולם, אין בכך כדי לגרוע מחובתה של החברה על פי כל דין לתקן כל ליקוי ו/או אי התאמה שיתגלו ברכוש המשותף. .

ג. הודע לקונה כי חברת הניהול היא המיועדת לקבלת הרכוש המשותף.

ד. הוראות סעיף 6 לעיל, המתייחסות לקבלת החזקה בדירה, יחולו, בשינויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, אולם החברה זכאית למסור למיועד לקבלת הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מהמפקח ו/או מיועץ טכני אחר כי הרכוש המשותף או כל החלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור זה ישמש ראיה לכאורה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

8. **<u>רישום בית משותף וזכויות הקונה בדירה</u>:**

החברה מתחייבת לגרום לרישום הבניין בפנקס בתים משותפים כבית משותף לפי **חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969** (להלן: "**חוק המקרקעין**"), ולגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה בבית משותף, כשצמוד לה החלק היחסי ברכוש המשותף, ובלבד שהקונה המציא לחברה את כל המסמכים הנדרשים ממנו לצורך רישום זכויותיו.

א. החברה מתחייבת לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל התיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי.

ב. החברה מתחייבת לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים כבית משותף לפי **חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969** (להלן: "**חוק המקרקעין**"), תוך 12 חודשים ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בסעיף קטן א' לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

ג. זכויות הקונה בדירה תירשמנה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה בבית משותף, כשצמוד לה החלק היחסי ברכוש המשותף, תוך 6 חודשים מיום רישום הבניין כבית משותף או ממועד מסירת החזקה

בדירה לידי הקונה, לפי המאוחר, ובלבד שהקונה המציא לחברה את כל המסמכים הנדרשים ממנו לצורך רישום זכויותיו.

ד. מובהר לרוכש כי איחור ו/או עיכוב ברישום הבניינים כבית משותף ו/או רישום הדירה על שם הקונה, עקב נסיבות שלא בשליטת החברה ואשר החברה לא יכולה הייתה למנוע את קיומן כגון עיכובים כתוצאה מהתמשכות ההליכים שייגרמו ע"י לשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או רשויות המס ו/או הרשות המקומית ו/או שינויים שבוצעו על ידי קונים לאחר מסירה וכיוב', לא יבוא במניין לצורך חישוב תקופות הרישום המנויות בסעיף 8 זה ולא ייחשבו כהפרת התחייבויות החברה על פי הסכם זה.

ה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל, לא יבואו במניין התקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא היו בשליטתה והיא לא יכלה למנוע את קיומן.

ו. הודע לקונה כי טרם נרשמה פרצלציה במגרשים וכי לא ניתן לבצע את רישום הבית המשותף עד לאחר רישום הפרצלציה ו/או סיום הבניה, לפי המאוחר מביניהם.

ז. החברה מתחייבת לכך, כי בעת רישום זכויות הקונה בדירה כאמור, תהיה הדירה חופשיה מכל הערת אזהרה, משכנתא, משכון, צו הריסה, עיקול או כל זכות אחרת לצד ג', למעט משכנתא וזכויות אחרות שמקורן בקונה.

ח. הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה, במועד שיקבע ע"י החברה בתיאום עם הקונה, בהודעה מוקדמת של 14 ימים מראש לפחות, לשם רישום הזכויות בדירה על שמו. הקונה מתחייב להמציא לחברה, לא יאוחר מ-10 ימים מדרישת החברה על כך, את כל התעודות, הקבלות והאישורים הדרושים לביצועם של הרישומים הנ"ל וכן לחתום מיד לפי דרישת החברה על כל השטרות, תצהירים ויתר המסמכים ולנקוט לפי דרישת החברה בכל הצעדים שידרשו לשם ביצוע הרישומים כנ"ל.

ט. בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכת רישום המקרקעין או בפני עו"ד כאמור במועד שיקבע לכך למרות שתואם עם הקונה מועד מראש, או מחמת כל מעשה או מחדל של הקונה לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך, אזי מבלי לגרוע מאיזו מהוראות הסכם זה ומזכויות החברה הנובעות מכך, יישא הקונה בכל ההוצאות, המיסים שיחולו כתוצאה מאי ביצוע הרישומים בשל מעשה או מחדל של הקונה, האגרות ותשלומי החובה הנוספים שינבעו מכך ויהיה חייב להשיב לחברה ולפצותה על כל הנזקים וההוצאות שיגרמו לה בשל כך.

י. כל עוד לא נרשמו הזכויות בדירה על שם הקונה, רשאית החברה לרשום משכנתאות ושעבודים על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה ו/או לפדותם ולרשום אחרים תחתיו ובלבד שאם הקונה ישלם לחברה את מלוא התמורה בגין הדירה, כהגדרתה להלן, יהיה הקונה זכאי לקבל מכתב התרגה מהמבטח, המשחרר את הדירה מתחולת שעבוד המבטח, מובהר כי הרוכש לא יישא בעלות מכתב ההתרגה.

יא. החברה תהיה זכאית לרשום כל זיקת הנאה, כפי שיהיה דרוש לדעתה לשם הבטחת זכויות השימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש דיירים נוספים בבניין, אולם, ככל שיחול שינוי במיקום המתקנים, החברה תודיע על כך בכתב לקונה, אולם אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

9. **<u>בדק ואחריות</u>:**

א. בסעיף זה, תקופת ו/או תקופות הבדק, משמען התקופות הנקובות **בחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973** [להלן: חוק המכר (דירות)] ו/או כל תקופה ו/או תקופות אחרות כפי שיקבעו בחיקוק אחר כאמור ככל שתחולת החוק הינה רטרואקטיבית, להסרת ספק מובהר כי ככל שיתגלו סתירות בין הוראות סעיף זה להוראות חוק המכר, הוראות חוק המכר גוברות.

תקופות הבדק, כמפורט בחוק המכר (דירות), הינן כדלקמן:

"**תקופת בדק**" - משמעה תקופה המתחילה ממועד מסירת הדירה לקונה ו/או ממתן ההודעה לקונה ע"י החברה, במידה והקונה לא בא לקבל חזקה בדירה, וכמפורט להלן:

1. ליקוי במוצרי מסגרות ונגרות, לרבות אלומיניום ופלסטיק שנתיים;
2. ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעות ושחיקה – שנתיים;
3. כשל בתפקוד ובעמידות של מכונות ודוודים – שלוש שנים;
4. ליקוי בפיתוח החצר, לרבות שקיעות, בין השאר של מרצפות בקומת קרקע, בחניות, במדרכות ובשבילים בשטח הבניין וכן ליקויים במשטחים מחומרי גימור שונים – שלוש שנים;
5. כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד התרמי – שלוש שנים;
6. כשל במערכות צנרת, לרבות מים, מערכת הסקה ומרזבים, דלוחין וביוב – ארבע שנים;
7. כשל באיטום המבנה, לרבות בחללים תת-קרקעיים, בקירות, בתקרות ובגגות, לרבות גגות קלים עם סיכוך – ארבע שנים;
8. סדקים ברוחב גדול מ-1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים – חמש שנים;
9. התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפויי חוץ – שבע שנים;
10. כל אי התאמה אחרת שאינה אי התאמה יסודית – שנה אחת.

לעניין זה -

"**אי התאמה יסודית**" - אי התאמה בחלקי הבניין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבניין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחותו.

"**כשל**" - כשלון מלא או חלקי בתפקוד המוצר או המערכת.

"**ליקוי**" - ליקוי בתפקוד ובעמידות המוצר או המערכת, לרבות אי שמירה על יציבות, שלמות, איכות ומראה, הן של כל מרכיב בנפרד והן של כל המכלול.

"**תקופת האחריות**" - תקופה של 3 שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק.

ב. החברה ו/או מי מטעמה מתחייבת לתקן על חשבונה, פגמים וקלקולים בדירה ובבניין וכן אי התאמות בין הדירה לבין תיאורן במפרט ו/או בתקן רשמי או בתקנות, כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה (להלן: "**הליקויים**"), אשר יתגלו, אם יתגלו, בתקופת הבדק. התחייבות זו של החברה, מותנית בקיומם של התנאים המצטברים, כדלקמן:

1. הליקויים נובעים מעבודה לקויה, לרבות תכנון וקונסטרוקציה או חומרים לקויים.

2. הקונה יודיע בכתב לחברה על קיום הליקויים, בתוך שנה ממועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה. על אי התאמה שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה יודיע הרוכש תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

3. כמו כן, מובהר לרוכש, כי רק ליקויים עליהם יודיע הקונה בכתב לחברה כאמור, יחייבו את החברה ובכפוף ליתר הוראות הסכם זה.

4. למען הסר ספק, מודגש בזאת, כי התחייבות החברה לתיקון הליקויים ו/או הקלקולים, מותנית בכך שהקונה יודיע לחברה בכתב על קיום אי ההתאמות ו/או הליקוי.

5. הליקויים אינם כאלה אשר החברה פטורה מתיקונם, או שהקונה מנוע מלדרוש את תיקונם לפי הוראות החוק

6. הליקויים לא נבעו ו/או הוחרפו עקב שימוש בלתי סביר או בלתי זהיר ו/או כל מעשה ו/או מחדל ע"י הקונה ו/או מי מטעמו. יובהר, כי על החברה להוכיח כי הליקוי ו/או אי ההתאמה נגרמו בשל מעשה או מחדל של הקונה

7. החברה תהיה משוחררת מהתחייבויותיה לפי סעיף זה, לגבי כל ליקוי שלגביו לא יתקיים איזה מהתנאים הנ"ל.

ג. במידה ובתקופה של שלוש שנים אחר כל תקופת בדק כדלעיל (להלן: "**תקופת האחריות**"), יודיע הקונה כי נתגלו פגמים נוספים בדירה, נובעים מתכנון, מעבודה או מחומרים לקויים וכי בנסיבות העניין ובהתחשב בחלוף השנים, אין הפגמים בגדר בלאי סביר, כי אז תתקן החברה את הפגמים והוראות סעיפים 9(ב) לעיל, 9(ד) ו- 9(ה) להלן, יחולו בשינויים המתויבים, לפי העניין, למעט מקרים בהם החברה תוכיח כי אי-ההתאמה היסודית נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה.

(1) הקונה מתחייב לאפשר לקבלני, עובדי ושליחי החברה להיכנס לדירה בכל זמן סביר שיתואם ע"י החברה מראש עם הקונה, לשם בדיקת הדירה ו/או לשם ביצוע התיקונים. לאחר ביצוע התיקונים, החברה מתחייבת להשיב את המצב לקדמותו, ככל שניתן.

(2) כמו כן, הקונה מתחייב להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים, גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין, כדי לאפשר את ביצוע התיקונים ולמטרה זו, על הקונה לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרך הגישה לסביבה זו, על אחריותו, כל חפץ, מתקן או כל גורם אחר שיהיה בדרך הגישה וסביבת מקום ביצוע התיקונים, זאת במועד שתקבע החברה לביצוע התיקונים.

(3) האמור בפסקאות משנה (1) ו-(2) יחול גם ככל הנדרש לשם ביצוע תיקונים בדירות אחרות ו/או ברכוש המשותף.

(1) החברה תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה, בכפוף לכל דין ותוך פרק זמן סביר לאחר תום תקופת הבדק ו/או במהלך תקופת האחריות, לפי העניין, במגמה לבצע את כל התיקונים, אם יהיו, בכל הבניין ובדירה, בעת ובעונה אחת.

(2) במקרים יוצאים מן הכלל, תתקן החברה את הפגמים גם לפני תום תקופות הבדק ו/או האחריות, לפי העניין, באם הפגם אינו מסוג המחייב תיקון דחוף וזאת באפשרות הראשונה לביצוע התיקון כאמור. "**תיקון דחוף**" - תיקון פגם ו/או תקלה, המפריעים לשימוש סביר בדירה.

(3) חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה , או שתיקונה דחוף והחברה לא תיקנה אותה תוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה או שהיה ולפי שיקול דעתה הסביר של החברה, אין הפגם ניתן לתיקון באופן סביר, אזי תהיה החברה פטורה מביצוע התיקון ובמקום התיקון, תפצה החברה את הקונה על הנזק הממשי הישיר שיגרם לו עקב הפגם. לחילופין, ככל שיבחר הקונה לבצע את התיקון ע"י מי מטעמו, הרי שהחברה תישא בעלות התיקון כאמור.

ד. מובהר בזה, כי אם החברה תמסור לקונה כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: "**תעודת האחריות**"), שתוצא ו/או תינתן ע"י ספק סחורות ו/או מוצרים ו/או חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מהחברה מספקים ובתעודת האחריות, יקבל על עצמו הספק אחריות ישירה כלפי הקונה בדבר הסחורות ו/או המוצרים ו/או החומרים ו/או האביזרים שסופקו ו/או הותקנו בדירה ע"י אותו ספק, יהיה הספק כאמור, אחראי לגבי אותן סחורות ו/או מוצרים ו/או חומרים ו/או אביזרים שצוינו בתעודת האחריות. האמור לעיל לא יחול לגבי מעליות, מערכות חשמל מרכזיות, מיזוג אוויר, מערכות הסקה ו/או חימום, ככל שמותקנות בדירה, כלים סניטאריים וכיוצ"ב.

ה. מובהר לרוכש, כי ביצוע התיקונים כדלעיל והאחריות להם, תהא נתונה בידי הקבלן, כהגדרתו בסעיף 2 לעיל. החברה מתחייבת לפעול לכך כי הקבלן ימציא לקונה כתב אחריות לביצוע תיקוני הבדק והאחריות כדלעיל.כל פניה ו/או טענה ו/או תביעה לביצוע תיקונים כאמור, תופנה ע"י הקונה ישירות לקבלן ואליו בלבד ובחתימתו על הסכם זה, מתחייב הקונה לנהוג כאמור לעיל, בכל מקרה. החברה מסמיכה את הקבלן לפעול בעניין זה כנציגה ולבצע את התיקונים בהתאם להוראות הדין ועפ"י הוראות הסכם זה מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה וערבותה כלפי הרוכש למילוי כל התחייבותיה הנובעות מהסכם זה ועפ"י כל דין.

ו. כך אף לא תחול על החברה האחריות לבצע תיקונים בתקופת הבדק והאחריות, על תיקונים כי הוכח כי הינם נובעים מעבודות ו/או תיקונים ו/או שינויים שבוצעו ו/או יבוצעו ע"י הקונה או מי מטעמו בדירה, שלא באמצעות החברה ו/או מי מטעמה ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י הקונה ישירות ו/או מאחזקה לא נאותה של הדירה ע"י הקונה ו/או שימוש ו/או תפעול לא נכון הנוגד את הוראות האחזקה והשימוש שנמסרו לקונה ע"י החברה ו/או לא זהיר ו/או רשלני בדירה ו/או ברכוש המשותף על כל חלקיהם, לרבות כאלה שנגרמו עקב היעדר אחזקה ו/או בדק של הדירה ו/או הרכוש המשותף, והאחריות לנזקים כמפורט לעיל הינה של הקונה, למעט מקרים בהם יוכח כי ישנם פגמים בהתקנה על ידי החברה.

ז. כמו כן, מובהר לרוכש בזה, כי החברה לא תהיה חייבת לפצות את הקונה בגין כל נזק שיגרם כתוצאה משינויים שבוצעו ע"י הקונה או לבקשתו, לאחר מועד מסירת החזקה בדירה ונטל הראיה כי הליקוי או הנזק אינו נובע משינויים אלה, יחול על החברה.

ח. כמו כן, מובהר כי החברה לא תהיה חייבת לפצות את הקונה בגין כל נזק שיגרם לתכולת הדירה.

ט. הוראות פסקאות א'-ח' לעיל, יחולו על פגמים ברכוש המשותף, בשינויים הבאים:

1. תקופות הבדק יתחילו ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין.

2. אחריות החברה לא תחול כלפי כל בעל דירה בבניין בנפרד, אלא אך ורק כלפי כל בעלי הדירות בבניין. לפיכך, הודעה על פגמים ברכוש המשותף, לא תחייב את החברה, אלא אם ניתנה ע"י כל בעלי הדירות בבניין ביחד או ע"י נציגותם החוקית.

10. **<u>ה ת מ ו ר ה :</u>**

א. בתמורה לדירה וליתר התחייבויות החברה על פי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכום הנקוב **בנספח ג'**, כמחיר הבסיסי של הדירה, זאת בשיעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב בנספח ג' (להלן: "**המחיר הבסיסי**").

ב. בנוסף למחירה הבסיסי של הדירה, יישא הקונה בתשלומים נוספים, כמפורט בהסכם זה ובנספח ג'.

ג. המחיר הבסיסי צמוד בשיעור, באופן ובתנאים כפי שנקבעו בנספח ג' והתוספת הנובעת מההצמדה, תתווסף למחירו הבסיסי של הדירה ותהווה חלק ממנו.

ד. הוראות סעיף זה ונספח ג' הינן יסודיות והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

ה. פיגר הקונה באחד או יותר מתשלומי המחיר הבסיסי, פיגור העולה על 10 ימים ממועד התשלום, תהיה החברה זכאית לבטל הסכם זה עקב אי פירעון במועד, בהודעה בכתב לקונה ובלבד שהביטול עפ"י ההודעה הנ"ל יכנס לתוקפו לא לפני שחלפו 14 ימים מתאריך ההודעה שבהם רשאי יהיה הקונה לשלם את התשלומים שבפיגור, בתוספת ריבית הקבועה בסעיף 13 להלן.

ו. מוסכם בזאת, כי כל איחור של הקונה בתשלום מהתשלומים שהתחייב בהם ואשר הוכח לגביו כי גרם לעיכוב הבנית, יגרום לאיחור במסירת הדירה לאורך כל תקופת האיחור שנגרמה בשל האיחור בתשלום.

ז. כל מס, אגרה, ותשלום חובה כגון אך מבלי למעט, רישום הערת אזהרה לטובת בנק ממנו נטל הקונה משכנתא ו/או כל מס, אגרה ותשלום חובה- אחר כלשהו שאינם קיימים במועד החתימה על הסכם זה, אשר יוטלו עפ"י הוראות ו/או הוראות הדין לאחר חתימת הסכם זה על רוכשי דירות, ישולמו ע"י הקונה לחברה או לרשות המוסמכת, הכל לפי העניין, מיד עם הטלתם או בתוך 14 יום מדרישת החברה או במועד הקבוע לתשלומו עפ"י אותו דין.
למען הסר ספק, היטל השבחה בגין תכנית שנכנסה לתוקף למועד חתימת הסכם זה יחול על החברה, היטל השבחה ממועד חתימת הסכם זה ואילך יחול על הקונה בהתאם להוראות הדין, למעט זכויות שהחברה עתידה לממש.

ח. ביצוע תשלומים על חשבון התמורה של הדירה יבוצע באמצעות פנקס השוברים של הדירה שיומצא לידי הקונה באמצעות החברה במעמד החתימה על הסכם זה (להלן: "**פנקס השוברים**").-

11. **<u>הבטחת השקעות הקונה, ליווי פיננסי ומשכנתא:</u>**

בהתייחס להוראות **חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות), התשל"ה –1974** לרבות תיקון 9 (להלן: "**חוק המכר – הבטחת השקעות**"), מוסכם בזה כדלקמן:

א. החברה תבטיח לקונה את התשלומים ששילם עפ"י הסכם זה ע"ח התמורה למעט רכיב המע"מ, בדרך של בטוחה, אחת מהשתיים המנויות בסעיף 2 (1), (2) לחוק המכר - הבטחת השקעות של רוכשי דירות (לעיל ולהלן: "**הבטוחות**").

ב. החברה תישא בכל ההוצאות והעמלות הכרוכות בקבלת הבטוחות לרבות עלות מכתבי ההחרגה לפי סעיף זה.

ג. במעמד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה ובתנאי כי נרשמה לטובתו הערת אזהרה בגין עסקה זו ובלבד שלא נרשמו ביחד לדירה כל שעבוד, עיקול או זכות צד ג', שיש להם עדיפות על הערת האזהרה הנ"ל, וניתן לקונה מכתב החרגה מחברת הביטוח, כמפורט בסעיף 11(ט)(11) להלן, יהיו הבטוחות בטלות ומבוטלות, חסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמת או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה. בהתמלא שלושת התנאים הנ"ל, מתחייב הקונה להשיב לחברה את הבטוחות שקיבל.

ד. במקרה שלא נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה, ימסור הקונה את הבטוחות כאמור, בנאמנות לעו"ד שאינו עו"ד החברה בעבור הקונה, אשר יעבירן לחברה או לחברת הביטוח, מיד לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הקונה, בהתאם להוראות חוק המכר – הבטחת השקעות. מובהר כי מסירת הערבויות בנאמנות אינה כרוכה בתשלום כלשהו מצידו של הקונה.בוטל הסכם זה כדין והחברה השיבה לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות הסכם זה או במידה והחברה הפקידה את הסכומים הנ"ל לזכות הקונה, תהיה החברה זכאית לבטל את הבטוחות והקונה מתחייב למסור לחברה את הבטוחות, עם קבלת הסכומים הנ"ל.

ה. היה ומסיבה כלשהי, אבדו או הושחתו הבטוחות או חלקן, תהיה החברה רשאית לדרוש מהקונה, תצהיר חתום על ידו ומאומת ע"י עו"ד, המפרט את נסיבות אבדן או השחתתן של הבטוחות.

ו. מובהר לקונה, כי ייפוי הכח הנזכר בסעיף 14 להלן, מבטיח אף זכויות החברה, בכל הנוגע לביצוע התחייבויות הקונה לפי סעיף זה.

ז. מוסכם במפורש, כי החברה רשאית, מעת לעת, להחליף את הבטוחה מפוליסת ביטוח לערבות בנקאית ולהפך בלבד , לפי שיקול דעתה הבלעדי ובלבד שהדבר יעשה בהתאם להוראות חוק המכר – הבטחת השקעות, והקונה מתחייב לשתף פעולה עם החברה בנושא זה, ככל שיידרש . החברה תודיע לרוכש על ביצוע החלפה כאמור. מובהר, כי עלויות החלפת הבטוחה כאמור יחולו על החברה.

ח. הודע לקונה, כי החברה התקשרה / עתידה להתקשר עם המבטח לצורך בניית הבניין ויחידות הדיור, בו בשיטה של מימון בניה, שעיקריה הם:

1.

א. התשלומים שמשלם הקונה עבור הדירה, מופקדים בחשבון המיוחד , זאת אך ורק למימון בניית הבניין ובכללו הדירה.

ב. המבטח, משחרר לחברה את הכספים מהחשבון המיוחד זה עפ"י אישורי התקדמות הבניה שהומצאו למבטח על ידי המפקח..

ג. המבטח, נותן לקונה בטוחה, בהתאם להוראות חוק המכר – הבטחת השקעות, כנגד כל סכום המופקד על ידו באמצעות שובר מפנקס השוברים בחשבון המיוחד, למעט רכיב המע"מ הגלום בו.

2. לאור האמור בפסקה 1 לעיל, מתחייב הקונה לחתום, במעמד חתימת הסכם זה, על נספח ליווי, הרצ"ב **כנספח ו'**, ולמסור אותו לחברה עבור המבטח החברה תאפשר לקונה ליטול משכנתא, מכל מוסד פיננסי שיחפוץ, מבלי לחייבו ליטול משכנתא מהמבטח שנתן לחברה את הליווי הפיננסי.

3. החברה תאפשר לקונה אשר מעוניין בכך לחתום על "היתר עסקה" בנוסח המקובל על הבנק.

4. הודע לקונה כי המקרקעין, הבניין והדירה שועבדו ע"י החברה לטובת המבטח.

5. החברה מצהירה בזאת, כי עפ"י הסכם ההתקשרות שלה עם המבטח, שעניינו שירותים מימוניים ו/או ביטוחיים ו/או קבלת אשראי למימון הבניה, על הקונה לשלם את התשלומים ע"ח התמורה, אך ורק ע"י תשלום באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון מס' 17446/23 בבנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "**החשבון המיוחד**"). הודע לקונה כי תשלום ע"ח התמורה, בניגוד לאמור לעיל, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה וכמו כן לא יזכה את הקונה בקבלת בטוחה בגין תשלום שישולם, כאמור לעיל.

6. במידה והקונה יממן חלק מרכישת הדירה על ידי קבלת הלוואה במשכנתא, תחתום החברה תוך 7 ימי עסקים מהיום שהומצאו לידיה המסמכים הנדרשים מטעם הבנק למשכנתאות מטעם הקונה לצורך קבלת המשכנתא, ובלבד שהקונה שילם לחברה, סכום השווה לפחות ל-10% מהתמורהאו 100,000 ₪ (מאה אלף ₪) לפיה הגבוה מביניהם, ממקורותיו שלו, ובכפוף לכך כי נוסח המסמכים יהיה הנוסח הרגיל והמקובל בבנקים למשכנתאות, בכפוף לתיקונים שהמוכר יהיה רשאי לערוך בהם בתיאום מול הבנק למשכנתאות , ובלבד שלא יהיה במסמכים כאמור, שעליהם החברה נדרשת לחתום, משום הטלת חיובים נוספים על החברה, מעבר לאמור בהסכם זה.

7. מובהר בזה, כי החברה אינה מתחייבת בשום דרך שהיא, להשיג ו/או לסייע לקונה בקבלת הלוואה כלשהי ו/או לסייע בגרירת הלוואה קודמת של הקונה, ואין באמור בהסכם זה כדי להטיל על החברה חבות כלשהי בהקשר לכך ותשלום מלוא התמורה לחברה, לא יהיה מותנה בשום אופן באפשרות לקבלת הלוואה כאמור.

8. הקונה יישא בכל ההוצאות הכרוכות בקבלת ההלוואה מהבנק מטעמו ובמתן כל בטוחה בקשר לכך וברישום המשכנתא והקונה לבדו יטפל בכל הפעולות הכרוכות בקבלת ההלוואה מהבנק מטעמו

9. החברה מתחייבת להמציא על חשבונה לידי הקונה, תוך 30 יום ממועד ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה של הדירה לחשבון המיוחד, מכתב החרגה מותנה מהמבטח, לפיו בהתקיים התנאים המפורטים בו, לא ימומש שעבוד המבטח על הדירה. ככל שהרוכש יבקש זאת, החברה תמציא לרוכש על חשבונה מכתב החרגה סופי.

10. הודע לקונה, כי למבטח אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם בניית הבניין ו/או בקשר עם הדירה הנרכש על ידו, למעט הבטוחות שהוצאו / יוצאו לטובתו ע"י המבטח, אם יוצאו.

12. **<u>תשלומים החלים על הקונה:</u>**

א. נוסף לתמורה בגין הדירה, יחולו על הקונה התשלומים הבאים, אשר ישולמו על ידו מיד עם הדרישה הראשונה של החברה או הגוף לו משולמים התשלומים עפ"י טיבם (להלן: "**התשלומים החלים על הקונה**"):

1. תשלום עבור מונה חשמל ומונה גז (ככל שהקונה יבחר לחבר דירתו לגז) לדירה והתקנתם. התקנת מונים אלה, תיעשה לפי הזמנת הקונה מהמוסדות המתאימים ועל חשבונו בלבד.
2. אגרות ו/או מיסים כאמור בסעיף 10 ז לעיל.
3. תשלום לאוצר המדינה של מס רכישה, כמשמעו **בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג – 1963** (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**"), החל על העסקה נשוא הסכם זה, בסכום כפי שיקבע בחוק מיסוי מקרקעין ובתקנות על פיו ובמועד שנקבע ע"י שלטונות המס. הקונה

מתחייב להמציא לחברה, אישור על תשלום מס רכישה המיועד ללשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר ממועד המסירה וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי הקונה. כל קנס ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה אשר יחויב בגין איחור בתשלום מס הרכישה, מכל סיבה שהיא, יחול וישולם ע"י הקונה.

4. תשלום לבנק מטעם הקונה לפי דרישתו, של הסכום הדרוש לתשלום אגרת רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, אם הקונה יקבל מהבנק מטעמו הלוואה המובטחת במשכנתא.

5. מס ערך מוסף, בגין כל תשלום עפ"י הסכם זה, אשר ישולם בד בבד עם ביצועו עפ"י שיעורו באותה עת עפ"י הדין.

6. כל תשלום המוטל על הקונה, עפ"י הוראות הסכם זה ואשר החברה שילמה במקומו, מובהר כי החברה תשלם במקום הקונה תשלומים העשויים לעכב החברה במילוי התחייבויותיה עפ"י הסכם זה בלבד. תוך 14 יום מקבלת דרישה לכך מהחברה בכתב והקונה לא שילם תשלום זה בתוך המועד הקבוע בהודעה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהמועד הקבוע בהודעה ועד לתשלומו לחברה כל הוצאות אחזקת הרכוש המשותף, לרבות רכוש משותף לכלל בעלי הדירות בבניין, כפי שידרשו ע"י נציגות הבית המשותף, לרבות הוצאות חשמל, מים, גינון, ניקיון וכדומה, החל ממועד מסירת הדירה, בהתאם לחלקו היחסי של הקונה ברכוש המשותף ובהתאם לתקנון הבית המשותף. דחיה במועד מסירת הדירה לידי הקונה, שמקורה במעשה או מחדל של הקונה, לא תגרע מחובתו של הקונה לשלם את הוצאות אחזקת הרכוש המשותף ממועד מסירת הדירה המקורי ואילך, אף אם לא נמסרה הדירה בפועל לידי הקונה. יובהר כי לקונה הדירה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי

7. השתתפות בהוצאות משפטיות , עבור הטיפול ברישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה, בסך של 5,039 ₪ בתוספת מע"מ כדין ₪ או 0.5% ממחיר הדירה- הנמוך מביניהם, שישולם למחלקה המשפטית בחברה.

8. הוראות סעיף זה הנן יסודיות והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

13. **<u>ר י ב י ת</u>:**

מבלי לפגוע באיזה מזכויותיה של החברה, עפ"י הסכם זה ועפ"י הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יאחר למעלה מעשרה ימים בתשלום מתשלומי התמורה שעליו לשלם לחברה או לפקודתה עפ"י הסכם זה, יהיה הקונה חייב לשלם לחברה ריבית תודשית בשיעור המקסימאלי הקבוע לריבית פיגורים בחוק פסיקת ריבית והצמדה, לחודש באופן יחסי בגין כל יום של איחור. בגין כל פיגור בתשלום התמורה, או כל חלק הימנה וכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי הסכם זה, העולה על 10 ימים, הריבית תחושב מן היום הראשון שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלמם במלואם ואינו גורע מזכותו של המוכר לבטל חוזה זה כאמור בסעיף 21 להלן. מובהר כי האמור לעיל יחייב באופן הדדי גם את החברה ככל שתאחר בתשלום שחבה לשלם לרוכש.

14. **<u>ייפוי כח</u>:**

א. הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כח בלתי חוזר, לפי הנוסח המצ"ב <u>כנספח ד'</u> ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, בפני עוה"ד כמוגדר בסעיף 25 להלן ולמוסרו לחברה או בא כוחה.

ב. בביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי הכח, יפעלו מיופי הכח בהתאם להוראות החברה ו/או הקונה ו/או הבנק המלווה, הואיל וייפוי הכח נועד להבטיח את זכויותיהם.

ג. ייפוי הכח ישמש לביצוע הוראות חוזה זה בלבד, ובין היתר, לביצוע הרישומים, כמפורט בסעיף 8 לעיל וביטול ההסכם כמפורט בסעיפים 22-21 להלן.

15. **<u>הגבלות המכרז על המפרט הטכני וביצוע שינויים בו</u>**

הודע לקונה כדלקמן:

א. כי הדירה תיבנה בהתאם למפרט הטכני נספח א', אשר אינו פחות מהמפרט המחייב שצורף למכרז.

ב. כי לא יוכל לבצע אצל החברה שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות על הקבוע במפרט עד למסירת החזקה בדירה.

ג. מובהר כי בהתאם להוראות המכרז החברה אינה רשאית לאפשר ביצוע שינויים ו/או תוספות במפרט ועל כן כל שינוי, ככל שיעשה, יעשה על ידי הקונה או מי מטעמו על חשבונו ועל אחריותו של הקונה לאחר מסירת החזקה בדירה בלבד.

ד. מובהר כי הקונה לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכויים כספיים, בשיעור הקבוע בסעיף 3 למפרט, עבור הפריטים שלהלן בלבד:

1. ארון מטבח;
2. ארון אמבטיה;
3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

ה. הקונה מתחייב שלא לבצע, שלא להרשות ביצוע ושלא להסכים לביצוע כל שינויים, הדורשים היתר בניה, ללא היתר בניה ו/או כל שינויים שיש בהם בכדי להשפיע על אפשרות רישום הבניין ו/או הדירה בלשכת רישום המקרקעין, והגבלה זאת תישאר בתוקפה עד מועד המסירה. הקונה מאשר כי הודע לו שהחברה רשאית לכלול הוראה בעניין זה בתקנון הבית המשותף, למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא תותקן בבניין אנטנה סלולארית מכל מין וסוג , אלא בכפוף לקבלת רוב דיירים ככל ונדרש על פי חוק , בכפוף לקבלת מלוא האישורים ו/או ההיתרים מאת הרשויות המוסמכות על פי כל דין, ובכפוף לכך כי הדין החל מתיר לעשות כן. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי ככל שישנו גג אשר מוצמד לדירה כלשהי בבניין, אזי בכל מקרה לא תותר התקנת אנטנה סלולארית מכל מן וסוג.

ו. הקונה מאשר כי הודע לו כי ביצוע שינויים בטרם רישום הבניין והדירה בלשכת רישום המקרקעין עשוי למנוע ו/או לעכב את ביצוע הרישום, והאחריות בגין עיכוב או מניעה כאמור, ככל שיחולו, הינה של הקונה.

ז. ככל שהקונה יפר את האמור בסעיף זה, מתחייב הקונה להשיב את המצב לקדמותו.

ח. הוראות סעיף זה הינן יסודיות והפרתן או איזה מהן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

16. **<u>הזכויות בבניין וסביבתו</u>**

מובהר בזאת, כי החברה לא תשאיר ברשותה כל חלק מן הרכוש המשותף ומזכויות הבניה הבלתי מנוצלות עכשוויות ו/או עתידיות וכי הרכוש המשותף והזכויות שיוותרו יהיו בהתאם להוראות התקנון המצוי ו/או הוראות חוק המכר ו/או תקנותיו ו/או הוראות המכרז /או הוראות כל דין.

1. לקונה לא תהיה כל זכות, דעה או התנגדות ביחס לתכנון הכללי של המקרקעין ו/או המגרש ו/או מספר יחידות הדיור בבניין, שימושם, ייעודם והחזקתם ובלבד שהדירה תיבנה בהתאם למפרט ולתכניות, וזכויות הקונה בדירה ובהצמדותיה לא תיפגענה. ולא תוגבל זכותו לפנות לערכאות לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון

2. לחברה יש הזכות למכור, למטרת מגורים, כל חלק ו/או יחידה (למעט הדירה), הנבנית או שתיבנה בבניין ולתת בהם איזה זכות או טובת הנאה לכל מטרה שהיא, למי שתחפוץ ובכל תנאי שיראה לחברה. ככל שלאחר השלמת בניית הפרויקט תיוותרנה דירות בבעלות היזם, אזי ישא היזם בהוצאות בגין צריכה בפועל של הדירות אשר נותרו בבעלותו, וכן ישא בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף

3. כל עוד רשום המגרש ו/או הבניין ע"ש החברה, בלשכת רישום המקרקעין או שקיימת לגביה הערת אזהרה, רשאית החברה למשכן ו/או לשעבד את הבניין ובלבד שבמועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה ו/או פקיעת תוקף הבטוחות, אם יינתנו, תהיה הדירה חופשיה מכל שעבוד ומכל משכון.

4. הודע לקונה, כי הסכם זה מעניק לו זכויות בדירה, בהצמדותיה וברכוש המשותף לפי החלק היחסי.

א. מבלי לפגוע בכלליות האמור בס"ק א' לעיל, החברה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הסביר, במועד שתבחר לעשות זאת, להשתמש ולממש את כל אחת מהזכויות המפורטות להלן, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לועדת תו"ב.

1. לפתח, לנצל, להשתמש, ליעד את המגרש ולהקנות בו זכויות בכל דרך שתיראה לה לנכון, ובלבד שזכויות הקונה ע"פ ההסכם וע"פ כל דין לא תפגענה.

2. לעשות במגרש כראות עיניה ולפי שיקול דעתה, לרבות בניה ופעולות פיתוח וסדרים אחרים, ללא יוצא מן הכלל, לרבות רישום זיקות הנאה, בין לטובת רוכשי היחידות בבניין ובין לטובת אחרים, לפי שיקול דעת החברה.

3. לבצע במגרש כל בניה, בין קודם לרישום הבית המשותף והעברת הדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין ובין לאחר מכן, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, ללא כל הגבלה לגבי מספר היחידות, סוגן, צורתן, גודלן, תכליתן והשימוש בהן.

4. לבצע כל עבודה, שינוי או תוספת במגרש, ברציפות או בשלבים, בכל צורה שהיא.

5. להוסיף בכל עת קומה או קומות נוספות לבניין ובאופן כפי שתמצא לנכון.

6. להשתמש בזכויות הבניה הקיימות, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

7. לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין או לכל יחידה מיחידות הבניין ו/או להפסיק באופן זמני שימוש במעליות או במתקנים אחרים שבבניין או ביחידות בו, תוך הסדרת סידור חלופי סביר שיקטין את ההפרעה הנגרמת עקב הסגירה או ההפסקה כאמור.

8. להגיש ולמסור לרשויות המוסמכות לכך, כל הצעה או בקשה לתיקון ו/או לשינוי תכנית ערים בהתאם להוראות המכרז בלבד, ובהתאם לדין.

9. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי האמור בסעיפים 4(א)(3)-(8) לעיל יחול כל עוד זכויות הקונה על פי ההסכם והמפרט לא תיפגענה וככל שהקונה כבר קיבל את החזקה בדירה, אזי ובלבד שההפרעה תהא סבירה ולקונה תתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה.

ב. הקונה מסכים, כי לאחר השלמת הבניין ואף לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה ורישומו על שמו בלשכת רישום המקרקעין, תהיה החברה רשאית להיכנס לדירה בתיאום מראש עם הקונה למטרת ביצוע עבודות תיקונים המתייחסים לרכוש המשותף ובלבד שאין כל דרך סבירה אחרת

לביצוע התיקון הנדרש ושהחברה תנקוט באמצעים סבירים להקטנת ההפרעה, ושהחברה תשיב את המצב לקדמותו.

ג. הקונה מתחייב לא להתערב או להפריע בכל דרך שהיא לפעולות שהחברה זכאית לעשותן לפי סעיף זה והקונה יהיה אחראי לכל נזק ישיר ו/או עקיף ובכלל זה מניעת רווח שיגרם לחברה עקב התערבות או הפרעה מצידו, או עקב הפרת אחת או יותר מהתחייבויותיו בסעיף זה ובלבד שהוראות אלו לא יגבילו את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

ד. הודע לרוכש כי החברה אינה חייבת לגדר את חצר הבניין ולהפרידה מחצרות בניינים אחרים ו/או להפריד בכל דרך אחרת את חצר הבניין מחצרות ובניינים אחרים והקונה מסכים שהחברה, לפי שיקול דעתה, תהיה זכאית לתכנן ולבצע את גינון חצר הבניין במשותף עם בניינים אחרים ביניהם הבניין בו מצוי הדירה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להתקין בחצר הבניין שבילים, אף אם הם מובילים לבניינים אחרים, האמור בסעיף זה הינו בכפוף להוראות המכרז, התב"ע החלה על המקרקעין ובכפוף להוראות כל דין.

17. <u>הרכוש המשותף</u>:

האמור בסעיף זה הינו בכפוף להוראות המכרז והדין, מובהר כי ככל שתתגלה סתירה בין הוראה מהוראות הסעיף להוראות הדין ו/או המכרז, הרי שאלה האחרונות תיגברנה.

א. מובהר לקונה, כי בכפוף להוראות הדין, רק אותם חלקים של המגרש ו/או של הבניין שיקבעו ע"י החברה, כפי שיקבעו, מלכתחילה ויצוינו במפרט ובתוכניות, יחשבו כרכוש משותף בבית המשותף.

ב. בכפוף להוראות הדין והמכרז, ובכפוף לאמור בסעיף 17(א) לעיל, לחברה יש הזכות המלאה, לקבוע ולתחום את הרכוש המשותף ולהצמיד כל חלק ברכוש המשותף, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, זכויות בניה, גגות, מרפסות וחניות הבניין, ליחידה או יחידות הבית המשותף, לפי ראות עיניה של החברה ובכפוף להוראות המכרז (להלן: "**החלק המוצמד**")ובכפוף לאמור במפרט. החלק המוצמד יצא מכלל הרכוש המשותף ולא יחולו עליו הוראות פרק ו' ו- ו' 1 בחוק המקרקעין, בנוגע לרכוש המשותף.

ג. לחברה, או לכל מי שיבוא מכוחה או במקומה, הזכות לנצל את החלק המוצמד, לעשות בו כל מעשה אשר היא זכאית לעשותו בבניין ובמקרקעין, עפ"י הוראות הסכם זה או כל שימוש אחר שתמצא לנכון, לרבות בניית קומות נוספות וביצוע כל עבודה עד למועד מסירת החזקה בכל הדירות בפרויקט.

ד. לחברה יש הזכות לשנות את ההצמדה מעת לעת, בין היתר ע"י העברת החלק המוצמד או חלקים ממנו מהיחידה או היחידות להן היה מוצמד בהצמדתו(תן) ליחידה או ליחידות אחרות בבניין, לפי בחירתה. מבלי לגרוע מזכויות החברה עפ"י סעיף זה ובכפוף להוראות הדין, מוצהר ומוסכם כדלקמן:

1. לחברה יש הזכות להוציא חלקים של גג הבניין מכלל הרכוש המשותף, כפי שתמצא לנכון ולהצמידם ליחידות בקומה העליונה בבניין ואותם חלקים של הגג יוצאו מכלל הרכוש המשותף ולא יחולו עליהם הוראות חוק המקרקעין בכל הנוגע לרכוש המשותף.
2. החברה רשאית לפתוח פתחים בחלקי הגג האמור ולחברם ליחידות להן הם מוצמדים ע"י גרם מדרגות ולעשות בחלקי הגג המוצמדים, כל מעשה שהיא זכאית לעשותו עפ"י סעיף 16(ב)(3) לעיל.

3. הודע לרוכש כי החברה תמנה חברת ניהול, אשר תדאג לאחזקה וניהול של הרכוש המשותף בבניין על חשבון בעלי הדירות בבנין.

4. החליטה החברה לעשות כן, הקונה מתחייב בזאת כלפי החברה בהתחייבות בלתי חוזרת, להתקשר עם חברת הניהול בהסכם ניהול **(להלן: "הסכם הניהול")** ולשלם לחברת הניהול את התמורה ו/או כל תשלום אחר על פי האמור בהסכם הניהול.

5. בחתימתו על חוזה זה, הובהר לקונה, כי חתימתו על הסכם זה מהווה הסכמתו לחתימה על הסכם הניהול, אשר תחייב אותו לכל דבר ועניין.

6. בתקופה של עד 24 חודשים ממועד תחילת מתן השירותים (להלן: "תחילת מתן השירותים") באמור בהסכם הניהול, לא יהיו רשאים בעלי הדירות להביא את הסכם הניהול לידי סיום. בתום 24 חודשים מתחילת מתן השירותים יבוא הסכם זה לסיומו. בעלי הדירות בבית המשותף, רשאים להחליט, ברוב הקבוע בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, להאריך את תוקף חוזה ההתקשרות, בתום השנתיים האמורות, לתקופה שתיקבע על ידם. ככל שהנציגות החליטה שלא להאריך את תקופת מתן השירותים, אזי תימסר לחברת הניהול הודעה מראש ובכתב 3 חודשים לפחות לפני תום 24נציגות הבית המשותף תקבל על עצמה לבצע בעצמה או ע"י חברת ניהול אחרת את מתן כל השירותים שעל פי הסכם הניהול לתקופה ובתנאים כמתחייב על פי הדין.

ה. למען הסר ספק הודע לרוכש כי ההצמדות לכל דירה בפרויקט הינן בהתאם לאמור במפרט ו/או בתוכניות הרלוונטיות לכל דירה אשר הוצגו ו/או נמסרו לפני בחירת הדירות.

18. **<u>תקנון הבית המשותף</u>:**

א. החברה תהיה רשאית, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה, לרשום תקנון בית משותף, בנוסח שייקבע ע"י החברה, בין בנוסח התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין ובין תקנון אחר ולכלול בו הוראות שיביאו להסדרת היחסים בין בעלי היחידות בבניין, לרבות הסדרי החזקה, תיקון, אחזקה ושירות היחידות והרכוש המשותף בבניין, חלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים והגגות, גגות, מרפסות, פנטהאוזים, זכויות שימוש של בעלי יחידות בבניין, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בבניין, הצמדת שירותים ושטחים לאגפים בבניין או ליחידות מסוימות בו, זיקות הנאה וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניין- מופיע במפרט הטכני.. הקונה מסכים, כי העברת הזכויות בדירה על שמו, תיעשה בכפוף לתקנון האמור.

ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה ומזכויות החברה כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף, הוראות שתקבענה, כי ככל שבעתיד יוותרו אחוזי בניה וזכויות בניה נוספות על גג או גגות שיוצמדו ליחידות הבניין, יהיו בעלי היחידות רשאים לממש את זכויותיהם בקשר לאחוזי הבניה וזכויות הבניה כנ"ל, באופן ובתנאים שיקבעו ע"י החברה ושיעוגנו בתקנון הבית המשותף ובמקרה כאמור, יהיו אף הגגות של התוספות שתיבננה ואחוזי הבניה, צמודים ליחידות הנ"ל.

ג. מבלי לגרוע מזכויות החברה כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף את ההוראות הבאות, כולן או חלקן:

1. הוראות האוסרות שימוש כלשהו בדירה, שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ביתר היחידות בבניין וכן לא יהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד עפ"י הדין, לחברה ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר היחידות בבניין.

2. הוראות האוסרות לקבוע שלטים באופן קבוע ואמצעי פרסום כלשהם.
3. הוראות האוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, הוראות בגין שימושים אסורים עפ"י חוק בדירה וכן הוראות האוסרות להציג או לקבוע סימנים או חפצים או מתקנים מחוץ לדירה, על הקירות החיצוניים של הדירה ו/או של הבניין, לרבות על גג הבית המשותף שאינו צמוד ליחידה מסוימת בו.
4. הוראות האוסרות על הקונה לעשות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכת מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז, מבלי הסכמה מראש של החברה ו/או נציגות הבית המשותף. כמו כן, הוראות האוסרות על שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ו/או של הבניין וחזיתותיו, מבלי קבלת היתר ו/או אישור ו/או רישיון כנדרש על פי דין ו הסכמת נציגות הבית המשותף. הקונה יהיה רשאי לעשות שינויים פנימיים בדירה ובלבד שהשינויים לא יפגעו באחת מהמערכות הנ"ל, המשרתות את כלל הדיירים בבניין.
5. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא תותקן בבניין אנטנה סלולארית מכל מין וסוג , אלא בכפוף לקבלת רוב דיירים ככל ונדרש על פי חוק , בכפוף לקבלת מלוא האישורים ו/או ההיתרים מאת הרשויות המוסמכות על פי כל דין, ובכפוף לכך כי הדין החל מתיר לעשות כן. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי ככל שישנו גג אשר מוצמד לדירה כלשהי בבניין, אזי בכל מקרה לא תותר התקנת אנטנה סלולארית מכל מן וסוג.
6. הוראות בדבר התקנת סורגים על חלונות הדירה, אופן עיצובם והוראות בדבר התקנת סוככי שמש ואופן עיצובם.
7. הוראות בדבר אופן ביצוע שיפוצים בדירה.
8. הוראות בדבר העברת ציוד וריהוט בשטחים הציבוריים.
9. הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות להחזקת הרכוש המשותף, לפי היחס שבין שטח הדירה לבין שטחן של יתר היחידות בבניין.
10. הוראות המזכות את החברה בזכות, ללא צורך בקבלת הסכמתו של הקונה, לחתום על בקשות לשינוי ו/או תיקון צו רישום הבניין כבית משותף, להיתרים, לשינויים ו/או לתוספות בניה, בכפוף לזכויות הקונה בדירה ובהצמדותיה עפ"י הסכם זה ולהוראות הדין והמכרז.
11. הוראות המאפשרות רישום זיקת הנאה לזכות המשתמשים במקומות החניה, בכל המתייחס לדרכי הגישה למקומות החניה והחניונים. תוספת מיוחדת לעניין חדר השנאים של חברת החשמל לישראל בע"מ וחדר תקשורת, באם יוקמו בבניין.
12. הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף.
13. הוראות בדבר כינוס האסיפה הכללית של דיירי הבית המשותף.

ד. החברה רשאית, ללא צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין ולהתקין בעצמה או באמצעות כל רשות, מוסד או גוף אחר, צינורות מים, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית ושירותים אחרים וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלי חשמל, בין שהם משרתים את הבניין ובין שהם משרתים בניינים אחרים בפרויקט והקונה מתחייב לאפשר להרשות לחברה, בעצמה או באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל, לרבות לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הפריטים הנ"ל.

ה. החברה תהיה רשאית להקים בבנין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד

המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב, כאשר אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

19. הוראות סעיף זה הנן יסודיות והפרתן או הפרת איזה מהן תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

20. **<u>השימוש בדירה</u>**:

א. מוצהר בזה, כי הדירה נמכרת לקונה למטרת מגורים והקונה מתחייב להשתמש בדירה אך ורק למטרה זו, בהתאם להוראות הדין ויהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בדירה על ידו וע"י הבאים מטעמו או ברשותו ומתחייב לשפות את החברה ולפצותה על כל נזק, הפסד והוצאה שיגרמו לה בקשר עם השימוש בדירה ו/או בקשר עם כל מעשה או מחדל של הקונה בקשר עם הדירה. הקונה מתחייב שלא להשתמש בדירה ולא להרשות שימוש בדירה ולא למכור, להסב, להשכיר, להעביר או למסור באופן אחר את הדירה, אלא למטרת מגורים.

21. הקונה מתחייב לא להניח, לקבוע ו/או להציג כל חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לתחום החלק הפנימי של הדירה, למעט שלט על דלת הכניסה לדירה. הקונה מסכים ומאשר בזה, כי ההגבלות המוטלות עליו בסעיף זה, בדבר השימוש בדירה, ירשמו בתקנון הבית המשותף. הקונה מתחייב כי בשימושו בדירה, לא יפריע ולא יטריד את המשתמשים ביחידות האחרות בבית המשותף ו/או במקרקעין.

22. **<u>העברת זכויות</u>:**

א. בהתאם להוראות המכרז, הקונה לא יהא זכאי להעביר לצד ג' כלשהו את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מבין המועדים, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5/7 השנים, אשר נכרת לפני תום 5/7 השנים האמורות. יחד עם זאת, הקונה יהא רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.

ב. להבטחת האמור בסעיף קטן א לעיל כלפי רמ"י, משב"ש והחברה, יחתום הקונה במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י, משב"ש והחברה המצ"ב **<u>כנספח ת'</u>** להסכם זה.

ג. ככל שהקונה יפר את התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד הנקוב בסעיף קטן א' לעיל, יחויב הקונה בתשלום סך של **<u>450,000 ₪</u>** (במילים: **ארבע מאות וחמישים אלף ₪**) לרמ"י.

ד. להבטחת עמידתו של הקונה בהתחייבותו לרמ"י בהתאם להוראות סעיפים קטנים א-ג לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או בספרי החברה בגין התחייבות זאת והקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערה כאמור על פי דרישות החברה.

ה. בכפוף להוראות סעיפים 20(א)-(ד) לעיל, הקונה יהיה זכאי להעביר לאחר (להלן: "**הנעבר**") את זכויותיו בדירה, בטרם קיבל את החזקה בו ו/או בטרם נרשם על שמו בלשכת רישום המקרקעין, בתנאי שיקבל את הסכמת החברה מראש ובכתב על כך. החברה לא תתנגד לביצוע האמור אלא מטעמים סבירים ורלבנטיים לעניין הרישום ותיתן הסכמתה להעברה כנ"ל לאחר שהקונה מילא אחר התנאים המצטברים, כדלקמן:

1. ישלם לחברה ו/או הנעבר ישלם לחברה את מלוא התמורה וכל התשלומים האחרים החלים על הקונה, בהתאם להסכם זה. ימציא לחברה הסכם מכר בינו לבין הנעבר. ימציא לחברה אישורים המעידים כי מס הרכישה בגין הסכם זה שולם וכן כי מס השבח ומס הרכישה בגין העברת הזכויות בדירה לנעבר שולמו, או ניתן פטור בגינם.

2. ימציא לחברה תעודות מאת משרד האוצר ומעיריית אשקלון ומכל רשות אחרת, המעידות כי כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים לסוגיהם המגיעים ממנו בקשר לדירה, שולמו במלואם. ימציא לחברה אישור מהמוסד הבנקאי ממנו קיבל הלוואה לצורך רכישת הדירה, אם קיבל, כי ההלוואות המובטחות במשכנתא (אם יש כאלה), סולקו או כי המוסד הבנקאי מסכים להעברת הזכויות מהקונה לנעבר.
3. הנעבר יחתום על יפוי כח נוטריוני, בדומה ליפוי הכח הנוטריוני הנזכר בסעיף 14 לעיל, בנוסחו הרצ"ב **כנספח ד'**.
4. הקונה יחזיר לחברה את כל הבטוחות שנמסרו לו עפ"י הסכם זה, אם נמסרו לו או יסב אותן לנעבר, בהתאם לנסיבות העניין.
5. הקונה ו/או הנעבר ישלם לחברה דמי טיפול ברישום ההעברה בספרי החברה, בסכום הקבוע בחוק.
6. הקונה ימציא לחברה אישור מנציגות הבית המשותף, לפיו אין לו כל חובות כלפיה בגין הדירה, נכון ליום העברת הזכויות בדירה לידי הנעבר.
7. הנעבר קיבל על עצמו בכתב, למלא אחר כל התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, על כל נספחיו.
8. מובהר בזה, כי במכירת הדירה לצד ג' ע"י הקונה, החברה אינה חותמת על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הבנקאי מטעם הנעבר, אלא ממציאה הסכמתה כבעלת זכויות רשומה, לצורך רישום הערת אזהרה לטובת המוסד הבנקאי מטעם הנעבר, בגין כתב התחייבות שימציא הקונה בעצמו, לטובת המוסד הבנקאי של הנעבר.

23. **<u>הפרה, ביטול ותרופות:</u>**

א. על הסכם זה יחולו הוראות **חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970** (להלן: "**חוק החוזים – תרופות**"). כל צד שיפר או לא יקיים איזה מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה, יהיה חייב לפצות את הצד המקיים, על כל הנזקים הממשיים שיגרמו לו כתוצאה מכך וזאת מבלי לפגוע בזכות הצד המקיים לכל סעד ותרופה אחרים ו/או נוספים, לרבות ביטול ההסכם או ביצוע בעין ובלבד שזכות הביטול תהיה קיימת רק במקרה של הפרה יסודית. הפרה תיחשב יסודית כל אימת שהקונה לא שילם לחברה במועד ובמלואו תשלום כלשהו שעליו לשלם עפ"י הוראות הסכם זה ובלבד שחלפו 10 ימים מהמועד הקבוע לביצוע התשלום, ולאחר מכן ניתנה לקונה התראה בת 7 ימים והקונה לא ביצע התשלום בתקופת ההתראה האמורה ו/או כל אימת שהקונה יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בהסכם זה ו/או כל הוראה אחרת, אשר הפרתה הינה יסודית עפ"י הדין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה כלפי הקונה עפ"י הסכם זה והדין.

ב. בוטל הסכם זה ע"י החברה, עקב הפרתו ע"י הקונה, תחולנה ההוראות להלן:

1. זכויותיו של הקונה בדירה תפקענה והחברה תהיה משוחררת מכל התחייבויותיה לפי הסכם זה. בעניין זה, תהיה החברה, בין היתר, זכאית לפעול באמצעות יפוי הכח כמפורט בסעיף 14 לעיל.
2. הקונה יהיה חייב לסלק מיד את ידו מהדירה, אם קיבל את החזקה בו קודם לכן. החברה תהיה זכאית לקבל לחזקתה הבלעדית את הדירה, למכור את הזכויות בו לכל קונה ובתנאים שתמצא לנכון, כאילו הסכם זה לא נחתם מעולם.

3. החברה תשיב לקונה את סכום התמורה בשוויו הריאלי , בניכוי הסכומים אותם רשאית המוכרת לקזז על פי הסכם זה ובכפוף להוראות הדין, תוך 45 יום מיום פינוי הדירה ובמקרים שטרם נמסרה החזקה- תוך 45 מיום הביטול, ובלבד שהקונה המציא את מלוא מסמכי הביטול חתומים ומאומתים כנדרש על פי דין, לרבות מסמכי ביטול למשרד מיסוי מקרקעין והשבת הבטוחות אותן קיבל הקונה.

למען הסר ספק, השבת הכספים ע"י המוכר לקונה כאמור לעיל תוך 45 יום אינה גורעת מזכות המוכר לכל סעד נוסף המוקנה לו על פי הדין ובכפוף לו, לרבות פנייה לערכאה המוסמכת לצורך תביעת הנזקים וההוצאות שנגרמו לו בשל ביטול ההסכם עקב הפרתו על ידי הקונה.

4. תבוטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, בלשכת רישום המקרקעין, אם נרשמה, והקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש ולעשות כל פעולה שתידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה כאמור.

5. החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכח הרצ"ב **כנספח ד'** להסכם זה לצורך כך.

ג.

1. בגין כל פיגור בתשלום התמורה, או כל חלק הימנה וכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי הסכם זה, העולה על 10 ימים, מתחייב הקונה לשלם לחברה ריבית חודשית בשיעור המירבי הקבוע לריבית פיגורים בחוק פסיקת ריבית והצמדה באופן יחסי בגין כל יום של איחור. הריבית תחושב מן היום הראשון שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.

2. בנוסף לאמור לעיל, מוסכם, כי איחור בתשלום התמורה של מעל 10 ימים או הפרת תנאי מתנאי הסכם זה שנקבע כתנאי יסודי, יקנה לחברה את הזכות לבטל את ההסכם ע"י מתן הודעת ביטול בכתב לקונה, בו תדרוש החברה מהקונה לתקן את ההפרה תוך 14 יום. לא תיקן הקונה את ההפרה כאמור, יחשב הסכם זה כבטל עם תום 14 הימים ממשלוח הודעת הביטול או מסירתה ביד לקונה, לפי המוקדם מבין המועדים, והחברה תהיה רשאית למכור את הדירה לכל מי שתמצא לנכון או לנהוג בו אחרת.

24. **<u>הוראות כלליות</u>**

א. מוסכם במפורש, כי ביצוע התחייבויות החברה עפ"י הסכם זה, מותנה בכך שהקונה יקיים ותחילה את התחייבויותיו הוא עפ"י הסכם זה, בשלמותן ובמועדן. החברה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה ואת התחייבויותיה עפ"י הסכם זה, כולן או חלקן, מבלי להיזקק להסכמת הקונה ובתנאי שהחברה תיוותר ערבה כלפי הקונה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה עפ"י הסכם זה.

ב. התחייבויות יחידי הקונה הן יחד ולחוד וכל מעשה או מחדל של אחד היחידים, יראה כמעשה או כמחדל של היחידים.

ג. בכל מקרה שאחד מיחידי הקונה, יחתום על כל מסמך מכל סוג שהוא, בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, יחייבו המסמך וחתימתו, את כל יחידי הקונה וחתימת הסכם זה ע"י יחידי הקונה, מהווה ותיחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה ע"י יחידי הקונה בינם לבין עצמם ומהאחד למשנהו, לחייב ולזכות את יחידי הקונה כאמור לעיל, אולם במקרה של ביטול ההסכם נדרשת חתימת כל יחידי הקונה.

ד. איחור בשימוש בזכויות ע"י אחד מהצדדים, לא יחשב כוויתור עליהן או יהווה מניעה לדרוש את קיומן וכל צד יהיה רשאי לממש זכויותיו לפי הסכם זה ולפי כל דין, בכולן או בכל אחת מהן, בכל עת שימצא לנכון ובאותו סדר שימצא לנכון, בכפוף לשאר תנאי ההסכם.

<u>שונות</u>

25. האמור בהסכם זה, ממצה באופן בלעדי את כל המוסכם בין הצדדים ואין להתחשב בכל מו"מ שקדם לחתימתו או שהתקיים בד בבד עם חתימתו ובכל הצהרות, מצגים, התחייבויות או הסכמים שקדמו או שהיו תנאי לחתימתו של הסכם זה, לרבות טופס הרשמה וכל אלה בטלים ומבוטלים בזה. החברה תחויב אך ורק עפ"י הסכם זה ולא עפ"י הצהרות והודעות בע"פ של עובדיה ואף לא על סמך הצהרות והודעות שנכללו בעיתון או בפרסומת או במסגרת הדירה לדוגמא, אם קיימת. מסמך כלשהו הנחזה להיות חתום ע"י החברה, יחייבה רק אם נחתם ע"י מורשי החתימה שלה אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין, בהתייחס למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לציינם על פי דין .

26. החברה זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שתמצא לנכון כנציגה וכבא כוחה, בכל הנוגע לענייניים כדלקמן: מסירת הדירה והרכוש המשותף, שינויים ותוספות, אחריות לפגמים.

27. מוסכם בין הצדדים, כי עורך הדין מיכאל יפרח או עורכי דין אחרים שייקבעו ע"י החברה (להלן: "עוה"ד"), יטפל בכל הקשור ברישומים המתחייבים עפ"י הסכם זה ושני הצדדים מתחייבים בזה, להופיע בכל עת במועד שיתואם איתם מראש כפי שידרשו ע"י עוה"ד לשם עשית הפעולות הנחוצות לביצוע הרישומים כאמור ולחתום על כל המסמכים, כפי שידרשו. הובא לידיעת הקונה כי עוה"ד מייצגים את החברה בעסקה נשוא הסכם זה ואין הם מייצגים את הקונה, וניתנה לקונה האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בהסכם זה. הודע לקונה, כי עוה"ד יהיו רשאים לייצג את החברה כנגד הקונה בהליכים עתידיים אפשריים הנובעים מהעסקה, נשוא הסכם זה והקונה הסכים לכך ויהיה מנוע מלטעון כל טענה כנגד כך.

28. מוסכם במפורש כי על הסכם זה וכל הנובע ו/או הקשור אליו, לביצועו, הפרתו ובכלל, יחול הדין הישראלי וסמכות השיפוט הבלעדית בכל הקשור אליו תהיה לבתי המשפט כקבוע בתקנות סדר הדין האזרחי ככל שהקונה הוא תושב זר ו/או יחפוץ בעתיד להעביר את זכויותיו בדירה לתושב זר, על הקונה חלה החובה לדאוג להשגת כל אישור נידרש לכך מאת רשות מקרקעי ישראל, זאת כתנאי מקדמי לעסקה.

29. הודע לקונה, כי ספרי החשבונות של החברה יהוו ראיה לכאורה בכל הנוגע לסכומים שיגיעו ממנו לחברה עפ"י הסכם זה. העתק של רישום בספרי החשבונות של החברה, יתקבלו בכל הליך משפטי כראיה לכאורה לאותו רישום ולכל דבר ועסקה או חשבון הרשומים בו, אם יצורף אליו אישור בכתב בחתימת פקיד של החברה, המאשר כי ההעתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון.

30. חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
חתימת החברה	**חתימת הקונה**

י.ת.ב. בע"מ
נבדק
שם הבודק: [illegible]
שם המבקר: _____
תאריך: 18/06/2020
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה

התמורה ומועד המסירה

יחידה מספר זמני _____

1. תמורת היחידה ישלם הרוכש למוכרת ו/או לחברה סך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח) כולל מע"מ. (להלן: "**התמורה**"). מועדי תשלום התמורה והוראות לגבי התשלום יהיו כדלקמן:

(1) סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) השווה ל10% מהתמורה ישולם במעמד חתימת ההסכם בכפוף לקבלת פנקס שוברים.

(2) סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) השווה ל-21% בצירוף הפרשי הצמדה ישולם עם גמר יציקת רצפת מפלס תחתון, אולם תשלום זה ישולם לכל הפחות תוך 45 יום ממועד התשלום הראשון.

(3) סך של _____ (במילים: _____ ₪) השווה ל- 25% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה ישולם עד ולא יאוחר מגמר עבודות שלד, ובכלל זה עבודות חשמל ואינסטלציה בשלד, מחיצות פנים ומסגרות פתחים במרחב מוגן דירתי, בכלל הקומה שבה הדירה והקומות שמתחתיה.

(4) סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) השווה ל- 5% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה ישולם עד ולא יאוחר מגמר עבודות שלד, ובכלל זה עבודות חשמל ואינסטלציה בשלד, מחיצות פנים ומסגרות פתחים במרחב מוגן דירתי בכלל הבניין.

(5) סך של _____ ₪ (במילים: _____₪) השווה 6% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה ישולם עד ולא יאוחר מגמר חיפוי חוץ בכלל הבניין.

(6) סך של _____ש"ח (במילים: _____), השווה ל-10% מהתמורה בצירוף הפרשי הצמדה ישולם עד ולא יאוחר מגמר טיח וריצוף הדירה.

(7) סך של _____ש"ח (במילים: _____) השווה ל13% מהתמורה בצירוף הפרשי הצמדה תשולם עד ולא יאוחר מגמר חיפוי פנימי , הרכבת חלונות ומעקות, דלתות כניסה ודלתות אש בדירה.

(8) היתרה בסך של _____ במילים: _____) השווה ל10% מהתמורה בצירוף הפרשי הצמדה תשולם עד ולא יאוחר מ- 7 ימי עסקים קודם למועד מסירת החזקה בדירה.

למען הסר ספק מובהר, כי סך התשלומים אותם ישלם הקונה בשנה הראשונה למן חתימת ההסכם לא יעלה על 50% מהתמורה.

א. על הקונה לשלם את התשלומים ע"ח התמורה, אך ורק ע"י תשלום באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון הפרויקט. הודע לקונה שתשלום ע"ח התמורה, בניגוד לאמור לעיל, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה וכמו כן לא יזכה את הקונה בקבלת בטוחה בגין תשלום שישולם , כאמור לעיל.

ב. התמורה הנקובה בסעיף א' לעיל כוללת מע"מ. באם יחול שינוי בשיעור המע"מ יותאמו התשלומים שטרם שולמו על ידי הרוכש, בהתאם לשיעור המע"מ החל ביום התשלום. הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ.

ג. התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד שיבוא במקומו (להלן: "**המדד**") באופן כדלקמן:

אם ביום הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו לפי נספח זה יהיה המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע התשלום, גבוה מהמדד הבסיסי, כי אז ישלם הרוכש את אותו תשלום כשהוא מוגדל באופן יחסי לעליית המדד החדש ביחס למדד הבסיסי המדד הבסיסי הינו המדד הידוע ביום החתימה על הסכם המכר, שהינו מדד חודש _____ 2020 כפי שהתפרסם/יתפרסם ב-_____ השווה ל- _____ נק' (להלן: **"המדד הבסיסי"**). על אף האמור מובהר כי בכל מקרה מדד התשלום לא יפחת מהמדד הגבוה ביותר שפורסם מיום המדד הבסיסי ועד ליום מדד התשלום.

למען הסר ספק מובהר, כי ירידה במדד ביחס למדד הבסיסי לא תזכה את הרוכש לדרוש הפחתה בכספי התמורה. ובמקרה כאמור תחושב ההצמדה בהתאם למדד הבסיסי.

ד. הרוכש יבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה באמצעות שוברי תשלום אשר יונפקו ע"י הבנק המלווה לחשבון הפרויקט (להלן: **"חשבון הפרויקט"**). עם ביצוע התשלום הרוכש ידאג להעביר לחברה, באמצעות פקסימיליה למס' 03-9494300 העתק מאישור הבנק בדבר ביצוע התשלום בציון ברור של שם הרוכש. מועד קבלת ההודעה ייחשב כמועד ביצוע התשלום.

ה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, הובהר לרוכש טרם חתימת הצדדים על הסכם זה מסרה לו החברה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום כלשהו על חשבון מחיר היחידה תהיה באמצעות הפקדת התמורה בחשבון הפרויקט על ידי שוברי התשלום.

ו. הרוכש לא יהיה רשאי להקדים תשלומים לפני המועדים הקבועים בנספח זה, אלא בהסכמת החברה בכתב. מובהר כי בהקדמת תשלומים יוצמדו תשלומי הרוכש עד ליום התשלום בפועל.

ז. בנוסף לתשלומים המפורטים בנספח זה, יהיה על הרוכש לשאת גם בתשלומים הנוספים המפורטים בחוזה, כמפורט להלן:

1. לשלם את מס הרכישה החל עליו לפי חוק מס שבח בסכום שיידרש על ידי רשויות מס שבח. התשלום ישולם ישירות לאוצר המדינה במועדו. הרוכש מודע לכך כי כל פיגור בתשלום, יהיה כרוך בתשלום ריבית, הצמדה וקנסות שיחולו עליו.
2. לשם חיבור הדירה לחשמל ומים הרוכש יתחום עם המוסדות והגופים המתאימים על תוזים והסכמים כפי שיהיו מקובלים אצלם ויפקיד בידי הגופים והמוסדות פיקדונות כפי שיידרשו על ידם.
3. ככל שיבחר הרוכש לחבר את דירתו למערכת הגז, יישא הרוכש בתשלום עבור החיבור למערכת הגז ופיקדון בגין ציוד הקצה של מערכת הגז (מונים ו/או בלונים, לפי העניין), כפי שיחויב על ידי חברת הגז, וישולם על ידי הרוכש ישירות לחברת הגז.

ח. לשלם סך של 0.5% מהתמורה או 5,039 ש"ח בתוספת מע"מ כדין, לפי הנמוך מביניהם, כהשתתפות של הרוכש בהוצאות המשפטיות של החברה בהתאם לחוזה זה.

ט. לא שילם הרוכש סכום כלשהו למרות שהגיע המועד הקבוע לכך כמפורט בנספח זה או בהסכם יחול האמור בסעיף 13 להסכם. מובהר כי הפרשי ההצמדה ישולמו על ידי הרוכש למוכר יחד עם כל תשלום בגינו הם נוצרו.

י. הפרת התחייבות הרוכש לפרוע לחברה את התמורה בתנאים ובמועדים המפורטים בנספח זה כולו, תיחשב להפרה יסודית של החוזה.

יא. חשבון הפרויקט ינוהל בבנק לאומי לישראל בע"מ בסניף משכית (מס' סניף 783), שכתובתו משכית 23, הרצליה, מיקוד 4673332. ידוע לרוכש כי יוכל לפנות לבנק המלווה על ידי מענה טלפוני במספר 03-9208150 או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק : www.harel-group.co.il

2. מועד המסירה בהתאם ובכפוף לסעיף 6 (ב) להסכם המכר הוא כדלקמן :

מגרש 2.2 ומגרש 4.1 - 30.12.2022

מגרשים 3.3,3.2,3.1,.3.4 ומגרש 8.1 – 10.4.2023

ולראיה באו הצדדים על החתום :

_____	_____
החברה	**הרוכש**

י.ת.ב. בע"מ
נבדק
שם הבודק: [illegible]
שם המבקר: _____
תאריך: 18/06/2020
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק
ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה

נספח ד'

ייפוי כח בלתי חוזר

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

אני/ו החתומ/ים מטה, _____ **ת.ז.** _____, מייפה/ים בזאת את כוחו של עוה"ד מיכאל יפרח ו/או מי מטעמו ו/או מי מטעמה של חברת ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) (להלן: "**מיופי הכח**"), להיות באי- כוחנו, לעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן כפי שיראה למיופי הכח לפי שיקול דעתם הבלעדי בקשר עם חלקה _____ בגוש _____, הנמצאים ברחוב _____ באשקלון, ו/או כל חלקת משנה אחרת שתיווצר עקב פעולות רישום ופרצלציה או כתוצאה מכל פעולה אחרת (להלן: "**המקרקעין**"), והבניינים והיחידות שיבנו עליהם, כדלקמן:

1. לרכוש ולקבל בשמי/נו ובמקומי/נו, לרשום על- שמי/נו במינהל מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רשות אחרת, את הזכויות ביחידה [מס' זמני] _____ בניין [מס' זמני] _____ והצמוד אליה, שרכשנו מחברת ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לפי הסכם מיום _____ (להלן: "**ההסכם**") ו/או זכויות כלשהן במקרקעין (להלן: "**המקרקעין**"), ולבצע כל פעולה שהיא, ללא יוצא מהכלל, שתידרש לצורך ביצוע ההסכם הנ"ל.

2. לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל תכנית ו/או שינוי תכנית ו/או היתר ו/או כל מסמך אחר שידרש בקשר עם המקרקעין הנ"ל, לרבות תכניות בניה הנובעות משינוי ו/או תוספת בניה.

3. לפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בכל הנוגע לביצוע ורישום פרצלציה, איחוד חלוקה והפרדה של שטח או שטחים מתחום המקרקעין או כל מקרקעין שיבואו במקומם או איחוד עם חלקה/ת אחרת/ות וחלוקה מחדש ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור על דרכים, לרישום זיקות הנאה לטובתי/נו ו/או לטובת רוכשי היחידות אחרים במקרקעין ו/או לטובת צדדים שלישיים אחרים, וכל מסמך אחר שידרש לצורך האמור לעיל.

4. להגיש בשמי/נו ובמקומי/נו בקשות לרישום הבניין שנבנה/ו או שייבנה/ו על המקרקעין הנ"ל כבית משותף, לרישומו בתור בית משותף, ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לתקן רישומו, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד, ובדרך כלל, כל טרנזקציה ורישום בפנקסי רישום המקרקעין בנוגע למקרקעין הנ"ל או כל חלק מהם, לרבות רישום ו/או ביטול רישום זיקות הנאה, עריכת הסכמים מיוחדים, חידוש רישום, רישום ירושות או צווי קיום צוואה או ביטולם.

5. לנסח, לקבוע, לרשום ולחתום על תקנון לבית משותף ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד או לשינוי כל תקנון, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדות של שטח או שטחים מהמקרקעין ו/או מהרכוש המשותף ליחידות כלשהן של הבית המשותף או בתים משותפים ולהוציאם מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של בעלי הזכויות ביחידות בבית המשותף והשימוש ברכוש המשותף, לכלול בהם הוראות הנוגעות להערכת מיופי הכח, לבית המשותף, ניהולו, תחזוקתו, שימוש בחלקי הרכוש המשותף לרבות בנוגע לפעולות בניה, רישום יחידות חדשות שתיווצרנה כתוצאה מבניה בשטחים המוצאים מכלל הרכוש המשותף ואלה הצמודים בהצמדה מיוחדת, שינוי בהצמדות, תיקון וכל פעולה בנוגע לצו רישום בתים משותפים. יובהר, כי הרישום בנושא הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים אליו וסדרי קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית ירשמו כפי שנקבע במפרט המצורף לחוזה המכר, ולא יסתרו את האמור בו.

6. לרשום הערת/ות אזהרה לטובתי/נו ו/או לטובת רוכשי זכויות אחרות במקרקעין, למחוק הערה/ות אזהרה שנרשמו לטובתי/נו וכן לצמצמה/ן ולייחדה/ן במסגרת רישום הבית המשותף, וכן לרשום הערות אזהרה ומשכנתאות לטובת בנקים, מוסדות פיננסיים ולטובת הרשות המקומית.

7. לעשות בשמי/נו ובמקומי/נו הסכמים עם כל אדם, לרבות תאגיד, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת, ביחס למקרקעין.

8. לייצג אותי/נו, להשתתף ולהצביע בשמי/נו ובמקומי/נו באסיפות בעלי היחידות של הבית המשותף שהמקרקעין או חלק מהם נכללים בו ו/או הכולל את היחידה. למנות כל אדם לרבות כל אישיות משפטית ו/או את עצמם ו/או את המוכרת, כנציגות הבית המשותף.

9. להשגת כל המטרות הנ"ל או כל חלק מהן ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כוח זה, הנני/ו מייפה/ים בזה את מיופי הכוח הנ"ל להופיע מפעם לפעם בפני רשם הקרקעות, מינהל מקרקעי ישראל, מנהל מס שבח מקרקעין, בפני עורך דין או במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת ולהצהיר כפי שידרשו, לחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והמסמכים שיידרשו; למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מעריך או כל אדם אחר אשר שירותיו יידרשו במטרה לבצע הפעולות הנ"ל; לשלם את כל המיסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שהוא.

10. מיופי הכח הנ"ל יהיו רשאים, לפי שיקול דעתם הבלעדי, להופיע בבית משפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, מנהל מס שבח מקרקעין ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג', מתנגד, להגיש הצהרות, תביעות, הגנות, ערעורים, פרשנות וכל דבר הדרוש כדי לבצע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי המקרקעין ו/או היחידה.

11. מיופי הכח הנ"ל יהיו רשאים להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה כזאת ולהעבירו מחדש, לפי שיקול דעתם.

12. אני/ו מסכימ/ים במפורש כי מיופי הכח הנ"ל יהיו רשאים לייצג את החברה ו/או צד שלישי בקשר עם המקרקעין, לרבות בהליכים משפטיים.

13. לעשות כל פעולה או דבר אחר שידרש, באופן מוחלט וגמור, לצורך ביצוע כל האמור לעיל, כפי שמיפוי הכח ימצאו לנכון, ואני/נו מסכים/מים מראש לכל הפעולות שתעשינה על ידי מיופי הכח ו/או הפועלים מכוחם, מתוקף יפוי כח זה.

14. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ואין אני/ו רשאי/ם לבטלו או לשנותו והוא ישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו, ויחייב את יורשי/נו ואת יורשי יורשי/נו, אפוטרופסי/נו, מנהל עזבוני/נו, הואיל ותלויות בו זכויות צד ג', לרבות זכויות המוכרת, רוכשי יחידות אחרות שייבנו במקרקעין ובנקים ומוסדות פיננסיים אחרים.

15. במקרה ויפוי הכח נחתם על ידי יחיד, האמור בו בלשון רבים אף בלשון יחיד משתמע, והאמור בלשון זכר - לשון נקבה במשתמע.

<u>ולראיה באתי/נו על החתום,</u>

היום, _____ בחודש _____ בשנת 2020

_____ _____

_____

אני, מיכאל יפרח, עו"ד, מאשר בזה חתימות הנ"ל:

תאריך _____ _____

מיכאל יפרח, עו"ד

י.ת.ב. בע"מ
נבדק
שם הבודק: חמי י.ת.ב קלא
שם המבקר:
תאריך: 18/06/2020
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק
ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה

נספח ה'

לכבוד

_____ **ת.ז.** _____

הנדון: הודעה בכתב לפי סעיף 2א1(א) לחוק המכר (דירות)

(הבטחת השקעות רוכשי דירות), תשל"ה – 1974

בהתאם לחובת היידוע האמורה בסעיף 2א1(א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "**החוק**"), אנו מפרטים בפניכם את זכויותיכם כרוכשי דירות, להבטחת הכספים אשר ישולמו על ידיכם במסגרת רכישת הדירה, בהתאם להוראות החוק:

1. על פי הוראות סעיף 2 לחוק:

"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, 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 ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון ביטוח וחיסכון כמשמעותו בחוק האמור, להבטחת החזרתם של כל הכספים 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 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 ההערה;

(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."

2. על פי סעיף 3 לחוק:

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

3. **אנו מודיעים לכם, כי בפרויקט זה ייחתם הסכם ליווי, שבמסגרתו ישועבדו המקרקעין לטובת חברת הביטוח, והבטחת כספים תתבצע ע"י פוליסות ביטוח על פי החוק, כמפורט בהסכם המכר.**

4. **אנו מסבים את לבכם לכך כי בהתאם להוראות החוק, ובהתאם להוראות הסכם המכר ונספחיו, לחברה הזכות להחליף את פוליסות הביטוח בבטוחה אחרת מבין אלה המפורטות לעיל.**

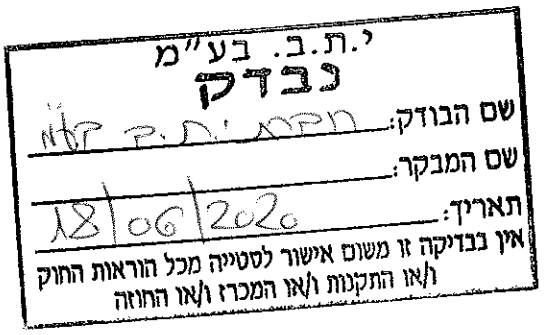
_____

החברה

אני/אנו הקונה/ים מאשר/ים קבלת הודעה זו מחברתכם ומאשרים כי הודעה זו נמסרה לנו במועד חתימת הסכם המכר.

_____ _____

הקונה **הקונה**



נספח ו'

לכבוד

_____ **ת.ז.** _____

(שיקראו להלן, ביחד ולחוד: "**הקונה**")

ג.א.נ,

הנדון: <u>הוראות בלתי חוזרות</u>

הואיל ואנו מקימים על המקרקעין שברחוב _____ בשכונת אינפילים, אשקלון והידועים כמגרש _____ בניין _____ לפי תכנית _____, המהווים את חלקה _____ בגוש _____ (להלן: "**המקרקעין**") פרויקט בנייה הכולל, בין היתר, _____ דירות מגורים במבנה מגורים (להלן - "**הפרויקט**");

והואיל ועל פי חוזה שנערך בינינו לבינכם (להלן: "**חוזה המכר**") התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה בפרויקט הידועה כדירה מס' _____ בקומה _____ הפונה לכיוונים _____, ואשר לה צמוד חניה (להלן - "**הדירה**");

והואיל וקבלנו ו/או נקבל, מאת **הראל חברה לביטוח בע"מ** (להלן: "**הראל**") שירותים מימוניים וביטוחיים שונים, לרבות הלוואות כספיות ובטוחות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**השירותים**");

והואיל ולצורך קבלת השירותים התחייבנו כלפי הראל, בין היתר, כי כל הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרויקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט שפרטיו: חשבון מס' 17446/23 בסניף משכית הרצליה (783) של בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "**חשבון הפרויקט**") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק על-ידי הראל ואשר אותו מסרנו או נמסור לידיכם בהקדם (להלן: "**שוברי התשלום**");

והואיל ולהבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל שעבדנו ו/או נשעבד לטובת הראל, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), בשעבודים קבועים ובשעבודים צפים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע על ידי הראל) וללא השתתפות אחרים, וכן המחינו ו/או נמחה את כל זכויותינו בכל הנוגע והקשור לפרויקט, לחשבון הפרויקט ו לחוזה המכר לטובת הראל בהמחאה על דרך שעבוד.

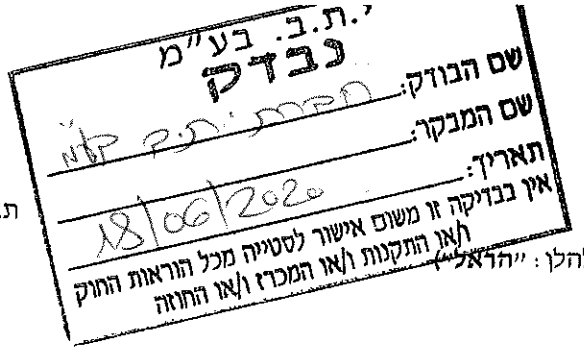
<u>לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:</u>

1. לשלם כל סכום על חשבון תמורת הדירה על-פי חוזה המכר אך ורק לחשבון הפרויקט ובאמצעות שוברי התשלום בלבד.
2. למרות האמור, במקרה בו הראל תדרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתה כאמור, עליכם לשלם את הסכומים שיגיעו לנו מכם על חשבון תמורת הדירה לכל חשבון אחר עליו תורה לכם הראל בדרישתה הנ"ל.
3. כל סכום שישולם על ידכם כאמור בסעיפים 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר וענין כסכום ששולם לידינו בפועל על חשבון תמורת הדירה.
4. סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי הענין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, הם לא יוכרו כתשלומים על חשבון הדירה והראל לא תנפיק לכם עבורם בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
5. כי תחתמו על המסמך המצ"ב (הצהרה והתחייבות הרוכשים).
6. הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות הראל, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת הראל מראש ובכתב.

<u>ולראיה באנו על החתום:</u>

_____

ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ



לכבוד

הראל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "**הראל**")

רח' החילזון 12,

רמת גן

תאריך: _____

הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים

הואיל ועל פי חוזה שנערך בינינו לבין ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ (להלן: "**היזם**") (להלן: "**חוזה המכר**") רכשנו בפרויקט הבניה הנבנה על-ידי היזם על המקרקעין הידועים כמגרש _____ בניין _____ לפי תכנית _____, המהווים את חלקה _____ בגוש _____ באשקלון (להלן, בהתאמה: "**הפרויקט**" ו-"**המקרקעין**") את הדירה הידועה כדירה מס' ____ בקומה ____ הפונה לכיוונים _____, ואשר לה צמוד חניה (להלן: "**הדירה**");

והואיל והיזם קיבל ו/או יקבל, מכם שירותים מימוניים וביטוחיים שונים, לרבות הלוואות כספיות ובטוחות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת של רוכשי דירות), תשל"ה -1974 (להלן, בהתאמה - "**השירותים**", "**הבטוחה על פי חוק המכר**" ו – "**חוק המכר**");

והואיל ולצורך קבלת השירותים התחייב היזם כלפיכם, בין היתר, כי כל הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרויקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט שפרטיו: חשבון מס' 17446/23 בסניף 783 של בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "**חשבון הפרויקט**") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק על-ידי הראל ואשר אותו מסר או ימסור לנו היזם (להלן: "**שובר התשלום**");

והואיל והיזם הודיע לנו כי להבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל הוא שיעבד ו/ או ישעבד לטובתכם, בין השאר, את כל זכויותיו במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותיו על פי חוזה המכר), בשעבודים קבועים ובשעבודים צפים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע על ידיכם) וללא השתתפות אחרים, וכן המחה ו/או ימחה את כל זכויותיו בכל הנוגע והקשור לפרויקט, לחשבון הפרויקט ולחוזה המכר לטובתכם בהמחאה על דרך שעבוד;

והואיל ובמסגרת האמור, נתבקשנו לתת את הצהרותינו, התחייבותנו ואישורנו כמפורט להלן;

אי לכך ולבקשת היזם הרינו מצהירים, מתחייבים ומאשרים, באופן בלתי חוזר, כלדקמן:

1. קיבלנו לידינו ולידיעתנו את המסמך בחתימת היזם שכותרתו: "הוראות בלתי חוזרות", אשר העתקו מצורף לכאן (להלן: "**ההוראות**"), ואנו מסכימים לאמור בהן ומתחייבים לפעול בהתאם להן.

2. נמסר לנו שהיזם יצר לטובתכם שעבודים מדרגה ראשונה על המקרקעין, הפרויקט, חשבון הפרויקט וכל הקשור והנוגע להם ולרבות על הדירה והתמורות והסכומים מכל מין וסוג שהוא בגין מכירת הדירות בפרויקט וכי כל הזכויות של היזם בקשר עם הפרויקט (לרבות זכויותיו על פי חוזה המכר) הומחו לטובתכם (להלן: "**השעבודים**").

3. הובהר לנו, ואנו מסכימים לכך, כי זכויותיכם מכח השעבודים קודמות לכל זכות שלנו בדירה ובכל מקרה, אנו מתחייבים שלא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה ו/או בפרויקט אלא לאחר שתירשם לטובתכם משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע על ידיכם).

4. מבלי לגרוע מהאמור, הובהר לנו ואנו מסכימים לכך, כי כל עוד לא הסרתם את השעבודים או כל עוד לא אישרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשעבודים או כל עוד לא התקיימו התנאים הנקובים בהודעה, כמשמעה בסעיף 3ג.(ב) לחוק המכר, כי השעבודים לא ימומשו מהדירה - השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו בדירה ובמקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים לגבי המקרקעין (כולל הדירה), ללא כל סייג או מגבלה ולרבות מגבלות כלשהן הנובעות מהתחייבות כלשהי של היזם כלפינו.

   הודע לנו ואנו מסכימים לכך כי במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש מטעמכם) רשאים למכור את המקרקעין ואת הפרויקט (כולל הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.

5. הודע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי הראל רשאית, אך לא חייבת, לממש את זכויותיה בפרויקט בכל דרך אשר תמצא לנכון, לפי שיקול דעתה, בין אם בדרך של מכירת הפרויקט, בין אם בדרך של השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/י נכסים (לעיל ולהלן: "**כונס הנכסים**").

באם יבחר הבנק להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרוייקט, יסיים את הפרוייקט במועד המסירה של הדירה כפי שנקבע בחוזה המכר, או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.

הודע לנו, ואנו מתחייבים לפעול בהתאם לכך, כי עלינו להפקיד את כל הכספים והתשלומים שיגיעו מאיתנו ליזם בגין רכישת הדירה בחשבון הפרויקט בלבד ולשלמה, ישירות לחשבון הפרויקט, אך ורק באמצעות שוברי התשלום, או, בתנאים המפורטים בסעיף 2 להוראות, לחשבון אחר עליו תורה הראל וכל תשלום שלא יבוצע על-ידינו בהתאם לאמור, לא ייחשב כתשלום שיזקף לטובתנו כתשלום שבוצע על חשבון רכישת הדירה ולא תעמוד לנו הזכות לקבל מכם, בגין תשלום ששולם על-ידינו שלא בהתאם להוראות, בטוחה על פי חוק המכר.

6. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מכתב זה כל פשרה ו/או שינוי ו/או תוספת לחוזה המכר יהיו טעונים הסכמת הראל מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם כל תוקף.

7. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את חוזה המכר אנו נמסור לכם הודעה בכתב על כך, לפחות 30 ימים מראש.

8. אנו לא נעביר ו/או נמחה ו/או נמכור ו/או נשעבד את זכויותינו לפי חוזה המכר, כולן או חלקן, בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש. הודע לנו כי באם נפר התחייבותנו כאמור לא יהא לכל העברה, המתאה, מכירה ו/או שעבוד כל תוקף כלפיכם והיא תגרום, בין היתר, לפקיעת תוקפן של הבטוחות על פי חוק המכר. האמור הינו למעט שעבוד זכויותינו הנ"ל לטובת מוסד כספי אשר יעמיד לטובתנו הלוואה/ות לצורך רכישת הדירה, ובתנאי מפורש שכל כספי ההלוואה/ות הנ"ל יועברו ישירות לחשבון הפרויקט. למען הסר ספק מובהר כי שעבוד זה יהיה ממילא כפוף לשעבודים לטובתכם כל זמן שלא הסרתם את השעבודים ו/או כל עוד לא אישרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשעבודים.

9. הודע לנו כי הסכמתכם להעמדת השירותים ליזם עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת אישורנו זה. מבלי לגרוע מן האמור ידוע לנו כי אינכם מחויבים להעמיד לטובת היזם את השירותים, כולם או חלקם, ומכל מקום העמדת השירותים כאמור כפופה ומותנית במילוי כל התחייבויות היזם כלפיכם.

10. הודע לנו כי אינכם מחויבים למסור לנו כל מידע בקשר עם העמדת ו/או הפסקת העמדת השירותים, או איזה מביניהם, ליזם אנו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי תמסרו ליזם, עבורנו, את הבטוחות על פי חוק המכר שתנפיקו לטובתנו בגין כל אחד מהתשלומים שנבצע באמצעות השוברים לחשבון הפרויקט.

11. במקרה שאנו נממש את הבטוחות על פי חוק המכר אשר יוצאו לטובתנו וכתנאי לתשלומן כאמור, חוזה המכר יתבטל מאליו ואנו מתחייבים, לוותר לטובתכם או לטובת מי שתורו לנו על כל זכות שהיא בדירה ו/או במקרקעין ולמסור לכם אותן כשהן נקיות מכל, עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד שלישי (שאינו הראל).

12. נמסר לנו, ואנו מסכימים לכך, כי הראל ו/או היזם, לפי דרישת הראל, יהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה מהבטוחות על פי חוק המכר אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת כאמור והכל בהתאם להוראות המכרז וחוק המכר.

13. הודע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין וזאת על מנת להביא לפקיעתן של הבטוחות על פי חוק המכר שתינתנה לנו, אם וככל ותינתנה לנו.

14. הודע לנו כי יפוי הכח אותו חתמנו לטובת היזם ישמש גם ליפוי כוחכם, לפעול על פי האמור במכתבנו זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל יפוי הכח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.

15. הודע לנו ואנו מסכימים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין היזם לבין הראל, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפי הראל.

16. אנומסכימים כי הראל לא הציגה בפנינו כל מצג, פרט, מידע ו/או התחייבות, וכי אין להראל כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרויקט ו/או בקשר לדירה ו/או בקשר למתן השירותים, אופן נתינתם ומועד נתינתם - למעט על פי הבטוחות על פי חוק המכר אשר יונפקו על ידכם לטובתנו וזאת על פי תנאיהן.

17. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי ככל שהראל, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, מפקחת ו/או מבקרת ו/או משגיחה ו/או נותנת הוראות בקשר לביצוע הפרויקט ו/או אופן השקעת המשאבים בפרויקט ו/או על מקורם ו/או כל פעולה אחרת של היזם ו/או מי מטעמו, הרי שפעולות הראל כאמור נועדו לשרת את מטרותיה של הראל בלבד, ואין בפעולות אלו כדי לזכות אותנו בכל צורה ואופן שהם, אנחנו לא נהיה רשאים להסתמך עליהם ואין בהם כדי להטיל על הראל כל חבות כלפינו, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות חבות להשלים את הפרויקט ו/או אחריות כלשהי כלפינו, לרבות שלא חוזית ו/או נזיקית ו/או בקשר עם טיב הבניה, איכות הבניה, קצב ביצוע הבניה ו/או בקשר לכל התחייבות שבה התחייב כלפינו היזם.

18. עוד הודע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי להראל אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור ו/או למלא את התחייבויות היזם כלפינו, ואנו לא מסתמכים בכל צורה ואופן שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, על ביצוע פעולות אלו על ידי הראל ו/או מי מטעמה, לרבות בקשר עם השלמת הפרויקט, טיבו, איכותו וביצועו.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל הודע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי האפשרות שניתנת להראל לקבל דוחות מפקח ו/או פיקוח בקשר עם ביצוע הפרויקט לא יטילו על הראל, בשום מקרה, כל אחריות כלפינו בקשר עם הפרויקט ולא יהוו, בשום מקרה, כבסיס להעלות טענות כלשהן כלפי הראל לרבות שלא במישור החוזי ו/או הנזיקי ו/או טענות שעניין איכות הסביבה ו/או מפגעים סביבתיים שהטיפול בהם הינו באחריות המלאה והבלעדית של היזם.

אנו מאשרים כי הוסבר לנו, ואנו מסכימים לכך, כי אין אנו רשאים להסתמך על מנגנוני הפיקוח בפרויקט שנועדו אך ורק להראל כי אם וככל ואנו מעוניינים במנגנוני פיקוח ו/או בקרה ו/או השגחה כלשהם, עלינו להסדיר זאת במישרין מול היזם.

19. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מכתב זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר אשר נערך בינינו לבין היזם והפרת התחייבויותינו על פי מכתב זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי חוזה המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.

20. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות חוזה המכר או כל מסמך אחר יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.

21. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית והבלעדית לבית משפט של מדינת ישראל, בעל הסמכות העניינית והמקומית כקבוע בתקנות סדר הדין האזרחי.

22. אנו מסכימים ומאשרים בזאת ליזם למסור להראל, לרבות לשם מתן הבטוחה על פי חוק המכר, את כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידם בקשר עם חוזה המכר ורכישת הדירה בפרויקט, לרבות, אך לא רק, פרטים מזהים בקשר עמנו, העתקים מכל מסמך עליו חתמנו בקשר עם הדירה וכיוצא באלה. מובהר למען הסר כל ספק כי המידע והפרטים שימסרו להראל ישמרו אצל והראל לא תעשה שימוש במידע שנמסר על ידינו לצרכים מסחריים ו/או שיווקיים.

23. הודע לנו כי התחייבויותינו על פי מכתב זה הן בלתי חוזרות, הואיל וזכויות הראל תלויות בהן.

24. אנו מאשרים כי משמעויותיו השונות של מסמך זה הוסברו והובהרו לנו על ידי עורך הדין.

בכבוד רב,

_____ **ת.ז.** _____ חתימה: _____

_____ **ת.ז.** _____ חתימה: _____

<u>אישור ע"י עו"ד</u>

אני הח"מ מיכאל יפרח, עו"ד, מאשר בזה כי ה"ה _____ **ת.ז.** _____, _____ **ת.ז.** _____ חתמו בפני על מסמך זה לאחר שזיהיתי אותם והבהרתי להם את משמעותו. מצ"ב צילום תעודות הזיהוי של הנ"ל.

_____ _____

תאריך חתימת וחותמת

נספח ז'

כתב התחייבות - חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/ו החתומ/ים מטה, _____ **ת.ז.** _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר מחיר למשתכן" בפרויקט אינפילים באשקלון (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז 313/2015 בו זכה המוכר (להלן: "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מבין המועדים. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5 התקופות האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 או 7 השנים הנ"ל.-

2.

א. הודע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותי/נו זו, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

ב. הודע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבותי/נו זו אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח (במילים: ארבע מאות וחמישים אלף ש"ח) למשרד הבינוי והשיכון.

_____ _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני, עו"ד מיכאל יפרח, בכתובת דרך השלום 7א' תל אביב מר/גב' _____ **ת.ז.** _____, ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/יו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____

מיכאל יפרח, עו"ד

י.ת.ב. בע"מ
נבדק
שם הבודק: תמרה י.ת.ב. בע"מ
שם המבקר: _____
תאריך: 18/06/2020
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק
ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה

נספח ח'

תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו (**"יחידיו"** - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, כמפורט להלן:

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

- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון:

ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).

- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת

זכאות של משרד הבינוי והשיכון.

- הורה עצמאי (חד הורי/ת) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב-6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

_____ _____

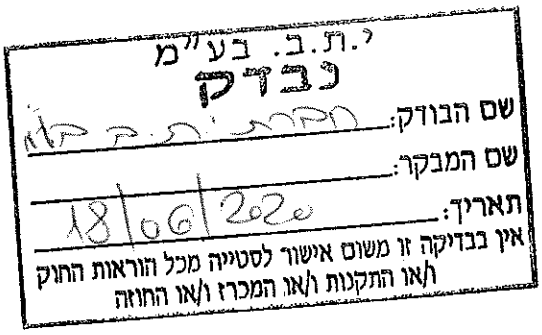
אישור

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

_____

מיכאל יפרח, עו"ד

י.ת.ב. בע"מ
נבדק
שם הבודק: [illegible]
שם המבקר: _____
תאריך: 18/06/2020
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק
ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה



נספח ט'

תאריך _____

לכבוד

_____ **ת.ז.** _____

_____ **ת.ז.** _____

(להלן: "**הקונה**")

פרטי הדירה:

גוש: _____חלקה: ____ תוכנית: _____מגרש: _____ ,

מספר בנין: _____מספר דירה: _____ (להלן: "**הדירה**")

פרטי המקרקעין שעליהם נבנית הדירה:

גוש: _____חלקה: _____ תוכנית: _____מגרש: _____,

(להלן: "**המקרקעין**")

פרטי המוכר:

ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ (להלן: "**המוכר**").

בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "**החוק**"), הרינו להודיעכם ולהתחייב כדלקמן:

ככל שזכויות המוכר במקרקעין משועבדות לטובתנו או שניתנה התחייבות לשעבודן לטובתנו (להלן: "**השעבוד**"), אנו מתחייבים כי השעבוד לא ימומש מתוך הדירה בהתקיים כל אלה:

1. בניית הדירה הושלמה;

2. ההחזקה בדירה נמסרה לקונה;

3. מלוא מחיר הדירה שולם למוכר בהתאם לפנקס השוברים;

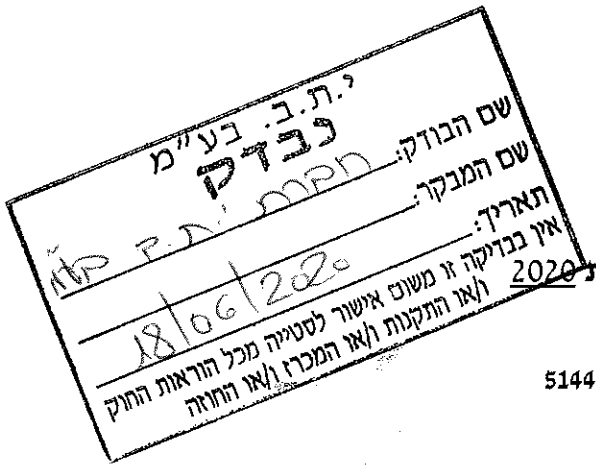
כספי הקונה הובטחו לפי סעיף 2(3), (4) או (5) לחוק, בהתאם לסעיף 2א לחוק,

או התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק;

בכפוף לאמור, אנו מתחייבים לפעול למחיקתו של כל רישום בקשר לתחולת השעבוד על הדירה, לרבות בפנקסי המקרקעין, אצל רשות מקרקעי ישראל או במאגר המשכונות, בתוך זמן סביר לאחר שהדירה תירשם כיחידת רישום נפרדת ויהיה אפשר לפעול כאמור לגבי הדירה בנפרד משאר המקרקעין; אנו נהיה רשאים לממש את השעבוד מתוך שאר חלקי המקרקעין, למעט הדירה, בכל עת ובלא צורך בקבלת הסכמת הקונה.

מובהר כי האמור לא יחול לגבי שעבוד או לגבי התחייבות לרישום משכנתא שניתנו בשל אשראי שהועמד לקונה על ידינו או שסוכם עם הקונה כי הדירה תבטית אותו.

בכבוד רב, הראל חברה לביטוח בע"מ



חוזה ניהול

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ שנת 2020

בין: **ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ ח.פ. 514443019**

ו/או חברת אחזקת מטעמה

מרח' האורגים 27, אשדוד

(להלן: "**החברה ו/או חברת הניהול**")

מצד אחד;

לבין: _____ **ת.ז.** _____

_____ **ת.ז.** _____

מרח' _____

טלפון: _____

(להלן: "**הדייר**")

מצד שני;

הואיל והדייר ו/או המחזיק התקשר עם **ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ** (להלן: "**המוכר**") בהסכם רכישה ו/או שכירות בלתי מוגנת (להלן: "**ההסכם הראשון**") המקנה לו, בכפוף למילוי תנאיו, זכות להחזיק ביחידה בבניין מגורים ברחוב _____ באשקלון הידועים כפרויקט HIGH באינפילים אשקלון שמוקם/הוקם על ידי המוכר על המקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ הידוע כמגרש _____ בניין _____, לפי תוכנית מפורטת מס' _____ כמפורט בתיק רמ"י מס' _____ ותיקונים ו/או שינויים לה (להלן: "**היחידה**" **ו/או "הנכס" ו/או "הפרוייקט" ו/או "הבניין" בהתאמה**);

והואיל ולפי תנאי חוזי המכר של החנויות ו/או המשרדים ו/או הדירות שנחתמו ו/או נחתמים ו/או שייחתמו בין המוכר לרוכשים בפרויקט, נקבע כי המוכר רשאי לקבוע שהשירותים המשותפים לכלל רוכשי הנכסים והמשתמשים בבניין ו/או בפרויקט ו/או כל חלק ממנו לרבות האגפים השונים (משרד, משרדים ו/או מגורים) וניהולם ייעשו ע"י חברת ניהול ואחזקה שתקבע על ידי המוכר ולפי שיקול דעתו הסביר;

והואיל והמוכר הפקיד בידי חברת הניהול את ניהול בנייני הפרוייקט כהגדרתו בהסכם שבין המוכר לחברת הניהול ובתמורה לתשלום דמי ניהול;

והואיל והצדדים מעוניינים להתקשר זה עם זה לצורך ניהול הבניין על-ידי חברת הניהול; וכחלק מן ההתחייבויות שנטל על עצמו בהסכם הראשון עם המוכר, התחייב הדייר ו/או המחזיק להתקשר בהסכם ניהול עם חברת הניהול שתקבע על ידי המוכר, ולפעול בהתאם לתנאי הסכם הניהול ולשלם את דמי הניהול;

לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא ופרשנות**

1.1. המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. כותרות הסעיפים נועדו לנוחיות בלבד והן לא תשמשנה לפרשנות הוראות חוזה זה.

<u>הגדרות</u>

מלבד אם תוכן הכתוב מחייב אחרת, יהיו בהסכם זה למונחים הבאים הפירושים שבצידם:

החברה ו/או חברת הניהול	ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ ח.פ. 514443019 ו/או חברה אחרת מטעמה
החוזה ו/או חוזה המכר	החוזה מיום _____ לפיו רכש הדייר מאת החברה את הזכויות ביחידה.
המקרקעין	המקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____, הידוע כמגרש _____ בניין ____ לפי תכנית מפורטת מס' _____ כמפורט בתיק רמ"י מס' _____.
הפרויקט	פרויקט הבניה של יחידות מגורים הידוע כ- "HIGH באינפיליס", אשקלון.
הבניין/נים	בניין ברח' _____ באשקלון.
הדיירים	רוכשי היחידות בבניין/נים.
הרכוש המשותף	כל השטחים והמתקנים בבניין שאינם חנויות ו/או דירות ו/או צמידויות ליחידות בבניין, ובכלל זה מתקנים משותפים, שטחים משותפים ובכללם ככל שישנם: מועדון דיירים, חדר כושר, שטחי גינון, חדר טרנספורמציה, חדרי חשמל ותקשורת, מאגרי מים, צוברי גז, חדר גנרטור, מפוחים, חדרים טכניים, מתקני חשמל, ותאורה, מחסנים ושטחי אחסנה, מעליות, חדרי אשפה, חדרי מדרגות, מעברים ושטחים ומיתקנים נלווים אחרים.
השירותים	ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, ניקיון, בדק, תאורה, גינון וביטוח של הרכוש המשותף, לרבות ביטוח צד שלישי וביטוח שטחי הרכוש המשותף, ושירותים נוספים שידרשו, לפי שיקול דעת חברת הניהול, לשם אחזקה תקינה ושוטפת של הרכוש המשותף.
המדד	מדד המחירים לצרכן, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו.
הנציגות	נציגות בעלי היחידות בבניין.

2. <u>מהות ההתקשרות</u>

חברת הניהול מקבלת על עצמה את הניהול והביצוע הבלעדיים של השירותים והדבר הודע לדייר ו/או המחזיק (וכן הודע למחזיק מסירת ניהול וביצוע השירותים, ברמה גבוהה, באופן בלעדי, בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם זה.

המחזיק מתחייב שלא לבצע את השירותים או חלק מהם בעצמו או באמצעות אחר כלשהו פרט לחברת הניהול.

2.1. 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. על אף האמור לעיל, מובהר האמור לעיל לא יגרע מהתחייבויות המחזיק לשלם את דמי הניהול.

2.2. הדייר ו/או המחזיק מייפה את כוחה של חברת הניהול לקבל לחזקתה או לשימושה את השטחים המשותפים וחברת הניהול מתחייבת לעשות כן.

3. <u>הוראות ונהלים</u>

3.1. הודע לדייר ו/או המחזיק כי חברת הניהול תיקבע מעת לעת נהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע השירותים בתיאום עם הנציגות, והדייר ו/או המחזיק מתחייב לנהוג לפיהן.

3.2. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע כללי התנהגות שיחייבו את כל המשתמשים ביחידות בבניין וזאת על מנת לשמור על רמתו של הבניין ולמנוע הפרעות ומטרדים למחזיקים ולמשתמשים ביחידות שבבניין או לחלק מהם.

3.3. חברת הניהול תהיה רשאית לייעד בשטחים המשותפים מעברים, מקומות להתקנת כבלים לטלוויזיה, אנטנות לא סלולאריות, מכלי גז ויוצא באלה, בין אם אלה משמשים את הבניין ובין אם הם ישמשו חלקים אחרים בבניין, ובלבד שזכויות הדיירים על פי דין וע"פ חוזה המכר לא תיפגענה.

3.4. 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, ובלבד שהזכויות הדיירים על פי דין וע"פ חוזה המכר לא תפגענה

3.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 3.1 (ובכפוף לאמור בו), תהא חברת הניהול רשאית, אך לא חייבת, להנהיג, בין היתר:

3.5.1.1. **הוראות האוסרות להתקין או להניח מחוץ ליחידה ו/או כל חלק ממנה מתקנים או מיטלטלין כלשהם. וכן הוראות האוסרות לקבוע ו/או לתלות שלטים ושאר סימנים מכל מין וסוג ברכוש המשותף, בקירות חיצוניים ובמקומות גלויים.**

3.5.1.2. **הוראות בדבר הגבלה על השמעת רעש או יצירת מטרדים אחרים בבניין.**

3.5.1.3. **הוראות בדבר אופן השימוש וכללי התנהגות ברכוש המשותף, לרבות בנוגע לסדרי כניסה ויציאה, הכנסת אורחים לבניין/ים או לפרויקט, סידורי גישה לרכוש המשותף ולשטחי הניהול, התנהגות וסידורי כניסה ויציאה בקשר לחניה וכו'.**

3.5.1.4. **הוראות המייעדות חלקים מהרכוש המשותף לשימושים מיוחדים, כגון - מעברים והצבת מתקנים.**

3.5.1.5. **הוראות וכללים בדבר אופן ודרכי ביצוע הובלות של מטלטלים, ציוד וחומרים אל יחידות המגורים, ובדבר אופן ביצוע שיפוצים ועבודות ביחידות המגורים, לרבות סדרי פינוי פסולת, מניעת לכלוך, רעשים ושאר מטרדים וכו'.**

3.5.1.6. **הוראות בעניין תחזוקת הצמחייה שתהיה בבניין ו/או בפרויקט (לרבות שתילת צמחים, השקיה, תחזוקה, דישון וכו'), לרבות הוראות שיקבעו כי תחזוקתם תבוצע ע"י חברת הניהול ו/או ע"י מי מטעמה, והוראות המחייבות כל דייר לאפשר לחברת הניהול גישה סבירה אל הצמחייה.**

יובהר, כי ההוראות הנ"ל לא תפגענה בזכויות הדיירים ע"פ דין וע"פ חוזה המכר.

4. **<u>התחייבות חברת הניהול</u>**

חברת הניהול מתחייבת בזאת:

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 12 להלן, להעסיק מנגנון עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים וכן תהיה היא רשאית לנהל ולבצע את השירותים, כולם או חלקם, באמצעות קבלנים, קבלני משנה, צוותים, מומחים, יועצים, פועלים, או בכל דרך אחרת כפי שתקבע חברת הניהול, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה, על פי חוזה מיוחד או בתנאים אחרים, כפי שתמצא לנכון לפי שיקול דעתה.

5. **<u>התחייבות הדיירים</u>**

הדייר ו/או המחזיק ו/או הדיירים מתחייבים בזאת, לפי העניין:

5.1. להיות קשורים רק עם חברת הניהול למשך 24 חודשים בלבד בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים בבנין לפי חוזה זה, ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם הכל כאמור בהוראות הסכם זה. הארכת משך ההתקשרות תהא בהתאם להחלטת הרוב הקבוע בסע' 71 (ב)(1) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, (להלן: "**חוק המקרקעין**") לתקופה שתיקבע בהתאם לרוב, כאמור.

5.2. להימנע מביצוע, בין בעצמם ובין באמצעות אחרים, כל פעולה או טיפול שנמסרו על פי הסכם זה לידי חברת הניהול, אלא אם הסכימה לכך חברת הניהול בכתב לפני ביצוע הפעולה או הטיפול, או במקרה וחברת הניהול לא קיימה את התחייבויותיה על פי הסכם זה.

5.3. כי הם והבאים מכוחם או מטעמם, ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה, בכל המקרים ששיתוף הפעולה או עזרה כזו יידרשו כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והטוב של השירותים וכן ימלאו אחר כל דרישות הרשויות השונות וההתחייבויות הנובעות מהסכם זה במישרין או בעקיפין.

5.4. למלא את ההוראות שתוציא חברת הניהול כאמור בסעיף 3 לעיל, וכל דייר ידאג כי כל המשתמשים איתו ביחידה, וכל הבאים מטעמו לבניינים ולפרויקט, ימלאו אף הם הוראות אלה.

5.5. להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה, על פי הודעה מראש, למעט במקרים דחופים בהם לא ניתן להודיע מראש, להיכנס ליחידה לשם ביצוע עבודות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלו תעשנה בזיקה ליחידת הדייר או בזיקה ליחידה אחרת בבניין לצורך ביצוע תיקונים בשטחים המשותפים, ובין היתר לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה, מערכות ומתקנים אחרים, ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לפי דעת חברת הניהול לשם ביצוע השירותים לפי הסכם זה. חברת הניהול מתחייבת, כי שינויים ותוספות כאמור, אם יבוצעו, יבוצעו באופן שההפרעה שתגרם לדייר ו/או המחזיק תהא קטנה ככל האפשר. כניסה לתחומי היחידה תעשה בתיאום עם הדייר, למעט במקרים דחופים. מובהר כי חברת הניהול תשיב את המצב לקדמותו לאחר הפעולות שביצעה.

5.6. להודיע בכתב לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.

5.7. מובהר דייר לא יהיה רשאי לסרב לקבל שירות כלשהו ו/או להפסיק את ניהול וביצוע השירותים ו/או להשתחרר מהתחייבויותיו לשאת בדמי הניהול בהתאם לתנאי הסכם זה, כל עוד הסכם הניהול הינו בתוקף.

6. <u>הוצאות האחזקה ודמי האחזקה</u>

הדייר מתחייב לשאת, ביחד עם יתר מחזיקי יחידות המגורים והמסחר, החל ממועד תחילת מתן השירותים, כהגדרתו בסעיף 16 להלן, בכל ההוצאות הישירות והעקיפות שיהיו כרוכות בניהול וביצוע השירותים, ובביצוע התחייבויות חברת הניהול עפ"י חוזה זה (להלן: **"הוצאות האחזקה"**).

"הוצאות האחזקה" יכללו בין היתר, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל ההוצאות בגין מתן השירותים ובכלל זה (אך מבלי לגרוע מכלליות האמור) הוצאות בגין ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, ביטוח של הרכוש המשותף וכן הוצאות הכרוכות בטיפול בחצרות, בגינות, בקירות החיצוניים, בגגות, בשטחי החניה, בחדרי המדרגות, במעליות, באנטנות מרכזיות, במותקנים שונים ככל שיהיו של: תקשורת, גנרטור/ים, מתקני פינוי אשפה, בחדרי התקשורת ובכל השטחים והמתקנים האחרים ובעניינים אחרים המיועדים לשרת את כל דיירי הבניין/נים ו/או את חלקם, וכן הוצאות בגין ציוד וחומרים, הוצאות תקורה, הוצאות מימון, פחת, הוצאות אדמיניסטרטיביות, הוצאות משפטיות וחשבונאיות, הוצאות גביה ואכיפה, הוצאות קיום ותפעול חברת הניהול, הוצאות ביטוח, הוצאות ושכר עובדים ויועצים, תשלומים ומיסים, הוצאות התפעול וכו'.

7. <u>תשלומי דמי ניהול</u>

7.1. כל דייר ישלם לחברת הניהול, דמי ניהול מידי חודש בחודשו בגין העניינים הנמסרים לטיפול חברת הניהול כאמור בהסכם זה בסך של 4.5 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ , כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה (מובהר בזאת כי המדד האמור הוא מדד מינימום), מובהר כי אחת לשנה יעודכן המחיר בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן והדיירים מתחייבים לשלם את המחיר המעודכן מכאן ולהבא ולא למפרע והכל כשדמי הניהול מחושבים בהתאם לשטח היחידה של הדייר, כהגדרתו לעיל הדייר יהיה חייב לשלם התשלומים כאמור בין אם הוא מחזיק ומשתמש בפועל ביחידה ובין אם לאו. כל ההוצאות הסבירות שייגרמו לחברת הניהול בפועל עקב הפרת הסכם זה על ידי הדייר ו/או שיידרשו כדי לאוכפו או כדי לאחוז בצעדים נגדו, ישולמו על ידי הדייר לחברת הניהול על פי דרישתה הראשונה שבכתב.

7.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי גובה דמי הניהול לא יפחת מדמי הניהול בשוק החופשי, הידועים במועד מסירת החזקה בדירה.(יובהר, כי על אף האמור בסעיף 7.1 לעיל, גובה דמי הניהול לא יפחת מ- COST + 15%. וכי חברת הניהול תקבע מהו גובה ה- COST לצורך חישוב דמי הניהול שיגבו מהדייר ו/או המחזיק.)

7.3. למניעת ספק, מובהר בזה כי כל ההוצאות המשפטיות והתשלומים שיידרשו ובכלל זה שכ"ט עורכי דין בכל הקשור לתפעול אחזקת הבניין ולרבות לצורכי טיפול בגביית ההוצאות ממחזיקי היחידות בבניין, ובקשר להפרת הוראות הסכם זה או אכיפתן על ידי מחזיקי היחידות בבניין יישולמו על ידי הדיירים שלא שילמו את דמי הניהול, וכן כל הוצאות המימון של חברת הניהול בניהול וביצוע

השירותים, לרבות מימון רכישת ציוד ומתקנים הדרושים לביצוע השירותים, מהוות חלק מההוצאות ו/או רכוש קבוע וייכללו בהן באופן סביר ומקובל, לפי העניין.

7.4. סירובו ו/או אי נכונותו ו/או אי רצונו של דייר לקבל שירות כלשהו ו/או רצונו להפסיק את ניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה כולו או בחלקו, לא ישחררו את הדייר מחובת תשלום דמי הניהול בהתאם לתנאי הסכם זה.

8. <u>קרן פחת</u>

8.1. על מנת להבטיח את האפשרות להחליף ו/או לחדש מתקנים ו/או מערכות המשמשים את הבית, הבית המשותף והבניין ו/או על מנת לתקנם תיקון יסודי ו/או לשפצם, תברת הניהול תפריש כספים לקרן פחת (להלן: "**קרן הפחת**"), מתוך תשלומי דמי הניהול של הדיירים לחברת הניהול.

8.2. קרן הפחת תוחזק ותנוהל על ידי חברת הניהול. חברת הניהול תהא רשאית לנצל את כספי קרן הפחת, בתיאום עם הנציגות, למטרת תיקונים, החלפה ו/או שיפוצים כאמור ו/או בכל מקרה בו דמי הביטוח ו/או תקציבה השוטף של חברת הניהול לא יכסו הוצאה כאמור.

8.3. דמי הקרן יעמדו על 5% מתוך דמי הניהול (להלן: "**דמי הקרן**").

8.4. כל תידוש, החלפה, תיקון יסודי, שיפוץ וכיו"ב פעולות המפורטות בסעיף 8.1 לעיל ייעשה קודם בכספי קרן הפחת ורק במידה וכספים אלו לא יספיקו לביצוע הפעולות הנ"ל, תהא רשאית חברת הניהול בתיאום עם הנציגות, לדרוש מן הדיירים סכום נוסף לשם כיסוי העלות של הפעולות הדרושות.

8.5. סכומי קרן הפחת ייחשבו כפקדון שייגבה מדמי הניהול ושיוחזק בידי חברת הניהול בחשבון נפרד כנאמנים של כל מחזיקי היחידות בבניין. חברת הניהול תשקיע את כספי קרן הפחת בהשקעות סולידיות כפי שייראה לה.

8.6. למען הסר ספק, מובהר כי קיומה של קרן הפחת והתשלומים המשתלמים לה אינם מהווים ערובה כי סך כל התקציב שיעמוד בקרן הפחת יהא מספיק לכיסוי הפעולות הנדרשות בהתאם לסעיף 8.1 לעיל. כאשר במקרה שהכספים לא יספיקו לתיקון הליקוי, מתחייבים הדיירים להשלים את יתרת הכספים.

8.7. בתום תקופת ההסכם ו/או במועד אחר כפי שיוחלט בתיאום עם הנציגות והחברה, יועבר לחשבון הבנק של הנציגות יתרת קרן הפחת כפי שתהיה באותו מועד.

9. <u>מועדי תשלום</u>

להקלת גביית ההוצאות, דמי הניהול ודמי הקרן יעביר הדייר במועד מסירת החזקה וכתנאי למסירתה, 12 המחאות שוות לטובת חברת הניהול בגין דמי הניהול החודשיים.

10. <u>ריבית ופיגורים</u>

הדייר מתחייב לשלם לחברת הניהול בגין כל פיגור בתשלום כלשהו על פי הסכם זה, ריבית פיגורים בשיעור שיהיה מקובל באותה עת בבנק לאומי לישראל בע"מ לגבי משיכות יתר חריגות ובלתי מאושרות מחשבונות דביטוריים.

11. <u>ספרי חברת הניהול</u>

במשרדי חברת הניהול יוחזקו וינוהלו פנקסים, רשימות, חשבונות ההוצאות, דו"חות, מסמכי גביית חשבונות והוצאות וכיוצא באלה. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות מסודרים, לגבי כל הוצאותיה והכנסותיה ולכל פרוייקט בניין בנפרד.

חברת הניהול תעסיק רואה חשבון מוסמך לשם בדיקת ספרי החשבונות שלה והכנת מאזניה.

כ"כ, על חברת הניהול יחולו החובות לפי סע' 71(ד) לחוק המקרקעין וכן, לענין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מידע לבעלי הדירות, החובות המוטלות על גזבר בסעיף 16 לתקנון המצוי שבתוספת.

12. <u>אחריות חברת הניהול</u>

12.1. חברת הניהול וכל הבא בשמה ומטעמה לא ישאו בכל אחריות לכל נזק ו/או הפסד שיגרם לדייר ו/או למחזיק ו/או לכל אדם, לרבות עובדים, נציגים, מועסקים, סוכנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם שימצא ביחידה או בשטח הבנין או בסביבתו, כתוצאה מליקוי או פגם ו/או הפסקה ו/או עיכוב בהספקת איזה מהשירותים בבניין ובפרוייקט ו/או איזה מהשירותים האחרים שתספק חברת הניהול אם תספק, אם הדבר יקרה כתוצאה מסיבות שאינן באחריות חברת הניהול בהתאם להסכם ועל פי כל דין.

12.2. שירותי שמירה בבניין ו/או בפרוייקט ,ככל שיהיו, יהיו בהיקף של 24 שעות 7 ימים בשבוע, ובכל מקרה לא תחשב חברת הניהול כ"שומר" מכל סוג שהוא- על היחידה ו/או תכולתה ו/או על איזה שטח הכלול בבניין ו/או בפרוייקט 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.

12.3. חברת הניהול רשאית לבטח את אחריותה הפוטנציאלית מכל סוג לכל נזק וכלפי כל צד ג' שהוא.

12.4. חברת הניהול תבטח את כל העובדים בביצוע השירותים בביטוח מועסקים, חבות מעבידים וקרן פיצויים למקרה ויהיו זכאים לפיצויי ותק ופיטורין ובכל ביטוח אחר מסוג דומה.

12.5. הדייר ו/או המחזיק יהיה אחראי לכל נזק ו/או לרכוש מכל מין וסוג שהוא שייגרם לכל אדם ו/או ליחידה ו/או לתכולתם ו/או לסביבתם ו/או למוכר ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמן, במישרין או בעקיפין, כתוצאה ו/או עקב שימוש בלתי סביר שיעשה המחזיק, עובדיו, ו/או מוזמניו ו/או כל מי מטעמו בשטחים המשותפים ו/או כתוצאה מאי מילוי הוראה מהוראות הסכם זה.

13. <u>ביטוח</u>

חברת הניהול, תערוך ותקיים במשך כל תקופת קיומו של הסכם זה, ביטוחים בחברת ביטוח, בתנאים שלא יגרעו מתנאי ביט', ומבלי לגרוע מהאמור:

13.1. חברת הניהול תגרום לביטוח, השטחים המשותפים, תשתיות, החניון, הציוד והמתקנים שבו במלוא ערכם בביטוח כנגד סיכוני "אש מורחב" לרבות: רעידת אדמה, שיטפון, התפוצצות, נזקי מים וחשמל ונזקי טבע אחרים, על בסיס ערך כינון. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות השיבוב כנגד "הדייר" ו/או "המחזיק" ובלבד שהויתור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

למניעת ספקות: מובהר חברת הניהול לא תבטח את מבנה הדירות בבניינים ותכולת הדירות ושיפורים ו/או תוספות שנערכו על ידי המחזיק. חברת הניהול תגרום לביטוח אחריות צד ג' בגין חבות חברת הניהול על פי דיני מדינת ישראל לכל מקרה נזק גוף ו/או רכוש , וזאת בגבולות אחריות כפי שתקבע חברת הניהול לפי שיקול דעתה המוחלט ובלבד שלא יפחתו מסך של 10,000,000 ₪ הביטוח יכלול סעיף בדבר שיפוי "הדייר" ו/או "המחזיק" בגין מעשה ומחדלי חברת הניהול בלבד עקב מעשה ו/או מחדל מצד חברת הניהול ו/או מי מטעמה ויורחב לכסות את "הדייר" ו/או "המחזיק" בכפוף לסעיף חבות צולבת לפיו ייחשב כאילו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחרד מיחידי המבוטח.

חברת הניהול תערוך ותקיים ביטוח אחריות מעבידים בגין חבותה כלפי עובדיה בגבול אחריות שלא יפחת מסך 6,000,000 ₪ לעובד ו- 20,000,000 ₪ לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח יורחב לשפות את "הדייר" ו/או "המחזיק" היה ונטען כי מי מהם נושא בחבות מעביד כלפי מי מעובדי חברת הניהול ו/או מי מטעמם.

13.2. למניעת ספקות: ביטוחי חברת הניהול לא יכללו ביטוח אחריות המחזיק ביחידה בגין סיכוני צד ג' אשר יגרמו עקב מעשה ו/או מחדל מצד "הדייר" ו/או "המחזיק", והאחריות לביטוחם של סיכונים אלה תחול על המחזיק בלבד. על אף האמור בסעיף זה ובכלל, תהא חברת הניהול רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטח את הבניין ו/או השטחים המשותפים ו/או המתקנים גם כנגד סיכונים נוספים כפי שתמצא לנכון.

13.3. חברת הניהול פוטרת את "הדייר" ו/או "המחזיק" ו/או את הבאים מטעמם מאחריות לכל נזק שחברת הניהול זכאית לשיפוי בגינו לפי הביטוחים אשר התחייבה לערוך, או שהיתה זכאית לשיפוי אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, ומתחייבת לפעול בכל דרך למיצוי זכויותיה ע"פ הפוליסות.

13.4. על פי דרישת המחזיק תציג לפניו חברת הניהול לעיונו, במשרד חברת הניהול את פוליסות הביטוח שתירכשנה על ידה (להלן: "**פוליסות הביטוח**") וכן תמסור לבקשת המחזיק, אישור קיום ביטוחים בהתאם לתנאים כאמור ובהתאם לנספח ביטוח בנוסח שיוסכם בין הצדדים.

13.5. נגרם ליחידה ו/או לבניין נזק הדרוש שיקום והמכוסה בהתאם לפוליסת הביטוח, תהיה חברת הניהול בעלת הזכות הבלעדית לנהל משא ומתן עם המבטחים, לתבוע אותם, להתפשר עמם ולקבל את תגמולי הביטוח.

14. <u>העברת זכויות הדייר ו/או המחזיק</u>

הדייר ו/או המחזיק מתחייב בזאת כי אם יעניק שכירות משנה או יקנה באופן אחר כלשהו זכויות, חזקה ו/או שימוש ביחידה לאחר כלשהו (להלן: "**מקבל הזכויות**"), למשך תקופת זמן כלשהי (בין מוגבלת ובין בלתי מוגבלת), יהא עליו לפני חתימת החוזה בינו לבין מקבל הזכויות, ובכל מקרה בטרם העברת או הקניית הזכויות כאמור, ובמועד שייקבע לשם כך על ידי חברת הניהול, לגרום לכך שמקבל הזכויות יחתום עם חברת הניהול או עם מי שהיא תורה, על הסכם ניהול בנוסח של ההסכם הנוכחי או כתב העברה המאמץ את הוראות ההסכם.

15. <u>הסבת זכויות/ ביצוע באמצעות קבלן משנה</u>

חברת הניהול תהיה רשאית בכל עת במשך תקופת ההסכם בכפוף להסכמת הנציגות, להמחות ולהסב כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לידי חברת ניהול אחרת ו/או לגוף משפטי אחר כלשהו הקיים או שיוקם לצורך זה ו/או לנציגות הבית ו/או לנציגות הבית המשותף (להלן: "**החברה החדשה**").

החברה החדשה תקבל על עצמה את כל זכויותיה וחובותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה. מיום ההסבה ואילך יש לקרוא בכל מקום בהסכם זה בו כתוב "חברת הניהול" כאילו כתוב שמה של החברה החדשה. הודעה על ההסבה תימסר לרוכש ולכל צד רלוונטי כפי שייראה לחברת הניהול סמוך ככל האפשר לאחר ביצועה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם, ואחריות חברת הניהול על פי הסכם זה, חברת הניהול רשאית למסור ביצועם של כל השירותים או שירותים מסוימים מתוך כלל השירותים לקבלן/ני משנה (להלן: "**קבלן המשנה**"). במקרה כאמור יבוא קבלן המשנה בנעלי חברת הניהול לכל דבר ועניין.

16. <u>תקופת החוזה</u>

16.1. חברת הניהול מתחייבת לבצע את השירותים החל ממועד המסירה בפועל של 75% (שבעים וחמישה אחוזים) לפחות מהיחידות בבניין/נים לרוכשיהן ו/או תוך תקופה שלא תפחת מ12 חודשים (שנים עשר חודשים) מיום קבלת טופס 4 לבניין, לפי המוקדם מבין השניים (להלן: "**מועד תחילת מתן השירותים**"). עד לתום תקופה של 12 (שנים עשר) חודשים המתחילים במועד תחילת מתן השירותים, היחידות בבניין שלא נמכרו ו/או טרם נמסרה בהן חזקה, לא ישלמו את חלקן בדמי הניהול. החל מתום תקופה זו ועד לאכלוסן ו/או מסירת החזקה בהן, תשלם חברת הניהול שליש מחלקן היחסי בדמי הניהול בגין כל יחידה, וזאת כל עוד הינן לא מאוכלסות ו/או טרם נמסרה בהן חזקה.

16.2. תקופת חוזה זה הינה התקופה שממועד תחילת מתן השירותים ועד תום 24 חודשים ממועד תחילת מתן השירותים (לעיל ולהלן: "**תקופת החוזה**"), כפוף לזכות סיום ההתקשרות ע"י חברת הניהול כאמור בסעיף 16.4 להלן.

16.3. חוזה זה יגיע לסיומו בתום תקופת החוזה בכפוף לכל התנאים המצטברים הבאים:

16.3.1. הדיירים ישחררו את חברת הניהול מהתחייבויותיה העתידיות כלפיהם ויגרמו לשחרור חברת הניהול מהתחייבויותיה כלפי צדדים שלישיים בקשר עם ביצוע השירותים.

16.3.2. בכל מקרה בו יופסקו שירותי הניהול הניתנים ליחידות על פי הסכם זה ובמקרה ואלה לא יסופקו על ידי המוכרת, יפעלו מחזיקי היחידות למינוי נציגות ו/או נציגויות ועד בית - כמשמעותה בחוק

המקרקעין, התשכ"ט 1969 (להלן: "**הנציגות**") – על מנת שזו תיטול על עצמה את ניהול מרכיבי הפרוייקט המשותפים, או תתקשר עם חברת ניהול חדשה לקבלת שרותי ניהול (להלן: "**חברת הניהול החדשה**").

16.4. חברת הניהול תהיה רשאית להפסיק ההתקשרות שלפי חוזה זה, לפי שיקול דעתה הסביר, בכל עת, במתן הודעה בכתב על כך למחזיקי היחידות בפרויקט, שלושה חודשים מראש לפחות.

16.5. ההתקשרות עם חברת הניהול, שעפ"י חוזה זה, תחשב כבטלה ומבוטלת בתום שלושה חודשים ממועד מסירת הודעת ביטול בכתב ע"י חברת הניהול למחזיקי היחידות. מודעה בכתב שתוצג על לוח/ות המודעות של הבניין/נים או במקום בולט אחר בבניין/נים, תחשב כמסירת הודעה כאמור (להלן: "**מועד הביטול ע"י חברת הניהול**").

16.6. ביטלה חברת הניהול את ההתקשרות כאמור בסעיף 16.4 לעיל, יחשב מועד הביטול ע"י חברת הניהול כמועד תום תקופת החוזה, ויחולו ההוראות להלן ביחס למועד הביטול ע"י חברת הניהול.

16.7. הנציגות תקבל על עצמה או תגרום לכך שחברת הניהול החדשה תקבל על עצמה את כל התחייבויות וזכויות חברת הניהול הקשורות לחשבונות בנק, להסכמי שרות, ליסינג, ביטוח וכמו כן כל זיכויים וחיובים הקשורים בניהול היחידות בגין הפרוייקט שחיובם נוצר לאחר סיום תקופת ההסכם. חברת הניהול מתחייבת להעביר לנציגות ו/או לחברת הניהול החדשה כל רכוש וציוד שנרכשו על ידה מכספי הדיירים וכן להעביר לנציגות ו/או לחברת הניהול החדשה התקשרויות, הסכמים, תכניות (רכוש משותף) וכל מסמך רלבנטי אחר שיידרש לצורך המשך ניהול מרכיבי הפרוייקט המשותפים. במועד ההעברה ייערך על ידי רואה החשבון של חברת הניהול מאזן מסודר לתום אותה תקופה ועל פיו תתבצע העברת זכויותיה והתחייבויותיה של חברת הניהול לחברת הניהול החדשה ו/או לנציגות.

16.8. הנציגות תדאג לשחרר את חברת הניהול ו/או תגרום לכך שחברת הניהול החדשה תשחרר את חברת הניהול מכל הבטחונות ו/או הערבויות שניתנו על ידה בכל הקשור למתן שרותי הניהול שסופקו ליחידות והרוכש מצידו מתחייב לסלק את כל תיוביו כלפי חברת הניהול במועד הפסקת השירותים הניתנים ליחידות על פי הסכם זה.

17. <u>הפרה ותרופות</u>

17.1. הפר הדייר ו/או המחזיק הוראה כלשהי הכלולה בהסכם זה ולא תיקן את ההפרה תוך ארבעה עשר (14) ימים לאחר שקיבל את דרישת חברת הניהול לעשות כן, או חזר הדייר ו/או המחזיק על אותה הפרה, תהיה חברת הניהול רשאית, בין היתר, להפסיק מתן השירותים לדייר ו/או למחזיק, כולם או מקצתם, לפי שיקול דעתה הסביר.

17.2. אין בהפסקת השירותים כאמור בס"ק 17.1. בכדי לשחרר את המחזיק מחובותיו להמשיך ולהשתתף בתשלום ההוצאות ולקיים את כל יתר התחייבויותיו כלפי החברה על פי הסכם ניהול זה.

17.3. חברת הניהול תהא רשאית לדרוש החזר תשלום כל ההוצאות הסבירות והנזקים שנגרמו לחברת הניהול עקב ההפרה דלעיל תשלום החזר ההוצאות והנזקים יעשה לאחר שהוצגו הוכחות מספקות

לכך ובתוך 7 ימים מיום שהוגש חשבון לדייר ו/או למחזיק. אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכותה של חברת הניהול לסעד כל שהוא על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970 , או על פי כל דין.

18. <u>שונות והבהרות</u>

18.1. לענין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת.

18.2. כתובות הצדדים לצורכי חוזה זה הינן כקבוע במבוא להסכם זה, ובמשך תקופת תוקפו של חוזה זה, תהיה כתובתו של הדייר בממכר.

18.3. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לצד האחר על פי כתובתו כאמור, תחשב כאילו התקבלה על ידי הנמען תוך שלושה (3) ימים לאחר מסירתה למשרד הדואר, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

18.4. הודעה בכתב שחברת הניהול תלתה על לוח מודעות של הבניין/נים, או במקום מרכזי ובולט אחר של הבניין/נים או של הפרויקט, תחשב כאילו נמסרה כדין 48 שעות לאחר שנתלתה כאמור. אישורו בכתב של מנהל חברת הניהול בדבר מועד תליית ההודעה כאמור, יהווה ראיה חלוטה.

18.5. היה ואחד מיחידי הדייר יחתום על כל מסמך, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בחוזה שירותים זה, ביצועו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו את יתר יחידי הדייר וחתימת חוזה שירותים זה על ידי אחד מיחידי הדייר תחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחידי הדייר, בינם לבין עצמם, ומאחד למשנהו לחייב את יתר יחידי הדייר בינם לבין עצמם בכל עניין ודבר הקשור בחוזה שירותים זה.

18.6. עם חתימתו של הסכם זה, בטלים ומבוטלים כל הסכם ו/או זכרון דברים ו/או הסכמה ו/או הצהרה ו/או פרוספקט ו/או הבטחה ו/או פרסום אשר נעשו על ידי חברת הניהול או נציגיהן או מי מטעמה, וחברת הניהול לא תהייה מחויבת בגין איזה מאלה.

18.7. כותרות השוליים של סעיפים בהסכם זה הינן לצורכי נוחות בלבד ולא ישמשו כל אסמכתא או כלי עזר לפירוש ו/או לפרשנות הסכם זה.

18.8. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות הסכם זה אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם.

18.9. הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי הסכם זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי הסכם זה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד.

18.10. ויתור שנעשה בעניין אחד, לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.

18.11. שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של הסכם זה כי אם להוסיף עליו.

18.12. הצדדים הגיעו לידי הסכם זה לאחר חקירה ובדיקה וכי שום צד לא הסתמך על שום מידע אלא זה המובא במפורש בהסכם זה אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לציינם על פי דין ו/או לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין בהתייחס למצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
(חברת הניהול)	(הדייר/המחזיק)