

פרויקט "HIGH SEA & WINE" עיר היין, באשקלון



בנין: _____, דירה מס' (זמני): _____, קומה: _____
שטח (מ"ר): _____, מס' חדרים: _____
כיווני היחידה: _____, חנייה מס': _____
שטח חצר ו/או מרפסת (מ"ר): _____
(להלן: "הדירה")

הסכם מכר דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ בחודש _____ 2023

ב ין : ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ
פ.ח 51-444301-9
מרח' האורגים 27, אשדוד
טלפון: 03-9495967, פקס: 03-9494300
(להלן: "החברה")

מצד אחד ;

ל ב ין : _____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____
מרח' _____
טלפון: _____,
כתובת מייל: _____
(שניהם יחד וכל אחד לחוד להלן: "הקונה")

מצד שני ;

ה ו א י ל והחברה הינה בעלת מלוא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין הידועים כחלקות 63 (בחלק), 71 (בחלק), 72 (בחלק), 76 (בחלק), בגוש 369 וחלקה 52 (בחלק) בגוש 371, והידוע כמגרש מס' 305 (מתחם 44), לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1006 כמפורט בתיק רמ"י מס' 107240036א (להלן: "המקרקעין"), לפיהן זכאית החברה לבנות בניין/ני מגורים ברחוב דרך ארץ 34, בשכונת עיר היין, 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 הבניינים 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 הצמודותיה 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 ;

לפיכך, הוסכם, הוצהר והותנה ע"י הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 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. הגדרות

בהסכם זה תהיינה למונחים שלהלן המשמעות המוגדרת בצידי, כדלקמן:

<p>"המפרט" מפרט טכני המצורף להסכם זה <u>כנספח א'</u>. רשות מקרקעי ישראל. משרד הבינוי והשיכון. עיריית אשקלון. מכרז במסלול מחיר למשתכן מס' ים/267/2019 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, אותו הקונה מתחייב לשלם לחברה, בתשלומים ובמועדים המפורטים בנספח ג' להסכם. הפרשי הצמדה ו/או ריבית וכן מע"מ כד"ן, יתווספו לכל תשלום, כמפורט <u>בנספח ג'</u> ויהו חלק בלתי נפרד ממחירה הבסיסי של הדירה. כהגדרתו <u>בנספח ג'</u> להסכם זה. החברה ו/או כל קבלן ו/או קבלן משנה, אשר החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, תמסור לו את ביצוע בניית הבניין ו/או הדירה או כל חלק מהם, עפ"י הסכם זה. תוכניות הקמת הבניין המוגשות לצורך קבלת היתר בנייה, לרבות כל השינויים וההוספות שיעשו לגביהן כד"ן 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. 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.</p>	<p>"המחיר הכולל" "הקבלן" "התוכניות" "המדד" "הבנק המלווה" "המפקח" "עבודות הפיתוח"</p>
--	---

כל אותם חלקים בבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף ולא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף, כמפורט במפרט הטכני.
הבניין והמגרש ככל שירשמו כבית משותף עפ"י **חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969**, אם ירשם כבניין נפרד או ביחד עם מבנים נוספים.

"רכוש משותף"

"הבית המשותף"

נספחים

- נספח א' - מפרט טכני.
- נספח ב' - תוכניות 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** (להלן: "**חוק המכר (דירות)**")
- 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. הקונה מאשר כדלקמן:

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 והתוכניות הסביבתיות החלות, מסמכי המכרז, תוכניות הבניינים והדירה לרבות שטחיה, כיווניה ומהות הזכויות הנרכשות בה, את המפרט והתוכניות 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 שניתן לידי הקונה, בנוסח המצ"ב **כנספח ט'** להסכם זה (להלן: "**מכתב החרגה**") וכן בהתאם לתנאי הסכם זה, יאשר הבנק המלווה 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) והצהרת הקונה בעניין זה מצ"ב **כנספח ה'.**

ד. הקונה מתחייב בזאת, לחתום במעמד חתימת הסכם זה, על נספח הסכם ליווי בנקאי, המצ"ב **כנספח ז'**, 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 תוכניות הדירה, תוכניות בנין העיר ותוכניות 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:

1.1. 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.

2.1. הוא עומד בתנאי רמ"י ומשב"ש ומחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת הדירה.

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

4.1. 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.

5.1. 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. החברה מצהירה ומאשרת כדלקמן:

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 והתוכניות המפורטים בסעיף 3.א. לעיל.

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

ד. כי היא תבנה את הבניין והדירה, באמצעותה או באמצעות הקבלן, בהתאם למפרט וכי במקרה של אי התאמה בין התוכניות 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, וזאת באם יהיה מחסור בפריט או באביזר זה, ובלבד שהפריט או האביזר החליפי יהיו תחליף ראוי, סביר ושווה ערך לזה המצוין במפרט, הכל לפי קביעת המפקח, תעודה 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. בניית הדירה והפרויקט

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

ב. הודע לקונה, כי ככל שלא יתקבל היתר בנייה בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, יהא הקונה רשאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום וזכאי להשבת הכספים ששילם בערכם הריאלי תוך 45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה, או 45 יום לאחר הביטול, אם החזקה בדירה טרם נמסרה לו. ככל שהקונה לא יודיע על רצונו בכתב לבטל את ההסכם מחמת היעדר היתר בנייה, ימשיך לחול הסכם זה על הצדדים.

ג. ככל שהקונה לא יקבל משכנתא כתוצאה מאי קבלת ההיתר, יידחה התשלום האמור להתקבל מהמשכנתא ודחיה זו לא תהווה 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 שייבנה בפועל וסטייה לעניין שטח הגינה, אם קיימת בדירה, בשיעור המפורט במפרט וכן סטייה של עד 5% בין מידות האביזרים שבמפרט לבין הקיים בפועל, לא תהווה כסטייה מהוראות ההסכם ו/או כאי התאמה לעניין הסכם זה ולעניין כל דין. דירות להן צמודה קרקע, שטח הקרקע המפורט במפרט ובתוכניות 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 בבניינים/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.

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 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. 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, בהתאם להיתר הבניה ולתוכניות. 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 החברה רשאית לבצע שינויים בתכנון הפרויקט והבניין בכפוף להוראות המכרז והדין, לפי שיקול דעתה, ולהגיש מעת לעת, בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבניה, לרבות אך לא רק, לעניין דרכי הגישה לפרויקט ולרכוש המשותף, תכנון הרכוש המשותף, וכיו"ב, 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 בתוכניות 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. מסירת הדירה

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 4(ג) לעיל.

ב. החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בדירה, כשהיא מושלמת בהתאם למפרט (בכפוף להוראות סעיף 6(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 לא יאוחר מיום **01.04.2026** (להלן: **מועד מסירת הדירה**) זאת 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.

ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה 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:

ב.1. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על המועדים הקבועים בחוק, לא יהוו הפרה של התחייבות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

ב.2. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת 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 שלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס, בהתאם להוראות חוק המכר.

ב.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.

ב.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.

ב.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.

ב.6. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים (ממועד המסירה), להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים (כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף ב.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.ב. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו המועדים הקבועים בחוק ממועד המסירה, יהיה זכאי הקונה לפיצויים הקבועים בחוק, בלא הוכחת נזק, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל כלהלן:

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

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

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

8.ב. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. יובהר כי ככל שהוגשה ו/או תוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה..

ג. 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.ג. עבודות גמר בבניין.

2.ג. עבודות בדירות אחרות.

3.ג. 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 הצמודותיה 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) בתוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין, עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה.

ד. מסירת החזקה בדירה:

1.ד. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, אף אם לא הושלמו העבודות, כמפורט בסעיף ג' לעיל, ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מהקונה גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בנכס.

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

3.ד. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

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

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

ד.6. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים ד.3, ד.4 ו-ד.5 לעיל בפרוטוקול המסירה.

ד.7. מובהר כי בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה שתואם אתו 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.

ד.8. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף ד.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 החובות המוטלים עליו בעניין הוצאות החזקת הדירה, הבניין והרכוש המשותף. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות החברה כשומר שכר כהגדרתו בחוק השומרים, התשכ"ז-1967.

ד.9. 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 ושימוש בהם והקונה מתחייב להקפיד על הוראות אלה.

ד.10. 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).

ה. למען הסר ספק, מובהר כי במקרה שהחברה תשלים את בניית הדירה לפני מועד המסירה, הקבוע בסעיף 6(ב) לעיל בתקופה העולה על חודשיים לפני מועד המסירה כאמור בסעיף 6(ב) לעיל, תהיה החברה רשאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בכפוף לקבלת הסכמת הקונה בכתב ומראש. להסרת ספק יובהר כי חתימת 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. מסירת הרכוש המשותף

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 הניהול, במידה ותהיה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין והמכרז (להלן: "המיועד לקבלת הרכוש המשותף").

ב. לחילופין תהיה 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, המתחייבות 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. רישום בית משותף וזכויות הקונה בדירה

החברה מתחייבת לגרום לרישום הבניין בפנקס בתים משותפים כבית משותף לפי **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 החיובים 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**, תוך 12 חודשים ממועד רישום המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בסעיף א' לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

ג. זכויות הקונה בדירה תירשמה 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, אשר החברה הוכיחה כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם 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 וכיו"ב, 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. מובהר לקונה כי טרם נרשמה פרצלציה במגרשים וכי לא ניתן לבצע את רישום הבית המשותף עד לאחר רישום הפרצלציה ו/או סיום הבניה, לפי המאוחר מבניהם.

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 החרגה מהמבטח, המשחרר את הדירה מתחולת שעבוד המבטח, מובהר כי הקונה לא יישא בעלות מכתב החרגה.

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. בדק ואחריות

א. בסעיף זה, תקופת ו/או תקופות הבדק, משמען התקופות הנקובות בחוק 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.

ב. תקופות הבדק, כמפורט בחוק המכר (דירות). המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות) להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות", וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות). התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה").

ד. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

ה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

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

ז. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר דלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

ח. המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על

עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו.

ט. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין.

י. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין. יא. לא תחול על החברה האחריות לבצע תיקונים בתקופת הבדק והאחריות, על תיקונים שהוכח 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 והכל בכפוף להוראות כל דין.

יב. 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 הראייה כי הליקוי או הנזק אינו נובע משינויים אלה, יחול על החברה.

יג. כמו כן, מובהר כי בזמן ביצוע תיקונים ע"י החברה הקונה מתחייב לשמור על חפציו בצורה סבירה.

יד. הוראות סעיפים 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. התמורה

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 למחיר הבסיסי של הדירה, יישא הקונה בתשלומים נוספים, לרבות השתתפות בהוצאות משפטיות, וחיבור הדירה לחברת חשמל, מים, גז ואגרות בגין נטילת משכנתא כמפורט בהסכם זה ובנספח ג'.

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

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

ה. פיגור 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. 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, ואשר יוטלו עפ"י הוראות הדין לאחר חתימת הסכם זה על רוכשי דירות בהתאם לחוקים ו/או תקנות מאת הגופים ו/או הרשויות במדינת ישראל, ישולמו ע"י הקונה לחברה או לרשות המוסמכת, הכל לפי העניין, מיד עם הטלתם או בתוך 14 יום מדרישת החברה או במועד הקבוע לתשלום עפ"י אותו דין. למען הסר ספק, היטל השבחה בגין תכנית שנכנסה לתוקף עד למועד מסירת החזקה בדירה יחול על החברה, היטל השבחה בגין תכנית שנכנסה לתוקף ממועד מסירת החזקה בדירה ואילך יחול על הקונה בהתאם להוראות הדין.

ז. 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. הבטחת השקעות הקונה, ליווי פיננסי ומשכנתא

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

א. החברה תבטיח לקונה את התשלומים ששילם עפ"י הסכם זה ע"י התמורה למעט רכיב המע"מ, בדרך של בטוחה, אחת מהשתיים המנויות בסעיף 12(1), (2) לחוק המכר - הבטחת השקעות (לעיל ולהלן: "הבטחות").

ב. מובהר ומוסכם בזאת, כי הגם שערבות חוק המכר הינה לטובת הקונה ולצרכיו, ולמרות העובדה כי הוצאות בגין ערבות חוק מכר שייכות מבחינה מהותית לקונה, ישלם המוכר את הוצאות בגין הנפקת ערבות חוק מכר עבור הקונה, ועל כן העמלות והעלויות מכל סוג שהוא הכרוכות בהוצאת הערבות ו/או הבטוחה כאמור ישולמו על ידי המוכר, עבור הקונה, והן כלולות במחיר הדירה הנקוב בהסכם 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 הבטחות 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 הבטחות שקיבל.

ד. במקרה שלא נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה, ימסור הקונה את הבטחות 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.

ה. 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 הבטחות והקונה מתחייב למסור לחברה את הבטחות, עם קבלת הסכומים הנ"ל.

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

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

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

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

1. ט. סדר הפעולות:

ט.1.א. התשלומים שמשלם הקונה עבור הדירה, מופקדים בחשבון המיוחד, זאת אך ורק למימון בניית הבניין ובכללו הדירה.

ט.1.ב. הבנק המלווה, משחרר לחברה את הכספים מהחשבון המיוחד זה עפ"י אישורי התקדמות הבניה שהומצאו לבנק המלווה על ידי המפקח.

ט.1.ג. ההבנק המלווה, 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.

ט.2. לאור האמור בסעיף ט.1. לעיל, מתחייב הקונה לחתום, במעמד חתימת הסכם זה, על נספח ליווי, הרצ"ב **כנספח ו'**, ולמסור אותו לחברה עבור הבנק המלווה

ט.3. החברה תאפשר לקונה ליטול משכנתא, מכל מוסד פיננסי שיחפוץ, מבלי לחייבו ליטול משכנתא מהבנק המלווה שנתן לחברה את הליווי הפיננסי.

ט.4. החברה תאפשר לקונה אשר מעוניין בכך לחתום על "היתר עסקה" בנוסח המקובל על הבנק.

ט.5. הודע לקונה כי המקרקעין, הבניין והדירה שועבדו ע"י החברה לטובת המבטח.

ט.6. החברה מצהירה בזאת, כי עפ"י הסכם ההתקשרות שלה עם הבנק המלווה, שעניינו שירותים מימוניים ו/או ביטוחיים ו/או קבלת אשראי למימון הבניה, על הקונה לשלם את התשלומים ע"י התמורה, אך ורק ע"י תשלום באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון מס' 510255821 סניף תל אביב (051) בבנק ירושלים בע"מ (להלן: "**החשבון המיוחד**"). הודע לקונה כי תשלום ע"י התמורה, בניגוד לאמור לעיל, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה וכמו כן לא יזכה את הקונה בקבלת בטוחה בגין תשלום שישולם, כאמור לעיל.

ט.7. 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% מהתמורה או 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.

ט.8. 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.

ט.9. 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.

ט.10. החברה מתחייבת להמציא על חשבונה לידי הקונה, תוך 30 יום ממועד ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה של הדירה לחשבון המיוחד, מכתב החרגה מותנה מהבנק המלווה, לפיו בהתקיים התנאים המפורטים בו, לא ימומש שעבוד הבנק המלווה על הדירה. ככל שהקונה יבקש זאת, החברה תמציא לרוכש על חשבונה מכתב החרגה סופי.

ט.11. הודע לקונה, כי לבנק המלווה 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 הבנק המלווה, אם יוצאו.

12. תשלומים החלים על הקונה

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**"):

א. יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

ב. אגרות ו/או מיסים כאמור בסעיף 10.ו. לעיל.

ג. 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.

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

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

ו. כל תשלום המוטל על הקונה, עפ"י הוראות הסכם זה ואשר החברה שילמה במקומו, מובהר כי החברה תשלם במקום הקונה רק תשלומים העשויים לעכב החברה במילוי התחייבויותיה עפ"י הסכם זה בלבד. יובהר, כי לקונה הדירה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

ככל והקונה לא שילם 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 לתשלום 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. השתתפות בהוצאות משפטיות, עבור הטיפול ברישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה, בסך של 5,114 ₪ בתוספת מע"מ כדין ₪ או 0.5% ממחיר הדירה- הנמוך מבניהם, שישולם למחלקה המשפטית בחברה.

ז. הוראות סעיף זה הן יסודיות והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

13. ריבית

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 חודשית 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 לפגור בתשלומים או לא לשלם 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. ייפוי כח

- א. הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כח בלתי חוזר, לפי הנוסח המצ"ב **כנספח ז'** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, בפני עוה"ד כמוגדר בסעיף 23.א. 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 בסעיף 21 להלן.

15. הגבלות המכרז על המפרט הטכני וביצוע שינויים בו

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 חשבוננו 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 לאחר רישום בית משותף. הקונה מאשר כי הודע לו שהחברה רשאית לכלול הוראה בעניין זה בתקנון הבית המשותף, אולם מובהר בזאת, כי החברה לא תתקין ולא תסכים להתקנת אנטנה/ות סלולארית/יות בבניין ו/או בפרויקט, אלא אם נציגות הבית המשותף תפעל בכפוף להוראות התקנון ולהוראות חוק המקרקעין.
- 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. הזכויות בבניין וסביבתו

- 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 המכר/או הוראות כל דין.
- א. הקונה לא יתנגד ביחס לתכנון הכללי של המקרקעין ו/או המגרש ו/או מספר יחידות הדיור בבניין, שימושם, ייעודם והחזקתם ובלבד שהדירה תיבנה בהתאם למפרט ולתוכניות, וזכויות הקונה בדירה ובהצמדותיה לא תיפגענה, ולא תוגבל זכותו לפנות לערכאות לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
 - ב. 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. הובא לידיעת הקונה כי החניון בקומת מפלס 2- ישמש לחניה בלבד והשטחים הנוספים המצויים בחניון יהיו חלק מהרכוש המשותף של הבניין ולא יהיה כל שימוש בחניון מעבר לכך לרבות מכירה ו/או השכרה של השטחים הנוספים.
 - ג. 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.
 - ד. הודע לקונה, כי הסכם זה מעניק לו זכויות בדירה, בהצמדותיה וברכוש המשותף לפי החלק היחסי.

ה. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 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.

ה.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

ה.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.

ה.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.

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

ה.5. להוסיף בכל עת קומה או קומות נוספות לבניין ובאופן כפי שתמצא לנכון בהתאם להיתר הבניה, ובכפוף להוראות כל דין.

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

ה.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.

ה.8. להגיש ולמסור לרשויות המוסמכות לכך, כל הצעה או בקשה לתיקון ו/או לשינוי תכנית ערים בהתאם להוראות המכרז בלבד ובהתאם לדין ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה.

ה.9. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי האמור בסעיפים ה.3-ה.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.

ו. 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.

ז. 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.

ח. 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. הרכוש המשותף

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**") וכמפורט בסעיפים 5 ו- 9.2 למפרט. החלק המוצמד יצא מכלל הרכוש המשותף ולא יחולו עליו הוראות פרק 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.ה.3. לעיל.

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

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, 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 24 החודשים ונציגות 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. תקנון הבית המשותף

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, כמפורט בסעיפים 6, 7 לחוזה הניהול. בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, - כמפורט בסעיפים 5 ו-9.2 למפרט. 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 יותרו 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 שתיבנה 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 בניה, ככל ונדרש 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.
- 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.
5. הוראות בדבר התקנת סורגים על חלונות הדירה, אופן עיצובם והוראות בדבר התקנת סוככי שמש ואופן עיצובם.
6. הוראות בדבר אופן ביצוע שיפוצים בדירה.
7. הוראות בדבר העברת ציוד וריהוט בשטחים הציבוריים.
8. הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות להחזקת הרכוש המשותף, לפי היחס שבין שטח הדירה לבין שטחן של יתר היחידות בבניין.
9. 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.
10. 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.
11. הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף.
12. הוראות בדבר כינוס האספה 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 בבניין 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.
- ו. הוראות סעיף זה הן יסודיות והפרתן או הפרת איזה מהן תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

19. השימוש בדירה

- 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.
- ב. 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.

20. העברת זכויות

- 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 **כנספת ח'** להסכם זה.
- ג. ככל שהקונה יפר את התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד הנקוב בסעיף קטן א' לעיל, יחויב הקונה בתשלום סך של **450,000 ₪** (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 (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 את 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 לייפוי הכח הנוטריוני הנזכר בסעיף 14 לעיל, בנוסח הרצ"ב **כנספת 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.

21. הפרה, ביטול ותרופות

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 ייפוי 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 בשווי הריאלי, בניכוי הסכומים אותם רשאית המוכרת לקזז על פי הסכם זה ובכפוף להוראות הדין כמפורט בסעיף 21(ג) להסכם זה להלן, תוך 45 מיום פינוי הדירה ובמקרים שטרם נמסרה החזקה - תוך 45 יום 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.
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. פיגור בתשלומים:

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 בכפוף להוראות מכרז מחיר למשתכן.
3. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו

בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה.

22. הוראות כלליות

- א. מוסכם במפורש, כי ביצוע התחייבויות החברה עפ"י הסכם זה, מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא עפ"י הסכם זה, בשלמותן ובמועדן.
- ב. 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.
- ג. התחייבויות יחידי הקונה הן יחד ולחוד וכל מעשה או מחדל של אחד היחידים, יראה כמעשה או כמחדל של היחידים.
- ד. 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.
- ה. 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.

23. שונות

- א. 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 לצינם על פי דין. מובהר כי אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו הסכם זה ונספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה שחלה על החברה חובה לצינו על פי דין ו/או לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין ו/או לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה.
- ב. החברה זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שתמצא לנכון כנציגה וכבא כוחה, בכל הנוגע לעניינים כדלקמן: מסירת הדירה והרכוש המשותף, שינויים ותוספות, אחריות לפגמים.
- ג. 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 לכדויהיה מנוע מלטעון כל טענה כנגד כך.

ד. 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 יחפץ בעתיד להעביר את זכויותיו בדירה לתושב זר, על הקונה חלה החובה לדאוג להשגת כל אישור נדרש לכך מאת רשות מקרקעי ישראל, זאת כתנאי מקדמי לעסקה.

ה. הודע לקונה, כי ספרי החשבונות של החברה יהוו ראייה 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. 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 הקונה 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 הקונה

חתימת החברה

נספח ג'

התמורה ומועד המסירה

בניין מספר (זמני) _____, יחידה מספר (זמני) _____

1. תמורת היחידה ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח) כולל מע"מ. (להלן: "התמורה"). מועדי תשלום התמורה והוראות לגבי התשלום יהיו כדלקמן:
- א. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) השווה ל-7% מהתמורה ישולם במעמד חתימת ההסכם באמצעות פנקס שוברים
- ב. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) השווה ל-13% מהתמורה ישולם תוך 45 ימים מחתימת ההסכם, באמצעות פנקס שוברים.
- ג. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) השווה ל-10% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה ישולם תוך חמישה חודשים ממועד חתימת ההסכם, באמצעות פנקס השוברים.
- ד. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) השווה ל-10% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה ישולם תוך תשעה חודשים ממועד חתימת ההסכם, באמצעות פנקס השוברים.
- ה. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) השווה ל-10% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה ישולם תוך שלוש עשר חודשים ממועד חתימת ההסכם, באמצעות פנקס השוברים.
- ו. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) השווה ל-10% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה ישולם תוך שבעה עשר חודשים ממועד חתימת ההסכם, באמצעות פנקס השוברים.
- ז. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) השווה ל-10% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה ישולם תוך עשרים ואחת חודשים ממועד חתימת ההסכם, באמצעות פנקס השוברים.
- ח. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) השווה ל-10% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה ישולם תוך עשרים וחמישה חודשים ממועד חתימת ההסכם, באמצעות פנקס השוברים.
- ט. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) השווה ל-10% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה ישולם תוך עשרים ותשעה חודשים ממועד חתימת ההסכם, באמצעות פנקס השוברים.
- י. היתרה בסך של _____ ₪ (במילים: _____) השווה ל-10% מהתמורה בצירוף הפרשי הצמדה תשולם עד ולא יאוחר מ-7 ימי עסקים קודם למועד מסירת החזקה בדירה.
- יא. על הקונה לשלם את התשלומים ע"ח התמורה, אך ורק ע"י תשלום באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון המיוחד. הודע לקונה כי תשלום ע"ח התמורה, בניגוד לאמור לעיל, מהווה הפרה יסודית של ההסכם זה וכמו כן לא יזכה את הקונה בקבלת בטוחה בגין תשלום שישולם, כאמור לעיל.
- יב. התמורה הנקובה בסעיף 1 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.
- יג. התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד שיבוא במקומו (להלן: "המדד") באופן כדלקמן:
- יד. 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 במועד חתימת ההסכם, מדד חודש _____ 2023 כפי שהתפרסם/יתפרסם ב- _____ השווה ל- _____ נקי (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. מובהר, כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

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

טו. הרוכש יבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה באמצעות שוברי תשלום אשר יונפקו ע"י הבנק המלווה לחשבון המיוחד (לעיל ולהלן: "החשבון המיוחד"). עם ביצוע התשלום הרוכש ידאג להעביר לחברה, באמצעות פקסימיליה למס' 03-9494300 או בכל דרך מקובלת אחרת, העתק מאישור הבנק בדבר ביצוע התשלום בציון ברור של שם הרוכש.

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

יז. רוכש יהיה רשאי להקדים תשלומים לפני המועדים הקבועים בנספח זה ובתנאי שנתן על כך הודעה בכתב לחברה 5 ימי עסקים מראש לפני המועד בו הוא מבקש לבצע את התשלום, ובכפוף להסכמת החברה בכתב. מובהר כי בהקדמת תשלומים יוצמדו תשלומי הרוכש עד ליום התשלום בפועל והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין כך.

יח. 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 רשות מיסוי מקרקעין. התשלום ישולם ישירות לאוצר המדינה במועדו. הודע לקונה כי כל פיגור בתשלום, יהיה כרוך בתשלום ריבית, הצמדה וקנסות שיחולו עליו.

2. לשם חיבור הדירה לחשמל, גז ומים הרוכש יחתום עם המוסדות והגופים המתאימים על חוזים והסכמים כפי שיהיו מקובלים אצלם ויפקיד בידי הגופים והמוסדות פיקדונות כפי שיידרשו על ידם והכל בכפוף לסעיף 1א12 להסכם.

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, והכל בכפוף לסעיף 1א12 להסכם.

יט. לשלם סך של 0.5% מהתמורה או 5,374 ש"ח בתוספת מע"מ כדון, לפי הנמוך מביניהם, כהשתתפות של הרוכש בהוצאות המשפטיות של החברה בהתאם לחוזה זה. 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 לחברה יחד עם כל תשלום בגינו הם נוצרו.

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

כא. החשבון המיוחד ינוהל בבנק ירושלים בע"מ בסניף תל אביב (051) שכתובתו הנגב 2 קריית שדה התעופה, מיקוד 7019900. ידוע לרוכש כי יוכל לפנות לבנק המלווה על ידי מענה טלפוני במספר *5727

או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק: www.ibank.co.il

2. מועד המסירה בהתאם ובכפוף לסעיף 4 (ב) להסכם המכר הוא 01.04.2026.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

החברה

נספח ד'

ייפוי כח בלתי חוזר

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

אני/ו החתומים מטה, **ת.ז.**, מייפה/ים בזאת את כוחו של עוה"ד מיכאל ירח ואו אריאל נבו ואו מיכל נחמיאס ואו ליאל אורגד ואו מי מטעמם ואו מי מטעמה של חברת ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ ואו עו"ד שרית ויסטוך ואו עו"ד דורית זיידמן ואו עו"ד יוסי אלחייק ואו עו"ד נירית לחמן ואו עו"ד אודליה ניסן ואו עו"ד אסף דוד מרגלית ואו עו"ד ליטל שביט ואו עו"ד אמיר שרון ואו עו"ד שחר רייס ואו עו"ד זיו גלזר **ואו עו"ד אלדד כורש ואו עו"ד אורית ישראלי ואו ליטל אפרתי ואו עו"ד ספיר פלס- סרוסי ואו כל עו"ד אחר ממושרד עוה"ד פישר בכר חן ושות'** ואו בנק ירושלים בע"מ ואו איילון חברה לביטוח בע"מ ואו מי מטעמם (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) (להלן: "**מיופי הכח**"), ואו מי מטעמו ואו מי מטעמה של חברת ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) (להלן: "**מיופי הכח**"), להיות באי- כוחנו, לעשות בשמינו ובמקומינו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן כפי שיראה למיופי הכח לפי שיקול דעתם הבלעדי בקשר עם **כחלקות 63 (בחלק), 71 (בחלק), 72 (בחלק) 76 (חלק), בגוש 369 וחלקה (בחלק) 52 בגוש 371, והידוע כמגרש מס' 305 (מתחם 44), בניין**, הנמצאים ברחוב **בשכונת עיר היין באשקלון**, ואו כל חלקת משנה אחרת שתיווצר עקב פעולות רישום ופרצלציה או כתוצאה מכל פעולה אחרת (להלן: "**המקרקעין**"), והבניינים והיחידות שיבנו עליהם, כדלקמן:

1. לרכוש ולקבל בשמינו ובמקומינו, לרשום על- שמינו ברשות מקרקעי ישראל ואו בלשכת רישום המקרקעין ואו 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 **ללא יוצא מהכלל**, שתידרש לצורך ביצוע ההסכם הנ"ל.
2. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל תכנית ואו שינוי תכנית ואו היתר ואו כל מסמך אחר שיידרש בקשר עם המקרקעין הנ"ל, לרבות תוכניות בניה הנובעות משינוי ואו תוספת בניה.
3. לפעול בשמינו ובמקומינו 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 לטובתינו ואו לטובת רוכשי היחידות אחרים במקרקעין ואו לטובת צדדים שלישיים אחרים, וכל מסמך אחר שיידרש לצורך האמור לעיל.
4. להגיש בשמינו ובמקומינו בקשות לרישום הבניין שנבנה/ו או שייבנה/ו על המקרקעין הנ"ל כבית משותף, לרישומו בתור בית משותף, ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, 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 ואו 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 ואו 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 החלטות בדבר ניהול הבית ירשמו כפי שנקבע במפרט המצורף לחוזה המכר, ולא יסתרו את האמור בו.
6. לרשום הערת/ות אזהרה לטובת/ינו ו/או לטובת רוכשי זכויות אחרות במקרקעין, למחוק הערה/ות אזהרה שנרשמו לטובת/ינו 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 אות/ינו, 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 ייפוי כוח זה, הנני/ו מייפה/ים בזה את מיופי הכוח הנ"ל להופיע מפעם לפעם בפני רשם הקרקעות, רשות 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, התוכניות, 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 ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי, לאחר או לאחריים, 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 שיידרש, באופן מוחלט וגמור, לצורך ביצוע כל האמור לעיל, כפי שמיופי הכח ימצאו לנכון, ואני/נו מסכים/מים מראש לכל הפעולות שתעשינה על ידי מיופי הכח ו/או הפועלים מכוחם, מתוקף ייפוי כח זה.
14. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ואין אני/ו רשאים לבטלו או לשנותו והוא ישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו, ויחייב את יורשי/נו ואת יורשי יורשי/נו, אפוטרופס/נו, מנהל עזבוני/נו, הואיל ותלויות בו זכויות צד ג', לרבות זכויות המוכרת, רוכשי יחידות אחרות שייבנו במקרקעין ובנקים ומוסדות פיננסיים אחרים.
15. במקרה וייפוי הכח נחתם על ידי יחיד, האמור בו בלשון רבים אף בלשון יחיד משתמע, והאמור בלשון זכר - לשון נקבה במשתמע.

ולראיה באתי/נו על החתום,

היום, _____ בחודש _____ בשנת _____

אני, _____, עו"ד, מאשר בזה חתימות הנ"ל:

אשד בשרה בל"מ
18.07.2023
נבדק

תאריך _____

עו"ד, _____

הנדון: הודעה בכתב לפי סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות)

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

בהתאם לחובת היידוע האמורה בסעיף 1א2(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 וחסכון 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

חשבון הפרוייקט - ח-ן
מס' _____
פנקס שוברים מס'
שוברים מס'

תאריך: _____

לכבוד

בנק ירושלים בע"מ ו/או איילון חברה לביטוח בע"מ

(אשר יחד יקראו להלן - "הבנק")

הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים

לבקשת ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ, ח.פ. 514443019 (להלן - "הקבלן") הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כלדקמן:

1. רשמנו לפנינו את האמור במסמך שכותרתו: "הוראות בלתי חוזרות", אשר העתקן מצורף לאישרנו זה (להלן - "ההוראות"), ואנו מסכימים לאמור בהן ונפעל לפיהן.
2. אנו מסכימים ליצירת השיעבודים לטובתכם על המקרקעין ועל הפרוייקט כמפורט בהוראות (להלן - "השיעבודים") ולהמחאה לטובתכם על דרך השיעבוד של זכויות הקבלן בקשר עמם (לרבות זכויותיו כלפינו על פי חוזה המכר אשר נחתם בין הקבלן לבינינו). מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אנו מתחייבים שלא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה ו/או בפרוייקט אלא לאחר שתירשם לטובתכם משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום או מוגבלת בסכום כפי שיקבע על ידכם.
3. מובהר כי מקום בו כתוב להלן "הדירה" או כל ביטוי דומה, הכוונה היא גם ליתר זכויותינו בפרוייקט, ככל שרכשנו זכויות כאמור על פי חוזה המכר בינינו לבין הקבלן.
4. כל עוד לא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים, השיעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו אנו בגין הדירה ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השיעבודים לגבי המקרקעין (כולל הדירה), ללא כל סייג או מגבלה, בין היתר כאלו הנובעים מהתחייבות כלשהי של הקבלן כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל הפרוייקט הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.
5. ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי הבנק או מי מיחידי הבנק רשאי, אך לא חייב, לממש את זכויותיו בפרוייקט בכל דרך אשר ימצא לנכון, לפי שיקול דעתו, בין אם בדרך של מכירת הפרוייקט, בין אם בדרך של השלמת הפרוייקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/ נכסים (להלן - "הכונס").
6. אם במקרה של מימוש זכויותיכם בפרוייקט, אתם (או מי מכם) או הכונס תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את חוזה המכר, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ- 6 (שישה) חודשים, להשלמת בניית הדירה מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר הדירה כשהם צמודים במלואם עד מועד תשלום בפועל, לפי שיעור עלייתו של המדד (כהגדרתו בחוזה המכר) הידוע בעת תשלומם לעומת המדד הבסיסי האמור בחוזה המכר. במקרה כאמור, לא תהיה לנו כל תביעה ו/או דרישה כלפיכם ו/או כלפי כונס הנכסים ו/או כלפי מי מטעמכם.
7. נמסר לנו על ידי הקבלן ו/או על ידי הבנק כי חשבון הפרוייקט הוא חשבון מס' 510255821 על שם הקבלן, סניף תל-אביב (051) בבנק ירושלים בע"מ. את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מאיתנו לקבלן על פי הסכם רכישה ו/או הסכם אחר שנחתם ו/או ייחתם בינינו לבין הקבלן ו/או על פי כל דין, אנו נשלם ישירות אך ורק באמצעות פנקס השוברים ואך ורק לחשבון, באופן המפורט בסעיף 1 להוראות, או, בתנאים המפורטים בסעיף 2 להוראות, לחשבון אחר עליו יורה הבנק. כל תשלום שלא בוצע כאמור, לא ייחשב על ידי הבנק כתשלום לקבלן לפי חוזה המכר.
8. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מכתב זה כל פשרה ו/או שינוי ו/או תוספת מהותיות לחוזה המכר, כפי שאושר על ידי הבנק, יהיו טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם כל תוקף גם בין הצדדים (בינינו לבין הקבלן) לחוזה המכר.
9. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את חוזה המכר אנו ניתן לכם הודעה בכתב על כך, לפחות 30 ימים מראש.

8. אנו לא נעביר ו/או נמחה ו/או נשעבד את זכויותינו לפי חוזה המכר, כולן או חלקן, בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש. ידוע לנו כי הפרת התחייבותנו כאמור, תגרום, בין היתר, לפקיעת תוקפן של הבטוחות, כהגדרתן להלן. האמור הינו למעט שעבוד זכויותינו הנ"ל לטובת בנק למשכנתאות אשר יעמיד לטובתנו הלוואה/ות לצורך רכישת הדירה, ובתנאי מפורש שכל כספי הלוואה/ות הנ"ל יועברו ישירות לחשבון, כהגדרתו לעיל. למען הסר ספק מובהר כי שעבוד זה יהיה ממילא כפוף לשעבוד לטובתכם כל זמן שלא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים.
9. ידוע לנו כי הסכמתכם להעמדת השירותים לקבלן עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת אישורנו זה. מבלי לגרוע מן האמור ידוע לנו כי אינכם מחויבים להעמיד לטובת הקבלן, מעת לעת, כל אשראי, לרבות את "הבטוחות" כמשמען להלן, וכן אינכם מחויבים למסור לנו כל מידע בקשר עם העמדת ו/או הפסקת העמדת האשראי כאמור ואנו מוותרים כלפיכם, באופן בלתי חוזר, על כל דרישה ו/או טענה בעניין זה.
10. ידוע לנו כי במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין ערבויות ו/או פוליסות ביטוח אשר יוצאו לטובתנו אם יוצאו (לעיל ולהלן - "הבטוחות"), יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם כל הזכויות שרכשנו בפרוייקט ובדירה מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהקבלן, והכל כמובן מבלי לגרוע מהאמור בערבות ו/או בפוליסת הביטוח הנ"ל.
11. ידוע לנו כי הבנק ו/או הקבלן, לפי דרישת הבנק, יהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה מהבטוחות אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת כאמור בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רכושי דירות), התשל"ה-1974, לרבות בערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח, ואנו מסכימים לכך.
12. אנו נותנים בזאת הסכמתנו, כי תמסרו לקבלן – עבורנו – את הבטוחות שתנפיקו לטובתנו בגין כל אחד מהתשלומים שנבצע באמצעות השוברים.
13. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין.
14. ידוע לנו כי יפוי הכח אותו חתמנו לטובת הקבלן ישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר 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. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין הקבלן לבין הבנק ו/או בין הקבלן לבין מי מיחידו הבנק, 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 הבנק. כמו כן, ידוע לנו ואנו מסכימים כי הבנק לא הצג בפנינו כל מצג, וכי אין לבנק כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרוייקט ו/או בקשר לדירה ו/או להנפקת הבטוחות, ולמעט על פי הבטוחות אשר יונפקו על ידכם לטובתנו, ככל שיונפקו, וזאת על פי תנאיין.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי ככל שהבנק או מי מיחידו, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או משגיח ו/או נותן הוראות בקשר לביצוע עבודות בניה ו/או אופן השקעת המשאבים בפרוייקט ו/או על מקורם ו/או כל פעולה אחרת של הקבלן ו/או כל קבלן משנה ו/או מי מטעמו, הרי שפעולות הבנק כאמור נועדו לשרת את מטרותיו של הבנק ו/או מי מיחידו (בהתאמה) בלבד, ואין בפעולות אלו כדי לזכות אותנו בכל צורה ואופן שהם ו/או כדי להטיל על הבנק כל חבות כלפינו, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות חבות להשלים את הפרוייקט. עוד ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי לבנק אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור, ואנו לא מסתמכים בכל צורה ואופן שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, על ביצוע פעולות אלו על ידי הבנק ו/או מי מטעמו, לרבות בקשר עם ביצוע הבניה ו/או קצב שחרור התקבולים אשר שילמנו ו/או נשלם לקבלן ו/או ייעודם.
- אנו נותנים הסכמתנו, כי הבנק או מי מיחידו, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או משגיח ו/או נותן הוראות כמפורט לעיל, יהיו רשאים לפנות אלינו ישירות על מנת לקבל מאיתנו פרטים ואסמכתאות לגבי התשלומים שבצענו ו/או שאנו אמורים לבצע על פי חוזה המכר.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, האפשרות שניתנת לבנק ו/או למי מיחידו לקבל דוחות בקשר עם ביצוע הפרוייקט ו/או לפעול בשם הקבלן ו/או לבצע כל פעולה בקשר עם הפרוייקט, ו/או לקבל מאיתנו פרטים ואסמכתאות כמפורט לעיל,

לא יטילו על הבנק ו/או על מי מיחידיו, בשום מקרה, כל אחריות בקשר עם הפרוייקט ולא יהוו, בשום מקרה, כבסיס לטענת מניעות ו/או השלמה ו/או הסכמה מטעם מי מהם לעניין כלשהו שהובא לידיעת מי מהם ו/או שמי מהם היה יכול לבררו ו/או שמי מהם לא התנגד לו ולא העיר עליו בפני כל גורם שהוא, לרבות בפני הח"מ.

אנו מאשרים כי הוסבר לנו, כי אם וככל שאנו מעוניינים במנגנוני פיקוח ו/או בקרה ו/או השגחה כלשהם, עלינו להסדיר זאת במישרין מול הקבלן.

אין באמור בסעיף 15 זה כדי לפגוע בזכויותינו עפ"י הבטוחות.

16. לביטויים השונים באישורינו זה דלעיל תהא אותה המשמעות הנודעת להם בהוראות.

17. מקום בו נזכר לעיל הביטוי "יחידה הבנק" או כל ביטוי דומה, הכוונה הנה לבנק ירושלים בע"מ או איילון חברה לביטוח בע"מ.

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

19. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מכתב זה להוראות חוזה המכר או כל מסמך אחר יחולו ויגברו הוראות מכתב זה, אלא אם כן יאשר הבנק בכתב אחרת.

20. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבית משפט של מדינת ישראל, בעל סמכות עניינית, שבעיר תל אביב-יפו או ירושלים.

21. אנו מסכימים ומאשרים בזאת לקבלן למסור לבנק את כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידם, לרבות, אך לא רק, פרטים מזהים בקשר עמנו, העתקים מכל מסמך עליו חתמנו בקשר עם בדירה וכיוצ"ב.

22. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מכתב זה הן בלתי חוזרות, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

23. ידוע לנו כי כל אחד מיחידה הבנק הנו יישות משפטית, כלכלית ועסקית נפרדת ועצמאית, כי לכל אחד מיחידה הבנק אין חבות ו/או ערבות כלפי משנהו ולכל אחד מיחידה הבנק מערכת הסכמים נפרדת עם הקבלן.

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

בכבוד רב,

_____ ת.ז. _____ חתימה: _____

_____ ת.ז. _____ חתימה: _____

אישור ע"י עו"ד

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

_____ חתימת וחותמת

_____ תאריך

נספח ז'

כתב התחייבות - חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/ו החתומים מטה, ת.ז.,
חתמתי/נו על "חוזה מכר מחיר למשתכן" בפרויקט עיר היין 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 יס267/2019 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.
לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות 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 התחייבות/ינו זו, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.
ב. הודע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבות/ינו 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 _____, בכתובת דרך השלום 7א' תל אביב מר/גב' _____, 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 הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה:

ת"ז,

ת"ז,

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט פרויקט "HIGH SEA & WINE" עיר היין, 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 ים 267/2019 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתאימים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

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

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

נספח ט'

עמלת ערבות חוק ערבות מכר

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר שנחתם ביום _____/_____/_____

החברה מבקשת להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 11(ב) בהסכם המכר שנחתם ביום _____.

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

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

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ

חוזה ניהול

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ שנת 2023

ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ ח.פ. 514443019

בין:

ו/או חברה אחרת מטעמה

היי גרופ – חי נחמיאס ניהול ואחזקות בע"מ ח.פ. 513679191

מרח' בן גוריון 7, אשקלון

(להלן: "חברת הניהול")

מצד אחד;

לבין:

ת.ז. _____

ת.ז. _____

מרח' _____

טלפון: _____

כתובת מייל: _____

(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 SEA & WINE" באשקלון שמוקם/הוקם על ידי המוכר על המקרקעין הידועים כחלקות 63 (בחלק), 71 (בחלק), 72 (בחלק) 76 (חלק), בגוש 369 וחלקה (בחלק) 52 בגוש 371, והידוע כמגרש מס' 305 (מתחם 44), בניין _____, לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1006 כמפורט בתיק רמ"י מס' 107240036א ותיקונים ו/או שינויים לה (להלן: "היחידה" ו/או "הנכס" ו/או "הפרוייקט" ו/או "הבניין" בהתאמה);

והואיל ולפי תנאי חוזה המכר של החנויות ו/או המשרדים ו/או הדירות שנחתמו ו/או נחתמים ו/או שיחתמו בין המוכר לרוכשים בפרוייקט, נקבע כי המוכר רשאי לקבוע שהשירותים המשותפים לכלל רוכשי הנכסים והמשתמשים בבניין ו/או בפרוייקט ו/או כל חלק ממנו לרבות האגפים השונים (מסחר, 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.

הגדרות

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

חברת הניהול ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ ח.פ. 514443019 ו/או חברה אחרת מטעמה- היי גרופ- חי נחמיאס ניהול ואחזקות ב"מ ח.פ. 513679191

החוזה ו/או חוזה המכר החוזה מיום [REDACTED] לפיו רכש הדייר מאת החברה את הזכויות ביחידה.

המקרקעין המקרקעין הידועים כחלקות 63 (בחלק), 71 (בחלק), 72 (בחלק) 76 (חלק), בגוש 369 וחלקה (בחלק) 52 בגוש 371, והידוע כמגרש מס' 305 (מתחם 44), בניין [REDACTED], לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1006 כמפורט בתיק רמ"י מס' 107240036א.

הפרויקט פרויקט הבניה של יחידות מגורים הידוע כ- "HIGH SEA & WINE" אשקלון.

הבניין/נים בניין ברח' דרך ארץ 34, בשכונת עיר היין, 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, חדרי 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. מהות ההתקשרות

חברת הניהול מקבלת על עצמה את הניהול והביצוע הבלעדיים של השירותים והדבר הודע לדייר ו/או המחזיק (וכן הודע למחזיק מסירת הניהול כאמור על ידי המוכר לחברת הניהול) 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 המקובל בפרויקטים זהים לפרויקט נשוא הסכם זה. ככל שחברת הניהול תחליט על גריעת שירות כלשהו, אזי הדבר יעשה בתיאום עם נציגות הבית המשותף ובכפוף להסכמה בין הצדדים. 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. הוראות ונהלים

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 ליעד 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. 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.
- 3.5.2. הוראות בדבר הגבלה על השמעת רעש או יצירת מטרדים אחרים בבניין.
- 3.5.3. 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'.
- 3.5.4. הוראות המייעדות חלקים מהרכוש המשותף לשימושים מיוחדים, כגון - מעברים והצבת מתקנים.
- 3.5.5. 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'.
- 3.5.6. 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. התחייבות חברת הניהול

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. התחייבות הדיירים

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 בסעי' 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. הדייר ו/או המחזיק ו/או הדיירים ימלאו 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 תעשה בזיקה ליחידת הדייר או בזיקה ליחידה אחרת בבנין 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 שהפרעה 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 כי 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. הוצאות האחזקה ודמי האחזקה

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, בדיק, ניקיון, תאורה, ביטוח של הרכוש המשותף וכן הוצאות הכרוכות בטיפול בחצרות, בגינות, בקירות החיצוניים, בגגות, בשטחי החניה, בחדרי המדרגות, במעליות, באנטנות מרכזיות, במתקנים שונים ככל שיהיו של: תקשורת, גנרטורים, 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. תשלומי דמי ניהול

- 7.1. כל דייר ישלם לחברת הניהול, דמי ניהול מידי חודש בחודשו בגין העניינים הנמסרים לטיפול חברת הניהול כאמור בהסכם זה בסך המקובל והנהוג בשוק באותו אזור בפרויקטים של מגדלי מגורים בדומה לפרויקט נשוא הסכם זה בתוספת מע"מ למטר רבוע, 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 יהיו כמקובל בשוק החופשי לאיזור זה לבניין דומה.
- 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 ישולמו 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. קרן פחת

- 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, חברת 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 חידוש, 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. מועדי תשלום

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. ריבית ופיגורים

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. ספרי חברת הניהול

במשרדי חברת הניהול יוחזקו וינהלו פנקסים, רשימות, חשבונות ההוצאות, דו"חות, מסמכי גביית חשבונות והוצאות וכיוצא באלה. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות מסודרים, לגבי כל הוצאותיה והכנסותיה ולכל פרויקט בניין בנפרד. חברת הניהול תעסיק רואה חשבון מוסמך לשם בדיקת ספרי החשבונות שלה והכנת מאזניה. כ"כ, על חברת הניהול יחולו החובות לפי סעי' 71(ד) לחוק המקרקעין וכן, לענין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מידע לבעלי הדירות, החובות המוטלות על גזבר בסעיף 16 לתקנון המצוי שבתוספת.

12. אחריות חברת הניהול

- 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 הבניין או בסביבתו, כתוצאה מליקוי או פגם ו/או הפסקה ו/או עיכוב בהספקת איזה מהשירותים בבניין ובפרויקט 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 בפרויקט, 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 בפרויקט ו/או בשטחים המשותפים ו/או במתקנים, לצורך ו/או בקשר עם חוק השומרים תשכ"ז- 1967 ו/או האחריות לפי אותו חוק ו/או אחריות מסוג דומה בין חוזית, בין נזיקית ובין אחרת.
- 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 לפיצוי 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. ביטוח

- 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 סיכונים "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 כי 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 אחד מיחיד 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 סיכונים 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 למיזוי 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. העברת זכויות הדייר ו/או המחזיק

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. הסבת זכויות/ ביצוע באמצעות קבלן משנה

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. תקופת החוזה

- 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 מ-12 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.
- 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 יטול 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 בפרוייקט, 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 לוחות 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 וחייבים 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, תוכניות (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 תבצע 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 והקונה מצידו מתחייב לסלק את כל חיוביו כלפי חברת הניהול במועד הפסקת השירותים הניתנים ליחידות על פי הסכם זה.

17. הפרה ותרופות

- 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. שונות והבהרות

- 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. בוטל.
- 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 לציין 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:

(הדייר/המחזיק)

(חברת הניהול)