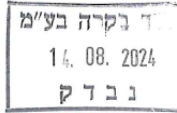


## חווה מכר – דירה במחיר מטרה



שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

בין: **קבוצת נמיר בניה למגורים בע"מ ח.פ. 516496098**

מרח' הרצל 17, אשקלון  
(להלן: "החברה")

### מצד אחד;

לבין:

\_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_

מרח': \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

ט"ל: \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_

(כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית ביניהם, להלן: "הרוכש")  
(לאחר מסירת הממכר תהא כתובת הרוכש בממכר)

### מצד שני;

**הואיל** והחברה זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה במקרקעין, בהתאם לחווה החכירה, כהגדרת מונחים אלה להלן;

**והואיל:** והחברה יוזמת בניה של הפרויקט, כהגדרתו להלן, על המקרקעין;

**והואיל:** והרוכש מעוניין לרכוש מהחברה את הממכר, כהגדרתו להלן, והחברה הסכימה למכור לרוכש את הממכר, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים ולהסכמות המפורטים בחווה זו;

**והואיל:** וברצון הצדדים לקבוע ולהסדיר את התנאים להתקשרותם בחווה זו;

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**

1.1. המבוא לחווה זה, לרבות הנספחים המצורפים אליו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כותרות סעיפי חווה זה נועדו לנוחות בלבד, אינן מהוות חלק ממנו ואין להתחשב בהן בפירושו. כמו כן, מוסכם בזה, כי פרשנות החווה תיעשה אך ורק על סמך התנאים וההוראות הקבועות בו ו/או בנספחיו, מבלי שהצדדים יזדקקו לראיות חיצוניות כלשהן ו/או לנסיבות עריכת החווה ו/או נספחיו ו/או הוראותיו.

1.3. מוסכם כי הוראות חווה זה והוראות נספחיו המצורפים לו ייחשבו כמשלימים זה את זה ו/או מוסיפים זה על זה. במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או כפל משמעות בין ההוראות והתנאים הקבועים בחווה להוראות והתנאים הקבועים בנספחיו, יגברו הוראות חווה זה, אלא אם נקבע במפורש אחרת, **למעט** במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או כפל משמעות בין תכניות המכר או מפרט המכר המצורפים לחווה זה לבין הוראות חווה זה, בכל הקשור לביצוע הבניה, תגברנה הוראות מפרט המכר והתוכניות וכן במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או כפל משמעות בין תכניות המכר לבין התיאור המילולי של מפרט המכר, יגבר התיאור המילולי המופיע במפרט המכר. ככל ותהיינה סתירות בין האמור בחווה זה על נספחיו לבין האמור במסמכי המכר, תגברנה הוראות מסמכי המכר.

1.4. בחווה זה לשון יחיד- לרבות לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר- לרבות לשון נקבה ולהיפך.

**1.5. נספחים:**

להלן רשימת הנספחים לחוזה זה:

- 1.5.1. נספח א' - תוכניות מכר ;
- 1.5.2. נספח ב' - מפרט המכר ;
- 1.5.3. נספח ג' - נספח הודעה על קבלת היתר בניה והיעדר הסכם ליווי ;
- 1.5.4. נספח ד' - נספח פרטי הממכר והתמורה ;
- 1.5.5. נספח ה' - נספח הגורם המלווה ;
- 1.5.6. נספח ו' - יפוי כח בלתי חוזר ;
- 1.5.7. נספח ז' - תצהיר וכתב התחייבות - חסר דירה רוכש דירת מחיר מטרה ;
- 1.5.8. נספח ח' - תצהיר וכתב התחייבות - משפר דיור רוכש דירת מחיר מטרה ;
- 1.5.9. נספח ט' - תצהיר העדר יחסים מיוחדים ;
- 1.5.10. נספח י' - הודעה לרוכש ;
- 1.5.11. נספח י"א - הודעה לרוכש בדבר היעדר ליווי פיננסי ;
- 1.5.12. נספח י"ב - כתב הוראות לנאמן ;
- 1.5.13. נספח י"ג - מאגר מידע ודיוור ישיר ;
- 1.5.14. נספח י"ד - הסכם ניהול ואחזקה ;
- 1.5.15. נספח י"ה - אישור בדבר ביטול בטוחה ;
- 1.5.16. נספח י"ו - הנחיות בגין דיווח על רכישה ;
- 1.5.17. נספח י"ז - הצמדת חניות נכה ;
- 1.5.18. נספח י"ח - עמלת ערבות חוק מכר ;

**2. פירושים והגדרות**

בחוזה זה תהא למונחים הבאים המשמעות שלצידם :

מכרז מספר מר/260/2022 במסלול "מחיר מטרה", על כל נספחיו, של רשות מקרקעי ישראל ואשר בו זכתה החברה.	-	"המכרז"
מגרש 123 עפ"י תכנית מס' תמל/1018/א הידוע כחלקה 102 בגוש 4233 והמצויים בבאר יעקב, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב הליכי תכנון, פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן.	-	"המקרקעין"
תכנית מס' תמל/1018/א ו- תמל/1018 ו/או כל תכנית בניין עיר אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין.	-	"התב"ע"
חוזה חכירה מהווה שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין החברה ביום 17.05.2023, לרבות כל תיקון שיחול בו.	-	"חוזה החכירה"
כהגדרתו בנספח ד', המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"הבניין"

יתר הבניינים שנבנים/שייבנו (ככל שנבנים ו/או שייבנו) על המקרקעין במסגרת הפרויקט, כהגדרתו להלן.	-	"הבניינים הנוספים"
הפרויקט שייבנה על המקרקעין, על פי היתר הבניה, הכולל, בין היתר, את הבניין והבניינים הנוספים, בהתאם להוראות חוזה זה.	-	"הפרויקט"
כהגדרתה ב <b>נספח ד'</b> , המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"הזירה"/"יחידת הדירור"
כהגדרתו ב <b>נספח ד'</b> , המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"הממכר"
כהגדרתו ב <b>נספח ד'</b> , המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"מועד המסירה"
כל היתר בניה מלא כדין שניתן ו/או שיינתן לצורך בניית הבניין ו/או הפרויקט, לרבות כל שינוי ו/או תיקון שיחול בו.	-	"היתר הבניה"
הקבלן שנקבע או שייקבע על-ידי החברה לבניית הבניין ו/או הפרויקט או כל קבלן אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לפי בחירת החברה ושהינו בעל סיווג מתאים לביצוע העבודות הנדרשות לבניית הפרויקט.	-	"הקבלן"
כל בנק ו/או כל מוסד פיננסי ו/או מבטח, לפי בחירת החברה שילווה את הקמת הפרויקט ו/או יעמיד מימון לחברה ו/או שיבטיח את כספי הרוכשים בפרויקט והכל לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.	-	"הגורם המלווה"
חשבון בנק אשר יפתח על שם החברה על פי הנחיות הגורם המלווה, בו יופקדו כל התשלומים שישולמו על ידי הרוכש בהתאם להוראות הסכם זה, או כל חשבון אחר שיחליף אותו או יתווסף לו בהתאם לקביעת הגורם המלווה.	-	"חשבון הפרויקט"
המפרט המצורף ב <b>נספח ב'</b> לחוזה זה, לרבות הנספחים לו וכן כל תיקון או שינוי שיערך בו בהתאם להוראות חוזה זה, ושלא יפחת מהמפרט המחייב אשר צורף להוראות המכר.	-	"מפרט המכר"
התוכניות המצורפות ב <b>נספח א'</b> לחוזה זה, לרבות כל תיקון או שינוי שיערך בהן בהתאם להוראות חוזה זה.	-	"התכניות"
כל אותם החלקים ו/או השטחים ו/או המעברים ו/או המתקנים ו/או המערכות של המקרקעין ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט אשר לא הוצאו מהרכוש המשותף, ואשר משמשים את הבניין ו/או הבניינים.	-	"רכוש משותף"
שיעור החלק ברכוש המשותף אשר יוצמד לכל יחידת דירור ושייקבע על-פי הוראות סעיפים 57 ו-59 לחוק המקרקעין והכל בכפוף לשיקול דעתה הסביר של החברה, להוראות חוזה זה, לתקנון הבית המשותף שיירשם ולהוראות הדין כפי שיהיו בעת רישום הבית המשותף.	-	"חלק יחסי"
חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.	-	"חוק המקרקעין"
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974.	-	"חוק (הבטחת השקעות) המכר"
חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.	-	"חוק (דירות) המכר"
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "באר יעקב".	-	"הוועדה המקומית"
עיריית באר יעקב.	-	"העירייה"
כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) תשע"ו - 2016.	-	"תעודת גמר"
התמורה שמשלם הרוכש עבור הממכר, בהתאם לקבוע ב <b>נספח ד'</b> המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"התמורה"
כהגדרתו בנספח התמורה המצורף ב <b>נספח ד'</b> לחוזה זה.	-	"המדד"
כהגדרתה בנספח התמורה המצורף ב <b>נספח ד'</b> לחוזה זה.	-	"ריבית פיגורים"
משרד פישר ושות' מרח' מנחם בגין 146, תל-אביב.	-	"עוה"ד"

	-	<b>"חברת הניהול"</b>
--	---	----------------------

החברה ו/או כל חברת ניהול אחרת, אשר תמונה על ידי אחת מהן.

### 3. הצהרות החברה

החברה מצהירה ומתחייבת בזאת כדלקמן:

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

### 4. הצהרות הרוכש

הרוכש מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:

- 4.1. כי הודע לרוכש שיש באפשרותו לבקר במקרקעין ובסביבתם, במצבם בעת חתימת חוזה זה, וכי ניתנה לו ההזדמנות לבקר ולבדוק בעצמו ו/או על-ידי נציג מטעמו את המקרקעין וסביבתם מכל הבחינות לרבות מבחינה פיזית, משפטית, תכנונית, את דרכי הגישה אל המקרקעין, את זכויות החברה במקרקעין, בפרויקט, בבניין ובממכר, את התב"ע לרבות את השימושים המותרים על-פי התב"ע במקרקעין, את תכניות הבינוי והפיתוח של המקרקעין, את מסמכי המכרז, את חוזה החכירה, את תיאור הפרויקט, הבניין, הממכר, החניון, את התכניות, את מפרט המכר, את הוראות חוזה זה על כל נספחיו וכל מסמך ו/או גורם רלוונטי אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הממכר.
- 4.2. כי הובהר לו שזכויות החברה במקרקעין משועבדות לטובת מממן נוסף, ארנו א.א מימון נדל"ן בע"מ, וכן לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בגין ההלוואה שהעמידו לרשות החברה לצורך רכישת המקרקעין, וכי לצורך הקמת הפרויקט תתקשר/התקשרה החברה עם הגורם המלווה בהסכם למתן ליווי בנקאי להקמת הפרויקט (להלן: "הסכם הליווי") ולצורך כך שועבדו/ישועבדו לטובת הגורם המלווה כל זכויות החברה במקרקעין ו/או בפרויקט כולן או חלקן (לרבות זכויותיה לפי חוזה זה) בשעבוד/ים ו/או במשכנתאות (להלן: "המשכנתה") ללא הגבלה בסכום אשר ירשמו/נרשמו בפנקסי רשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין במקום המשכנתה או כתיקון משכנתה או כמשכנתה נוספת או בדרגה שניה למשכנתה כאמור בכפוף להוראות סעיף 14.2 לחוזה זה.
- וידוע לקונה שזכויות הגורם המלווה על-פי השעבוד שיירשם ו/או שנרשם לטובתו ו/או לפי המשכנתה עדיפות על פני כל זכות אחרת וקודמות לה.
- בחתירתו על חוזה זה נותן הרוכש את הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום המשכנתה ו/או לתיקונה וכן לרישום כל שעבוד ו/או משכון לטובת הגורם המלווה, ללא צורך במסירת הודעה על כך, ובלבד שזכויותיו על-פי חוזה זה לא תיפגענה ובכפוף להתחייבות החברה ביחס להמצאת מכתב החרגה לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) וקבלת בטוחות על פי חוק הבטחת שקעות.
- 4.3. כי הוא רוכש את הזכויות בממכר בלבד, ולאור האמור התחייבויות החברה כלפי הרוכש וזכויות הרוכש על-פי חוזה זה מתייחסות לממכר בלבד. התחייבויות החברה אינן מתייחסות לכל חלק אחר של הבניין ו/או של הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או השלמת בנייתם וכל שינוי שיחול בהם, ככל שיחול. ידוע לרוכש כי החברה אינה חייבת לבנות את כל יחידות הדיור ו/או הקומות בבניין ו/או בפרויקט ו/או את הבניינים הנוספים כולם ו/או חלקם. בנוסף, לחברה עומדת הזכות למכור לצדדים שלישיים חלקים מהמקרקעין ו/או מהפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז, והרוכש נותן הסכמתו לכך.
- 4.4. כי ידוע לו ששטח הממכר, כמפורט בתוכניות ובמפרט המכר, הנו בהתאם לכללים הקבועים במפרט המכר לפי חוק המכר (דירות), וכי יתכן ולצרכים אחרים, כגון לצרכי חישוב ארנונה ו/או חישוב שטח הממכר בעת רישום הבית המשותף (בשל שיטת חישוב שונה), עשוי שטח הממכר להיות שונה.
- 4.5. כי ידוע לו ששטח המקרקעין וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלול לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או בתוכנית חלוקה והכל בהתאם ובכפוף להוראות

המכרז. כן ידוע לרוכש כי טרם ניתן היתר בניה כדין וכי כל התכנון של הממכר ו/או הבניין ו/או הפרויקט אינו סופי ונתון לשינויים ובעניין זה יחולו הוראות **נספח ג'** לחוזה זה.

4.6. כי ידוע לו שבבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או בפרויקט ייתכנו שטחים משותפים לרבות מרתפים, מעברים, כניסות ו/או יציאות משותפות, דרכי גישה משותפות ו/או נפרדות, שפ"יים או חדרי מועדון ו/או חדרי דיירים וכיו"ב וכן ייתכנו מערכות ומתקנים משותפים, לרבות גנרטור חירום, מאגרי מים, מפוחי עשן, חדר טרנספורמציה וספרינקלרים וכן החניון (כהגדרתו להלן), המיועדים לשרת את כלל דיירי הפרויקט ו/או הבניין ו/או הבניינים הנוספים ו/או מי מטעמם בכלל זה ידוע לו, כי חלק מהמערכות ו/או מהמתקנים של הבניין ו/או הפרויקט ימוקמו בשטחי הרכוש המשותף בפרויקט.

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

הרוכש מתחייב ליתן זכות גישה ו/או מעבר אל כל השטחים המשותפים ו/או כל המערכות ו/או כל המתקנים כאמור וככל שיידרש ירשמו זיקות הנאה לטובת בניינים נוספים בפרויקט.

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

4.7. אם הדירה הנרכשת הינה **דירת גן**, ידוע לרוכש כי ייתכן שהגינה הצמודה לדירה תיבנה על תקרת קומת החניון, ולכן השימוש בו יהיה בהתאם למפורט במפרט המכר ו/או הוראות התחזוקה, לפי העניין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, חל ביחס אליה **איסור מוחלט** על בנייה ו/או הקמה ו/או הנחה של מתקנים כבדים כל שהם, לרבות בריכת שחיה, וכן ביצוע כל פעולה העלולה לגרום נזק לתקרת קומת החניון, לרבות ביצוע עבודה שיש בה כדי לפגוע בצנרת הניקוז ובמערכת האיטום של תקרת החניון. כמו כן, מתחייב הרוכש שלא לשתול ו/או להניח מתקנים בשטח הגינה בעומק העולה על 20 ס"מ מתחת לפני שטח רצפת הממכר ו/או הגינה וכן מתחייב שלא לשתול צמחיה בעלת שורשים חודרניים. הפרת הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם והרוכש אשר יהא אחראי באופן בלעדי לכל נזק ו/או הפרה שייגרמו עקב הפרת הוראות סעיף זה. **יובהר כי האמור בסעיף זה, יחול בהתאמה, גם ביחס לשטחי חצר/הגינה של הבניין ו/או הפרויקט, הבנויים (ככל שבנויים) על תקרת קומת החניון.**

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

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

4.10. כי בינו או בין קרובו, לבין החברה או קרובה או מי מטעמה (לרבות קבלן מבצע, חברת בת וחברת אם, חברה קשורה, משווק וכד'), לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף

106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976. הרוכש מתחייב לחתום על תצהיר העדר יחסים מיוחדים המצורף **כנספת ט'** לחוזה זה.

4.11. כי ידוע לו שהחברה משווקת חלק מהדירות בפרויקט בהתאם למסלול מחיר מטרר על-פי הוראות המכרז ויתר הדירות ימכרו ו/או יושכרו לכלל הציבור בתנאי ומחיר שוק חופשי ו/או למדינה לטובת דיור ציבורי ואין ולא תהיה לרוכש כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר למכירת ו/או השכרת דירות במסגרת השוק החופשי ו/או במסגרת הדיור הציבורי, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויותיו הקנייניות של הרוכש בדירה.

4.12. כי ידוע לו שהדירה אותה הוא רוכש הינה דירה במסלול "מחיר מטרר" והרוכש מצהיר כי הינו עומד בתנאי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון לצורך רכישת דירת מחיר מטרר, וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף כנדרש על-פי המכרז ועל-ידי משרד הבינוי והשיכון לצורך כך. להבטחת התחייבויות הרוכש לפי סעיף זה, חותם הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות המצורפים **כנספת ז'** או **כנספת ח'**, לפי העניין לחוזה זה, אשר יועברו על-ידי החברה לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון.

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

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזה, כי ביטול החוזה בנסיבות דלעיל ייחשב כביטול עקב הפרתו היסודית על-ידי הרוכש ולחברה תעמודנה כל הזכויות ו/או הסעדים העומדים לה על-פי דין ו/או חוזה זה, לרבות הזכות לפיצוי מוסכם כמפורט בסעיף 4.15 להלן, ככל שיוטל על-ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון בגין מכירת דירת מחיר מטרר, למי שאינו "חסר דירה" או "משפר דיור" (בהתאם לתנאי המכרז) והרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך לשם ביטול כאמור, לרבות על כל מסמך שיידרש על ידי הגורם המלווה וכן על תצהירי ביטול עסקה לרשויות המיסים.

4.14. כי ידוע לו שמאחר שהוא רוכש את הממכר במסגרת חוזה מכר דירת מחיר מטרר, הוא מתחייב כי לא יהיה רשאי להעביר ו/או למכור את הממכר כולו או חלקו בתמורה או ללא תמורה לצד ג' כלשהו, החל מיום רכישתה ועד חלוף חמש (5) שנים ממועד קבלת תעודת גמר לממכר או עד חלוף שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכש הממכר), המוקדם מבניהם, לרבות חתימה על התחייבות, הסכם מכר לפני תום חמש/שבע השנים האמורות, על-פני הזכויות בממכר יועברו לאחר תום חמש/שבע השנים הנ"ל. על אף האמור לעיל, הרוכש יהא רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. יובהר כי, במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה, מועד ההגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם הממכר מול הרוכש.

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

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

4.15. כי ידוע לו, שאם יפר התחייבותו וימכור את הממכר שנרכש במסגרת חוזה זה לפני חלוף המועדים המפורטים בסעיף 4.14 לעיל, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים). אין באמור כדי לגרוע מזכויות החברה על-פי חוזה זה.

כן ידוע לו, שלהבטחת עמידתו בתנאי כתב ההתחייבות המפורט בסעיף 4.14 לעיל, תירשם בספרי החברה ו/או בפנקסי המקרקעין, הערת אזהרה לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, בגין התחייבות על הימנעות מעשיית עסקה, על-פי כתב ההתחייבות הנ"ל.

4.16. כן ידוע לו, שיתכן והמקרקעין גובלים ו/או כוללים שטחים שיעודם לצורכי ציבור ו/או לצורכי מעבר לרבות (אך לא רק) מעברים להולכי רגל ו/או קווי מים וכיו"ב וכי יתכן ולצורך כך תירשם זיקת הנאה ו/או מעבר ו/או הערה כלשהי על המקרקעין והכל בהתאם להוראות התב"ע ו/או הוראות הרשויות המוסמכות ו/או המפקח/ת על רישום המקרקעין.

4.17. ידוע לרוכש שחוזה החכירה בין החברה לבין רמ"י וכן החוזה עם משרד הבינוי והשיכון (או מי מטעמו) אינם מהווים חוזה/ים לטובת צד שלישי ואינם מקנים לו כל זכויות שהן מעבר לאמור במפורש בהסכם זה. אין באמור בכדי לגרוע מזכות הרוכש לחתום על חוזה חכירה פרטני, ככל שיידרש על ידי רמ"י, בכפוף להוראות הסכם זה ו/או הדין.

- 4.18. ידוע לרוכש כי נכון למועד חתימת חוזה זה, טרם נחתם הסכם למתן ליווי פיננסי לפרויקט וכי כי טרם ניתנו בטוחות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התש"ל"ה-1974, והכל כמפורט **בנספח ז'** לחוזה זה ולחוק כאמור.
- 4.19. בתוך 7 ימים מהודעת החברה על חתימת הסכם הליווי עם הגורם המלווה, יחתום הרוכש על נספח הגורם המלווה, בנוסח המצורף **בנספח ה'** לחוזה זה, בכפוף לשינויים אם וכלל שידרשו על ידי הגורם המלווה. האמור בס"ק זה, הנו מעיקרי החוזה ותנאי יסודי בו שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 4.20. ידוע לרוכש שבבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או בפרויקט ייתכנו שטחים ומערכות משותפות, מעברים, כניסות ו/או יציאות משותפות, דרכי גישה משותפות וכיו"ב ו/או שפפ"ים ו/או חדרי מועדון ו/או שטחים משותפים ומעברים לשימוש אגפים ספציפים בבית המשותף, אשר יהיו מיועדים לשרת את כלל דיירי הפרויקט, לרבות הבניין ודיירי הבניינים הנוספים. החברה תהא רשאית לכלול הוראות בתקנון הבית המשותף ביחס לכללי השימוש בחדרי המועדון המשותפים ו/או בשטחים המשותפים כאמור בסעיף זה לעיל.

## 5. העסקה

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

## 6. בניית הפרויקט, הבניין והממכר

- 6.1. החברה רשאית לבנות את הבניין ו/או הפרויקט באמצעות הקבלן ו/או קבלני משנה מטעמה, וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה כלפי הרוכש לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין.
- 6.2. מבלי לגרוע מזכויות הרוכש על-פי סעיף 6.12 להלן, בכפוף להוראות המכרז ו/או חוזה החכירה ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי בממכר ובתכנונו העולה על "שינוי קל" כהגדרתו בסעיף 6.11 להלן ו/או בכפוף לכך שלא יחול שינוי במיקום הדירה ו/או בכיווניה, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר לבקש הקלות בניה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965 ו/או ליזום שינויים ו/או תוספות מכל מין וסוג שהוא בתכנון ו/או בביצוע הפרויקט ו/או הבניין ו/או ביחידות הדיור ו/או בחלקים מהם, לפי שיקול דעתה הסביר ו/או עקב דרישת הרשויות המוסמכות, לרבות משב"ש, ו/או אילוצי ביצוע ו/או בקשר עימם ו/או כמתחייב מהמכרז ו/או מחוזה החכירה ו/או מחוזה הבניה שנחתם על ידי החברה במסגרת המכרז ו/או מכח כל תבי"ע קיימת ו/או תבי"ע רלוונטית מחייבת שתכנס לתוקף.
- 6.3. ידוע לרוכש כי יתכן שבניית הפרויקט ו/או הבניין ו/או שבניית הבניינים הנוספים הכלולים בפרויקט ו/או שאר יחידות הדיור על הצמדותיהן, תתבצע בשלביות, בתקופות ובמועדים, בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ועל-פי כל דין והוראות המכרז והרוכש לא יפריע לבנייתם בכל צורה שהיא ובלבד שלא תימנע מהרוכש גישה סבירה לממכר והצמדותיו וכן לא ימנע שימוש סביר בו, אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 6.12 להלן.
- 6.4. ידוע לרוכש, שהחברה תהא זכאית לפי שיקול דעתה הסביר, בכפוף להוראות המכרז ו/או חוזה החכירה ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי בממכר ובתכנונו העולה על "שינוי קל" כהגדרתו בסעיף 6.11 להלן ובכפוף שלא יחול שינוי במיקום הדירה ו/או בכיווניה, להמשיך בביצוע עבודות הבניה ביחידות דיור בבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או במקרקעין ו/או לנצל זכויות בניה נוספות ו/או להוסיף ולבנות יחידות דיור נוספות ו/או קומות נוספות בבניין ו/או בפרויקט ו/או מבנים נוספים במקרקעין ו/או בפרויקט בהתאם לכל הקלה (בכפוף להוראות סעיף 4.8), על פי שיקול דעתה הסביר ולצורך כך להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף בבניין ו/או בפרויקט לצורכי ביצוע עבודות הבניה כאמור. לאחר מועד מסירת הממכר לרוכש, החברה תדאג, כי בעת ביצוע העבודות כאמור בסעיף זה לא ימנע השימוש הסביר של הרוכש בדירה ובהצמדותיה ובדרכי הגישה אליה, ככל הניתן בנסיבות העניין.
- בנוסף ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כי בכפוף להוראות המכרז, החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הסביר לפעול לשינוי התכניות של הפרויקט ו/או לשינוי היתר הבניה, בין אם מיוזמתה (בדרך של הקלות) ובין אם מיוזמת הרשויות המוסמכות ו/או עקב אילוצי ביצוע ו/או בקשר עמם ויכול ושינויים אלו יגרמו לשינוי בתכניות ובמפרט המכר ובלבד שכל שינוי כאמור יאושר ע"י הרשויות המוסמכות.
- 6.5. החברה תהיה רשאית, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה ו/או באמצעות כל רשות מוסמכת, להעביר ו/או להתקין דרך הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבניין ו/או הבניינים הנוספים ו/או

הממכר (לרבות השטחים הצמודים להם) ו/או שטחי הרכוש המשותף לרבות אך לא רק שטחי המחסנים ו/או המרתפים ו/או קירות ו/או תקרות ו/או דרך כל אחד מהם, מתקנים ו/או מערכות ו/או תשתיות לרבות צינורות מים, חשמל, גז, כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה, מיזוג אוויר, תקשורת, מערכות תיעול, ביוב, ניקוז, שוחות תת קרקעיות וקווים תת קרקעיים בגינות של הדירות צמודות הקרקע, מתקני גז (לרבות צובר גז וכל המערכות הנדרשות לשם אחזקתו והשימוש בו), מתקני חשמל, פירים, מערכות סינון אוויר, מדפים, בורות שמן, צינורות הסקה, דחסינות וכיו"ב, וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים והמערכות הנ"ל משרתים את הממכר ו/או את הבניין ובין אם הם משרתים יחידות דיור אחרות ו/או את הבניינים הנוספים ו/או בניינים אחרים ו/או מקרקעין אחרים (להלן: "המתקנים") ובלבד שהכל בכפוף לכל דין ו/או רשות.

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

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

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

הזכויות בחדר הטרנספורמציה יוקנו לחברת החשמל תוקנה לחברת החשמל זכות שימוש בחדר הטרנספורמציה וכן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בחדר הטרנספורמציה, זכויות להנחת כבלים אל חדר הטרנספורמציה וממנו וכל זכות אחרת שתידרש על-ידי חברת החשמל לצורך תפעול ואחזקה של חדר הטרנספורמציה.

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

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

6.7 בוטל.

6.8 מבלי לגרוע מהאמור, בכפוף ובהתאם לתוכניות החברה תהא רשאית לבנות את החניון במרתף אחד או במספר מרתפים, תוך קביעת זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה ביניהם, הכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שתתאפשר גישה סבירה לחניה ו/או למחסן (אם וככל שהממכר כולל מקום חניה ו/או מחסן, לפי העניין).

6.9 בוטל.

6.10 ידוע לרוכש ומוסכם עליו שהחברה תהיה רשאית להתקין בשטחי הפרויקט אמצעים שונים לבקרה ושליטה, כגון שערים חד כיווניים ו/או מנגנון נעילה הניתן לפתיחה בקוד או באמצעי אחר, וכו') אשר יאפשרו שימוש במעברים להולכי רגל ו/או רכבים רק לבעלי דירות המגורים בפרויקט ו/או מי מטעמם.

6.11 החברה רשאית לבצע שינויים קלים בממכר, לעומת הכתוב במפרט המכר, בתוכניות ובהיתר הבנייה כאשר לעניין זה, "שינוי קל" משמעו: סטיות מותרות בהתאם לקבוע בחוק המכר



- (דירות) ובצו המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד - 1974 ו/או סטיות המותרות על פי כל דין ולא יהיה בסטיות ו/או בשינויים כנ"ל משום הפרה של התחייבויות החברה על-פי חוזה זה.
- 6.12. הרוכש לא יהיה רשאי להתערב ו/או להפריע במהלך בניית הפרויקט ו/או הבניין ו/או הממכר אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הרוכש לפנות לערכאות השיפוטיות.
- 6.13. כל האמור בסעיף 6 זה לעיל על כל תתי סעיפיו הינו כפוף להוראות המכרז וכפוף לכך שלא יהיה שינוי בממכר העולה על "שינוי קל" כהגדרתו בסעיף 6.11 לעיל. החברה רשאית לכלול את ההוראות המפורטות בסעיף 6 זה לעיל על כל תתי סעיפיו בתקנון הבית המשותף.

#### 7. בחירת אביזרים, ויתורים, שינויים ותוספות

- 7.1. הרוכש יופנה על ידי החברה או הקבלן אל ספקים עמם התקשרה החברה או הקבלן לצורך בחירת הפריטים ו/או האביזרים שיותקנו בממכר (כגון ריצוף, כלים סניטריים, מטבח וכיו"ב) והכלולים במפרט המכר.
- 7.2. הרוכש יודיע לחברה ולקבלן בכתב על בחירותיו ו/או על רצונו לוותר על הפריטים כמפורט בסעיף **Error! Reference source not found.** להלן תוך 60 ימים מיום שנדרש לכך על-ידי החברה או הקבלן, בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 3(ה) לחוק המכר.
- 7.3. ככל שהרוכש לא ישתף פעולה ו/או לא יפנה לספקים לביצוע בחירותיו ו/או לא יעדכן את החברה והקבלן בדבר הפריטים שברצונו לוותר עליהם כמפורט בסעיף **Error! Reference source not found.** להלן בתוך המועד הקבוע בסעיף 7.2 לעיל, אזי לא יוכל לבצע ויתורים על פריטים כאמור ולקבל זיכוי בגין פריטים כאמור ותהיה החברה, בעצמה ו/או באמצעות הקבלן ו/או באמצעות מי מטעמה, רשאית לבחור עבור הרוכש, לאחר התראה בת 14 ימים מראש, את אותם פריטים שיותקנו בממכר, לפי שיקול דעתה הסביר, ולהשלים את בניית הממכר על-פי מפרט המכר. יובהר כי החל ממועד בחירת הפריטים על-ידי החברה כאמור בסעיף זה, לא יהיה רשאי הרוכש לבצע ויתורים על פריטים מתוך מפרט המכר ולקבל זיכוי בגינם כמפורט בסעיף **Error! Reference source not found.** להלן.
- 7.4. הודיע הרוכש לחברה או לקבלן בכתב, בתוך המועד הנקוב בסעיף 7.2 לעיל, על רצונו לוותר על איזה מהפריטים כמפורט בסעיף **Error! Reference source not found.** להלן, החברה והקבלן יהיו משוחררים מכל התחייבות או אחריות כלפי הרוכש ביחס לאותם פריטים, למעט לעניין הזיכוי כמפורט בסעיף **Error! Reference source not found.** להלן, והרוכש יהיה אחראי להתקינם על אחריותו ועל חשבונו לאחר מועד המסירה.
- 7.5. החברה תהא רשאית להחליף אביזר או פריט באביזר או פריט אחר וזאת אם יהיה מחסור בפריט או באביזר זה, ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי וסביר לזה הנקוב במפרט המכר, ובהתאם להוראות המפורטות במפרט המכר והמפרט המחייב שצורף **כנספח ג'1** למכרז.
- 7.6. החל ממועד החתימה על חוזה זה ועד למועד מסירת החזקה בממכר בפועל לרוכש, לא יהיה רשאי הרוכש להזמין תוספות ושינויים בדירה או באביזריה, בתשלום ושלא בתשלום, ולא יתאפשר לו לקבל זיכוי כספי כנגד ויתור על פריטים או אביזרים הכלולים במפרט המכר, ובלבד שהרוכש הודיע במועד ובהתאם להוראות הקבועות בחוזה זה כי ברצונו לוותר עליהם.
- 7.7. על אף האמור בחוזה זה, ככל שהודיעה החברה לרוכש במועד חתימת החוזה, כי החל או הסתיים שלב הביצוע הרלוונטי ואשר ביחס אליו לא ניתן לבצע בחירות ו/או ויתורים כאמור לעיל, אזי הרוכש לא יוכל לבצע את הבחירות ו/או את הויתורים כאמור ובמקרה זה החברה ו/או הקבלן יהיו רשאים להשלים את בניית הממכר על פי מפרט המכר על פי שיקול דעתם הסביר, ובכפוף להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר דירות, ככל שחלות בנסיבות העניין. במקרה שהדירה נמצאת בתהליך הבניה, הרוכש מאשר כי הוא בדק את הדירה במצבה ביום חתימת ההסכם וכן את המפרט, תכניות המכר ונספח סטטוס הדירה המצורף למפרט המכר וכי במידה שהסכים אי התאמות כלשהן בין מצב הדירה ביום חתימת ההסכם לבין המפרט והתוכניות הרי שידוע לו כי מצב הדירה בפועל ביום חתימת ההסכם ועל פי נספח סטטוס הדירה שיצורף למפרט הטכני הוא הקובע לעניין התחייבויות החברה והרוכש מוותר על כל טענת אי התאמה ו/או טענה אחרת בקשר לכך.
- 7.8. הרוכש מתחייב שלא לבצע שינויים בממכר, לרבות בשטחי השירות של הממכר (הגדלתם או הקטנתם), לאחר שנמסרה לו החזקה בו, אלא בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש. מובהר, כי הרוכש יישא בכל ההוצאות שייגרמו כתוצאה מהשינוי שביצע. כמו כן, הרוכש יעדכן את החברה בכל שינוי שיתבצע כאמור בסעיף זה ויאפשר לחברה לבצע מדידות לצורך רישום הבית המשותף, ככל ויידרש.

7.9. הרוכש מתחייב שלא לבצע, לא להרשות לבצע ולא להסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים בממכר ו/או ברכוש המשותף לרבות בקירות החיצוניים של הבניין לרבות במרפסות הממכר ו/או גג הממכר ובפרט בשינויים העלולים לפגוע באחידות המראה חיצוני של הבניין ו/או הפרויקט ו/או הרכוש המשותף הטעונים קבלת היתר בניה מרשות רלוונטית מוסמכת, ו/או ככל שיהיה בהם כדי לעכב את הרישומים בהם מחויבת החברה על פי חוזה זה, וזאת עד לרישום זכויותיו של הרוכש בממכר בלשכת רישום המקרקעין לאחר רישום הבניין כבית משותף, אלא אם קיבל הרוכש לשם כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין לרבות היתר בניה כדן (ככל שנדרש) והכל בכפוף לכל הוראות הדין.

המושג "שינויים חיצוניים" בחוזה זה: לרבות, אך לא רק, התקנת מזגנים לרבות מזגני חלון שלא בהתאם לתכניות הממכר (ו/או התקנת מזגנים אף במקומות המיועדים לכך אשר רמת הרעש של יחידת העיבוי שלהם עולה על המותר על פי תקן מחייב), ו/או מתקנים אחרים כלשהם שלא במקומות המיועדים לכך, אם וככל שמיועדים, על פי התכניות או המותרים על פי התב"ע, לרבות בקירות חוץ, סגירת ו/או שינוי במרפסת, בניית פרגולות, כל שינוי במעקה ו/או בגדרות, בצבעם ו/או בציפויים שלהם, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, שינויים באדנית ו/או במחסן של הממכר ו/או בהצמדות הממכר, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, שינוי צבע התריס, התקנת סורגים, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת או בחצר הצמודה לדירה, פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה (אם קיימים), התקנת אנטנות מכל סוג כולל צלחות לקליטת לוויינים, התקנת צינורות לחוטי חשמל ו/או צינורות מים ו/או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין, וכן כל שינוי, לרבות בדירה ובממכר, שהינו בניגוד ו/או מצריך תיקון להיתר הבניה ו/או תיקונים ושינויים העשויים לפגוע ברכוש המשותף. מובהר, כי בכל מקרה החברה לא תהא אחראית לכל הכרוך ברישום השינויים החיצוניים.

7.10. כמו כן, ידוע לקונה כי ביצוע שינוי כאמור בסעיף זה (לרבות באם התקבלו בגינו כל האישורים הנדרשים כאמור) עלול לגרום נזק לחברה וליתר הדיירים, לרבות עקב עיכוב ו/או מניעה הפגיעה ביכולת ברישומו של הבניין ו/או הפרויקט כבית המשותף. מובהר כי במקרה של עיכוב ברישום הבית המשותף כאמור, יחולו הוראות סעיף 17.17 להלן.

7.11. החברה תוכל לתבוע את הרוכש בגין כל הוצאה סבירה ו/או נזק ו/או הפסד שיגרמו לחברה, ככל שיגרמו לה, כתוצאה מהפרת סעיף 7.9 זה, וכן החברה תהא רשאית לקבל צו מאת רשות מוסמכת נגד הרוכש להחזרת המצב לקדמותו, לצורך האמור לעיל.

7.12. כמו כן, הרוכש מתחייב שלא לבצע בממכר תיקונים או עבודות כלשהם העלולים לפגוע ברכוש המשותף של הבניין ו/או של הפרויקט, או העלולים לפגוע ביחידת דיור אחרת אלא אם קיבל הרוכש לשם כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין לרבות היתר בניה כדן (ככל שנדרש) והכל בכפוף להוראות סעיף 7 לחוזה זה על תנאי סעיפיו והדין.

7.13. הסכמת החברה ו/או הנציגות לכל שינוי או תוספת (ככל שתידרש) אינה משחררת או פוטרת את הרוכש מקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות.

7.14. ידוע לרוכש שהחברה רשאית לכלול, בהתאם לשיקול דעתה הסביר, את הוראות סעיף 7 זה לעיל, על סעיפי המשנה שלו, בתקנון הבית המשותף, לכשיירשם, אולם מובהר בזה, כי הנציגות תוכל לשנות הוראות אלה בדרך של שינוי התקנון שיירשם לבית המשותף בכפוף להוראות כל דין.

7.15. מבלי לגרוע מזכויותיה של החברה לפי חוזה זה ו/או לפי הדין, עקב הפרת התחייבויות הרוכש לפי סעיף זה באשר לביצוע שינוי שאינו כדן על ידי הרוכש, תהיה החברה רשאית עד למועד השלמת רישום זכויות הרוכש, להתנות את העברת הזכויות בממכר על שמו של הרוכש בהשבת מצב הממכר לקדמותו. למען הסר ספק, יובהר כי על הרוכש מוטלת האחריות הבלעדית להשיב את המצב לקדמותו תוך זמן סביר ממועד משלוח דרישה מאת החברה ו/או מי מטעמה ו/או מרשות מסמכות ו/או מעיריית באר יעקב.

## 8. מסירת החזקה בממכר

8.1. בכפוף למילוי התחייבויות הרוכש על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין וביצוע תשלום מלוא התמורה ומלוא יתר התשלומים החלים על הרוכש על פי חוזה זה, החברה מתחייבת למסור לרוכש את החזקה הבלעדית בממכר במועד המסירה, כשהממכר ראוי למגורים, פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל חוב, עיקול, שעבוד משכנתה או זכות צד שלישי, למעט: (1) זכויות רשות מקרקעי ישראל; (2) ההערה שתירשם לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל בהתאם להוראות חוזה זה; (3) המשכנתה לטובת הגורם המלווה, אשר תוחרג מהממכר בהתאם למכתב ההחרגה הסופי, כהגדרתו להלן, אשר יימסר לרוכש בהתאם

להוראות חוזה זה; (4) המשכנתה של הרוכש ו/או הערות ו/או זכויות צד ג' אשר ירשמו בעטיו של הרוכש ו/או על-פי בקשתו; (5) הערות שתרשמו/שנרשמו לטובת ו/או כל הערה אחרת לבקשת הרשויות המוסמכות ו/או על פי חוזה זה ו/או על פי דין לרבות על פי התביע ו/או הוראות המכרז.

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

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

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

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

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

8.7. היה והחזקה לא תימסר לרוכש בפועל עקב מעשה או מחדל כלשהם של הרוכש לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לא התייצב במועד מסירת החזקה שתואם עימו כאמור בסעיף 8.2 לעיל, או לא תיאם הרוכש מועד למסירת החזקה לאחר קבלת הודעה נוספת כאמור בסעיף 8.3 לעיל ו/או לא התייצב הרוכש במועד המסירה הנוסף שתואם עמו כאמור בסעיף 8.3 לעיל ו/או לא הסדיר את החשבונות ולא פרע את כל התשלומים שעליו לשלם לחברה עד למועד המסירה או כתנאי לה ו/או סרב לקבל את החזקה בממכר ו/או סרב לחתום על פרוטוקול המסירה, כהגדרתו להלן, ו/או התנה את קבלת החזקה בממכר בניגוד להוראות חוזה זה ו/או המכרז ו/או הדין, ובלבד שמצבה של הדירה תואם להוראות סעיף 8.1 לעיל יחשב הדבר כהפרת חוזה זה והחברה תהיה זכאית, מבלי לפגוע מיתר הסעדים הנתונים לה על פי חוזה זה ו/או הדין, להתייחס לממכר כאילו נמסר לרוכש ויראו את מועד המסירה הנוסף שנקבע כאמור בסעיף 8.3 לעיל כמועד המסירה של הממכר לידי הרוכש, לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה, לרבות (אך לא רק) לעניין ההתחייבות לתשלום מלוא התמורה לחברה, תחילת תקופת האחריות לתיקונים כמפורט בסעיף 12 להלן, החובות המוטלות על מחזיק בנכס ועל בעליו על פי כל דין, אחריות למצב הממכר, אחריות לתשלום ההוצאות הכרוכות באחזקת הממכר והרכוש המשותף וכל המיסים השוטפים ותשלומי החובה בגין הממכר, אשר יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו, החל ממועד המסירה האמור ואילך. כן, החל ממועד זה ואילך לא תהא החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שיגרם לממכר לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב העדר טיפול, השגחה, שמירה וכיו"ב על הממכר. יובהר כי אין באמור בכדי לפטור את החברה מאחריותה, ככל שקיימת, כ"שומר חנם" בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

האמור בס"ק זה, הנו מעיקרי החוזה ותנאי יסודי בו שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה, ומבלי לגרוע מזכויותיה של החברה לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין, החברה תהא רשאית לתבוע את הרוכש בגין כל הנזקים שנגרמו לה על ידי רוכש לרבות התשלומים, ושנאלצה החברה

- לשלם בגינם עקב הימנעותו ו/או סירובו לקבל את החזקה בממכר במועד שנקבע, כאמור, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה וכתנאי למסירת החזקה בממכר לידיו.
- 8.8. עד למסירת החזקה בממכר בפועל, תשלום כל יתרת התמורה וסכומי הכסף המגיעים מהרוכש על-פי חוזה זה, וכן מילוי כל התחייבויותיו לפי חוזה זה המהווים תנאי למסירת החזקה, הרוכש לא יהיה רשאי לתפוס חזקה בפועל בממכר ו/או להיכנס לממכר (אף אם החברה איחרה במסירת החזקה), אלא לצורך ביקור ולאחר קבלת אישור החברה ו/או הקבלן ובתיאום עם החברה או הקבלן ובהתאם לנהליהם, וכן לא יהיה רשאי להכניס לתוכו ציוד ו/או חפצים ו/או מתקנים ו/או מיטלטלין. מובהר בזה כי אם יפר הרוכש את התחייבותו כאמור בסעיף זה לעיל, אזי מבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון לחברה לפי חוזה זה החברה ו/או על הקבלן לא יהיו אחראים כל אחריות שהיא לכל נזק שייגרם, אם ייגרם, לרבות נזקים לגוף ו/או לרכוש ו/או לציוד ו/או לחפצים ו/או לממכר ו/או למערכתיו ו/או לריהוט ו/או לאביזרים.
- 8.9. בכפוף לקיום התחייבויות החברה כאמור בסעיף 8.1 לעיל, הרוכש יהא חייב לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה אף אם יהיו בו ליקויים ו/או אי התאמות, ובלבד שהליקויים, ככל שיהיו, אינם מונעים שימוש סביר בממכר ושהממכר יהא ראוי למגורים באותו מועד על-פי הוראות חוזה זה ובהתאם לכל דין.
- 8.10. במועד מסירת החזקה בממכר לרוכש יימסרו לרוכש הוראות בדבר תחזוקה ושימוש במתקנים המצויים בממכר ו/או ברכוש המשותף וכן יימסרו בידי הרוכש תעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בממכר ו/או ברכוש המשותף, ואשר נמסרו לרוכש באותו מעמד והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות).
- הרוכש יהיה חייב לפעול ולמלא אחר הוראות תחזוקה אלו.
- 8.11. מובהר בזה, כי הממכר יחשב כראוי למגורים ולמסירה גם אם טרם הושלמו עבודות בניית הפרויקט ו/או עבודות הפיתוח בתחומי הבניין ו/או המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או מחוצה להם והחברה תהיה רשאית להמשיך בעבודות הפיתוח במקרקעין ו/או בפרויקט (ככל שאלו לא הושלמו עד למועד המסירה), ובלבד שמשך ביצוע עבודות הפיתוח שבאחריות החברה כאמור לא יעלה על 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין, והעבודות יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש וכי אי השלמת עבודות הפיתוח שבאחריות החברה כאמור, אינה מונעת שימוש סביר בממכר ושלא תימנע מהרוכש גישה סבירה לממכר על הצמודותיו.
- בכפוף לקיום התחייבויות החברה כאמור לעיל ובכפוף לאמור בכל דין, מתחייב הרוכש שלא להפריע לחברה בביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל ומוסכם כי הימשכות ביצוע עבודות הפיתוח כאמור ובלבד שהמשך ביצוע עבודות הפיתוח שבאחריות החברה כאמור, יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש ועשיית שימוש סביר בממכר ושלא תימנע מהרוכש גישה סבירה לממכר.
- 8.12. ידוע לרוכש כי ככל שישנן עבודות פיתוח במקרקעין ו/או מחוץ לתחומי המקרקעין אשר אינם מוטלים על החברה על פי היתר הבניה ו/או הוראות המכרז וכי האחריות לביצוען הינה של הרשות המקומית ו/או של צדדים שלישיים שאינם החברה, אזי החברה אינה אחראית בשום צורה ואופן לביצוען ו/או להשלמתן ו/או לטיבן.
- 8.13. האמור בסעיף 8 לחוזה זה יחול, בשינויים המחויבים, גם על הרכוש המשותף.
- 8.14. הפרה של כל הוראה מההוראות המפורטות בסעיף 8 לעיל, על סעיפי המשנה, על-ידי הרוכש, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידו.
- 9. עיכובים במסירת החזקה**
- 9.1. איחור בהשלמת הממכר ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש אחד לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בחוזה זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו.
- 9.2. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך 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 שאינן באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם לקבוע ב**נספח ד'** לחוזה זה. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

- 9.3. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 9.4. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.
- על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הממכר.
- 9.5. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 9.1 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 9.6. ביטול החוזה על-ידי הרוכש מהנסיבות האמורות בסעיף 9.5 לעיל, יבוצע באמצעות הודעה שתימסר על-ידי הרוכש מראש ובכתב לחברה.
- 9.7. ככל שהחברה לא מסרה את הממכר לרוכש לאחר שחלף חודש אחד ממועד המסירה זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
- 9.7.1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש אחד ממועד המסירה וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה.
- 9.7.2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה.
- 9.7.3. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 9.7.4. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת, כי ימי האיחור במסירה הנובעים מהנסיבות, כהגדרתן בסעיף **Error! Reference source not found.** לעיל, לא יבואו במניין הימים המזכים את הרוכש בפיצוי כמפורט בס"ק זה.
- 9.8. הפיצויים הקבועים בסעיף 9.7 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- 9.9. מובהר, כי במקרה של דחיית המסירה בנסיבות המזכות את הרוכש בפיצויים כמפורט בסעיף 9.7 לעיל, הרוכש **לא יהא זכאי לפיצוי נוסף** למעט זכותו של הרוכש לפיצויים כמפורט בסעיף 9.7 לעיל או לביטול החוזה כאמור בסעיף 9.5 לעיל.
10. **פרוטוקול מסירה**
- 10.1. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הממכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה.
- 10.2. במועד המסירה תיערך על-ידי החברה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").
- 10.3. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 10.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך, שבעת העמדת הממכר לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הממכר לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

- 10.5. מובהר בזאת, כי אין ברישום הפגמים ו/או בחתימת החברה או נציגה על פרוטוקול המסירה משום הודאה ו/או אישור בדבר קיום איזה מהליקויים הנטענים שפורטו על-ידי הרוכש בפרוטוקול המסירה, אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה על-פי כל דין.
- 10.6. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על-פי כל דין.
- 10.7. אין בעריכת פרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בממכר ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 10.8. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 10.4 - 10.7 לעיל יכללו בפרוטוקול המסירה.
- 10.9. במועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש תמסור החברה את ההוראות בדבר תחזוקה ושימוש בממכר כאמור בסעיף 8.10 לעיל והרוכש מתחייב לשמור על הממכר, לתחזק אותו ולעשות בו שימוש בהתאם להוראות הנ"ל.
- 10.10. נציג החברה יבדוק את הליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה, ובכפוף לאחריותו כקבוע בחוק המכר (דירות) תיקונם יבוצע בתוך התקופות הקבועות בחוק הנ"ל. מובהר כי, ליקויים שאינם דוחים מסירה ו/או ליקויים שאין בהם כדי לגרוע מהיות הממכר ראוי למסירה, על-פי הוראות חוזה זה ובהתאם לכל דין, לא יהיה בהם כדי לדחות את מסירת החזקה בממכר.

### 11. מסירת הרכוש המשותף

- 11.1. עם השלמת ביצוע עבודות הבניה ברכוש המשותף ובסמוך למועד מסירת הדירה הראשונה בבניין, תמסור החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, את החזקה ברכוש המשותף לרבות במתקנים המשותפים או בחלקים מהם ובהתאם לאמור בסעיף 12.16.1 להלן שלושה מבין רוכשי יחידות הדיור בבניין ו/או בפרויקט, שימונו על-ידי החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, לשמש כנציגות זמנית של הרוכשים (להלן, בהתאמה: "**מועד מסירת הרכוש המשותף**"; "**הנציגות הזמנית**"), ככל שנמסר הרכוש המשותף לחברת ניהול, יחשב הדבר כמסירה כדין של הרכוש המשותף לידי הנציגות הזמנית ולרוכש לכל דבר ועניין ובחתימתו על חוזה זה נותן הרוכש הסכמתו לכך.
- 11.2. אם עד למועד מסירת הרכוש המשותף תיבחר על-ידי כל רוכשי יחידות הדיור בבניין נציגות זמנית, והודעה על כך תימסר לחברה לפחות 30 ימים טרם מועד מסירת הרכוש המשותף, תשמש הנציגות הנבחרת כאמור כנציגות הזמנית.
- 11.3. בנוסף על האמור לעיל, החברה רשאית למסור את הרכוש המשותף בהדרגה ואף להפריד בין מסירת הרכוש המשותף של הבניין מהבניינים הנוספים. מועד המסירה המחייב של הרכוש המשותף יהיה כאמור בסעיף 12.16.1 להלן. פרוטוקול המסירה כאמור בסעיף 10 שלעיל יחול גם לגבי מסירת הרכוש המשותף.
- 11.4. במועד מסירת הרכוש המשותף, על מתקניו, לרבות חלקים ממנו, תבדוק חברת הניהול או הנציגות הזמנית את הרכוש המשותף כאמור בעיני רוכש סביר, ויערך פרוטוקול מסירה של הרכוש המשותף אשר ייערך וייחתם על-ידי חברת הניהול או הנציגות הזמנית, לפי העניין, בו יפורטו כל הליקויים ו/או אי ההתאמות ברכוש המשותף. במסגרת הפרוטוקול הנ"ל יימסרו לחברת הניהול או לנציגות הזמנית הוראות תחזוקה ושימוש בנוגע למערכות ולמתקנים המשותפים, וכן הנחיות בנוגע לחובתם של רוכשי יחידות הדיור להתקשר בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים של הבניין (בכללם - מעליות, משאבות, גנרטור, מערכות חשמל ותאורה, מערכת גילוי עשן ו/או כיבוי אש וכיו"ב, ככל שמערכות אלו, או איזה מהן, יותקנו בבניין), או עם כל גורם אחזקה אחר, ובדבר החובה למלא אחר הוראות התחזוקה והתפעול של הספקים ונותני השירותים הנ"ל, לצורך ביצוע האמור, הרוכש מייפה את כוחה של חברת הניהול או הנציגות הזמנית לחתום בשמו ועבורו על כל הסכם שרות, שיהיה בו צורך לשם הפעלה תקינה של יחידות הדיור או הבניין או של מערכות או מתקנים ביחידות הדיור או בבניין, וככל שיהיה בכך צורך. מסירת הרכוש המשותף לידי חברת הניהול או הנציגות הזמנית יהווה כמסירת הרכוש המשותף עבור כל אחד מיחידות הדיור בבניין.
- 11.5. מובהר בזה, כי חברת הניהול או הנציגות הזמנית מתחייבים להתקשר בהסכמי השירות הנ"ל, מיד לאחר מסירת הרכוש המשותף כאמור, ובהתאם להוראות בדבר התחזוקה והשימוש כאמור בסעיף 8.10 לעיל, שימסרו לחברת הניהול או לנציגות הזמנית, לפי העניין.
- 11.6. מבלי לגרוע מהאמור בס"ק זה לעיל, אם תימנע חברת הניהול או הנציגות הזמנית מלהתקשר בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים או כל גורם אחזקה אחר, באופן העלול לעכב את החברה בקיום התחייבויותיה, תהיה החברה רשאית להתקשר בשמה של חברת הניהול או הנציגות הזמנית בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים, או כל גורם אחזקה אחר והכל בכפוף לכל דין.

11.7. לא הופיעו חברת הניהול או הנציגות הזמנית במועד שתואם עימן למסירת החזקה ברכוש המשותף בהתאם להוראות חוזה זה והדין, לרבות חלקים ממנו, או הופיעו אך סירבו לקבל את החזקה ברכוש המשותף שלא כדין ו/או בניגוד לקבוע בחוזה זה ו/או סירבו לחתום על פרוטוקול מסירת הרכוש המשותף, יראו את החברה כמי שקיימה את מלוא התחייבויותיה לעניין מסירת החזקה ברכוש המשותף, לרבות בכל הנוגע לאחזקתו, תקינותו, תשלום ההוצאות הכרוכות באחזקתו וכל המיסים השוטפים בגינו ובלבד שהרכוש המשותף נמסר כשהוא ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין.

כמו כן, במקרה כאמור, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) להעביר את רישום מוני החשמל והמים של הרכוש המשותף על שם חברת הניהול או הנציגות הזמנית אף ללא נוכחות חברת הניהול או הנציגות הזמנית, וכן תהא רשאית להודיע לגופים הנ"ל ו/או לרשויות המוסמכות ו/או לכל גורם הרלוונטי אחר הגובה תשלומים בקשר עם הרכוש המשותף, כי החל ממועד מסירת הרכוש המשותף כל התשלומים ו/או האחריות בקשר עם הרכוש המשותף יחולו על חברת הניהול או הנציגות הזמנית, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר של החברה על פי חוזה זה ו/או הדין.

11.8. הפרה של כל הוראה מההוראות המפורטות בסעיף 11 לעיל, על סעיפי המשנה, על-ידי הרוכש, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידו.

## 12. אחריות לתיקונים

12.1. החברה (לרבות באמצעות מי מטעמה) תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתגלה בממכר, לעומת תיאורה במפרט המכר או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על-פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**", "**אי התאמות**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות).

12.2. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה בכתב על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הממכר לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "**ההודעה בדבר אי ההתאמה**").

12.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על-פי הוראות חוק המכר (דירות) או על-פי חוזה זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על-פי הוראות חוזה זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

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

12.5. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לממכר לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הממכר את כל התיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

12.6. כמו כן, הרוכש יעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים, ולמטרה זו על הרוכש לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרכי הגישה לסביבה זו, כל חפצים ומתקנים השייכים לו, וזאת במועד שתקבע החברה לביצוע התיקונים, וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה על-פי כל דין.

12.7. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בחוזה זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת ההודעה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

12.8. תיקוני הבדק יבוצעו ככל הניתן בכל יחידות הדירור בבניין ברצף אחד, ולפיכך ידוע לרוכש, כי תיתכן דחייה סבירה בנסיבות העניין, בביצוע תיקוני תקופת הבדק בממכר, בהתחשב בסוג הליקוי, היקפו והתיקון הנדרש, והכל בכפוף לחוק המכר (דירות).

12.9. החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים,

המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק מפנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכל לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק, מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בחוזה זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על-פי כל דין.

12.10. הרוכש מתחייב שלא לעשות שימוש בריצוף העודף ו/או בחומרים שיימסרו לו במועד מסירת החזקה בממכר לידי, אלא על-פי אישור החברה בכתב ומראש ומאשר בזה שידוע לו שאם לא יספק לחברה את הריצוף העודף ו/או החומרים שנמסרו לו, מכל סיבה שהיא, תהיה החברה רשאית לספק, לצורך תיקון ליקויים שיתגלו ו/או שיתהוו בממכר, ריצוף או חומרים בגוון דומה אך לא זהה.

12.11. מבלי לגרוע מהאמור בחוק המכר (דירות), אם הרוכש לא יאפשר את בדיקת אי ההתאמות או לא יאפשר את ביצוע התיקונים, כולם או חלקם, במועדים שנקבעו בתיאום עם הרוכש, אזי החברה לא תבצע תיקון ליקויים כלשהם בממכר והחברה תוכל לדרוש את הנזקים וההוצאות אשר ייגרמו לחברה עקב סירובו כאמור.

12.12. הרוכש מתחייב, כי במהלך בדיקת טענותיו ו/או טענות רוכשי יחידות דיור אחרים בבניין או בפרויקט (המצריכות להיכנס לדירה של הרוכש לצורך בדיקת טענותיהם) וכן במהלך ביצוע העבודות לתיקון הליקויים שיימצאו, הוא או נציג מטעמו יהיו נוכחים בממכר וכן מתחייב לנקוט בכל הצעדים הסבירים הדרושים לשם הגנה על יתר חלקי הממכר ו/או תכולתו, והכל בכפוף לחוק המכר (דירות).

12.13. ידוע לרוכש כי תיקון הפגמים, כאמור בסעיף זה לעיל, עשויים לגרום לו לאי-נוחות ו/או לנזקים. ככל שייגרמו לממכר נזק או פגיעה עקב ביצוע התיקונים באמצעות החברה, תתקן החברה כל נזק או פגיעה כאמור ותחזיר את מצב הממכר לקדמותו, במידת האפשר, והכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

12.14. עם סיום ביצוע כל תיקון שיידרש, יחתום הרוכש על אישור בדבר ביצוע התיקון. סרב הרוכש לחתום על אישור כאמור, מטעמים שאינם סבירים או לא ענייניים, יציין נציג החברה או הקבלן, לפי העניין, כי הרוכש סרב לחתום על האישור. אין בחתימת הרוכש כדי לאשר את תקינות התיקון.

12.15. החברה לא תהא אחראית ולא תהיה חייבת לתקן ליקוי שהוכח שהינו כתוצאה של מעשה או מחדל של הרוכש ו/או של מי מרוכשי יחידות הדיור האחרים בפרויקט או של עבודות שבוצעו על-ידי הרוכש ו/או על-ידי אחרים למענו או תחזוקה של הרוכש או מי מרוכשי יחידות הדיור האחרים בפרויקט ביחס למתקנים, מערכות, פריטים ואביזרים שלא בהתאם להוראות התחזוקה כאמור בסעיף 8.10 לעיל ו/או כתוצאה מבלאי סביר, והכל בכפוף ומבלי לגרוע מאחריות החברה הוראות חוק המכר (דירות).

12.16. הוראות סעיף זה לעיל (על סעיפי המשנה שלו) יחולו גם על הרכוש המשותף, בשינויים הבאים:

12.16.1. מניין התקופות לאחריות החברה לליקויים ברכוש המשותף של הבניין יחל במועד מסירת הרכוש המשותף לחברת הניהול ו/או לנציגות הזמנית בפרויקט וככל שיימסר בחלקים אזי במועד שיימסר כל חלק וחלק מהרכוש המשותף כמפורט בהסכם זה.

12.16.2. אחריות החברה לתיקון כל ליקוי ו/או פגם ו/או אי התאמה ברכוש המשותף תחול כלפי כל בעלי הדירות בבניין יחד (וככל שהדברים נוגעים לרכוש משותף המשרת את הפרויקט כולו) כלפי כל בעלי הדירות בפרויקט יחד, או כלפי הנציגות (או נציגות של הפרויקט שתכלול נציג מבין חברי הנציגות בכל בניין, בהתייחס לחלקי הרכוש המשותף של הפרויקט כולו), וכל הודעה על ליקוי או אי-התאמה ברכוש המשותף תינתן על-ידי כל בעלי הדירות בבניין או על-ידי הנציגות, ובהתייחס לרכוש המשותף לכל הבניינים - על-ידי נציגות הפרויקט.

### 13. התמורה

13.1. בתמורה לממכר מתחייב הרוכש לשלם לחברה את הסכום הנקוב בנספח ד' לחוזה זה (לעיל ולהלן: "התמורה") וזאת בשיעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב בנספח ד' לחוזה זה.



13.2. תשלום התמורה במלואה ובמועדה, בהתאם לקבוע **בנספח ד'** לחוזה זה וכן כל התשלומים החלים על הרוכש על-פי חוזה זה, הם מעיקרי החוזה ותנאים יסודיים בו, שהפרתם תהווה הפרה יסודית של החוזה בכפוף להתקיימות האמור בסעיף 22.2 להלן.

על אף הקבוע בסעיף 22.2 להלן, מוסכם בזה שבגין איחור בתשלום שאינו עולה על 14 ימים, החברה לא תהיה רשאית לבטל את החוזה או לתבוע פיצויים כלשהם, למעט ריבית הפיגורים כאמור בסעיף 13.3 להלן.

13.3. לכל סכום אשר על הרוכש לשלם על-פי חוזה זה ואשר לא ישולם במועדו, מכל סיבה שהיא, ואם לא נקבע לו מועד, מיד לאחר דרישה לתשלום, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום, ועד למועד התשלום בפועל, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע **בנספח ד'** לחוזה זה.

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

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

#### 14. **בטוחות להבטחת כספי הרוכש וליווי פיננסי**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.10. אם תבחר החברה לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל הרוכש בבטוחה אחרת, בכפוף לחוק המכר (הבטחת השקעות) והוראות המכרז (ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח), החברה תודיע לרוכש והרוכש מתחייב לקבל בטוחה כאמור ולהחזיר לחברה, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה וכנגד קבלת הבטוחה החלופית, את הבטוחה הקודמת ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטולה של הבטוחה הקודמת. למען הסר ספק מובהר בזה, כי עם היווצרות הבטוחה החלופית תהיה הבטוחה הקודמת בטלה ומבוטלת, ללא כל צורך בהסכמה מצד הרוכש.

14.11. הגורם המלווה ינפיק את הבטוחה, למעט בגין רכיב המע"מ, בגין כל אחד מהתשלומים שישלם הרוכש באמצעות שוברי התשלום, ויעביר אותה לרוכש תוך 14 ימי עסקים ממועד ביצוע כל אחד מהתשלומים על חשבון התמורה בפועל. הרוכש מתחייב לידע את החברה באופן מידי במידה ולא יקבל את הבטוחה במועד כאמור.

הרוכש מאשר ומסכים באופן בלתי חוזר כי הגורם המלווה, יהיה רשאי להודיע בכל עת, כי החל ממועד הודעתו הבטוחות יונפקו בפורמט של קובץ אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת.

הרוכש יוכל לאמת את תוקף החתימה האלקטרונית המאושרת בהתאם להנחיות המפורטות באתר האינטרנט של הגורם המאשר, כפי שימסר על ידי הגורם המלווה בהודעתו.

14.12. ידוע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) סכום הערבות שיהיה נקוב בבטוחה לא יכלול את סכום המע"מ אשר נכלל בתשלום אותו ישלם הרוכש לחברה על חשבון התמורה (להלן: **"רכיב המע"מ"**).

וכי ידוע לו שמשרד האוצר הקים קרן שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לרוכשי דירות בעת מימוש בטוחה עפ"י חוק המכר (הבטחת השקעות) ובמקרה בו תמומש הבטוחה עפ"י חוק זה, אזי הסכום בשיעור רכיב המע"מ יושב לרוכש ע"י קרן המע"מ.

ידוע לרוכש, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום התמורה לחברה, קרי מלוא התמורה (לרבות רכיב המע"מ) תשולם לחברה באמצעות שוברי התשלום.

14.13. ידוע לרוכש שהבטוחה שתינתן לו אינה ניתנת להסבה, ואולם הוא יהיה רשאי לתת לגורם המממן הוראות בלתי חוזרות בקשר עם הבטוחות שיונפקו עבורו, לרבות לטובת בנק שיעמיד לרשותו הלוואה לצורך רכישת הממכר.

14.14. ידוע לרוכש כי על פי בקשתו המפורשת בכתב הוא יהיה זכאי לקבל מהגורם המלווה מכתב, בנוסח אשר יהיה נהוג אצל הגורם המלווה באותה עת, המפרט מהם התנאים אשר בהתקיימם לא יממש הגורם המלווה את המשכנתה והשעבודים הרשומים לטובתו מתוך הממכר והכל באופן ובתנאים האמורים במכתב האמור (להלן: **"מכתב החרגה המותנה"**).

14.15. ידוע לרוכש שתוך 30 ימים ממועד פניית החברה אל הגורם המלווה כאמור, באחריות הגורם המלווה למסור לרוכש את מכתב החרגה המותנה וכי עם קבלתו בידי החברה, תעבירו החברה לידיו.

14.16. ההוצאות והעמלות בגין הנפקת מכתב החרגה מותנה ו/או מכתב החרגה סופי, כהגדרת מונחים אלה לעיל ולהלן, יחולו על החברה.

14.17. התמורה הקבועה בהסכם זה כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת הבטוחות בשביל הקונה בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות ולעניין זה יחולו הוראות נספח י"ז להסכם זה.

14.18. בסמוך למועד מסירת הממכר לחזקתו של הרוכש ובהתאם למועד שיקבע בהודעת החברה למסירת הממכר, וכתנאי למסירה, מתחייב הרוכש להפקיד את כל הבטוחות, לרבות בטוחות שהוסבו לטובת מוסדות פיננסיים, ככל שהוסבו, בידי אחד מאלה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף לחוק המכר (הבטחת השקעות): (1) עורך דין אשר ימונה על-ידי החברה ושאינו "עוה"ד", כהגדרת מונח זה לעיל; (2) ב"כ הרוכש (יקראו לעיל ולהלן: **"הנאמן"**) (3) הבטוחה תיוותר בידי הרוכש; והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, והנאמן יחזיר את כל הבטוחות לגורם המממן בהתמלא כל התנאים הבאים:

14.18.1. נמסר לנאמן אישור, החתום על-ידי הרוכש או החברה, המאשר כי החזקה בממכר נמסרה לרוכש (ומוסכם כי המצאת העתק פרוטוקול המסירה על-ידי החברה, לידי הנאמן, החתום על-ידי הרוכש או החברה, תהווה ראיה מספקת לעניין זה).

- 14.18.2. נמסר לנאמן אישור, החתום על-ידי החברה, המאשר כי מלוא תמורת הממכר שולמה על-ידי הרוכש לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום.
- 14.18.3. נמסר לנאמן אישורים בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה), התשפ"א – 2021.
- 14.18.4. נמסר לנאמן אישור לשכת רישום המקרקעין (נסח טאבו או אישור על רישום פעולה) בדבר רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין חוזה זה (על זכויות החכירה של החברה) או לחלופין נחתם חוזה חכירה פרטני, כהגדרתו להלן, בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בממכר על שם הרוכש כשהממכר נקי מכל עיקול, שעבוד, משכנתה וזכות צד ג' אחרת, פרט למשכנתה לטובת הגורם המלווה (אשר החרגתה תאושר במסגרת מכתב ההחרגה הסופי, כהגדרתו להלן), ופרט להערה ו/או כל רישום אחר המתייחס להלוואה שתילקח על-ידי הרוכש לצורך מימון הממכר ופרט לכל עיקול ו/או צו ו/או הערה ו/או זכות צד ג' הקשורים ברוכש ו/או שיירשמו על-פי כל דין (להלן: "הערת אזהרה").
- 14.18.5. יימסר לנאמן מכתב החרגה סופי מאת הגורם המלווה בנוסח המקובל אצל הגורם המלווה באותה עת, המאשר כי המשכנתה ו/או השעבודים הרשומים לטובת הגורם המלווה לא ימומשו מהממכר (להלן: "מכתב ההחרגה הסופי"), למען הסר ספק, יובהר כי מכתב ההחרגה הסופי לא יחריג משכנתה ו/או התחייבות לרישום משכנתה ו/או את תוקפו של כל שעבוד שיירשם בגין הלוואה שניתנה על-ידי הגורם המלווה, או כל מוסד פיננסי אחר, לרוכש לצורך מימון רכישת הממכר.
- 14.19. החברה והרוכש יתנו לנאמן כתב הוראות בלתי חוזרות לפעול בהתאם לאמור לעיל, הכל על-פי כתב ההוראות המצורף **בנספח יא'** לחוזה זה. הרוכש נותן הוראה בלתי חוזרת לחברה למלא את שם הנאמן בכתב ההוראות כאמור, לאחר שייבחר נאמן על-ידי החברה.
- 14.20. הרוכש פוטר בזאת את הנאמן מכל אחריות בקשר עם הבטוחות, למעט אם פעל בזדון.
- 14.21. הפקדת כל הבטוחות בידי הנאמנות של הנאמן כאמור, מהווה אישור הרוכש לכך שהגורם המלווה לא נדרש לשלם על-פיהן כל סכום שהוא.
- 14.22. עם התמלא כל התנאים בסעיף 14.18 על סעיפיו הקטנים, או בהתקיים התנאים בחוק המכר (הבטחת השקעות) המתירים את ביטול הבטוחות, כל הבטוחות שניתנו לרוכש, תהיינה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש, וזאת בין אם הוחזרו על-ידי הרוכש ובין אם לאו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ככל שאי מסירת הבטוחות תגרום לחיוב החברה בעלויות כספיות מאת הגורם המלווה, אזי תנאי נוסף למסירת החזקה לידי הרוכש הינו כי הרוכש ישיב לחברה את כל העלויות אשר נבעו בגין הבטוחות כאמור לעיל מאת הגורם המלווה בכפוף להמצאת אסמכתא, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר של החברה בגין הפרה כאמור.
- 14.23. על אף האמור לעיל, הנאמן ישיב את הבטוחות שהופקדו בידיו בנאמנות לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב מאת הרוכש לפיה נתקיימה אחת מעילות מימוש הבטוחה על-פי תנאי ערבות חוק המכר, הכוללת אסמכתאות התומכות בטענתו וכן תצהיר חתום ומאומת על-ידי עו"ד בו מפורטות נסיבות עילת המימוש הנתענת. למען הסר ספק, הצדדים נותנים הוראות בלתי חוזרות לנאמן להשיב את הבטוחה לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב כאמור לעיל, וזאת כל עוד הבטוחה בתוקף. ככל ועילת המימוש מתבטלת, הרוכש ישיב את הבטוחה לנאמן ללא דיחוי, אלא אם הבטוחה/ות כבר נמסרו לגורם המממן לשם מימושן, שאז יחתום הרוכש על כל מסמך שיידרש על-ידי הגורם המלווה כדי להשיב את הבטוחות לידי הנאמן. לא ישיב הרוכש את הבטוחות כאמור, יהא הרוכש בהפרה יסודית כלפי החברה.
- 14.24. במקרה בו יבקש הרוכש לממש את הבטוחות, וככל שיידרש לכך, הרוכש מתחייב לאשר בחתימתו קבלת חשבונית זיכוי (הודעת זיכוי) שתוצא לו מאת החברה וזאת כנגד ביצוע התשלום על-פי הבטוחות.
- 14.25. מומשה הבטוחה כדין, ייחשב חוזה זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הרוכש בממכר ותועברנה לטובת החברה ו/או הגורם המלווה.
- 14.26. בוטל חוזה זה כדין, והחברה השיבה לרוכש את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות חוזה זה, או במידה שהחברה הפקידה את הסכומים הנ"ל לזכות הרוכש, תהיה החברה זכאית לבטל את הערבויות ו/או כל ערובה ו/או כל בטוחה אחרת שנתנה לרוכש והרוכש מתחייב למסור לחברה את הערבויות ו/או כל ערובה ו/או כל בטוחה אחרת שקיבלה כאמור, עם השבת או הפקדת הסכומים הנ"ל.

- 14.27. ידוע לרוכש שהבטוחות יוצאו לטובתו בתנאי מפורש שהוא לא ירשום ולא יגרום לרישומה של הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בגין חוזה זה, וכי רישומה של הערה כנ"ל אף עולה כדי הפרת התחייבויות החברה כלפי הגורם המלווה.
- 14.28. הפרת התחייבותו של הרוכש לפי סעיף זה ורישום הערת אזהרה לטובתו, תיחשב כהפרה יסודית של חוזה זה מצד הרוכש, ומבלי לגרוע מהסעדים העומדים לחברה, תהיה החברה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכח של הרוכש לצורך ביטולה ו/או מחיקתה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר, כי ככל שבהתאם להוראות חוזה זה החליפה החברה את הבטוחה לבטוחה מסוג הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, אזי ידוע לרוכש כי לא יהיה בכך כדי למנוע מהחברה לתת בטחונות לגורם המממן ו/או למנוע את מילוי התחייבויות החברה כלפי הרוכשים אחרים.
- 14.29. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הרוכש מאשר כי הוא מסמיך את מיופי הכח המפורטים בייפוי הכח הבלתי חוזר המצורף **כנספח ו'**, לעשות בשמו את כל הנדרש לביטול הבטוחה/ות והפיכתה/ן לבלתי נדרשת/ות.
- 14.30. להבטחת זכויותיו של הגורם המלווה, הרוכש מתחייב לחתום במועד חתימת חוזה זה, וכחלק בלתי נפרד הימנו, על כתב התחייבות לטובת הגורם המלווה בנוסח המצורף **כנספח ה'** לחוזה זה, או בנוסח אחר כפי שיידרש ע"י הגורם המלווה (עליו מתחייב הרוכש לחתום לא יאוחר מ-שבעה (7) ימים ממועד דרישת החברה ולאחר תיאום עמו). הרוכש מתחייב לפעול על-פי כתב ההתחייבות הנ"ל, ולקיים אחר כל תנאי שיקבע לפי דרישת הגורם המלווה לצורך הוצאת הבטוחות כאמור וכן לחתום על טופס "הודעה לרוכש" בנוסח המצורף **כנספח ז'** לחוזה זה. בחתימתו על טופס ה"הודעה לרוכש" מאשר הרוכש שהובאו לידיעתו והובהרו לו ההוראות הקבועות בחוק המכר (הבטחת השקעות) לעניין הבטחת כספי הרוכש והבטוחות הניתנות על-פיו.

## 15. הרכוש המשותף

- 15.1. החל ממועד המסירה, מתחייב הרוכש לנקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמידה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.
- החברה תהיה רשאית וזכאית, לפי שיקול דעתה הסביר וללא צורך בהסכמת הרוכש ובכפוף להוראות הדין, לקבוע מהם אותם חלקים המהווים את הרכוש המשותף של הפרויקט ו/או של הבניין ו/או של יחידות הדיור, לרבות שטחים ו/או מתקנים ו/או מערכות ו/או דרכי גישה המיועדים לשימוש משותף של הבניין יחד עם הבניינים הנוספים, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה להוציא שטחים ו/או חלקים מהרכוש המשותף בהתאם להוראות חוזה זה ובכפוף לכל דין. כאשר מוסכם כי החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר וללא צורך בהסכמת הרוכש לקבוע אילו שטחים יהיו רכוש משותף של כלל הפרויקט או כרכוש משותף אגפי (ככל שיהיו שטחים ו/או מתקנים שישמשו אך ורק את אחד מהבניינים ו/או האגפים) או כרכוש משותף אשר ישמש מספר אגפים ו/או בניינים.
- 15.2. בנוסף, החל ממועד המסירה הרוכש מתחייב לשאת, בהתאם לחלקו היחסי, כהגדרת מונח זה לעיל, בכל ההוצאות הכרוכות באחזקה ובניהול של הרכוש המשותף ליחידות הדיור בבניין ו/או בפרויקט, לרבות אך לא רק, בכל ההוצאות הכרוכות באחזקה ובניהול של מתקנים, ככל שיהיו: חדרי מדרגות, גג, מערכות תשתית תת-קרקעיות, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, פירי אשפה, לובי מרכזי, קירות חיצוניים, פחי אשפה, ביוב, שטחי גינה, ניקיון, מאור בחדרי המדרגות, הסקה ככל שתהיה, תפעול המתקנים המשותפים (לרבות החניון ולרבות מעברים אשר ימצאו בו), כולל (אך לא רק) ניקיון, תאורה, דמי שירות או ביטוח למתקנים אלה וכיו"ב. מובהר כי החברה תישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף וזאת לפי חלקה היחסי בגין הדירות שטרם נמכרו ובהתאם לאמור בסעיף 21.5 להלן.
- 15.3. בנוסף, החברה תהיה רשאית וזכאית, לפי שיקול דעתה הסביר וללא צורך בהסכמת הרוכש, ובכפוף להוראות הדין והמכרז, להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם מהבניין ו/או מהפרויקט ו/או מזכויות החברה במקרקעין, וכן להוציא מהרכוש המשותף את כל ו/או חלק מזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות (ככל שתהיינה) על שטחים אלה ובכפוף להוראות סעיף 4.8 לעיל, וכן להוציא מהרכוש המשותף כניסות נפרדות, דרכי גישה לכניסות, שטחי חניה (לרבות שטחי חניות עבור מקרקעין אחרים ולכל מטרה אחרת), חצרות, מעברים, מרפסות, גגות, מחסנים, שטחים אחרים שניתן להוציאם מהרכוש המשותף, מרתפים, גינות, מערכות, מתקנים הנדרשים על-פי דין או שיידרשו לשימוש כל רשות מוסמכת ו/או החברה, או לייעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים, ככל שיהיו, כגון: דודים וקולטי שמש, מעבים של מערכות מיזוג, אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מכלים לאספקת גז מרכזי, מתקני אשפה, פירי אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם,

כבלים, חוטי חשמל, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, ו/או חדרים אחרים שידרשו לשימוש החברה ו/או מי מטעמה, מנדפים, בורות שמן, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, בין אם יותקנו על-ידי החברה ובין אם על-ידי כל רשות או מוסד או גוף אחר.

15.4. למען הסר ספק, החברה תהא רשאית לנהוג בזכויות ו/או בחלקים המוצאים מן הרכוש המשותף כאמור לעיל עד לרישום בית משותף, לפי שיקול דעתה הסביר ועל-פי כל דין, לרבות להצמידם, למכרם, להחכירם, להעבירם, לממשם, להעניק זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות כלשהן לרבות זכויות שימוש בכל חלק שאינו רכוש משותף, לרבות ליחידות הדיור שלא נמכרות במסגרת מסלול "מחיר מטרה" בבניין ו/או לחלקים אחרים בפרויקט או במקרקעין, הכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות כל דין. היה ולמרות האמור, בחרה החברה שלא להצמיד שטחים מהשטחים המפורטים לעיל לאיזה מהיחידות בפרויקט, יהיו אותם חלקים חלק מהרכוש המשותף. למען הסר ספק, במועד השלמת הבניה ומכירת מלוא היחידות בבניין, שטחים שלא הוצמדו ליחידה מסוימת לרבות זכויות בניה בלתי מנוצלות או עתידיות יהיו חלק מהרכוש המשותף. בנוסף, החברה תהיה רשאית לקבוע, כי שטחים שהוצאו מהרכוש המשותף בהתאם לתוכניות ו/או בהתאם ליתר הוראות חוזה זה יחזרו להיות רכוש משותף של הבניין ו/או הפרויקט ו/או של יחידות הדיור, לפי החלטת החברה ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

15.5. החברה תהיה רשאית להתקין על חשבונה ובאחריותה שילוט הנושא את שמה והלוגו שלה בכל מקום מקובל המותר על-פי כל דין, ככל שחל, כגון: לובי הבניין ו/או על גג הבניין ו/או על הקירות החיצוניים של הבניין ו/או על הפרויקט, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. הרכוש מתחייב לא להתערב או להפריע בכל דרך שהיא להצבת ומיקום השילוט הנ"ל לרבות שלא להזיז את מיקום השילוט, שלא לפגום בו ו/או לכבותו, כן מתחייב הרוכש לאפשר, בהודעה מראש, לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמם, גישה סבירה ונוחה לשילוט, לרבות לצורך תחזוקתו וניקיונו ו/או שינוי ו/או תיקונו ו/או החלפתו. מובהר, כי כל העלויות בגין התקנת ו/או הסרת השילוט הנושא את שמה של החברה ו/או הלוגו שלה כאמור יחולו על החברה, לרבות הוצאות האחזקה של השילוט. מובהר, כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת.

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

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

15.8. החברה רשאית ליתן זכות שימוש משותפת לכלל הבניינים הנוספים בפרויקט ו/או חלקם בחדר הדיירים שיוקם באחד מהבניינים בפרויקט, לפי שיקול דעתה, וכן לכלול הוראות בעניין זה בתקנון הבית המשותף.

## 16. חברת הניהול

16.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 4.9 לעיל, ידוע לו, כי ניהול וביצוע שירותי הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף ליחידות המגורים, יבוצע על-ידי חברת הניהול, אשר מונתה על-ידי החברה ותועסק על-ידי דיירי הבניין או הפרויקט, וזאת לתקופה של 12 חודשים, שתחל ביום מסירת יחידת הדיור הראשונה בבניין (להלן: "**תקופת ההתקשרות**"). הסכם הניהול והאחזקה ביחס ליחידות הדיור בלבד יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ברוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין).

16.2. כן ידוע לרוכש, כי יתכן כי חברת הניהול תנהל ותתחזק את שטחי המגורים, וכן את השטחים המשותפים של הבניין ו/או הבניינים הנוספים, באופן שבו חברת הניהול תבצע את השירותים כהגדרתם בהסכם הניהול והאחזקה, ביחס לרכוש המשותף, וזאת על פי החלטת חברת הניהול הנ"ל ו/או החברה.

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

- 16.4. השירותים שיינתנו על-ידי חברת הניהול יהיו, בהעדר קביעה אחרת, בהתאם לשירותים המפורטים בהסכם הניהול והאחזקה שנחתם/שיחתם. מובהר, כי חברת הניהול לא תחויב ליתן שירותים נוספים ו/או אחרים שאינם קבועים במפורש בהסכם הניהול והאחזקה.
- 16.5. הרוכש מתחייב בזאת לקיים כלפי חברת הניהול את כל התחייבויותיו על-פי הסכם הניהול והאחזקה. הרוכש מסכים בזאת, כי הסכם הניהול והאחזקה ו/או הוראותיו או כל חלק מהן על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה, ובכפוף לכל דין, יכול ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין בין על-ידי הכללתו בתקנון הבית המשותף, ובין בכל דרך חוקית אחרת אותה תמצא החברה לנכון והכל על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה.
- 16.6. הרוכש מסכים כי חברת הניהול רשאית לקבל את הרכוש המשותף ובחתימתו על חוזה זה ועל הסכם הניהול והאחזקה, הרוכש מאשר ומסמיך את חברת הניהול לפעול מטעמו בכל עניין הקשור לרכוש המשותף כאמור בהסכם הניהול, לרבות קבלת הרכוש המשותף לידה (ו/או ליד הנציגות הזמנית) כמפורט בחוזה זה, והכל בכפוף להוראות הרלבנטיות בהסכם הניהול והאחזקה ובלבד שזכויותיו על-פי חוזה זה לא תפגענה ובכפוף להוראות הדין.
- 16.7. במקרה שהסכם הניהול והאחזקה יבוא לסיומו, מכל סיבה שהיא, בהתאם להוראות הסכם הניהול והאחזקה, יגרום הרוכש, יחד עם יתר רוכשי יחידות הדירור בבניין ו/או בפרויקט, לכך שהם עצמם או הנציגות יתקשרו עם חברת ניהול אחרת שתנהל את הבניין ו/או הפרויקט ו/או ימנו נציגות דיירים שתנהל את הבניין ו/או הפרויקט וזאת בהתאם להוראות הקבועות בסעיף 16.1 לעיל.
- 16.8. הרוכש ישתתף בהוצאות האחזקה והניהול כמפורט בסעיף זה להלן (להלן: "**הוצאות האחזקה**") ובכל הוצאה ותשלום נוספים הקבועים בחוזה הניהול בהתאם למפתח החלוקה שלהלן ו/או בהתאם לכל מפתח סביר אחר כפי שייקבע על פי שיקול דעתה של חברת הניהול:
- 16.8.1. בעלי הדירות בפרויקט ישאו במלוא הוצאות האחזקה והניהול בגין קומות המגורים, והשטחים המשותפים השייכים לאגפי המגורים בלבד, לרבות המערכות המשותפות של שטחי המגורים והלובאים של אגפי המגורים, על פי היחס בין שטח הדירה לעומת שטח כל יחידות המגורים (בבנין או בפרויקט, לפי העניין).
- 16.8.2. כל בעלי הזכויות בפרויקט יישאו בהוצאות הרכוש המשותף של כלל הפרויקט (שאינו מהווה רכוש משותף לאגף מסויים) וכן במלוא עלויות המערכות המשותפות לכלל הפרויקט (ככל שתהיינה) על פי מפתח חלוקה סביר שיקבע על פי שיקול דעתה של חברת הניהול בהתאם לאמור לעיל.
- הרוכש יישא בכל התשלומים כאמור לעיל החל ממועד מסירת החזקה בהתאם להוראות הסכם זה.

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

- 17.1. החברה מתחייבת לעשות את כל הפעולות הדרושות לצורך רישום הבניין, לבדו או יחד עם הבניינים הנוספים, כבית משותף בהתאם להוראות סעיף 52 לחוק המקרקעין ולצורך רישום זכויות החכירה או הבעלות בממכר (בכפוף לאמור בסעיף 17.2 להלן) על-שמו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בכפוף לקיום כל התחייבויותיו של הרוכש.
- 17.2. הובהר לרוכש, כי ייתכן ובהתאם להחלטות רשות מקרקעי ישראל ולנהליה, ובכפוף לשיקול דעתה הסביר של החברה ולפי כל דין, ייתכן ותוקנה לרוכש זכות בעלות בממכר (חלף זכות החכירה) בכפוף לרישום הערת על זכויות הבעלות של הרוכש לפי סעיף 4 לט' לחוק רשות מקרקעי ישראל בדבר הגבלה על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים, הכל בכפוף לנוהלי רמ"י, כפי שיהיו.
- 17.3. ידוע לרוכש, כי רישום הבית משותף יבוצע על-ידי החברה לאחר רישום פיצול ו/או איחוד ו/או חלוקה מחדש במקרקעין (להלן: "**פרצלציה**"), ככל ויידרש, רישום זכויות החברה בלשכת רישום המקרקעין (ככל וטרם נרשמו) והסרת כל מניעה (ככל וישנה) בקשר עם רישום הבית המשותף. כמו כן, החברה תגרום לכך שהדירה תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בבית משותף, וכי אליה יוצמדו כל ההצמדות (ככל שישנן) לרבות החלק היחסי מהרכוש המשותף, הכל בהתאם להוראות חוזה זה, הוראות הדין ושיקול דעתה הסביר של החברה.
- 17.4. כמו כן, ידוע לרוכש כי ייתכן והוא יידרש לחתום, על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או על-פי דרישת הרשויות המוסמכות, על חוזה חכירה פרטני בינו לבין רשות מקרקעי ישראל או על כתבי העברת זכויות חכירה, והכל בנוסח שיהיה מקובל באותה עת על-ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**חוזה החכירה הפרטני**") בהתייחס לממכר, והוא מתחייב לחתום על חוזה החכירה הפרטני במועד שיתבקש לכך על-ידי החברה ובתיאום עמו ולהמציא כל מסמך ו/או

אישור שיידרשו על-ידי רשות מקרקעי ישראל לצורך הנפקת חוזה החכירה הפרטני וחתימת רשות מקרקעי ישראל עליו. מובהר בזה, כי מבלי לגרוע מהתחייבות הרוכש לחתימה על חוזה חכירה הפרטני כאמור, תהא החברה ומיפוי כוחה רשאים (אך לא חייבים) לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר הנזכר בסעיף 18 להלן ולחתום על חוזה החכירה הפרטני בשם הרוכש.

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

17.6. החברה מתחייבת כי הפעולות לרישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין יושלמו לא יאוחר מתום שנה (או כל מועד מאוחר יותר ככל שיעודכן חוק המכר (דירות)) ממועד מסירת הדירה לרוכש הרוכש בפועל או ממועד רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, לפי המאוחר מבין המועדים, והפעולות לרישום זכויות החכירה על שמו של הרוכש יושלמו תוך שישה חודשים (או כל מועד אחר על פי דין ככל שיעודכן חוק המכר (דירות) ובלבד שלא יפחת מ-6 חודשים כאמור) ממועד רישום של הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין או ממועד המסירה בפועל, לפי המאוחר והכל בכפוף לכך שתהיה לחברה האפשרות החוקית והמשפטית לכך ובכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה במלואן ובמועדן לרבות המצאת כל האישורים המוטלים על הרוכש, לרבות אישור מס רכישה ו/או אישור עירייה ו/או שטרי משכנתה ואישור תשלום אגרה לרישום משכנתה, ובכפוף להוראות הרשויות המוסמכות לרבות המפקח/ת על רישום המקרקעין.

17.7. על אף האמור בסעיף 17.6 לעיל, מובהר בזה, כי אם החברה תרשום את הבניין יחד עם הבניינים הנוספים כבית משותף אחד (בית מורכב) כי אז יחל מניין המועדים לעניין רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ממועד קבלת תעודת גמר בבניין האחרון שייבנה בפרויקט או ממועד רישום הפרצלציה, לפי המאוחר מבין המועדים הנ"ל, בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על-פי חוזה זה במלואן ובמועדן, ובכפוף להוראות הרשויות המוסמכות לרבות המפקח/ת על רישום המקרקעין ולהוראות חוזה זה בכלל ובפרט סעיף 17.8 להלן.

17.8. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף 17 זה, לא יבואו במניין תקופות שהוכח שהעיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב כח עליון ו/או נסיבות שלא בשליטתה של החברה והיא לא יכלה למנוע את קיומן ו/או בשל מעשה ו/או מחדל מצד רוכשי יחידות הדיור אשר גרמו לעיכוב ברישום. כן מוסכם, כי איחור בביצוע הרישום בגין הנסיבות כאמור, לא יהווה הפרה של התחייבויותיה על-פי סעיף זה.

17.9. החברה תרשום את הזכויות בממכר על שמו של הרוכש כשהן נקיות מכל חוב, שיעבוד, עיקול או זכויות צד ג', בכפוף ובהתאם לקבוע בחוזה זה ובחוזה החכירה הפרטני, וכן פרט למשכנתה של הרוכש או לשעבודים ו/או הערות שירשמו בעטיו של הרוכש ו/או על-פי בקשתו וההערה שתירשם לטובת ו/או כל הערה אחרת שתהא לבקשת משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל בהתאם להוראות חוזה זה והערות שתרשמו/שנרשמו לטובת הרשויות המוסמכות ו/או על פי חוזה זה ו/או על פי דין לרבות על פי התביעה ו/או על פי הוראות המכר.

17.10. במסגרת רישום הבית המשותף, ייתכן שהבניין יירשם כבניין אחד נפרד עם או בלי מספר אגפים או שירשם כבניין יחד עם הבניינים הנוספים ו/או אחרים, כולם או חלקם, כ"בית מורכב" כהגדרתו בחוק המקרקעין, עם או בלי מספר אגפים בכל אחד מהבניינים. במקרה כאמור, תהיה החברה רשאית לקבוע שהרכוש המשותף שבתחומי כל אחד מהבניינים או האגפים יהיה צמוד ליחידות הדיור שבאותו בניין או אגף, למעט אך לא רק קומת החניון, מרתפים מאגרי מים, גנרטור, מערכת כיבוי אש וספרינקלרים, מפוחי עשן, שהחזקתו וניהולו יהיו במידת האפשר נפרדים ושחובת ההשתתפות בהוצאות החזקה וניהול של הרכוש המשותף של כל בניין או אגף תחול על רוכשי יחידות הדיור באותו בניין או חלק מהם. כן תהיה החברה רשאית לקבוע כי שטחים במקרקעין ו/או בבניין אשר מהווים שטחים משותפים לבניין ולבניינים הנוספים ירשמו כרכוש משותף של כל הבניינים וחובת ההשתתפות בהוצאות החזקה וניהול של הרכוש המשותף של הפרויקט יחול על כל בעלי יחידות הדיור בפרויקט, או חלקם ובכפוף להוראות חוזה זה ולכל דין לרבות הוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין.

17.11. תהיה החברה רשאית לכלול במסגרת הרכוש המשותף כל חלק מהשטחים המפורטים לעיל ולשנות מעת לעת את השטחים ו/או המיקום של המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות חוזה זה ועל-פי כל דין.

17.12. ידוע לרוכש שלצורך רישום הבניין (לבדו או יחד עם הבניינים הנוספים) כבית משותף ו/או לצורך רישום הממכר על-שמו, יתואר הממכר על-פי מצבו ונתוניו כפי שיהיו בעת הכנת

המסמכים לצורכי הרישום, וכן ידוע לו שבמסגרת רישומו של הבית המשותף בכוונת החברה לרשום תקנון המשנה את הוראותיו של התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, כך שבמקומו יחול על הבניין ו/או הפרויקט תקנון מוסכם, בו יפורטו ההצמדות, הסדרי השימוש ברכוש המשותף וניהולו, חלוקת ההוצאות לאחזקת הרכוש המשותף, וכן כל החובות הנוספות המחייבות את הרוכש ואת יתר בעלי הדירות ו/או מחזיקיהן, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם לקבוע בחוזה זה ובהתאם להוראות הדין לרבות הוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין ו/או הוראות המכרז (להלן: "התקנון המוסכם").

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

17.13.1. הוראות בדבר הוצאת חלקים מכלל הרכוש המשותף והצמדתם ליחידות בבית המשותף, לרבות החלקים המפורטים בסעיף 15.3 לעיל, כל שטחי החניה (למעט שטחים שעל-פי קביעת החברה ישמשו כמעבר), מחסנים וכן כל שטח אחר שיכול לשמש כמחסן או כשטח אחסון, כל שטחי הגגות, למעט כאלה שעל-פי קביעת החברה מיועדים להצבת מתקנים משותפים, גינות ו/או חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות [בכפוף לסעיף 4.8] שניתן יהיה לנצל במקרקעין או בבניין וכן כל שטח אחר, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, שאינו מונה על החלקים שעל-פי חוק חייבים להיכלל ברכוש המשותף.

17.13.2. כל חלק שיוצא מכלל הרכוש המשותף ויוצמד ליחידת דור, יזכה את בעליה של אותה יחידה לעשות בו כל שימוש המותר על-פי דין, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור למטרת בניה, והרוכש נותן בזאת, בחתימתו על חוזה זה, את הסכמתו לכל בנייה נוספת כאמור (בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות והדין) ולכך שהוראות מתאימות בעניין זה ייכללו בתקנון הבית המשותף, ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בממכר.

17.13.3. חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף לפי יחס, הקרוב ככל האפשר, ליחס שבין שטח היחידה, ללא חניות ומחסנים (כפי שהוא במפרט הטכני המצורף להסכם זה), לבין סכום שטח כל היחידות בבית המשותף, למעט חניות ומחסנים, כפי שיהיה בטבלת השטחים של תשריט הבית המשותף, ובכפוף להוראות הבאות:

א. לגבי דירות גן בקומת הקרקע (ככל שקיימות) - בחישוב שטח דירת הגן בקומת הקרקע בבית המשותף, יובא בחשבון בנוסף לשטח הדירה של כל דירת גן גם  $\frac{1}{3}$  משטח הגינה הצמודה לדירה הרלוונטית.

ב. לגבי דירה ששטחה הכולל של המרפסות הפתוחות הצמודות לה עולה על 15 מ"ר - בחישוב שטח הרצפה של דירה כאמור, יובא בחשבון בנוסף לשטח הדירה גם  $\frac{1}{2}$  משטחן הכולל של כל מרפסת הצמודה אליה.

17.13.4. שיעור ההשתתפות בהוצאות הכרוכות באחזקה התקינה והניהול של הרכוש המשותף, יהיה בהתאם לאמור בסעיף 16.8 לעיל. לעניין זה יובהר כי ככל שהפרויקט יירשם כבית משותף הכולל מספר אגפים ("בית מורכב" כמשמעו בחוק המקרקעין), הרכוש המשותף, שבתחומי כל אגף המהווה חלק מהבית המשותף, או כל חלק ממנו, ישמש או יהיה צמוד ליחידות שבאותו אגף בבנין או לחלק מהן, והוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף האגפי האמור תחול על בעלי היחידות של אותו אגף בלבד.

17.13.5. קביעת הוראות ונהלים לצורך שימוש הדיירים במתקנים ו/או חדרים משותפים לכלל הבניין ו/או הפרויקט, לרבות הוראות שימוש ונהלים לשימוש במחסנים משותפים ו/או חדרי מועדון, סמכות חברת הניהול לקבוע נהלי שימוש במתקנים ו/או החדרים המשותפים הנ"ל לרבות סמכות גביית כספים ו/או הוצאות מיוחדות בקשר עם שימוש ו/או האחזקה של חדרי המועדון ו/או החדרים המשותפים, לפי שיקול דעתה.

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



17.13.7. הוראות בדבר סדרי קבלת החלטות בנוגע לניהולו של הבית המשותף, לרבות בקשר עם שיפורים, תוספות ותיקונים של הרכוש המשותף, שאינם בגדר ניהול ואחזקה שוטפים וכן הוראות וכללי התנהגות להבטחת הסדר, הניקיון, הבטיחות, הביטחון ואיכות החיים בבניין.

17.13.8. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הוראות בנוגע לחובת רוכשי יחידות הדיור ו/או מחזיקיהן לשמור על הניקיון של סביבת הממכר ואיסור על ריכוז או הנחת מיטלטלין כלשהם, אריזות, ארגזים ופסולת מכל סוג שהוא בלובי הכניסה, בלוביים הקומתיים, במעברים, בחדרי המדרגות, בחצרות, או בכל חלק אחר של הבניין ו/או הפרויקט, שמחוץ לממכר או השטחים שהוצמדו לה, פרט למקומות שיועדו לצורך כך; הוראות בדבר חובתם של בעלי הדירות בבניין או בפרויקט לאפשר מעבר דרך דירותיהם או דרך חלקי הבניין שיוצאו מכלל הרכוש המשותף ויוצמדו לדירותיהם, לצורך תחזוקה של מתקנים ושל מערכות, בין אם אלה משרתים את כלל דיירי הבניין או דירה מסוימת, וכן הוראות בדבר חובתם של בעלי הדירות לאפשר מעבר דרך שטחי החניה שיוצמדו לדירותיהם.

17.13.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 6.5 לעיל, הוראות לפיהן תהיינה החברה ו/או חברת הניהול זכאיות להעביר מפעם לפעם, דרך קירות הבניין ו/או יתר שטחי הפרויקט, לרבות יחידות הדיור, צינורות, כבלים, חוטים, מתקנים טכניים לסוגיהם השונים לשם הנחת תשתיות למערכות השונות ובכללן מיזוג האוויר, ביוב, חשמל, טלפון, מים, גז ו/או שירותים אחרים כפי שיידרשו מעת לעת ע"י הרשויות, בין אם הפעולות המתוארות לעיל קשורות בבניין, ובין אם ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים ובין אם ישמשו בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי דירה או דירות מסוימות בבניין.

17.13.10. הוראות בדבר הצמדת זכויות בניה בלתי מנוצלות ו/או עתידיות (ככל שיהיו) ליחידה ו/או ליחידות מסוימות בבית המשותף שאינן נמכרות במסגרת מסלול "מחיר מטרה", ובדבר זכותם לממש את זכויות הבניה הנ"ל לצורך הרחבת אותה יחידה, לרבות זכותם לתיקון צו רישום הבית המשותף כך שישקף את תוספות הבניה.

17.13.11. הוראות בדבר הגבלת השימוש ביחידות הדיור בבניין למטרת מגורים, בכפוף לזכותם לעשות שימוש בחלק מיחידת הדיור לצרכי עבודה ולניהול מקצוע חופשי.

17.13.12. הוראות בדבר התקשרות עם חברת ניהול לצורך אחזקה וניהול של הרכוש המשותף וכן בקשר עם תחזוקת המתקנים והמערכות המהווים חלק מהרכוש המשותף.

17.13.13. הוראות להבטחת זכויותיה של חברת החשמל בקשר עם חדר הטראנספורמציה (ככל שיוקצו בבניין ו/או בפרויקט) ו/או חברת הגז ו/או חברת תקשורת ו/או חברת בזק, בהתאם לתנאים הנוהגים והמקובלים בחוזים שנחתמים עימם, לרבות הוראה כי החברות הנ"ל לא יישאו בהוצאות אחזקת הבית המשותף, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה וכי יתכן כי תירשם הערת אזהרה לטובת חברת החשמל בגין השימוש בחדר הטראנספורמציה או תינתן לחברת החשמל זכות שימוש בחדר הטראנספורמציה.

17.13.14. בוטל.

17.13.15. נציגות הבית המשותף תהיה מוסמכת לרכוש פוליסות ביטוח ביחס לרכוש המשותף.

17.13.16. הוראות המתירות לנציגות ו/או לוועד הבית ו/או לחברת הניהול ו/או מי מטעמם להיכנס לדירה לצורך תחזוקת ו/או בדיקת ו/או תיקון של המתקנים כהגדרתם בסעיף 6.5 לעיל ו/או כל מערכת משותפת אחרת העוברת בדירה והכל בזמן סביר ובתיאום עם בעל הדירה.

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

17.13.18. הוראות הנחוצות או הנובעות מהיעודים והשימושים השונים של הפרויקט לרבות, במידה ויהיו, כניסות, יציאות וגישות למגורים הנפרדות ו/או המשותפות לשימושים האחרים/חניות לרבות הוראות בדבר אופן ביצוע עבודות בממכר שיש בהן כדי

להשפיע על עמידות המבנה, הבטחת הכניסה לחניון, העברת ציוד וריהוט ברכוש המשותף.

17.13.19. הוראות בענין השימוש במתקנים ו/או בחדרים משותפים לכלל הבניינים הנוספים בפרויקט ו/או חלקם, לרבות בענין השימוש חדר דיירים/ מועדון וכן לענין גביית תשלום בגין שימוש זה.

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

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

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

17.16. החברה תהיה רשאית לרשום ו/או לגרום לרישומן של הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה ו/או חכירות על המקרקעין ו/או כל חלק מהם, בין היתר להבטחת זכויות דרך, מעבר וחניה, לרבות זכות מעבר אל שטחי החניה ומהם, זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש של דירות המגורים בבניין ו/או הבניינים הנוספים, כולם או מקצתם, ו/או מקרקעין סמוכים, וכן זכויות מעבר לציבור בהתאם להוראות התב"ע ו/או היתר הבנייה ו/או דרישת רשויות התכנון, לרבות העירייה ו/או הוועדה המקומית.

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

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

17.19. הצדדים מוסרים בזה לעוה"ד את הטיפול ברישום הבית המשותף ורישום הממכר על-שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין. הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או עוה"ד ו/או מי מטעםם לביצוע הפעולות הנדרשות לרישום, וכן להופיע בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר שייקבע על-ידי החברה ו/או על-ידי עוה"ד, במועד שיתואם עם הרוכש, לצורך ביצוע הרישום כאמור בחוזה זה וכן להסיר כל מניעה לרישום הבית המשותף הנובעת ממנו, ככל שנובעת, ולחתום על כל מסמך שיידרש מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ו/או עוה"ד, ולאפשר למודד ו/או לאדריכל ו/או כל בעל מקצוע אחר מטעם החברה, להיכנס לממכר (בתיאום מראש) ולשטחי הבניין, ולבצע מדידות לצורך הכנת כל תשריט וכל מסמך נדרש לשם ביצוע הרישום. כמו כן, מתחייב הרוכש להמציא לחברה, עד למועד מסירת החזקה ו/או בכל מועד מאוחר יותר לפי דרישת החברה, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום מס רכישה ואישור עירייה ו/או הוועדה המקומית מופנה לרשם המקרקעין בדבר העדר חובות, להסיר כל מניעה לרישום זכויות הרוכש בדירה, לרבות עיקולים ו/או צווים ו/או הליכים משפטיים וכן לשלם את כל הוצאות הרישום הנדרשות בקשר עם המוסד הפיננסי, וכן כל הוצאה ו/או תשלום שיידרשו לשם הרישום כאמור אשר נגרמו בעטיו של הרוכש. הפרת הוראת סעיף זה תחשב הפרה יסודית על-ידי הרוכש והחברה תוכל לתבוע כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לחברה בגין כך.

## 18. ייפוי כח

18.1. הרוכש מתחייב לחתום במועד החתימה על חוזה זה על ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח ו'1**.

18.2. ייפוי הכח יסמך את עוה"ד, כהגדרתם לעיל (להלן: **"מיופה הכח"**), לבצע כל פעולה ו/או לחתום בשם ו/או במקום הרוכש מכח ייפוי הכח על כל הנדרש לשם ביצוע הוראות חוזה זה וכל הנובע ממנו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בקשת הקלות, היתרי בניה רישום פרצלציה, בית משותף, הצמדות, תקנון מוסכם, חתימה על תקנון מוסכם ועל כל שינוי שיחול בו, ככל שיחול, לרבות תיקונו של התקנון המוסכם, חתימה על הסכם הניהול והאחזקה בנוסח

המצורף **כנספת יג'** לחוזה זה ורישומו, רישום ו/או ביטול משכנתה ושעבודים, כתבי התחייבויות לרישום משכנתא, רישום הערות אזהרה, ייחוד הערות לרבות הערות אזהרה, מחיקת הערות אזהרה ככל שירשמו, חתימה על הצהרה לשלטונות מיסוי מקרקעין - במקרה של ביטול החוזה עקב הפרתו על-ידי הרוכש, רישום הזכויות בממכר על שם הרוכש, חתימה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, ביטול הבטוחות וכל פעולה אחרת המפורטת בייפוי הכח.

18.3. יובהר, כי מתן ייפוי הכח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בחוזה זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם, אם יידרש לכך, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ובכתב.

18.4. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהרוכש למיפופה הכח לפעול בשמו ומטעמו על-פי ייפוי הכח בהתאם להוראות חוזה זה והנובע ממנו. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בכך.

18.5. הרוכש מתחייב להופיע, תוך 7 ימים ממועד קבלת דרישת החברה, במועד שיתואם איתו על-ידי החברה, בפני עוה"ד או בלשכת רישום המקרקעין או כל רשות ומוסד אחר, ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש על-ידי מיפופה הכח, לרבות על חוזה החכירה הפרטני או על המסמכים שיידרשו לצורך רישום ו/או העברת הזכויות בממכר על שמו, בהתאם לקבוע בחוזה זה, וכן להמציא לחברה או לעוה"ד, במועד הנ"ל, ייפוי כח בנוסח המצורף **כנספת ו'1**, כל תעודה או אישור שיידרשו על-ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או על-ידי רשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות בממכר על שמו ולצורך רישום משכנתה על זכויותיו (ככל שנטל הלוואה לצורך רכישת הממכר), המעידים כי הרוכש שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי חובה אחרים בגין הממכר, החלים עליו לפי חוזה זה ו/או בהתאם להוראות כל דין והממכר.

18.6. לא התייצב הרוכש כפי שנדרש ולא קיים התחייבויותיו בכל הנוגע לרישום ו/או העברת הזכויות בממכר על שמו תוך 30 יום מהמועד בו נשלחה אליו הודעת החברה, בדואר רשום או בדואר אלקטרוני או בכל אמצעי אחר הניתן להוכחה, תישלח אליו הודעת תזכורת בעניין. אם בחלוף 30 ימים ממועד משלוח הודעת התזכורת לא יתייצב הרוכש כפי שנדרש ובמועד שתואם עמו, הרי שמבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לחברה ידוע לרוכש שלא ניתן יהיה לרשום את הדירה על שמו על-ידי החברה ו/או מי מטעמה עד לקיום התחייבויותיו בחוזה זה, בכל הנוגע לרישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש, במלואן, והיא לא תהיה אחראית לכל נזק שייגרם לרוכש עקב אי רישום הזכויות בממכר על שמו. מובהר כי אין באמור כדי לפגוע בתוקף ייפוי הכח של הרוכש ו/או בזכות החברה ו/או מיפופי הכח הנ"ל לפעול מכוחו וללא יוצא מהכלל. עוד יובהר כי ככל שהרוכש יתייצב במועד מאוחר מהמועד שתואם עמו על ידי החברה כאמור לעיל, אזי במקרה כאמור יובהר כי אין בהתייצבותו המאוחרת של הרוכש בכדי לגרוע מהמועדים העומדים לרשותה של החברה על פי הוראות חוק הממכר (דירות) בכל הנוגע להתחייבות החברה בדבר רישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש.

18.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לרוכש כי הפרת התחייבויותיו בכל הנוגע לרישום ולהעברת הזכויות בממכר על שמו עלולה להסב לחברה נזקים כספיים, מחמת איחור ו/או עיכוב בהשלמת הליכי הרישום ו/או העברת הזכויות כאמור, והדבר יהווה הפרת התחייבויותיו לפי חוזה זה.

18.8. מקרה בו יחולו שינויים בפרטי הרוכש ו/או בתוקף התעודה עמה הזדהה הרוכש בפני עוה"ד ו/או ייפול פגם בייפוי הכוח מכל סיבה שהיא, הרוכש מתחייב להמציא לחברה, על חשבונו, ייפוי כוח תקין ועדכני מיד לאחר השינוי ו/או גילוי הפגם ו/או לאחר דרישת החברה ואף להגיע למשרדי עוה"ד לפי דרישתם לחתום במשרדם על ייפוי כוח תקין ועדכני.

## 19. המשכנתה של הרוכש

19.1. אם הרוכש יבקש לממן חלק מהתמורה באמצעות הלוואה שתועמד לטובתו על-ידי בנק או מוסד פיננסי אחר המעניקים הלוואות והפועלים כדין בישראל (להלן, בהתאמה: "**ההלוואה**") ו- "**המוסד הפיננסי**", בהתאמה), תחתום החברה, לפי בקשת הרוכש, על התחייבות לרישום משכנתה, לטובת המוסד הפיננסי, בנוסח המקובל במוסד הפיננסי, בכפוף לקיום התנאים המצטברים שלהלן:

19.1.1. הרוכש שילם לחברה ממקורותיו, או ממקור אחר שלא כנגד התחייבות לשעבוד זכויותיו לפי חוזה זה ו/או בממכר את הסכום הקבוע בהוראות בנק ישראל והכל בהתאם ובכפוף להוראות בנק ישראל.

- 19.1.2. מלוא סכום ההלוואה יועבר מהמוסד הפיננסי ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום, כמפורט בסעיף 14 לעיל.
- 19.1.3. סכום ההלוואה לא יעלה על יתרת התמורה הבלתי משולמת.
- 19.1.4. החברה לא תהיה אחראית לפירעון ההלוואה, למעט התחייבות החברה להשבה, במקרה של ביטול חוזה זה כדין, של כספי ההלוואה שהועברו בפועל לחשבון הפרויקט, על חשבון התמורה, אך ללא ריבית פיגורים, עמלות פירעון מוקדם, קנסות וכיו"ב, ובלבד שלא תידרש להשיב למוסד הפיננסי יותר ממה שעליה להשיב לרוכש לפי חוזה זה, לאחר קיזוז סכום הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 22.3 להלן.
- התחייבות החברה להשבת כספים, כאמור, מותנית בקבלת הסכמת הגורם המלווה, מראש, לשחרור החברה מהתחייבויותיה כלפיו ולמחיקת כל רישום או הערה שנרשמו לטובתו, ככל שנרשמו, כנגד השבה.
- לאחר שהרוכש יקיים את התחייבויותיו כלפי החברה במלואן ויקבל את החזקה בממכר לידי, השבה של כספי ההלוואה תיעשה בדרך של מימוש זכויות הרוכש בממכר בלבד.
- 19.1.5. החברה תתחייב כלפי המוסד הפיננסי שלא להעביר את הזכויות בממכר על שמו של הרוכש בפנקסי המקרקעין, אלא אם באותו מועד תירשם המשכנתה לטובת המוסד הפיננסי, ולהודיע למוסד הפיננסי מראש על מועד רישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש.
- 19.1.6. כתב ההתחייבות יכלול הוראה מפורשת לפיה לא תירשם הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי, אלא אם קודם לכן נרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכש וכן ייקבע בו, כי רישום המשכנתה לטובת המוסד הפיננסי בפנקסי המקרקעין יבוצע רק לאחר רישום הבניין ו/או הפרויקט כבית משותף, בד בבד עם רישום הדירה כיחידה רישומית נפרדת.
- 19.1.7. החברה לא תהיה חייבת לקבל על עצמה התחייבויות מעבר לאלו שקיבלה על עצמה לפי חוזה זה או העומדות בסתירה להתחייבויות החברה כלפי צד ג' כלשהו, והיא תהיה רשאית לבצע תיקונים סבירים ומקובלים בנוסח כתב ההתחייבות.
- 19.2. מובהר ומודגש, כי החברה אינה אחראית לקבלת ההלוואה ותנאיה וכי קבלת ההלוואה אינה מהווה תנאי למילוי התחייבויות הרוכש לפי חוזה זה, והוא (הרוכש) יהיה חייב בקיומן, גם אם לא יקבל הלוואה, מכל סיבה שהיא.
- 19.3. כל העלויות וההוצאות שיהיו כרוכות בקבלת ההלוואה או בקשר אליה, לרבות בגין מתן הוראות בלתי חוזרות בקשר עם הבטחות, כאמור בסעיף 14.13 לעיל ורישום הערת אזהרה ו/או משכנתה לטובת המוסד הפיננסי יחולו על הרוכש ושולמו על-ידו.
- 19.4. הרוכש ימציא לחברה את מסמכי ההתחייבות לפחות 30 ימים לפני המועד הקבוע לביצוע התשלום אותו הוא מתעתד לבצע באמצעות כספי ההלוואה. איחור בקיום התחייבויות הרוכש לפי ס"ק זה לא יהווה עילה לדחיית תשלומים או לקיום התחייבויות הרוכש לפי חוזה זה. אך מובהר בזאת כי איחור בתשלום שיגרם בשל אי חתימת החברה על מסמכי הבנק בניגוד להתחייבות החברה כאמור לעיל, לא יחשב כאיחור בתשלום.
- 19.5. כדי שהחברה תוכל לקיים את התחייבויותיה כלפי המוסד הפיננסי, מתחייב הרוכש להתייצב במשרדי החברה ו/או עוה"ד, תוך 7 ימים מקבלת הודעת החברה ובתיאום עמו, ולחתום על כל מסמך שיידרש, לרבות שטרי משכנתה, ולשלם לחברה ו/או לעוה"ד את סכומי האגרות וההוצאות שיידרשו, ככל שיידרשו, בקשר לכך.
- 19.6. אם יבקש הרוכש "לגרור" הלוואה קיימת לממכר, תסכים החברה לחתום על מסמכי הגרירה, בכפוף לאמור בסעיף זה, על סעיפי המשנה שלו, לעיל, בשינויים המחויבים, ובתנאי שהרוכש שילם לחברה, ממקורותיו, או ממקור אחר שלא כנגד התחייבות לשעבוד זכויותיו לפי חוזה זה ו/או בממכר, לפחות 10% (עשרה אחוזים) מהתמורה או סכום אחר בהתאם להוראות בנק ישראל וכן את סכום הגרירה במלואו.
- 19.7. התחייבויות הרוכש על-פי סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בחוזה, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על-ידי הרוכש.
20. **העברת זכויות**
- 20.1. אם בחלוף חמש (5) שנים ממועד קבלת תעודת גמר לממכר או בחלוף שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה מטעם משרד הבינוי והשיכון שבעקבותיה התקשר הרוכש בהסכם לרכישת הממכר, לפי המוקדם מבניהם, טרם נרשם הבית המשותף וטרם הועברו הזכויות בממכר על

שמו של הרוכש, כאמור בחוזה זה, יהיה הרוכש רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להסב ו/או לשעבד ו/או למשכן את זכויותיו בממכר לפי חוזה זה, כולן או מקצתן, לאחרים (להלן: "הנעברים"), בכפוף לקבלת הסכמת החברה לכך, בכתב ומראש. החברה לא תסרב להעברת זכויות הרוכש כאמור, אלא מטעמים סבירים ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

- 20.1.1. הרוכש קיים את כל התחייבויותיו כלפי החברה לפי חוזה זה, לרבות תשלום התמורה ויתר הסכומים החלים עליו לפי חוזה זה, וקיבל את החזקה בממכר.
- 20.1.2. הממכר הוחרג מהמשכנתה שנרשמה לטובת הגורם המלווה והוחזרו הבטוחות שניתנו לרוכש להבטחת כספו, מבלי שהגורם המלווה נדרש לשלם סכומים כלשהם על-פיהן. אם טרם פקע תוקפן של הבטוחות שניתנו לרוכש, תהיה ההעברה מותנית בקבלת הסכמה מוקדמת, בכתב, של הגורם המלווה.
- 20.1.3. הרוכש המציא לחברה אישור לפיו הממכר שוחרר מכל שעבוד, עיקול, חוב או זכות צד ג' כלשהי, שנרשמו לבקשת הרוכש ו/או בגינו ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת להעברת הזכויות, וכן המציא אישור בדבר שחרור החברה מהתחייבויותיה כלפי המוסד הפיננסי. עלות סילוק ו/או רישום משכנתה על שם הנעברים בכל מרשם חוקי יחולו על הרוכש.
- 20.1.4. הערות האזהרה שנרשמו, ככל שנרשמו, בפנקסי המקרקעין לטובת הרוכש ו/או לטובת המוסד הפיננסי, בגין התחייבות החברה לרישום משכנתה, נמחקו.
- 20.1.5. הרוכש והנעברים חתמו על כתב המחאת זכויות והתחייבויות, בנוסח שיומצא להם על-ידי החברה.
- 20.1.6. הרוכש והנעברים המציאו לחברה עותק מקורי/מתאים למקור של חוזה המכר שנחתם ביניהם, לרבות הסכם ניהול ואחזקה חתום על ידי הנעברים וחברת הניהול, בנוסח שיהיה בתוקף באותה עת, ככל שקיים.
- 20.1.7. הנעברים המציאו לחברה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח הזהה לייפוי הכוח המצורף לחוזה זה **בנספח ו'**, בשינויים המחויבים, כשהוא חתום ומאומת כדין.
- 20.1.8. הרוכש והנעברים המציאו לחברה את כל האישורים הדרושים לצורך רישום הזכויות בממכר, בפנקסי המקרקעין, על שמם של הנעברים, לרבות אישורי מיסים (שבח ורכישה) בגין העסקה שביניהם, אישור עירייה להעברת זכויות מהרוכש לנעברים (כולל אישור על העדר חובות בגין היטל השבחה), אישור מס רכישה בגין רכישת הממכר על-ידי הרוכש, וכן אישור רשות מקרקעי ישראל בדבר הסכמתו להעברת הזכויות בממכר לנעברים, ככל שיידרש על-ידי החברה.
- 20.1.9. הרוכש המציא לחברה אישור על העדר חובות מאת וועד הבית ו/או הנציגות ו/או חברת הניהול.
- 20.1.10. הרוכש ו/או הנעברים שילמו לחברה ו/או לעוה"ד את דמי הטיפול בקשר להעברה הנ"ל ו/או בקשר לרישום הזכויות בממכר על שם הנעברים, בהתאם לקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) או בהתאם להוראות כל דין.
- 20.1.11. הנעברים הצהירו בכתב כי אין כל מניעה להעברת הזכויות בממכר על שמם וכי הם אינם "זר", כהגדרת מונח זה בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960.
- 20.1.12. מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה תהיה רשאית להתנות את העברת הזכויות בכל תנאי סביר נוסף ו/או לדרוש שהרוכש והנעברים ימציאו כל מסמך נוסף או יחתמו על כל מסמך נוסף שיהיו דרושים לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות. מוסכם בזה, כי תנאים ו/או מסמכים שיידרשו על-ידי רשות מקרקעי ישראל או על-ידי כל רשות אחרת, ככל שיידרשו, מהווים תנאי סביר.
- 20.2. להסרת ספק מובהר, כי ככל ותניתן על ידי החברה הסכמה להעברת זכויות כאמור, החברה לא תהא חייבת להמציא בטוחה כלשהי לנעבר, אלא רק לגבי יתרת התמורה שתשולם לחברה על ידי הנעבר בקשר עם הממכר (ככל שתהיה תמורה כאמור).
- 20.3. אם יעביר הרוכש את זכויותיו בממכר מבלי שקיבל לכך את הסכמת החברה או שלא בהתאם לתנאים המפורטים לעיל, וכן אם הרוכש והנעברים לא ישלמו את הליכי העברת הזכויות על שמם של הנעברים בספרי החברה עד למועד רישום הבית המשותף, לא תישא החברה בכל אחריות או מחויבות כלפי הנעברים והיא תצא ידי חובתה בהעברת הזכויות בממכר על שמו של הרוכש, בהתאם לקבוע בחוזה זה.

- 20.4. הוראות סעיף זה לעיל, יחולו בשינויים המחויבים, גם לגבי העברת זכויות בממכר על-ידי הנעברים, וכן הלאה.
- 20.5. הוראות סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בחוזה זה, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על-ידי הרוכש.
- 20.6. למען הסר ספק, תכלית המצאת האישורים הנ"ל, הינה לאפשר את ביצוע הרישומים בספריה הפנימים של החברה, בהיותה חברה המנהלת זכויות הדיירים. לחברה לא תהיה כל אחריות בגין כל חוב ו/או חבות של הרוכש ו/או מי מדיירי הבניין ו/או הבניינים הנוספים כלפי כל רשות ו/או גוף ו/או צד ג' כלשהו ואין בהליך העברת הזכויות בספרי החברה המשכנת כדי ליצור כל מצג אחר כלפי הרוכש.

## 21. מיסים, אגרות ותשלומים אחרים

בנוסף לתמורה מתחייבים הצדדים לשאת בכל התשלומים, המיוחסים אליהם, כדלקמן:

- 21.1. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים (למעט היטל השבחה אשר ביחס אליו יחול האמור בסעיף 21.2 להלן), דמי השתתפות בהוצאות האחזקה והניהול, דמי ניהול ותשלומי החובה עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא (להלן: "**תשלומי החובה**") החלים ו/או שיחולו על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הממכר ו/או הפרויקט בגין התקופה שממועד המסירה (כולל יום זה) ואילך יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו במלואן ובמועדן.
- 21.2. כל היטל השבחה שיוטל על הממכר ו/או המקרקעין ו/או הבניין מכח התב"ע ו/או בגין כל תכנית שאושרה ממועד החתימה על חוזה זה ואילך יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו, ובלבד שהיטל השבחה לא הוטל עקב היתר הבניה שהוצא/יוצא על ידי החברה לבניית הממכר ו/או הפרויקט (למעט היטל שנבע כתוצאה משינויים ו/או תוספות שביקש הרוכש) ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע (לרבות בדרך של הקלה) ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ו/או כל פעולה אחרת שיזמה החברה ו/או כל מקרה בו נהנתה החברה מזכויות הבניה בפועל.
- 21.3. על אף האמור לעיל מוסכם בזה, כי אם לאחר מועד החתימה על חוזה זה יוטלו ו/או ידרשו תשלומי החובה, שאינם קיימים ו/או שלא נדרשו במועד החתימה על חוזה זה, או אם יוגדל שיעורם של תשלומי החובה הקיימים במועד החתימה על חוזה זה אזי המיסים החדשים ו/או תוספות למיסים קיימים יחולו על הרוכש או החברה בהתאם לקביעת החיקוק שמכוחו הוטל המס החדש.
- ידוע לרוכש כי התמורה לפי חוזה זה כוללת את עבודות הפיתוח אך ורק בתוך תחומי המקרקעין והמפורטות במפרט המכר והכלולות בהיתר הבניה ו/או שיידרשו על ידי הרשויות המוסמכות כדין עד למועד המסירה ו/או שיידרשו על ידי הרשויות המוסמכות כדין לצורך הקמת הפרויקט. אם לאחר מועד המסירה יידרש תשלום כלשהו בגין עבודות פיתוח ותשתיות נוספות, הן בתחומי המקרקעין והן מחוצה להם ו/או שינויים שיידרשו על-ידי רשויות מקומיות ו/או רשות מוסמכת אחרת שאינן נדרשו על-ידי החברה במהלך ביצוע הפרויקט ובקשר אליו כאמור לעיל ו/או שאינן חלות על החברה מכוח המכרז ו/או הדין (להלן: "**עבודות הפיתוח הנוספות**"), יחולו ההוצאות והתשלומים בגין עבודות הפיתוח הנוספות על הרוכש וישולמו על-ידו, לפי חלקו היחסי בפרויקט או במקרקעין או בבניין.
- הרוכש מתחייב לשלם את התשלומים בגין תשלומי החובה הנוספים ועבודות הפיתוח הנוספות כאמור תוך 14 יום מיום קבלת דרישת החברה.
- 21.4. החל ממועד המסירה, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את חלקו בכל התשלומים וההוצאות הכרוכים באחזקת ובשמירת הרכוש המשותף שבניין ובפרויקט, לרבות תשלום וועד בניין או דמי ניהול לחברת הניהול, לפי העניין, וכן כל התשלומים להבטחת השירותים המחויבים על-פי דין או נוהג ו/או על-פי התקנון המשותף, אף אם הוא לא השתמש בממכר, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או בחלקם.
- 21.5. ביחס לדירות שטרם נמכרו על-ידי החברה ו/או טרם נמסרה החזקה בהם על-ידי החברה, החברה לא תישא ביחס אליהם בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף המשולמות בגין צריכת שירותים בפועל, אותן יכולה החברה להוכיח שלא צרכה. על אף האמור לעיל, מובהר כי ביחס לדירות שטרם נמכרו ו/או טרם נמסרה החזקה בהם על-ידי החברה כאמור, החברה תישא ביחס אליהם בהוצאות הקבועות (ולא בגין צריכה בפועל) של אחזקת הרכוש המשותף בהתאם לחלקה היחסי.
- 21.6. מס רכישה בגין רכישת הממכר יחול על הרוכש וישולם על-ידו, במלואו ובמועדו, ישירות לרשויות מיסוי מקרקעין. הרוכש ימציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה החל עליו, תוך 90 יום ממועד החתימה על חוזה זה וכן ימציא אישור על תשלום מס רכישה, לרישום בפנקסי

המקרקעין, עד למועד המסירה וכתנאי לה, אלא אם במועד החתימה על חוזה זה בבעלותו דירת מגורים אחרת אותה התחייב למכור תוך 12 חודשים ממועד קבלת תעודת גמר לבניין, שאז יהיה על הרוכש להמציא את האישור הנ"ל תוך 12 חודשים ממועד המסירה.

21.7. מס שבח מקרקעין או מס הכנסה, אם יחול, בקשר למכירת הממכר, יחול על החברה וישולם על-ידה.

21.8. כתנאי לרישום הזכויות בממכר על שמו, ישלם הרוכש, על-פי דרישת החברה, את האגרות שיהיו כרוכות ברישום המשכנתה לטובת המוסד הפיננסי בפנקסי המקרקעין וימציא לחברה או לעוה"ד את האישורים על ביצוע התשלומים הנ"ל. מובהר, כי החברה תשא בעלות רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הפיננסי.

21.9. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות החשמל, המים והגז והכל בכפוף לאמור להלן:

במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשת המים, הגז והחשמל (חיבור קבוע או חיבור זמני). הרוכש יחתום על חוזה להספקת מים עם תאגיד המים "מי-באר יעקב", על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל ועל חוזה להספקת גז עם חברת גז.

מובהר בזאת כי הרוכש ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה, ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הרוכש באופן עצמאי מול חברת הגז. ככל שהחברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים או תשלום אחר עבור הרוכש, תוכל לגבות את אותו הסכום מהרוכש בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום כאמור לעיל, ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הרוכש. חשמל- לא יגבה מהרוכש כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסט" - יחולו על החברה. יובהר, כי התשלום בגין אספקת שירותי חשמל (ככל שיידרש על ידי חברת החשמל) יחול על הרוכש בלבד.

21.10. במקרים שאי תשלום חוב עלול לעכב את קיום התחייבויות החברה על-פי חוזה זה, תהיה החברה רשאית לשלם במרוכז בשם או עבור הרוכש כל תשלום לרבות בגין עלות מונה המים, הגז, כמפורט לעיל והרוכש מתחייב לשלם לחברה את התשלום ששולם על ידה כאמור, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ובכפוף להצגת אסמכתא על ביצוע התשלום. מובהר, כי לרוכש תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

21.11. בוטל.

21.12. שילמה החברה תשלום מן התשלומים המפורטים לעיל בשם או עבור הרוכש מתחייב בזאת הרוכש לשלם סכום זה לחברה, תוך שבעה ימים מקבלת דרישה מהחברה בכתב.

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

21.14. בכל מקרה בו נמסרה לחברה הודעה כלשהי בקשר עם הגבלת זכויות הרוכש על פי חוזה זה, אשר תדרוש את התייחסות החברה, הרוכש ישיב לחברה, מיד עם דרישתה הראשונה את כל ההוצאות הישירות של החברה בקשר עם האמור.

## 22. הפרת החוזה

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

22.2. הרי שבכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על-ידי הרוכש אשר לא תוקנה תוך 14 ימים מיום משלוח דרישת החברה בכתב או בכל מקרה של הפרה אחרת של חוזה זה מצד הרוכש, אשר לא תוקנה תוך 30 ימים מיום משלוח דרישת החברה בכתב, תהיה החברה זכאית לכל הסעדים והתרופות המוקנות לחברה על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין לרבות לבטל חוזה זה, על-ידי מתן הודעת ביטול בכתב לרוכש.

22.3. במקרה שהחברה תבטל את החוזה עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, צמוד בהתאם לתנאי ההצמדה שפורטו בנספח ד' לחוזה זה, ממועד חתימת החוזה ועד למועד תשלום הסכום כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול החוזה (להלן: "הפיצוי המוסכם"), וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על-פי הדין ובכפוף לו, כאשר מובהר כי החברה לא תהיה זכאית לפיצוי נוסף ככל ששני הפיצויים

מתייחסים לאותו ראש נזק. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם שלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה עד אותה עת על-ידי הרוכש.

22.4. במקרה של ביטול חוזה זה על-ידי החברה עקב הפרתו היסודית על-ידי הרוכש, החברה תשיב לרוכש את כל הסכומים ששולמו לה על-ידי הרוכש על חשבון התמורה, בערכם הריאלי בניכוי הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף זה לעיל, ובניכוי סכום ההלוואה שישולם למוסד הפיננסי לצורך סילוק ההלוואה שנתן לרוכש, ככל שניתנה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין ובכפוף לדין ובכפוף לחתימת הרוכש על כל מסמכי הביטול הנדרשים על-פי דין ו/או על ידי החברה, לצורך ביטול החוזה כדין, לרבות על תצהירי ביטול עסקה לשלטונות מיסוי מקרקעין ולהשבה לחברה כל מסמך שיידרש לרבות פנקסי השוברים, ובין היתר שחרור החברה מכל התחייבות שנתנה למוסד פיננסי (ככל שנתנה), את כל הבטוחות שנמסרו לו, ככל שנמסרו, בקשר עם חוזה זה כשהן בטלות ובלתי נדרשות ובכפוף לחתימה על מסמכים לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לזכות הרוכש (להלן: "מועד הביטול כדין"). יודגש כי במקרה של ביטול חוזה כאמור, הרוכש לא יהיה זכאי לקבלת החזר של הסכומים ששולמו על ידו כהשתתפות בהוצאות המשפטיות כמפורט בסעיף 21.11 לעיל. החל ממועד הביטול כדין תהא רשאית החברה לנהוג בממכר מנהג בעלים, לרבות למכור את הממכר לכל צד ג' שהוא בתנאים שקבועים במכרז.

החברה תהיה רשאית להעביר את הסכומים שנוכו על-ידיה, כאמור בסעיף זה לעיל, ישירות למוסד הפיננסי, כנגד קבלת הסכמתו למחיקת כל הערה ו/או משכון ו/או שעבוד שנרשמו לטובתו על זכויות החברה במקרקעין ו/או לצדדי ג' שלטובתם נרשמו עיקולים או שעבודים על זכויות הרוכש בממכר או לפי חוזה זה, והיתרה, אם תהיה, תוחזר לרוכש בערכו הריאלי, וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה כאמור בסעיף 23.4 להלן. מובהר בזה, כי כל סכום שישולם על-ידי החברה למוסד הפיננסי, כאמור בסעיף זה לעיל, ייחשב כסכום שהוחזר לרוכש.

22.5. מוסכם, כי בכל מקרה של ביטול חוזה זה כדין על-ידי החברה, יתרת הכספים יושבו לידי הרוכש בערכם הריאלי (בניכוי הסכומים המפורטים לעיל) לא יאוחר מ- 45 ימים ממועד פינוי הרוכש את הממכר ובמקרה שבו טרם נמסרה החזקה בממכר לרוכש תוך 45 ימים ממועד הביטול כדין.

22.6. איחר הרוכש במילוי איזו מהתחייבויותיו שיש בהן כדי לעכב את מועד המסירה בפועל ו/או בביצוע תשלום מתשלומי התמורה על-פי חוזה זה, אשר בגינם נגרם עיכוב במסירת החזקה מצד המוכר בפועל ו/או שיש בהם כדי לגרום לעיכוב במסירה בפועל הרי שמבלי לפגוע מיתר הסעדים והתרופות המוקנים לחברה על-פי הוראות חוזה זה ו/או הדין, ומבלי שיהא בכך כדי להוות הפרה כלשהי מצד החברה של חוזה זה, תהא החברה זכאית לדחות את מסירת החזקה בממכר לרוכש במניין הימים שגרמו לעיכוב במסירה בפועל כאמור.

## 23. שונות

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

23.2. החברה תהא רשאית לשלם תשלום שהרוכש חייב בו על פי הוראות חוזה זה ולא שילמו במועד וזאת רק אם אי ביצוע התשלום עלול למנוע ו/או לעכב את החברה מביצוע התחייבויותיה והרוכש יהא חייב להשיב לחברה כל סכום כנ"ל בתוספת ריבית פיגורים וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות אחרת להם זכאית החברה על פי חוזה זה ו/או הדין ומבלי לגרוע מכל טענת הגנה של הרוכש כלפי הנושה המקורי, ככל שקיימות.

23.3. ידוע לרוכש כי החברה רשאית לבנות בבניין "דירה/דירות לדוגמה" שתשמשה למטרות תצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים בבניין ו/או בפרויקט ו/או לצרכי משרד מכירות ו/או לשימוש הקבלן לצורך ניהול הפרויקט, והכל כפי שיקבע על-ידי החברה ובהתאם לשיקול דעתה הסביר. הרוכש מתחייב לא להפריע, בכל דרך שהיא, להפעלתן התקינה של "הדירות לדוגמה" ובלבד שהדבר לא יהווה הפרעה לשימוש סביר בממכר ולא תימנע ו/או תיפגע הגישה ו/או השימוש הסביר בממכר.

23.4. החברה רשאית לשעבד ו/או למשכן ו/או לגרום לשעבוד ו/או למשכון המקרקעין ו/או כל חלק מהם, אף לאחר מסירת החזקה בממכר, ובלבד ששעבוד ו/או משכון כאמור יהיה כפוף לזכויות הרוכש בממכר, בהתאם להוראות חוזה זה.

23.5. מוסכם במפורש, כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי חוזה זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על-פי חוזה זה בשלמותן ובמועדיהן.

23.6. חוזה זה יכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על-ידי החברה באמצעות מורשי החתימה מטעמה.



- 23.7. הוראות חוזה זה משקפות את המוסכם בין הצדדים. כל הסכמה, הבנה, מסמך, מצג, הבטחה או התחייבות שניתנה על-ידי צד למשנהו, בין בכתב ובין בעל-פה, בכל הקשור לאמור בחוזה זה, ככל שהיו לפני חתימת חוזה זה, לרבות במסגרת הבקשה לרכישת הדירה ככל שנחתמה, לא יהיו חלק מחוזה זה אלא אם נכללו במפורש בחוזה על נספחיו והכל בכפוף לכל דין.
- 23.8. מובהר בזה, כי אין באמור לעיל כדי לשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ו/או מצגים שנעשו מטעם החברה טרם כריתת החוזה, לרבות בגין הטעיה או מצג שווא, העומדות לרוכש מכוח הוראות החוק השונות, כגון חוק הגנת הצרכן, תשמ"א - 1981 או חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 וכי אין בסעיף זה כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על החברה חובה לצינם על פי דין.
- 23.9. כל שינוי ו/או הסכמה ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או גריעה ו/או הארכה ו/או דחיה ו/או ביטול ו/או ויתור בקשר לכל דבר ו/או עניין הקשור ו/או הכרוך בחוזה זה לא יהיו ברי תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי הצדדים.
- 23.10. אם המונח "הרוכש" מתייחס ליותר מאדם אחד, יהיו כל יחיד הרוכש חבים ואחראים על-פי חוזה זה ביחד ולחוד ובערבות מלאה והדדית האחד למשנהו.
- 23.11. כל פעולה הנעשית על-ידי אחד מיחיד הרוכש, לרבות חתימה על כל פרוטוקול, אישור ביצוע תיקונים וכיוצא בזה וכן כל מתן ארכה, כל הסכמה שנתן או ויתור שעשה, ייראו כאילו נעשו מטעם כל יחיד הרוכש ויחייבו אותם. מסירת הודעת החברה ו/או מסירת החזקה בממכר למי מבין יחיד הרוכש תיחשב כמסירת החזקה לכל יחידיו.
- 23.12. על אף האמור, מוסכם כי הודעת ביטול מטעם הרוכש או הודעה על העברת זכות לא תהא תקפה, זולת אם נחתמה על-ידי כל אחד מיחיד הרוכש. בכל מקרה שהחברה תהא רשאית לבטל את חוזה זה לגבי אחד מיחיד הרוכש היא תהיה רשאית לבטל ביחס לכל יחיד הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.
- 23.13. הרוכש לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם המגיעים ממנו לחברה כנגד סכומים שיגיעו לו, אם וככל שיגיעו לו, מהחברה.
- 23.14. ידוע לרוכש שעוה"ד, כהגדרתם לעיל, מייצגים את החברה בעסקה נשוא חוזה זה ואינם מייצגים את הרוכש והוא מסכים בזה שעוה"ד ייצגו את החברה בהליכים עתידיים בקשר ו/או בגין העסקה נשוא חוזה זה, אף אם אלה יהיו כנגדו.
- 23.15. כמו כן, ידוע לרוכש שהוא רשאי להיוועץ בעורך דין מטעמו.
- 23.16. הרוכש מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל וכי הוא עומד בכל דרישות הדין לרבות (אך לא רק) נוהלי רשות מקרקעי ישראל לעניין הקניית זכויות במקרקעין וכי הרוכש מתחייב להמציא לחברה על אחריותו ועל חשבונו בלבד, מיד עם דרישתה הראשונה כל אישור שיידרש, ככל שיידרש בגין כך.
- 23.17. ידוע לרוכש כי חלה חובת דיווח לרשות המסים על העסקה נשוא חוזה זה בהתאם להוראות הדין. החברה תדווח עבור הרוכש בגין עסקה בהתאם לנתונים שנמסרו לחברה על ידי הרוכש ועל אחריותו הבלעדית במועד חתימת הסכם זה כמפורט בנספח טו' להסכם זה או, לחילופין ככל שהרוכש יחפוץ בכך ויאשר בכתב לחברה כי אין נדרשת לדווח לרשות המסים עבורו, יכול לבחור לדווח באופן עצמאי ו/או באמצעות עו"ד מטעמו. ככל שהדיווח יהיה באמצעות החברה ו/או מי מטעמה אזי הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או מי מטעמה בקשר לכך וכן יהיה האחראי הבלעדי לתוכן הדיווח ולמסירת מסמכים לרשות המסים בקשר עם הדיווח מטעם הרוכש, המצאת מסמכים הנדרשים לצורך אישור בקשות להנחות במס רכישה בהתאם לתקנות תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974 הרלבנטיות. למען הסר ספק, עוה"ד לא ירשמו כמייצגים של הרוכש בשומת מס הרכישה ועל הרוכש מוטלת האחריות הבלעדית לקבלת שוברי תשלום מס הרכישה ו/או המצאת אישור מס הרכישה.
- 23.18. במקרה של מחלוקת בין הרוכש לבין רשות המסים, על הרוכש יהיה לטפל בכך בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו מבלי שיהיה בכך לגרוע מחובתו להמציא אישור מס רכישה במועדים הנקובים בהסכם זה, ועוה"ד מטעם החברה לא יגיש בשמו השגה או ערר בקשר עם השומה ולא ינקוט בשמו או עבורו הליכים כלשהם בנוגע לשומת מס הרכישה.
- 23.19. מובהר כי אין באמור בחוזה זה בכדי לחייב את החברה כלפי צד ג' כלשהו.
- 23.20. כתובות הצדדים הנן כמפורט במבוא לחוזה זה.
- 23.21. כל הודעה על-פי חוזה זה, תהיה אך ורק בכתב ולא יהיה תוקף להודעות בעל-פה. כל הודעה שישלח צד למשנהו, לפי הכתובות האמורות (אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינוי בכתובתו), בדואר רשום או באמצעות דואר אלקטרוני, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף

- 3 ימי עסקים ממועד מסירתה לדואר למשלוח, או במועד מסירתה בפועל, עם נשלחה בדרך אחרת או באמצעות דואר אלקטרוני.
- 23.22. ידוע לרוכש כי החברה תשלח לו מסמכים ממוחשבים לרבות חשבוניות וקבלות דיגיטאליות בדואר אלקטרוני המפורט במבוא לחוזה זה. שינה הרוכש את כתובת הדואר האלקטרוני שלו יודיע על כך בכתב לחברה.
- 23.23. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי החל ממועד המסירה תהיה כתובתו של הרוכש בממכר, אלא אם הודיע הרוכש לחברה, בכתב ובדואר רשום, אחרת.
- 23.24. הדין החל על חוזה זה הינו הדין הישראלי בלבד וכן סמכות השיפוט המקומית בכל מחלוקת ו/או סכסוך שיתגלעו בין הצדדים בקשר לחוזה זה ו/או הנובע ממנו, ואשר לא עלה בידי הצדדים להסדירו בדרכי שלום, נתונה באופן ייחודי ובלעדי לבתי המשפט המוסמכים בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד - 1984.
- 23.25. מובהר ומוסכם מפורשות כי החברה זכאית לעשות שימוש ו/או להשכיר ו/או למכור את הדירות בבניין ו/או בבניינים הנוספים לכל מי שתחפוץ, לרבות למדינה לצורך דיור ציבורי, והרוכש לא יהיה רשאי להפריע לניצול סביר של הדירות על ידי רוכש ו/או שוכר הדירות מאת החברה ו/או מאת אחר ו/או אחרים ו/או על ידי החברה עצמה, לרבות לצורך דירה לדוגמה.

### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

## אישור רוכש

הרוכש מצהיר בזאת ומאשר בזאת כדלקמן :

1. כי ידוע לו שמשרד עורכי הדין פישר ושות' (בחווזה זה לעיל ולהלן: "עורכי הדין" או "עוה"ד"), מייצג את החברה בעסקה נשוא חווזה זה ואינו מייצג אותנו (את הרוכש).
2. כי אין בתשלום שכר הטרחה המשולם לעוה"ד על ידי החברה, כדי ליצור יחסי שליחות בין עורכי הדין לבין הרוכש בכל הקשור לחווזה זה וידוע לו שהוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על-ידי כל עורך דין אחר ואף ניתנה לו אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחווזה זה.
3. הוא מסכים שלמרות האמור לעיל, עוה"ד יטפל עבורו ועבור החברה בהגשת הדיווח בגין חווזה זה לשלטונות המס, ברישום הבית המשותף וברישום הממכר על-שמו על-פי הקבוע בחווזה זה.
4. ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין שומה עצמית עבורו (עבור הרוכש) לגבי מס הרכישה, מצהיר הרוכש ומאשר כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי ידוע לו שהוא זכאי להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. כן מאשר הרוכש שהובהר לו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על-ידי רשויות המס ולכל הקשור והכרוך בכך, והוא מאשר ומצהיר שלא תהיה לו כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ו/או כלפי מי מטעמם.
5. במקרה של מחלוקת בין הרוכש לבין רשויות המס, על הרוכש יהיה לטפל בכך בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו ועוה"ד לא יגיש בשמו השגה או ערר בקשר עם השומה.

# נספח א' – תוכניות מכר

(מצורף בנפרד)

# נספח ב' - מפרט מכר

(מצורף בנפרד)

**נספח ג' - הודעה על היעדר היתר הבניה והיעדר הסכם ליווי**

**חוזה מכר זירת מחיר מטרה מיום \_\_\_\_\_ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")**

בין: **קבוצת נמיר בניה למגורים בע"מ, ח.פ. 516496098**

מרח' הרצל 17, אשקלון

(להלן: "החברה")

**מצד אחד;**

לבין: \_\_\_\_\_ **ת.ז.**

\_\_\_\_\_ **ת.ז.**

(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש")

**מצד שני;**

1. ידוע לרוכש כי נכון למועד חתימת החוזה ניתנה החלטה של הוועדה המקומית לאישור בקשת החברה להיתר בניה לבניית הבניין והממכר, המותנה בתנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 אך טרם ניתן היתר בניה לבניית הבניין והממכר (להלן: "היתר הבניה").
2. כמו כן, ידוע לרוכש כי טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי להקמת הפרויקט ולכן טרם התקבל פנקס שוברים עבור הממכר.
3. עוד ידוע לרוכש כי החברה פועלת מול רשויות התכנון לקבלת היתרים לבניית הבניין במתכונת דומה למפורט בתוכניות ובמפרט המצורפים לחוזה. ואולם, אם לא יעלה הדבר בידה, יכול שיחולו בבניין שינויים, בין היתר במיקומם והיקפם של שטחים המיועדים למגורים לרבות שטחי הדירות, מספר יחידות הדור, גובה הבניין, מספר הקומות בבניין, עיצוב הבניין, חלק מהקומות והדירות, מספרם ומיקומם של החניות והמחסנים (ככל שישנם), ושל הרכוש המשותף והכל מבלי שלרוכש תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר לכך, בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן.
4. ידוע לרוכש כי המפרט והתוכניות הנמסרים לו במעמד חתימת החוזה, ואשר הרוכש מצהיר כי עיין בהם לשביעות רצונו, לרבות בתוכניות המתייחסות לשאר חלקי הבניין שאינם הדירה, אינם סופיים, והם נתונים לשינויים ו/או השלמות הנובעים בין היתר מתכנון החברה את הפרויקט, מהיתר הבניה שיתקבל בפועל ומדרישת הרשויות, והכל בכפוף להוראות החוזה והמכרז.
5. לאור האמור, ידוע לרוכש, כי ככל שלא יתקבל היתר בניה לממכר, ו/או לא תימסר לחברה החזקה במקרקעין מאת רמ"י ו/או מי מטעמה ו/או לא נפתחו מסגרות אשראי במסגרת הליווי הבנקאי ו/או לא יתקבל פנקס שוברים, מכל סיבה שהיא, וזאת תוך 6 חודשים ממועד חתימת הצדדים על חוזה זה, אזי, הרוכש, יהיה רשאי תוך 30 ימים מתום התקופה הנ"ל, לבטל את החוזה על-ידי מתן הודעת ביטול בכתב לחברה, ואז יחול האמור בסעיף 12 להלן (להלן: "תקופת ההצעה" ו-"הודעת הביטול בהיעדר היתר בניה", בהתאמה).
- ביטול החוזה יכנס לתוקפו בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת הודעת הביטול אצל החברה. להסרת ספק יובהר, כי זכות הביטול כאמור, תעמוד לקונה בתקופת ההודעה בלבד.
6. לאחר קבלת היתר הבניה, תודיע החברה לרוכש בכתב כי התקבל היתר בניה (להלן: "ההודעה על קבלת היתר בניה"). הודעה זו תשמש אסמכתא לעניין מועד הקבלה של היתר הבניה לצורך כל דבר ועניין שבחוזה.
7. לאחר קבלת ההודעה על קבלת היתר הבניה, הרוכש יהא רשאי לעיין בהיתר הבניה במשרדי החברה.
8. ככל שהיתר הבניה, כפי שיוצא על-ידי הרשויות המוסמכות, או ככל שהתכניות (אף לאחר קבלת היתר הבניה) יכללו "שינוי מהותי", כהגדרתו להלן, אזי הרוכש יהא רשאי למסור לחברה הודעה

בכתב, בלתי מסויגת ובלתי מותנית, בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעת החברה לרוכש בכתב בדבר השינוי המהותי בממכר על רצונו בביטול החוזה (להלן: "הודעת הביטול עקב שינוי מהותי") וזאת מבלי שתעמוד לרוכש כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה. ניתנה הודעת ביטול עקב "שינוי מהותי" כאמור, יחול האמור בסעיף 12 להלן.

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

9. לא ניתנה הודעת ביטול עקב "שינוי מהותי" עד לתום 30 ימים ממועד קבלת ההודעה בדבר השינוי המהותי כאמור אזי במקרה כאמור החוזה יעמוד בתוקפו ויחייב את הצדדים לכל דבר ועניין ויחול האמור לעיל:

9.1. התוכניות ומפרט המכר המעודכנים, ככל שהיו, יחליפו, לכל דבר ועניין, את התוכניות ו/או מפרט המכר אשר צורפו כנספחים לחוזה. ככל שהרוכש יידרש לכך על ידי החברה, הוא מתחייב, תוך 21 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על קבלת היתר הבניה לחתום, על התוכניות ו/או מפרט המכר ו/או כל מסמך אחר שיידרש על ידי החברה בגין כך. ככל שלא יחתום הרוכש על המסמכים המעודכנים בתוך התקופה האמורה לעיל, ולאחר שניתנה לו הודעה נוספת בנושא בת 3 ימים מראש, יהווה הדבר הפרה יסודית של הרוכש.

9.2. לא חתם הרוכש על המסמכים שיידרשו כאמור בסעיף 9.1 לעיל, ולא בוטל החוזה על ידי החברה כתוצאה מהפרתו היסודית של הרוכש בשל אי חתימתו על המסמכים כאמור, המסמכים הרלוונטיים והמפורטים בסעיף 9.1 לעיל יחליפו ויבואו במקום מפרט המכר והתכניות שצורפו כנספחים לחוזה. במקרה כאמור, יחשב הרוכש כנותן הסכמתו למסמכים הרלוונטיים כמפורט בסעיף 9.1 לעיל, לכל דבר ועניין.

10. מבלי לגרוע מהאמור, בכל מקרה, הרוכש מתחייב לחתום, לבקשת החברה, על תכניות ומפרט עדכניים (בין אם מדובר בשינוי מהותי ובין אם לא), וזאת במועד שהחברה תורה לו. התכניות והמפרט אשר יחתמו על ידי הרוכש כאמור, יחליפו את התכניות והמפרט אשר נחתמו ביום חתימת החוזה. יובהר, כי אף אם לא חתם הרוכש על המסמכים המעודכנים כפי שנתבקש, יגבר האמור במסמכים המעודכנים ובמקרה של סתירה, בין המסמכים המעודכנים לבין המסמכים אשר צורפו לחוזה, יגבר האמור במסמכים המעודכנים ואלה יחליפו את התכניות והמפרט אשר צורפו לחוזה, וזאת בין אם נחתמו על ידי הרוכש ובין אם לא.

11. תוך 14 ימים עסקים ממועד חתימת הסכם הליווי, פתיחת מסגרות אשראי וקבלת פנקס השוברים בידי החברה, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב (להלן: "ההודעה על חתימת הסכם הליווי"), הרוכש מתחייב להתייצב במשרדי החברה ו/או אצל מי מטעמה בכדי לקבל לידיו את פנקס השוברים, לא יאוחר מ-7 ימים ממועד ההודעה על חתימת הסכם הליווי. למען הסר ספק מובהר כי ההתחייבות האמורה בסעיף זה, הינה התחייבות יסודית של הרוכש. להבטחת זכויותיו של הגורם המלווה, וככל שיידרש לכך הרוכש מתחייב להתייצב ולחתום אצל החברה ו/או אצל עורכי הדין, כהגדרתם בחוזה, בתוך 7 ימים ממועד דרישת החברה, על כתב התחייבות כלפי הגורם המלווה בנוסח שייקבע על ידו ו/או על כל מסמך אחר שיידרש על ידי הגורם המלווה.

12. **ביטול החוזה** - ניתנה הודעת הביטול על ידי הרוכש יחולו ההוראות הבאות:

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

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

12.3. הרוכש מתחייב לחתום, מיד עם דרישת החברה או עורכי הדין ולא יאוחר מחלוף 7 ימים ממועד דרישת החברה או עורכי הדין בכתב ובתיאום עמו, על תצהיר ביטול עסקה, הסכם ביטול, ו/או על כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול החוזה כדן, לרבות כל מסמך שיידרש על ידי החברה ו/או הגורם המלווה ו/או רשויות מיסוי מקרקעין. מבלי לגרוע מחובת

הרוכש לחתום על כל מסמכי הביטול כאמור, נותן הרוכש למיזם הכח הוראות בלתי חוזרות לעשות שימוש בייפוי הכח המצורף **כנספח ו'** לחוזה זה ולחתום בשמו על כל המסמכים שידרשו לשם הביטול כאמור.

12.4. הרוכש מתחייב להמציא, מיד עם דרישת החברה או עורכי הדין ולא יאוחר מחלוף 14 ימים ממועד דרישת החברה או עורכי הדין בכתב, כל מסמך ו/או אישור שיידרש, ככל שיידרש, לצורך ביטול החוזה כדין, לרבות אך לא רק - המצאת פנקס השוברים, ערבויות חוק המכר ומכתבי ההחרגה שהתקבלו אצלו (במקור), המצאת אישור ממיסוי מקרקעין לפיו בוטל ההסכם, וכן אישור סילוק המשכנתא של הרוכש מהבנק למשכנתאות (ככל שהרוכש לקח משכנתא) ושחרור החברה מכל התחייבות שנתנה לטובת מוסד פיננסי (ככל שנתנה).

12.5. בכפוף למילוי כל האמור בסעיפים 12.1 - 12.3 לעיל, הצדדים נותנים הוראה בלתי חוזרת לגורם המממן או לעוה"ד, לפי העניין, להשיב תוך 45 ימים מהתקיימות התנאים האמורים בסעיפים 12.1 - 12.4 לעיל, כל סכום ששולם על ידו לחברה על חשבון התמורה בלבד בערכו הריאלי (להלן: "**סכום ההשבה**").

12.6. סכום ההשבה יושב לרוכש באמצעות העברה בנקאית לחשבון הרוכש שפרטיו ימסרו לידי החברה במועד החתימה על חוזה זה וזאת בתוך 45 יום מיום ביטול ההסכם כדין, והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיפים 12.1 - 12.3 לעיל.

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

13. בוטל.

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

15. מונחים ומילים שהוגדרו בחוזה תהא להם אותה משמעות גם בנספח זה, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב פירוש אחר.

16. בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה לבין הוראות נספח זה, יקבעו ויגברו הוראות נספח זה.

17. נספח זה נחתם במועד חתימת החוזה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והוא גובר על הוראותיו של החוזה על נספחיו, לרבות נספח השינויים, במקרה של סתירה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום :**



נספח ד'

נספח ד' - פרטי הממכר, מועד המסירה והתמורה

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

בין: קבוצת נמיר בניה למגורים בע"מ, ח.פ. 516496098

מרח' הרצל 17, אשקלון

טל': \_\_\_\_\_

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

(ביחד ולחוד, להלן: "הרוכש")

(לאחר מסירת הממכר תהא כתובת הרוכש בממכר)

מצד שני;

כחלק בלתי נפרד מהחוזה מוסכם בזה בין הצדדים כדלהלן:

1. כללי

- 1.1 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בחוזה, אלא אם נקבע לו פירוש אחר בנספח זה, שאז יגבר הפירוש שנקבע לו בנספח זה על-פירושו בחוזה.
- 1.2 נספח זה יחשב כחלק בלתי נפרד מהחוזה, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות החוזה יקבע האמור בנספח זה.
- 1.3 תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה (למעט אם נאמר אחרת בנספח זה), והפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

"הבניין"

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

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

"הדירה"/ יחידת הדיור"

דירה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ בשטח כמפורט במפרט הטכני המצורף כנספח ב' להסכם זה, המצויה בקומה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ של הבניין, המסומנת בתכנית המצורפת כחלק מנספח א' לחוזה זה.

"הממכר"

- הדירה, והשטחים שיוצמדו אליה, כמפורט להלן:
- חניה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ כמסומן בתכנית המצורפת כחלק מנספח א' לחוזה זה.
- מחסן מס' (זמני) \_\_\_\_\_ כמסומן בתכנית המצורפת כחלק מנספח א' לחוזה זה.
- חלק יחסי מהרוכש המשותף.

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

מועד מסירת הדירה לידי הרוכש הינו ביום **15.02.2028**.

**"מועד המסירה"**

## 2. התמורה

2.1 בתמורה לרכישת הממכר כהגדרתו בחוזה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) כולל מע"מ (להלן: **"התמורה"**), והכל במועדים ובשיעורים המפורטים להלן:

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

2.1.2 תוך 45 ימים ממועד חתימת הרוכש על החוזה או תוך 14 ימי עסקים ממועד הודעת החברה לרוכש, כי הונפק פנקס השוברים לתשלום ועליו להתייב במשרדי החברה ו/או אצל מי מטעמה כדי לקבלו לידיו (להלן: **"הודעת החברה"**), לפי המאוחר מבין המועדים הנ"ל, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווים 13% מהתמורה (השלמה ל-20% מהתמורה) בכפוף לקבלת פנקס שוברים).

2.1.3 5 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים. מובהר כי, תשלום זה ישולם בכפוף לקבלת היתר בניה.

2.1.4 10 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.

2.1.5 15 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.

2.1.6 20 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.

2.1.7 25 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה)

מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.

2.1.8 30 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.

2.1.9 35 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.

2.1.10 14 ימים טרם המועד בו הוזמן הרוכש לקבל את החזקה בממכר לפי הוראות חוזה זה, לפי המוקדם, וכתנאי למסירה, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה והשלמה ל-100% מהתמורה) וכל סכום אחר שעל הרוכש לשלם לחברה על-פי הוראות החוזה (להלן: **"יתרת התמורה"**), כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי חוזה זה כלפי החברה ו/או הרלוונטיים למסירה.

2.1.11 ביצוע התשלומים הנקובים בסעיפים 2.1.2-2.1.10 מותנה בקבלת פנקס השוברים לתשלום כאמור לעיל.

2.1.12 ביצוע התשלומים הנקובים בסעיפים 2.1.3 – 2.1.10 מותנה בקבלת היתר בניה מלא לפרויקט.

2.1.13 ח-ן הנאמנות יפתח עבור החברה היזמית / הקבלן בלבד.

2.2 התשלומים המפורטים בסעיף 2 על סעיפיו הקטנים כוללים מס ערך מוסף בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף במועד החתימה על חוזה זה. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, ישלם הרוכש את המע"מ כפי שיהיה קבוע במועד ביצוע כל תשלום ותשלום ובכפוף להוראות הדין.

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

2.4 בוטל.

2.5 בוטל.

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

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

3. **הפרשי הצמדה**

- 3.1 כל תשלום בגין הממכר המצוין כנושא הפרשי הצמדה בהתאם להוראות נספח זה, לרבות ריבית פיגורים, ישולם לחברה בתוספת הפרשי הצמדה, ובהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן.
- 3.2 "המדד" - משמעו מדד תשומות הבנייה המתפרסם כל חודש על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל גוף אחר שיבוא במקומה או כל מדד אחר שיבוא במקומו.
- 3.3 "מדד הבסיס" – ככל ואין היתר בנייה, מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום קבלת ההיתר. ככל ויש היתר בניה ביום חתימת ההסכם, מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום חתימת ההסכם.
- 3.4 "המדד הקובע" - משמעו המדד שפורסם לאחרונה לפני המועד שנקבע לביצוע כל תשלום ואשר לא יפחת בשום מקרה ממדד הבסיס.
- 3.5 תנאי ההצמדה של התשלומים יהיו כמפורט להלן:
- 3.5.1 כל תשלום בגין הממכר המצוין כנושא הפרשי הצמדה, ישולם, כשהוא צמוד למדד באופן שבו אם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי עלה המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד הקובע, לעומת מדד הבסיס.
- 3.5.2 אם המדד הקובע יהא גבוה ממדד הבסיס, ישלם הרוכש לחברה את ההפרש בין הסכום ששולם על-ידו לבין הסכום שמגיע ממנו לחברה עקב הפרשי המדד הנ"ל. ירידה במדד הידוע או המדד הקובע לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הרוכש בהקטנת הסכום המקורי שעליו לשלם לחברה.
- 3.5.3 הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי החוזה ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה שמגיעים מהרוכש על פי החוזה ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים ו/או חלקם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 ימים מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה לפני מועד המסירה וכתנאי לה. כל סכום שישלם הרוכש יזקף תחילה על חשבון הפרשי הצמדה ולאחר מכן על חשבון הקרן.
- 3.5.4 מובהר בזאת, כי 20% הראשונים אשר ישולמו לחברה ע"י הקונה ע"ח רכישת הדירה לא יוצמדו למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות חוק המכר דירות וכי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר ע"ח רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה.
- 3.5.5 בוטל.

#### 4. ריבית פיגורים

- 4.1 לכל סכום שעל הרוכש לשלם בהתאם לחוזה ובהתאם לנספח זה (לרבות הפרשי הצמדה המחושבים למועד שנקבע לתשלום) ואשר לא ישולם במועד, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל (ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום כאמור בסעיף 13.3 לחוזה), ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 8% (להלן: "ריבית הפיגורים"). מובהר, כי האמור לעיל ביחס לריבית הפיגורים יחול בהדדיות ובהתאמה גם על החברה.
- 4.2 הרוכש מתחייב לשלם את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של כל תשלום והפרשי הצמדה בגיננו. כל סכום שישלם הרוכש יזקף תחילה (לאחר ניכוי סכום המע"מ) על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.
- 4.3 מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי להקנות לרוכש זכות לפגור בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על-פי החוזה ו/או נספח זה ו/או כדי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הרוכש על-פי חוזה ו/או נספח זה או על-פי כל דין, לרבות הוראות ביטול החוזה עקב ההפרה.

#### 5. הקדמת תשלומים

5.1 הרוכש רשאי להקדים תשלום מתשלומי התמורה לפני המועד הקבוע לתשלומם כמפורט בסעיף 2.1 לעיל. במקרה הקדמת ביצוע של תשלום כאמור בסעיף זה, ישלם הרוכש את התשלום שהוקדם בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל, כמפורט בהוראות נספח זה. מובהר כי לא יהא בהקדמת התשלומים כדי להקדים את חיובי החברה על-פי הוראות חוזה זה.

#### 6. שונות

6.1 המוכרת תמסור לרוכש הודעה בכתב כי הרוכש נדרש לאסוף את פנקס השוברים ביחס ליחידה ממשרדי המוכרת או ממשרד המכירות של הפרויקט, לפי בחירת המוכרת (להלן: "הודעת המוכרת בדבר קיומו של פנקס השוברים").

6.2 בוטל.

6.3 תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של הסכם המכר. למעט אם נאמר אחרת בנספח זה, הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.

6.4 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם המכר לבין הוראות נספח זה, יחולו ויחייבו בעניין שבסתירה הוראות נספח זה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

## נספח ה' - נספח הגורם המלווה

### נספח ה' להסכם המימון - נספח רוכשים

#### פרטי הרוכש

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, טלפון נייד: \_\_\_\_\_, טלפון: \_\_\_\_\_  
כתובת: \_\_\_\_\_ (להלן: "הרוכש")

#### פרטי המוכר

שם: \_\_\_\_\_ כתובת: \_\_\_\_\_ (להלן: "המוכר")

### נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגבינו נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן:

#### "הסכם הרכישה")

#### 1 הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" – מבנה או מספר מבנים המוקם/מים על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "נמיר באר יעקב".
- 1.2 "המקרקעין" – גוש 4233 חלקה 102 ב- באר יעקב.
- 1.3 "היחידה" – הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" – בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" – הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' \_\_\_\_\_ על שם המוכר בסניף \_\_\_\_\_ של הבנק.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

#### 2 מימון הבנק

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחויבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפינו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או יחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
- 2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון

הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

### 3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

- 3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.
- 3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחרגה.
- 3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.
- תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- 3.5 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:
  - 3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.
  - 3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.
  - 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מיידי.
- 3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
  - א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
  - ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
  - ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

### 4 השעבוד

- 4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).
- במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.
- 4.2 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.3 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

### 5 ערבות המכר

- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד התשומות בבניה למגורים<sup>1</sup> בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

<sup>1</sup> אם חוזי הרכישה נחתמו לפני 7/7/22 יש להשתמש בניסוח הקודם (שנהג קודם לתיקון מס' 9 לחוק) על מנת להתאים את הצמדת הערבות למדד שמחיר הדירה צמוד אליו בהתאם להסכם שנחתם טרם תחולת התיקון.

**6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש**

- 6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחרגה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- 6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

**7 ויתור על סודיות –**

- הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי ;
- 7.1 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן :
- 7.1.1 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק : שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד : "המידע").
- 7.1.2 מסירת המידע כאמור לעיל לבנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, תתבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.
- 7.2 לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

**8 כללי**

- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.4 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה :**

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
המוכר



נספח ו'

ייפוי כח בלתי חוזר

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

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, שנינו ביחד ו/או כל אחד מאיתנו לחוד (להלן יחד: "הרוכש") ממנה/ים בזה את עוה"ד גל אברהם ו/או מור אברהמוף ו/או לירון אושרוביץ ו/או תום אזר ו/או אסנת אילוז ו/או מרגו אלוש ו/או נתלי אסקירה ו/או אדוארד אסרייב ו/או שובל אקריש כרייף ו/או רעות ארביב אלימלך ו/או יותם בורלא ו/או ניר בן ציון נפתלי ו/או אור ברודנר אסרף ו/או שירן גבע ו/או אלי גוזלן ו/או יניב גורליק ו/או לינור גורן ו/או עומר גרינמן ו/או אתי דולב ו/או רעות דנק אורן ו/או נוי דרהם ו/או הילה דרורי ו/או שגיא המר ו/או אורי הרמלין ו/או שילה הרשקוביץ ו/או תום ובמן ו/או שיר וולק ו/או נעם וייס ו/או רן וישנייבסקי ו/או דניאל זאנה ו/או טל זייד רוזן ו/או אילת חותה ו/או שרונה חיים פור-אברמוביץ ו/או אמיר חן ו/או אודה-יה טילינגר ו/או אוהד טל ו/או לירי יניב ו/או שלומי כהן ו/או עוזרי כהן ו/או שירה כהן קוסמן ו/או תמר כנפי ו/או שגיא כץ ו/או בן לוי צדק ו/או יונתן ליבצייק ו/או סימון מגל ו/או ליאת נדלר ו/או בני נעים ו/או יעקב נפשי ו/או אורנית סופר-רובין ו/או מילי סינובר ו/או טלי סלטון-ישועה ו/או ירדן סעדיה ו/או מור פיאדה ו/או רינת פיה ו/או מיכל פקטור ו/או אליעד פרגיון ו/או עדי פרל ברקוביץ ו/או שובל פרץ ו/או בר פרקש ו/או ורד צרור גירסי ו/או אייל קוניאק ו/או אלונה קורמן גפני ו/או לינוי קטה ו/או הגר קרן-חכים ו/או מורן רביע-פררה ו/או קרן שוורץ ו/או דנה שוורץ דהן ו/או גלית שיצר ו/או עמרי שלה ו/או אדר שלו ו/או הילה שליט עפרון ו/או נופר שפירא ו/או אפרת שרון ו/או טל ששון - פרדמן ו/או בועז תבור ו/או כל עורך דין אחר ממשדד פישר מרחוב מנחם בגין 146, תל אביב, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "מיופיי הכוח"), להיות באי כוחינו הנכונים והחוקיים ולעשות בשמינו ו/או במקומינו, לפי שיקול דעתם המוחלט, את כל המעשים ו/או הפעולות להלן, ו/או כל אחד מהם בשלמות ו/או בחלקים בעת ובעונה אחת ו/או בזמנים שונים בקשר עם זכויותינו בדירה שמספרה (זמני) הינו \_\_\_\_\_, בקומה \_\_\_\_\_, הנבנית ו/או שתבנה בבניין מספר (זמני) \_\_\_\_\_, הנבנה ו/או יבנה במגרש 123, לפי תכנית תמל/1018/א, המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 102 בגוש 4233, המצויים בבאר יעקב, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן, או של חטיבת קרקע שהחלקות מהוות חלק ממנה (להלן בהתאמה: "הבניין", "המגרש", "המקרקעין" ו- "הדירה"), אשר רכשנו מ- **קבוצת נמיר בניה למגורים בע"מ, ח.פ.** 516496098 (להלן: "החברה") עפ"י הסכם מכר שנחתם בנינו לבין החברה (להלן: "ההסכם"):

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

4. להסכים או להתנגד לכל פעולות הפרצלציה, וכן לרשום ו/או להסיר ו/או לייחד הערות, לרבות הערות אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש, כולן או חלקן, ו/או על חלקות סמוכות ו/או חלקות משנה אשר ייווצרו כתוצאה מפעולות הפרצלציה, כל זאת עם הרשויות המוסמכות, ולהעביר חלקים מתוך המקרקעין ו/או המגרש לצורכי ציבור ו/או לצד ג' כלשהו, בתמורה או ללא תמורה.
5. להסכים, לבצע, לרשום או לגרום לפעולות הסדר ורישום המקרקעין, לאיחוד ו/או לחלוקת המקרקעין ולהעברת חלקים מהמקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") ו/או כל חוק אחר לצורך קיום התחייבויות החברה על פי ההסכם, הכל על פי שיקול דעת מיופי כוח/נו.
6. לחדש את הרישום בפנקסי המקרקעין בנוגע למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או לדירה, לרשום זיקה/ות הנאה ביחס למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או לדירה. לרשום ירושה ביחס למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, לשעבד את המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה, לתקן כל מיני רישומים ביחס למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, לתבוע חלוקה, חזקה, החזרת חזקה, פנוי, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה וכל זכות ו/או תביעה אחרת בקשר למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם ו/או לדירה.
7. מידי פעם בפעם לרשום, לבטל רישום, לחדש רישום, לייחד רישום, לצמצם רישום, לפדות, לתקן, לבטל, להעביר ו/או להתחייב ו/או להסכים לכל פעולה כאמור, כל זאת של כל חכירה, בעלות, הרשאה, משכנתא, עיקול שעבודים, ירושות, הסכמי שיתוף, הערות אזהרה למיניהן, זיקות הנאה למיניהן ו/או זכויות כלשהן על המקרקעין ו/או המגרש ו/או חלק מהם ו/או על הדירה או חלק ממנו או בכל הנוגע למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, בשלמות או באופן חלקי, לפני פרצלציה ו/או אחרי פרצלציה ו/או בעת רישום בית משותף על המקרקעין ו/או המגרש ו/או בכל דרך אחרת.
- 8.
- 8.1 לפעול מעת לעת אצל כל צד ג' לרבות השלטונות המוסמכים (בין עירוניים ובין ממשלתיים), ללא צורך בהסכמת/נו, לשם ביצוע תיקונים ו/או שינויים בהיתרי הבנייה, הגשת התנגדויות, מתן תשובות להתנגדויות בקשר עם כל הליך תכנוני אחר המתייחס למקרקעין ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם האמור, לרבות כל תכניות בניה ו/או תכניות הגשה ו/או תשריטים ו/או בקשות ו/או טפסים ו/או התחייבויות ו/או מסמכים הנדרשים על פי דין ו/או לשם קבלת ו/או הוצאת היתרי בניה, על המקרקעין ו/או המגרש, ולחתום על כל תכניות הבניה ו/או תכניות הגשה ו/או הבקשות ו/או הטפסים ו/או המסמכים הנדרשים על פי דין (להלן: "**תכניות הבניה**") לרבות תשריטים וכיוצ"ב, מסמכים שיגיש הרוכש לוועדה המקומית לתכנון ובניה בקשר לבניה על המקרקעין ו/או המגרש.
- 8.2 לבנות ו/או להקים ו/או לקבל את מלוא אחוזי הבניה בבת אחת ו/או בשלבים כדי לבנות כל מבנה ו/או בניין במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, בהתאם לרשיונות שיינתנו על ידי השלטונות המוסמכים, מעת לעת.
- 8.3 לבצע מפעם לפעם, פיתוח מכל מין וסוג שהוא במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, עבודות ביוב, תיעול, ניקוז, חשמל, סלילת כבישים, מדרכות, תאורה, גינון, אשפה, מתקני ציבור וכיו"ב, והכל בהתאם לרשיונות שיינתנו ע"י השלטונות המוסמכים.
- 8.4 להסכים לכל בקשה להוצאת היתר בניה ו/או לשינוי ו/או לבנייה נוספת על המקרקעין ו/או המגרש, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965, וכן לקבל בשמי/נו ובמקומינו הודעות עפ"י דין בקשר לכך.
- 8.5 לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה עם כל רשות מוסמכת ביחס לאגרות בניה, אגרות פיתוח, היטלים, מיסים, תשלומים, זכויות בניה וכיו"ב.
- 8.6 לקבל ו/או להעביר למקרקעין ו/או המגרש זכויות בניה ממגרשים ו/או חלקות אחרות, להעביר מהמקרקעין ו/או המגרש זכויות בניה למגרשים ו/או חלקות אחרות.
- 8.7 לאחד את המקרקעין ו/או המגרש עם חלקות נוספות ו/או מגרשים אחרים, סמוכות או אחרות.
9. לרשום ו/או לתקן ו/או לבטל ו/או למחוק ו/או לייחד הערות אזהרה ו/או להסכים לרישומן ו/או ביטולן, לרבות רישום ו/או מחיקת הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת משרד הבינוי והשיכון

ו/או חתימה על כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון בקשר עם רישום הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל-משרד הבינוי והשיכון וכן לחתום מכוח ייפוי כוח זה על כל בקשה ואו מסמך לצורך רישום הערות כאמור לעיל ו/או ביטול ו/או תיקון, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה, לטובת/ינו על המקרקעין ו/או על הדירה ו/או לטובת צדדים שלישיים, לרבות, אך לא רק, לטובת חברת חשמל, רשויות מקומיות, מוסדות פיננסיים, רוכשים אשר ירכשו זכויות במקרקעין וכל גורם אחר, לפי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי הכח בשמינו ובמקומינו, וכן לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או התחייבות אשר מיופי הכח ימצאו לנכון, לרבות אך לא רק, בקשר עם רישום ו/או ביטול הערת אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש ו/או על הדירה לטובת הרוכש ו/או לטובת רוכשים אשר ירכשו מאת הרוכש זכויות במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, ו/או בדירה, בחלקים מסוימים ו/או בלתי מסוימים. כמו כן, לחתום על התחייבויות מתאימות לשם רישום הערות אזהרה כאמור לעיל. לחתום על כתב הסכמה וכל מסמך אחר מכל סוג שהוא, ללא יוצא מן הכלל, שיהיה דרוש כדי לקבוע, להסכים או לאשר שהערת האזהרה הרשומה לטובת/ינו תירשם ותיוחד למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה ו/או לחלקה/ות שתיווצרנה במסגרת הליכי איחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או המגרש ו/או לחלקה/ות המשנה שתיווצרנה לאחר רישום הבניין, בין לבדו ובין ביחד עם בניין/נים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין ו/או המגרש, כבית משותף ואשר תירשמה בבעלות החברה.

10. לרשום ו/או להסכים לרישום הערות אזהרה ו/או וזיקת הנאה לטובת רוכשי זכויות כלשהן במקרקעין ו/או במגרש ו/או בכל חלק מהם ו/או לטובת רוכשי זכויות בבניין ו/או בבניינים אשר יבנה/ו ו/או נבנה/ו במקרקעין ו/או במגרש לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצרנה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן (להלן: "**הבניין הנוסף**") ו/או לטובת חליפיהם של כל אלה ו/או לטובת בנקים ו/או לטובת מוסדות פיננסיים אשר יתנו לרוכשים האמורים ו/או לטובת צדדים שלישיים.
11. לפעול לביטול רישומה של הערת אזהרה שנרשמה בניגוד להוראות ההסכם.
12. לרשום זכות חכירה ו/או בעלות ו/או זכויות שימוש ו/או זכויות מעבר ו/או כל זכות אחרת אשר תידרש לטובת חברת חשמל בקשר עם תחנת טרנספורמציה אשר תיבנה/נבנתה במקרקעין ו/או במגרש.
13. לחתום בשמינו ובמקומינו על כתב הסכמה לרשם המקרקעין לפיו רשאי הרוכש לעשות כל עסקה ו/או פעולה בקשר עם המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור רישום חכירות ו/או רישום משכנתאות ו/או רישום הערות אזהרה.
14. לחתום על התחייבות/יות לרישום משכנתאות על החכירה/ות ו/או על הבעלות אשר תירשם לטובת הרוכש על המקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או הדירה לטובת בנקים למשכנתאות ו/או מוסדות פיננסיים אחרים ו/או לטובת כל אדם ו/או כל גוף משפטי אשר יתנו בטחונות ו/או ערבויות להבטחת השקעותיהם של הרוכשים האמורים, בגין הלוואות שינתנו לרוכש. לרשום ו/או ליתן הסכמה לרישום הערות אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה לטובת הבנקים למשכנתאות ו/או המוסדות הפיננסיים כאמור לעיל בגין התחייבויות האמורות.
15. לחתום ו/או ליתן הסכמה לכל הסכם בקשר עם המקרקעין ו/או המגרש, לרבות הסכם ליווי בניה על המקרקעין ו/או המגרש.
16. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחינו ימצאו לנכון באשר לצמצום, שינוי, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**") כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם; כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, ביטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה.
17. להעביר ולהסב לחברת הביטוח, ככל שתוציא לינו פוליסה או פוליסות ביטוח ו/או לבנק, ככל שיתן לינו ערבות או ערבויות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הממכר לפי חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "**חברת הביטוח**") ו/או "**הבנק**" לפי העניין, את כל זכויותינו בממכר וכן את הערת האזהרה שנרשמה לטובת/ינו על הממכר - זאת במקרה שחברת הביטוח או הבנק ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי פוליסות הביטוח שחברת הביטוח הוציאה או תוציא לינו או על פי הערבות או הערבויות שהבנק הוציא או יוציא לינו.
18. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן: "**חוק המשכון**") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף

בעתיד (להלן: "המשכנתא"), את המקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או הדירה, ו/או זכויות חוזיות כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לי/נו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למיופי הכח הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופי הכח ימצאו/ו לנכון לפי שקול דעתנו/ם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב-1972) ו/או לפי סעיפים 38-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

19. לבקש ו/או לרשום ו/או להסכים לרשום את הבניין כבית משותף בין לבדו ובין ביחד עם בניין/נים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין ו/או המגרש, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או כל חוק אחר אשר יבוא במקומו וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר הדירות שיבנו ו/או בנויות בבניין על פי הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או על פי הוראות המפקח על הבתים המשותפים ו/או רשם המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו על ידי מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומים אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לי/נו או שיהיו לי/נו בדירה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.

20. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה - לחתום על כל תקנון ו/או הרשאה ולהוציא חלקים מתוך הרכוש המשותף ולהצמידם לדירה ו/או לדירות אחרות בבניין ו/או בבניין הנוספים וכן לתקן ו/או לשנות את צווי הבית המשותף אשר יינתנו על המקרקעין ו/או המגרש וכל חלק ממנה ואת התקנון שירשם וכן לערוך ו/או לחתום ו/או לרשום הסכמי שיתוף בין הדיירים בבית המשותף או לחתום על הסכם ניהול ואחזקה עם חברת ניהול ו/או לחתום על כל הסכם אחר הקובע זכויות והסדרים בין דיירי הבית המשותף לרבות לקבוע, כי דרכי הכניסה והיציאה לחניון המשותף ומתקנים נוספים יהיו משותפים לבניין ולבניין/נים הנוספים וכי ההחזקה והניהול של הבניין והבניין/נים הנוספים יהיו נפרדים.

21. לכלול בתקנון או לרשום בדרך אחרת את הסכם הניהול שנחתם בינינו לבין החברה ו/או הוראות הכלולות בחוזה שבינינו לבין החברה המתייחסות לניהול ולאחזקה של הרכוש המשותף, הכל לפי שיקול דעתם של מיופי הכח.

22. להתקשר עם חברת הניהול בהסכם לשם אספקת שירותים לבניין ו/או לבית המשותף ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין (לעיל ולהלן: "הסכם ניהול") ולבקש או להסכים לרשום את הסכם הניהול בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי רישום הערה, בין על ידי הכללת הסכם הניהול או כל חלק ממנו בתקנון הבית המשותף ובין בכל דרך אחרת, ולעשות את כל הפעולות, הדברים והעניינים הקשורים בהתחייבויותינו עפ"י הסכם הניהול שאנינו ו/או מי מאיתנו רשאים, יכולים ו/או זכאים לעשות ולפעול הן עתה והן בעתיד וללא כל סייג ו/או הגבלה שהם.

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

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

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

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

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

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

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

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

27.4 לשלם את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום אחר ללא יוצא מן הכלל לכל רשות ואדם שהוא, עבורי/נו ובמקומי/נו, לשם ביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה, ובכלל זה להגיש השגות ו/או תביעות ו/או בקשות בקשר עם ביצוע תשלום כל האמור לעיל.

27.5 במקרה של ביטול ההסכם ו/או אי כניסתו לתוקף, להודיע בשמי/נו ובמקומי/נו לרשויות השונות, לרבות רשויות מיסוי מקרקעין, על ביטול ההסכם, ולחתום על מסמכי ביטול ו/או הצהרות ו/או תצהירים ו/או דיווחים דרושים על פי כל דין ו/או על פי דרישת הרשויות המוסמכות, לשם דיווח על ביטול ההסכם לאותן הרשויות.

27.6 פירוט הפעולות הנ"ל אינו בא לצמצום או הגבלת הפעולות שמיופי הכוח ימצאו לנכון ויש לראותן במובן הרחב ביותר, ועל כן הנני/ו מצהיר/ים כי מיופי הכח יוכלו לפעול ולבצע את כל או חלק מהפעולות הנ"ל כפי שאני/ו עצמי/נו יכולים לפעול אישית וכל כתב שמיופי הכוח יחתמו בנדון, יתקבל ע"י רשם המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל כמספק לצורך ביצוע כל או איזו מהפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.

27.7 מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כח זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיני/והם של מיופי הכח.

28. כל מה שיעשה/ו מורשי/נו ו/או מיופי/ה הכח הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לייפוי כח זה יחייב אותי/נו ויפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשי/נו ואת מנהלי עיזבוננו ואת כל מי שיבוא בשמי/נו ו/או במקומי/נו ואת כל הבאים מכוחנו והריני/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשי/נו שיעשו בתוקף כח הרשאה זה לפי שיקול דעתם ומשחרר/ים אותם/ם מכל אחריות כלפיו/ם בקשר למעשיו/הם הנ"ל.

29. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו רשאי/ים לבטלו ו/או לשנותו, באיזה אופן שהוא, היות והוא נועד להבטיח את זכויות צד ג' הקשורים לפרויקטים הנבנים על המקרקעין ו/או המגרש, לרבות בנק הפועלים בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או מזרחי טפחות בע"מ ו/או בנק

עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ ו/או משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק ירושלים לפתוח ולמשכנתאות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ ו/או בנק איגוד לישראל בע"מ ו/או כלל ביטוח בע"מ ו/או בנק ירושלים בע"מ ו/או כל בנק ו/או מוסד פיננסי אחר (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו לעיל ולהלן "הבנק" לפי עניין) ולרבות החברה, בעלי/מחזיקי/רוכשי הדירות ו/או רוכשי חלקים אחרים במקרקעין ו/או במגרש ו/או בבניין ו/או כל בעל זכויות אחר במקרקעין ו/או במגרש ו/או בבניין.

30. הזכויות והסמכויות המוקנות למיזם הכוח הינן מהותיות ולא טכניות, באות להרחיב את הסמכויות לפי הסכם, כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמינו ובמקומינו את כל אשר אננו רשאים לעשות בעצמינו ו/או באמצעות אחרים בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין ו/או המגרש.

31. הנני/נאשר/ים ומסכים/ים בזה מראש לכל הפעולות שתעשנה על ידי כל אחד ממיופי הכוח או מי שיתמנה על ידם לפי ייפוי כוח זה ובהתאם להוראות ההסכם.

32. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררני/נו מן החובה למלא בעצמינו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה, הנני/נו מסכים/ים כי עוה"ד מיופי כחינו, ייצגו את החברה ו/או את חברת הניהול בביצוע כל או חלק מהפעולות על פי ייפוי כוח זה וידוע לי/נו כי מיופי כחינו אינם עורכי דינו/נו לצורך ההסכם לפיו רכשתי/נו את הזכויות בדירה (לרבות כל תוספת ו/או תיקון ו/או שינוי להסכם הנ"ל) וביצועו.

33. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי העניין.

ולראיה באתי/נו על החתום, היום \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

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

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
תאריך

## נספח ז' - כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירת מחיר מטרה

### חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום \_\_\_\_\_ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

אנו החתומים מטה, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, חתמתנו/נו על "הסכם מכר דירת מחיר מטרה" בפרויקט \_\_\_\_\_ אשר מצוי בעיר באר יעקב על כל הצמדותיה (תקרא להלן: "דירת מחיר מטרה") עם החברה קבוצת נמיר בניה למגורים בע"מ, ח.פ. 516496098 (להלן: "החברה").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי החברה כדירה במחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/260/2022 במקרקעין הידועים כחלקה 102 בגוש 4233 בו זכתה החברה (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. אני/אנו מצהירים ומתחייבים בזאת:

1.1. כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על-פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מטרה. כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע בייעוד מגורים" בנוסח המצ"ב לנספח זה.

1.2. כי לא נמכור את הדירה כהגדרתה בחוזה המכר, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה מטעם משרד הבינוי והשיכון שבעקבותיה התקשרנו בחוזה לרכישת הדירה, לפי המוקדם מביניהם. כמו כן, כי לא א/נחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה כהגדרתה בחוזה זה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

1. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על-ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתה בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פירעון הלוואה על-ידינו לבנק.

2. הנני/נו מבקשים ומסכימים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר מטרה, על-פי כתב התחייבות/ינו זה.

3. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכימים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותינו זו, אחוייב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

### אישור עו"ד

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

### תצהיר

תאריך \_\_\_\_\_

עו"ד, \_\_\_\_\_

## חסר קרקע ביעוד מגורים

1. הרינו מצהירים כי אין לנו ו/או לתא משפחתנו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"-יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או ילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש במצטבר) בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:
2. בבעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
3. זכות על-פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות ו/או זכות בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב, לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב שבו המבקש הסתלק מעיזבון).
4. זכויות בנחלה או במשק עזר על-פי הסכם (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכח חברותו בקיבוץ.
5. זכויות בדירה או בקרקע באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.
6. זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
7. הרינו מצהירים כי ככל ויהיו בידינו ו/או לתא משפחתנו ו/או למי מיחידיו זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על חוזה המכר לרכישת דירה במחיר מטרה, אדווח/נדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר/י קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכויות תישלל ממני/מאיתנו ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטרה נשוא הזכייה.

### הגדרות:

### תא משפחתי:

8. זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
9. זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
10. הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
11. הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

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

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

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

### אישור עו"ד

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

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



## נספח ח' - כתב התחייבות משפר דיור רוכש דירת מחיר מטרה

### חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

אנו החתומים מטה, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, חתמנו על "חוזה מכר דירת מחיר מטרה" בפרייקט \_\_\_\_\_ אשר מצוי בעיר באר יעקב על כל הצמדותיה (תקרא להלן: "דירת מחיר מטרה") עם חברת קבוצת נמיר בניה למגורים בע"מ, ח.פ. 516496098 להלן: "החברה").

ידוע לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי החברה כדירה במחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/260/2022 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז"), על-ידי הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

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

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

### אישור עו"ד

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

\_\_\_\_\_  
עו"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך

## תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים

1. הרינו מצהירים כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו 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 במצטבר) בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, , כמפורט להלן:
2. בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
3. זכות על-פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב. לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב שבו המבקש הסתלק מעיזבון).
4. זכויות בנחלה או במשק עזר על-פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכח חברותו בקיבוץ.
5. זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
6. זכויות בדירה או בקרקע באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.

### הגדרות:

### תא משפחתי:

7. זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
8. זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
9. הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
10. הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

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

### אישור עו"ד

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

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

**נספח ט' - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים**  
**חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום \_\_\_\_\_ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")**

אנו החתומים מטה, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות קבוצת נמיר בניה למגורים בע"מ, ח.פ. 516496098 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגדרה לבחירה ולרכישת דירה מהחברה בפרויקט דירה במחיר מטרה בעיר באר יעקב הממוקם על מגרש 123 לפי תב"ע מספר תמל/1018/א והמצוי בחלקה 102 בגוש 4233 בהתאם למכרז מספר מר/260/2022 במסלול מחיר מטרה.
2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכישת דירה בפרויקט בתנאי מחיר מטרה הינו כי לא מתקיימים התנאים המפורטים להלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
  - 2.1. כי אנו ו/או קרובי משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מטעמה (לרבות קבלן מבצע, חברת בת ו/או חברת אם, חברה קשורה, משווק וכד') ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "החוק").
  - 2.2. כי אנו ו/או קרובי משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או על זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
  - 2.3. כי החברה ו/או מי מבעליה ו/או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרתם מונחים אלו בחוק.
  - 2.4. "קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הוראה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה, כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.
3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שיגרם להם וידוע לנו כי ייתכן שאף תבוטל רכישתנו של הדירה.

**ולראיה באנו על החתום ביום: \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפניי, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, אשר זוהו על-ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרותיהם דלעיל וחתמו עליה בפני.

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

**נספח י' - הודעה לרוכש**  
**חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום \_\_\_\_\_ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")**

לכבוד קבוצת נמיר בניה למגורים בע"מ, ח.פ. 516496098

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

הריני לאשר כי הובהרו לי זכויותיי על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד-1974 (להלן: "החוק"), בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על-ידי בקשר עם רכישת הדירה (הדירה על כל הצמדותיה תקרא להלן: "הדירה"), ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, לרבות:

4. על-פי סעיף 2 לחוק הקובע כי לא יקבל מוכר מרוכש, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה של שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

4.1. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה;

4.2. ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל ההכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1.1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;

4.3. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה 1.1 לעיל;

4.4. 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;

4.5. 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.

5. הריני מאשר כי קיבלתי הודעה בכתב על זכותי על פי החוק להבטחת הכספים שישולמו על ידי על חשבון מחיר הדירה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה, ולבקשתי גם קבלת העתק של הוראות החוק בנוסחו בחתימת הסכם זה.

**ולראיה באנו על החתום ביום \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_

## נספח 1'

הודעה לרוכש דירה בדבר העדר ליווי פיננסי לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות),

התשל"ה-1974

לכבוד :

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן: "הרוכש")

בהתאם להוראות סעיפים 1א2(ב) ו-6 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), ובקשר לחוזה המכר שבין קבוצת נמיר בניה למגורים בע"מ, ח.פ. 516496098 (להלן: "המוכר") לבין הרוכש, להלן הודעתי על כך שלא התקשרתי עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי.

(1) ליווי פיננסי-

נכון למועד חתימת חוזה המכר, טרם נחתם הסכם למתן ליווי פיננסי בנוגע לפרויקט שבו נכללת הדירה נשוא חוזה המכר; בכוונת המוכר להתקשר עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי.

(2) הסדר שוברים-

התשלומים בעבור הדירה לא ישולמו באמצעות שוברים לחשבון ליווי אצל תאגיד בנקאי או מבטח.

ולראיה באנו על החתום ביום \_\_\_\_\_ :

קבוצת נמיר בניה למגורים בע"מ, ח.פ.

516496098

נספח יא' - כתב הוראות לנאמן

חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום \_\_\_\_\_ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

לכבוד עו"ד \_\_\_\_\_

הנדון: כתב הוראות בלתי חוזרות לנאמן

אנו הח"מ, **קבוצת נמיר בניה למגורים בע"מ, ח.פ. 516496098** (להלן: "החברה") ו- \_\_\_\_\_ (להלן: "הרוכש") פונים אליך על מנת שתשמש כנאמן עבורנו, בהתאם להוראות הסכם המכר שנחתם בין החברה לבין הרוכש ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "הסכם המכר") ועל-פי ההוראות שלהלן.

1. לכל מונח או ביטוי בכתב הוראות זה תהא המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר, למעט אם נקבע במפורש אחרת בכתב הוראות זה.
2. אתה תחזיק בנאמנות עבורנו את הערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 שימסרו לך על-ידי הרוכש, לרבות ערבויות שהוסבו לטובת מוסדות פיננסיים מהם נטלו/רוכש/י היחידות הלוואות, ככל שנטלו (להלן: "הערבויות"), עד להתקיים התנאים המצטברים הבאים, ועם התקיימותם תשיב את הערבויות לידי הגורם המלווה:
  - 2.1 נמסר לך אישור, החתום על-ידי הרוכש או החברה המאשר, כי החזקה בממכר נמסרה לרוכש (המצאת העתק פרוטוקול המסירה, על-ידי החברה, לידך, החתום על-ידי הרוכש או החברה, תהווה ראייה מספקת לעניין זה).
  - 2.2 נמסר לך אישור, החתום על-ידי החברה, המאשר כי מלוא תמורת הממכר שולמה על-ידי הרוכש לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום.
  - 2.3 נמסרו לך אישורים בהתאם לתקנות המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה) התשפ"א-2021, לפיו (1) הרשות המקומית הנפיקה לגבי דירה או לגבי בניין שהדירה היא חלק ממנו והדירה לא הוחרגה מההנפקה לבניין, אחד או יותר מאלה: (א) תעודת גמר או (ב) אישור אכלוס. (2) אישור כי החברה חיברה את הדירה לתשתית חשמל קבועה או זמנית ואישור על כך התקבל מחברת החשמל או הרשות המקומית שבתחומה נמצאת הדירה. (3) אישור כי החברה חיברה את הדירה לתשתית מים קבועה או זמנית ואישור על כך התקבל מתאגיד המים העירוני או הרשות המקומית שבתחומם נמצאת הדירה.
  - 2.4 נמסר לך אישור לשכת רישום המקרקעין (אישור על רישום פעולה) בדבר רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין הסכם המכר (על זכויות החכירה של החברה) או לחלופין נחתם חוזה חכירה פרטני, כהגדרתו בחוזה, בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בממכר על שם הרוכש, כשהממכר נקי מכל עיקול, שעבוד, משכנתה וזכות צד ג' אחרת, פרט למשכנתה לטובת הגורם המלווה (אשר החרגתה תאושר במסגרת מכתב ההחרגה הסופי), להערה ו/או כל רישום אחר המתייחס להלוואה שתילקח על-ידי הרוכש לצורך מימון הממכר ולכל עיקול ו/או צו ו/או הערה ו/או זכות צד ג' הקשורים ברוכש ו/או שירשמו עפ"י כל דין.
- 3.4.1 נמסר לך מכתב ההחרגה סופי מאת הגורם המלווה בנוסח המקובל אצל הגורם המלווה באותה עת. מוסכם, כי מסירתו של המכתב האמור יכול ותבצע על-ידי הגורם המלווה לידך, בו זמנית, במעמד וכנגד החזרתן של הערבויות לגורם המלווה.
3. מיד עם התקיים התנאים בחוק המכר (הבטחת השקעות) המתירים את ביטול ערבויות חוק המכר, כל ערבויות חוק המכר שניתנו לרוכש, תהיינה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש, וזאת בין אם הוחזרו על-ידי הרוכש ובין אם לאו.
4. על אף האמור לעיל, יהיה עליך להשיב את הערבויות, המוחזקות בידיך הנאמנות, לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב מאת הרוכש לפיה נתקיימה אחת מעילות מימוש הערבות על-פי תנאי ערבות חוק המכר, הכוללת אסמכתאות התומכות בטענתו וכן תצהיר חתום ומאומת על-ידי עו"ד בו מפורטות נסיבות עילת המימוש הנטענת וזאת כל עוד הערבות בתוקף.
5. החברה והרוכש פוטרם אותך בזאת מכל אחריות בקשר עם הערבויות, למעט אם פעלת ברשלנות או בזדון ו/או בניגוד להוראות כתב זה.

בכבוד רב,

קבוצת נמיר בניה למגורים  
בע"מ, ח.פ. 516496098

הנני מסכים לאמור לעיל

\_\_\_\_\_, עו"ד

\_\_\_\_\_  
ת.ז.

\_\_\_\_\_  
ת.ז.

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
קבוצת נמיר בניה למגורים בע"מ  
ח.פ. - 516496098

## נספח יב' - מאגר מידע ודיוור ישיר

### חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

1. במסגרת ההתקשרות בחוזה הרוכש עשוי להתבקש למסור לחברה פרטים שונים אודותיו, לרבות שם מלא, מספר תעודת זהות או דרכון, כתובת מגורים, כתובת דוא"ל, מספר טלפון ופרטים מזהים נוספים, כפי שיידרשו מעת לעת (להלן: "המידע").
2. הרוכש יודע ומסכים לכך שמידע אשר נמסר ו/או יימסר על-ידו לחברה יכול שיוחזק, כולו או חלקו, במאגר מידע של החברה ו/או גופים אחרים מטעמו, אשר ישמש אותם לצרכי קיום וביצוע התחייבויות החברה על-פי החוזה וכל הקשור והנלווה לכך, וככל שיידרש יימסר לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך קיום וביצוע החוזה ו/או בקשר עם הפרויקט (לרבות אך מבלי למצות – הממונה על חוק המכר מטעם משרד הבינוי והשיכון, הרשות המקומית, חברת חשמל, חברת הגז, הגוף מנפיק הבטוחה, הבנק, המוסד הכספי, ועד הבית/ חברת הניהול/ נציגות הדיירים וכיו"ב) והרוכש מוותר בזאת על כל טענה כלפי החברה בנוגע למסירת מידע כאמור. ידוע לרוכש, כי המידע שנמסר ו/או יימסר על ידו נמסר ו/או יימסר מרצונו החופשי ובהסכמתו המודעת וכי אין עליו חובה חוקית למסור מידע זה אולם מידע זה הכרחי לצורך הוצאת העסקה נשוא חוזה זה לפועל. החברה תהיה רשאית לרשום את המידע בפנקס מאגרי המידע, ככל שחלה חובה לרושמו על פי דין.
3. הפרטים והמידע אודות הרוכש לא יימסרו לידי צדדים שלישיים ללא הסכמת הרוכש מראש, אלא ככל שהדבר הותר במסגרת חוזה זה לעיל ולהלן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית להעביר לצדדים שלישיים את הפרטים האישיים והמידע שנאסף אודות הרוכש במקרים המפורטים להלן: (א) לנותני שירותים של החברה, על מנת שהחברה תוכל לבצע את התחייבויותיה לפי החוזה; (ב) לחברות שונות בקבוצת החברה ולחברות קשורות אליה; (ג) במקרה שהרוכש יפר את החוזה עם החברה או יבצע בקשר להתקשרות עם החברה פעולות בניגוד לדין או ניסיון לבצע פעולות כאלה; (ד) אם תתקבל בידי החברה צו שיפוטי המורה לה למסור את פרטי הרוכש או המידע אודותיו לצד שלישי; (ה) במקרה שהחברה תסבור, כי מסירת המידע נחוצה כדי למנוע נזק חמור לגופו או לרכושו של הרוכש או לגופו או לרכושו של אחר; ו-ו) במקרה של מכירת מניות החברה או עיקר נכסיה, במסגרת עסקת השקעה בחברה או במסגרת משא ומתן לעסקה כאמור, ככל שהעברת המידע דרושה לצורך ביצוע עסקה כאמור.
4. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור, הרוכש יודע ומסכים לכך שהחברה ו/או מי מטעמה רשאים לעשות שימוש במידע שנמסר ו/או יימסר על ידו לצרכים מסחריים ו/או שיווקיים לרבות באמצעות דיוור ישיר ושירותי דיוור ישיר בכל אמצעי מדיה שהוא (לרבות באמצעות דואר אלקטרוני, הודעות SMS ו-MMS, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפוני אוטומטי, דברי דואר, שיחות טלפון וכו') בכפוף להוראות כל דין וכן שימושים סטטיסטיים אחרים (שאין בהם לכשעצמם לזהות אותו באופן אישי). כמו כן, הרוכש מסכים לקבל פרסומות מאת החברה ו/או מי מטעמה ו/או צדדים שלישיים בכל אמצעי מדיה שהוא (לרבות באמצעות דואר אלקטרוני, הודעות SMS ו-MMS, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפוני אוטומטי וכו') בהתאם להוראות חוק התקשורת (בזק ושירותים) – התשמ"ב, 1982.
5. על-פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, כל אדם זכאי לעיין בעצמו, או על ידי בא-כוחו שהרשהו בכתב או על ידי אפוטרופוסו, במידע שעליו המוחזק במאגר מידע. אדם שעיין במידע שעליו ומצא כי אינו נכון, שלם, ברור או מעודכן, רשאי לפנות לבעל מאגר המידע בבקשה לתקן את המידע או למוחקו. אם, מסיבה כלשהי הרוכש מעוניין למחוק, לתקן או לשנות את המידע האישי שלו, הוא יכול לעשות זאת באמצעות שליחת הודעה בכתב לחברה או באמצעות הודעת דוא"ל הכוללת את בקשתו לכתובת [\_\_\_\_@\_\_\_\_], והחברה תעשה מאמצים סבירים לבצע זאת או לסרב לבקשת הרוכש בתוך 30 יום, בכפוף להוראות כל דין. בנוסף, אם המידע שבמאגרי החברה משמש לצורך פניה אישית אל הרוכש, בהתבסס על השתייכותו לקבוצת אוכלוסין, שנקבעה על פי איפיון אחד או יותר של בני אדם ששמותיהם כלולים במאגר ("פניה בהצעה מסחרית"), כי אז הרוכש זכאי על-פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 לדרוש בכתב שהמידע המתייחס אליו יימחק ממאגר המידע. החברה תמחק במקרה זה מידע הדרוש לה רק כדי לפנות אל הרוכש בהצעות מסחריות כאמור לעיל. מידע הדרוש לחברה לשם ניהול עסקיה - לרבות תיעוד פעולות מסחריות ואחרות שביצע הרוכש אל מול החברה - יוסף להישמר במאגרי החברה על-פי דין, אך לא ישמש עוד לצורך פניות אל הרוכש.
6. יצוין, כי החברה עושה שימוש במערכות אבטחת מידע כדי למנוע גישה בלתי מורשית למידע שבידיה. עם זאת, אין באפשרות החברה להבטיח שמערכות המידע של החברה תהיינה חסינות באופן מוחלט מפני גישה בלתי מורשית למידע המאוחסן על ידה, והיא לא תהיה אחראית לכל נזק שייגרם עקב חדירה למידע המוחזק בידיה, בכפוף להוראות כל דין.

7. אני מסכים/ לא מסכים לאמור לעיל.

---

[חתימת הרוכש]



## נספח יג' - הסכם למתן שירותי ניהול ואחזקה

חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום \_\_\_\_\_ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "חוזה המכר")

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**בין:** קבוצת נמיר בניה למגורים בע"מ ח.פ. 516496098

מרח' הרצל 17, אשקלון

(או כל חברת ניהול אחרת, בהתאם להוראות חוזה המכר, כהגדרתו להלן)

(להלן: "חברת הניהול" או "החברה")

### מצד אחד;

**לבין:**

\_\_\_\_\_ ת.ז., \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז., \_\_\_\_\_

מרח': \_\_\_\_\_,

טל': \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_

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

### מצד שני;

**הואיל** ובהתאם לחוזה מכר אשר נחתם בין הדייר לבין קבוצת נמיר בניה למגורים בע"מ ח.פ. 516496098 (להלן: "היזם", בהתאמה) הדייר רכש את הדירה, כהגדרתה בחוזה המכר (להלן: "הדירה"), המצויה בבניין כהגדרתו להלן, והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה המכר;

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

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

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

### **לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

#### **1. מבוא, נספחים**

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

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

#### **2. הגדרות**

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

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

כהגדרתם בחוזה המכר ובכפוף להוראותיו.	-	"המקרקעין"
כהגדרתו בחוזה המכר ובכפוף להוראותיו.	-	"הבניין"
יתר הבניינים שנבנים/שייבנו על המקרקעין במסגרת הפרויקט, כהגדרתו להלן.	-	"הבניינים הנוספים"
כהגדרתו בחוזה המכר ובכפוף להוראותיו. במקרה והפרויקט יבנה בשלבים, אזי הגדרה זו, כל עוד לא הסתיימה בנייתם של השלבים הרלוונטיים, תתייחס אך ורק לחלקי הפרויקט שבנייתם הסתיימה.	-	"הפרויקט"
כל יחידות הדיור ו/או השטחים המיועדים למכירה ו/או להשכרה בבניין ו/או בפרויקט, ולמעט הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן.		"יחידות הדיור" או "יחידות הדיור"
כל אותם החלקים ו/או השטחים ו/או המעברים ו/או המתקנים ו/או המערכות של המקרקעין ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט אשר נאסר על-פי דין להצמידם ו/או אשר לא הוצאו מהרכוש המשותף, בהתאם לשיקול דעתו הסביר של היזם, והכל בכפוף להוראות חוזה המכר ולחוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, כגון :	-	"רכוש משותף"
מבואות כניסה, חדרי המדרגות, דרכי המעבר בחניון, פרוזדורים, מעליות, פירי מעליות, מתקני ומערכות כיבוי אש, מערכות מכניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אוויר המשרתים את כלל הדיירים בשטחים לשימוש משותף, גנרטור, גינות, חלק מהגגות, קירות חיצוניים, חדרי אשפה וכיוצ"ב שטחים המיועדים לשרת את הדיירים בבניין ו/או חלק מהם, וכן לעניין הסכם זה בלבד, גם חניות ו/או חלקים בבניין ו/או בפרויקט שיקבעו בתקנון הבית המשותף כרכוש משותף.		
אין באמור לעיל, כדי להכליל בשטחי הרכוש המשותף של הבניין ו/או הפרויקט שטחים ו/או מתקנים שלא הוגדרו בחוזה המכר או במפרט המצורף אליו כרכוש משותף.		
כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, אשר יירשם בלשכת רישום מקרקעין בכל דרך שתבחר, לפי שיקול דעתו הסביר של היזם, בכפוף לכל דין ולהוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין.	-	"בית משותף"
שיעור החלק ברכוש המשותף אשר יוצמד לכל יחידה ושייקבע על-פי הוראות סעיפים 57 ו-59 לחוק המקרקעין והכל בכפוף לשיקול דעתו הסביר של היזם, להוראות הסכם זה, לתקנון הבית המשותף שיירשם ולהוראות הדין כפי שיהיו בעת רישום הבית המשותף.		"חלק יחסי"
השירותים המפורטים בסעיף 3 להלן.		"שירותי הניהול"
כל מי שהינו או שיהיה, מעת לעת, החוכר ו/או הזכאי להירשם כחוכר ו/או השוכר ו/או המחזיק ו/או המשתמש על-פי רשות כדין בשטח כלשהו של יחידה/ות בבניין ו/או בפרויקט.		"דייר" או "דיירים"
נציגות הבית המשותף אשר תיבחר כדין על-ידי הדיירים בבניין.		"הנציגות"
מוסכם, כי עם הקמתה ובחירתה כדין של הנציגות, תפעל חברת הניהול תוך תיאום עם הנציגות. כן מוסכם, כי כל החלטה ו/או פעולה של הנציגות וכל סיכום בינה לבין חברת הניהול בכל דבר הנוגע לביצוע הוראות הסכם זה ולביצוע השירותים, יחייבו את הדייר כאילו הוסכמו על ידו. כמו כן מוסכם שבהעדר חברת ניהול יהיו כל הזכויות, החובות והסמכויות הנתונות לה על-פי הסכם זה בידי הנציגות.		
חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.		"חוק המקרקעין"

3. שירותי הניהול

3.1. חברת הניהול מתחייבת לבצע את השירותים ו/או הפעולות שיידרשו לפי מיטב שיקול דעתה ו/או על ידי הרשויות המוסמכות לצורך ניהולו, הפעלתו, אחזקתו ותפקודו של הרכוש המשותף לבניין, באופן תקין וברמה המקובלת בפרויקטים מסוג זה ולקבוע את היקפם וסוגם והכל

בתיאום עם הנציגות והוראות הסכם זה ואשר יכללו, בין היתר, את השירותים המפורטים להלן (להלן: "שירותי הניהול"):

- 3.1.1. ניהול, הפעלה, תיקון, שימור, שיפוץ, חידוש, טיפוח ואחזקה שוטפת (תקופתית ומונעת), צביעה, איטום, זיפות, תפעול תיקוני בדק ואחריות מול היזם ו/או הקבלן המבצע של הפרויקט, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים בבניין ו/או בפרויקט ותפעול מתקנים הנדסיים בבניין ו/או בפרויקט ו/או בכל חלק מהם והכל ביחס לרכוש המשותף ליחידות המגורים בבניין.
- 3.1.2. ניקיון, תחזוקה, תאורה, חשמל, הדברה של הרכוש המשותף ליחידות המגורים בבניין, לרבות (אך לא רק) של החניון כולל טיפול במערכת הבקרה של החניון (מחסום כניסה ויציאה).
- 3.1.3. גינון וטיפול שוטף של הגינות והצמחייה בשטחי הרכוש המשותף ליחידות המגורים בבניין.
- 3.1.4. טיפול בתשלומי חובה, מיסים, חיובים, אגרות והיטלים ככל שחלים ו/או שיחולו על שטחי הרכוש המשותף ואשר אינם משולמים ישירות על ידי הדיירים לרשויות הרלוונטיות, ובתשלומים בגין אספקת חשמל, מים וכיוצא בלשטחי הרכוש המשותף ליחידות המגורים בבניין.
- 3.1.5. הפעלת משרד לצורך טיפול במכלול שירותי הניהול כמפורט בסעיף 3.5 להלן.
- 3.1.6. גביית דמי הניהול בגין הרכוש המשותף ליחידות המגורים והרכוש המשותף ליחידות המגורים בבניין.
- 3.2. הדייר מאשר כי ידוע לו כי הבניין כולל שטחים ומערכות שונים המשמשים את כלל דיירי הבניין.
- 3.3. מובהר בזה, כי שרותי האחזקה יינתנו על-ידי חברת הניהול רק לאותם שטחים ומתקנים המהווים רכוש משותף ליחידות המגורים והרכוש המשותף ליחידות המגורים בבניין, כולם ו/או חלקם, על פי שיקול דעתה וחברת הניהול תהא רשאית ליתן שירותי ניהול על פי שיקול דעתה גם למקרקעין אחרים ו/או לבניינים הנוספים ו/או לפרויקט. במקרה כאמור, "הרכוש המשותף" יכלול גם שטחים אלה, ושירותי הניהול יתעדכנו בהתאם. מובהר כי חברת הניהול לא תיתן כל שרותי תפעול ו/או אחזקה של המערכות ו/או המתקנים בתוך הדירות גופן.
- 3.4. בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף, במסגרת ניהול וביצוע שירותי הניהול, חברת הניהול תהא רשאית לקבוע נהלים, הוראות וכללים שיבטיחו ניהול שוטף, תקין ומסודר של הבניין, לרבות את הסדר, הניקיון, הגבלה על השמעת רעש או יצירת ריח ו/או מטרדים, הבטיחות, הביטחון ואיכות החיים בבניין, וכן עניינים שפורטו בחוזה המכר, ומתייחסים לניהול ו/או לחברת הניהול, והדייר מתחייב לנהוג לפי כללים אלה.
- 3.5. חברת הניהול רשאית, לצורך ביצוע שרותי הניהול, להחזיק משרד ו/או מחסן (לרבות כל הציוד לשם החזקה ותפעול של המשרד ו/או המחסן) ו/או שטחים אחרים מתוך שטחי הרכוש המשותף של המגורים הוצאות אחזקת השטחים הנ"ל (כגון ארנונה, מים, חשמל וכד') יהיו חלק מההוצאות, כהגדרתן להלן.
- 3.6. חברת הניהול תהיה רשאית להעסיק מנגנון עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בביצוע שירותי הניהול, וכן לנהל ולבצע את שירותי הניהול באמצעות קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה של עורכי דין, רואי חשבון ויועצים אחרים שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם ו/או להתקשר עימם, ובתנאי שהתקשרויות כאמור וההוצאות הכרוכות בהן, תהיינה סבירות ונחוצות לשם מתן שירותי הניהול ויהיו חלק מההוצאות כהגדרתן להלן.
- 3.7. ידוע לדייר, כי ייתכן שעבודות הבניה ו/או עבודות פיתוח שונות בתחום הבניין ו/או הפרויקט, יימשכו אף לאחר מועד המסירה של הדירה; וכי הוא מודע לכך שהעבודות הנ"ל עשויות לפגוע באיכות ו/או ברמת שירותי הניהול שיסופקו לבניין בתקופה האמורה.

#### 4. ההתקשרות, תקופת ההסכם והליכי סיומו

4.1. חברת הניהול תבצע את ניהול וביצוע שירותי הניהול בבניין ובפרויקט, המפורטים בסעיף 3 לעיל, למשך תקופה של **12 חודשים**, אשר תחילתה ממועד מסירת יחידת הדיור הראשונה בבניין (להלן: "**התקופה הראשונה**") "**תקופת ההסכם**", והדייר מסכים לכך ומוסר, באופן בלתי חוזר, לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של שירותי הניהול ומתחייב שלא לבצע את שירותי הניהול, וכל חלק מהם, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, פרט לחברת הניהול. אין באמור כדי לגרוע מחובת הדייר להתקשר בהסכמי ניהול נפרדים עם חברות ניהול נפרדות ביחס לרכוש המשותף ליחידות הדיור בבניין ו/או לבניינים הנוספים, והכל בכפוף להוראות חוזה המכר.

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

4.3. בתום תקופת ההסכם ישוב ויוארך ההסכם לתקופה נוספת בת 36 חודשים, בכפוף לאמור בסעיף 4.5 להלן. מובהר כי ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתקבל על-ידי רוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין) (להלן: "**רוב הדיירים**").

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

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

5. בתום תקופת ההסכם, חברת הניהול מתחייבת להעביר לנציגות או לחברת הניהול החדשה, לפי העניין, את כל הרכוש והציוד שנרכשו על ידה מכספי הדיירים ואת כל עודפי הכספים שגבתה מהדיירים, לרבות סכומי הפיקדון וכן התקשרויות, הסכמים, תכניות של השטחים והמתקנים המשותפים וכל מסמך רלוונטי אחר הקשור במתן שירותי הניהול ו/או שיידרש לצורך המשך ניהול וביצוע שירותי הניהול, לרבות ביצוע חפיפה מלאה לנציגות או לחברת הניהול החדשה, לפי העניין, בנוגע לכל המערכות ו/או המתקנים ו/או לכל הפעולות שבוצעו בקשר עם הבדק והאחריות מול היזם ו/או הקבלן המבצע של הפרויקט.

#### 6. אחריות וביטוח

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

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

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

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

## 7. תשלומים לחברת הניהול

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

7.2. חלקו של הדייר ייקבע בהתאם לעקרונות שיוכנו על ידי חברת הניהול בהתאם לעקרונות הקבועים בהסכם הרכישה והוראות הדין.

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

7.4. הקונה ישלם דמי הניהול בסכום המקובל בשוק לדירה דומה באזור דומה (להלן: "דמי הניהול").

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

7.5. מוסכם, כי כל התשלומים שעל הדייר לשלם לחברת הניהול ישולמו על-ידו מדי חודש בחודשו מראש, עד ליום ה-1 בכל חודש קלנדארי, באמצעות הוראת קבע בנקאית שתימסר לחברת הניהול במועד עריכת פרוטוקול מסירת הדירה וטרם מסירת החזקה.

לחלופין, חברת הניהול תהא רשאית לקבוע, כי בגין התקופה הראשונה יבוצע התשלום ב-12 המחאות חודשיות עוקבות ורצופות אשר מועד פירעונן יהא ב-1 של כל חודש קלנדארי, ואשר תימסרנה לידי חברת הניהול במועד עריכת פרוטוקול מסירת הדירה לדייר וכתנאי למסירתה.

חברת הניהול זכאית לדרוש מהדייר להגדיל את הסכום המשתלם לה בהוראת הקבע והדייר מתחייב לעשות כן במועד שייקבע על-ידי חברת הניהול ובלבד שהאמור יעשה בתיאום ובאישור הנציגות.

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

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

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

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

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

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

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

## 8. פיקדון

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

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

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

## 9. העברת זכויות

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

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

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

## 10. הפרת הסכם

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

- 10.2. בכל מקרה שהדייר יפגר בתשלום כלשהו שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או יפר תנאי ההסכם תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, להפסיק, בשלמות או בחלקים, את ניהול וביצוע שירותי הניהול הניתנים לדייר בהתראה מראש.
- 10.3. כל תשלום או הוצאה המגיעים מהדייר ואשר טרם שולמו במועדם יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום הקבוע לתשלום ועד לביצוע התשלום בפועל וריבית פיגורים בשיעור הקבוע בחוזה המכר. לעניין סעיף זה, פיגור של עד שבעה ימים לא יחויב בריבית פיגורים כאמור בסעיף זה.
- 10.4. מובהר ומוסכם, כי סירובו או אי-נכונותו של הדייר לקבל שירות כלשהו ו/או רצונו להפסיק את ניהול וביצוע שירותי הניהול בבניין לגבי זכויותיו בו כולן או בחלקן לא ישחררו אותו מחובת השתתפות בהוצאות ניהול וביצוע שירותי הניהול בהתאם לתנאי הסכם זה.

## 11. כללי

- 11.1. כל שינוי בהוראות הסכם זה יעשה במסמך חתום על-ידי שני הצדדים.
- 11.2. כל תשלום אותו ישלם הדייר לחברת הניהול על פי הסכם זה ישולם בתוספת מע"מ כדין מובהר ומודגש כי גם אם הדייר לא היה נושא במע"מ בגין תשלומים אלו אם היה משלם בעצמו.
- 11.3. כל התחייבויות הדייר על פי הסכם זה מהוות התחייבויות גם כלפי היזם כצד ג'.
- 11.4. הצדדים מצהירים ומסכימים, כי שום ויתור על זכות מזכויות הצדדים הנקובות בהסכם זה, לא יהיה בר תוקף ולא יחשב כוויתור, אלא אם כן ייעשה בכתב על ידי הצדדים. כל החלטה של הנציגות בעניינים הנוגעים לביצוע שירותי הניהול על פי הסכם זה, יחייבו את הדייר.
- 11.5. כתובות הצדדים הינן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתישלח בדואר רשום מבית דואר בישראל, תחשב כנמסרת למענה בתום 72 שעות מעת שנשלחה. הודעה שתימסר במסירה אישית או בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תחשב כנמסרת באותו יום, בכפוף לקבלת אישור טלפוני בדבר קבלתה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

חברת הניהול

דייר

נספח יד' - אישור בדבר ביטול בטוחה

חוזת מכר דירת מחיר מטרה מיום \_\_\_\_\_ (החוזת על נספחיו יקרא להלן: "חוזת המכר")

לכבוד

הנדון: ביטול בטוחה/ות חוק מכר מס'

(להלן: "הבטוחות")

1. הרינו לאשר בזאת כי נמסרה לנו הדירה מספר (זמני) \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים בקומה \_\_\_\_\_ כיוונים \_\_\_\_\_ בבניין מספר (זמני) \_\_\_\_\_, במקרקעין הידועים כחלקה 102 בגוש 4233 הידועים גם כמגרש מס' 123 עפ"י תכנית מס' תמל/1018/א (להלן: "המקרקעין"), החניה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ והמחסן מס' (זמני) \_\_\_\_\_ (להלן ביחד: "הממכר").
2. כמו כן, הרינו לאשר כי ידוע לנו, כי בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובתנו בלשכת רישום מקרקעין ולהמצאת מכתב החרגה בלתי מותנה מכס ביחס לממכר (במקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין) (להלן: "התנאים"), יתקיימו התנאים לביטול בטוחות חוק מכר שקיבלנו בגין התשלומים ע"ח הממכר, וכי עם התקיימות התנאים כהגדרתם לעיל, אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות או זכויות שהן בגין בטוחות אלה.

בכבוד רב,

שם מלא: \_\_\_\_\_, ת.ז.: \_\_\_\_\_, חתימה: \_\_\_\_\_

שם מלא: \_\_\_\_\_, ת.ז.: \_\_\_\_\_, חתימה: \_\_\_\_\_

העתק: קבוצת נמיר בניה למכורים בע"מ, ח.פ. 516496098 ("החברה")



## נספח טו' - הנחיות בגין דיווח על רכישה

לכבוד

משרד פישר ושות'

### הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה והתחייבות להמצאת אישור על ביצוע התשלום

אני הח"מ, מאשר/ת בזאת כדלקמן:

1. ידוע לי/נו, כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963, עלי לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום במועדים הקבועים בד"ן.
2. ידוע לי, כי עלי לשלם את מס הרכישה כאמור בתוך 60 ימים, לכל המאוחר, ממועד חתימת הסכם המכר, וככל שלא יומצא לי שובר מס-רכישה בתוך 30 ימים מהיום, אדאג לפנות באופן ישיר למשרדי מיסוי מקרקעין, להוציא את השובר הנדרש ולשלמו.
3. אני/נו מבקש כי שתערכו עבורי את ההצהרה על רכישת הדירה בהתאם להצהרתי שלהלן: (סמן בעיגול וחתום ליד האפשרות הנכונה):
  - 3.1. אין לי או לבנות זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת וגם לא חלקים העולים על 1/3 בדירת מגורים נוספת כלשהי.  
חתימה: \_\_\_\_\_
  - 3.2. יש לי או לבנות זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת המצויה בגוש: \_\_\_\_\_ חלקה: \_\_\_\_\_, בר"ח: \_\_\_\_\_, בעיר: \_\_\_\_\_, ובכוונתי למכור אותה ובכוונתי למוכרה בתקופות המנויות בחוק.  
חתימה: \_\_\_\_\_
  - 3.3. אינני / הנני עולה חדש ו/או נכה ו/או נפגע פעולות איבה ו/או בן משפחה של חייל שנספה.  
ככל שהנני זכאי להנחה במס רכישה הריני מתחייב להמציא לכם בתוך 7 ימים מחתימת הסכם המכר את המסמכים נדרשים התומכים בבקשתי, שאם לא כן לא תצרפו אותם לדיווח ויתכן שלא אהיה זכאי ליהנות מקבלת הפטור החלקי.  
חתימה: \_\_\_\_\_
  - 3.4. לא קיים לי תיק במס הכנסה/ קיים לי תיק במס הכנסה \_\_\_\_\_.
  - 3.5. הדירה הנרכשת הינה "נכס קבוע".
  - 3.6. לא רכשתי את הזכות בדירה בנאמנות.
4. **אבקשם לדווח לרשויות על הסכם המכר, בהתאם לנתונים שמסרתי לכם במסמך זה לעיל, אשר הנני מצהיר על נכונותם, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.**
5. ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין מטעמכם שומה עצמית עבורי/נו לגבי מס הרכישה, הודע לי/נו, כי השומה העצמית נערכה על פי בקשת/נו לפי מדרגות המס של דירה יחידה, וכי הודע לי/נו שאני/ו זכאי/ם להכין את השומה בעצמי/נו או באמצעות עורך דין מטעמי/נו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. הובהר לי/נו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה או מצד עורכי הדין, ואני/ו מאשר/ים ומצהיר/ים שלא תהיה לי/נו כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ו/או כלפי מי מטעמם.
6. באם שומתנו "הוקפאה" וטרם עלה בידינו למכור את דירת המגורים הנוספת שברשותנו, אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס מייד עם מכירת הדירה הנוספת, ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בהתאם להוראות כל דין, וכן להסדיר את תשלום מס הרכישה כאמור ולהמציא לידכם אישור מס-רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בד"ן.
7. הרינו מורים לכם לדווח בשמינו כי במסגרת הצהרת רכישת הזכות במקרקעין ובהתאם לדרישת החוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח-2018, אמצעי התשלום שלפיו תועבר התמורה למוכרת הינם המחאות או העברה בנקאית בלבד וכי הרכישה אינה עבור עסק.
8. במקרה של מחלוקת ביני/נו לבין רשויות המס, עלינו יהיה לטפל בכך בעצמי/נו או באמצעות עורך דין מטעמי/נו ואתם ו/או באי כוחכם לא ידרשו להגיש בשמי השגה או ערר בקשר עם השומה.
9. אנו מאשרים כי המידע שנמסר לכם לצורך דיווח העסקה הינו באחריותנו הבלעדית וכי נתנה לנו הזדמנות להיוועץ עם בעל מקצוע מטעמנו.
10. ידוע לנו שניתן יהיה לשלם את מס הרכישה באמצעות שוברי תשלום שישלחו אלינו על ידי רשות המיסים ו/או שיונפקו על ידינו באתר של רשות המיסים בבנק הדואר או באתר האינטרנט של רשות המיסים.

הרוכש

הרוכש

קבוצת נמיר בניה למגורים בע"מ  
ח.פ. - 516496098

נספח טז' - נספח הצמדת חניית נכה

חוזה מכר דירת מחיר מטרם מיום \_\_\_\_\_ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "חוזה המכר")

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

קבוצת נמיר בניה למגורים בע"מ, ח.פ. 516496098 (להלן: "החברה")

אנו הח"מ:

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

מצהירים ומאשרים בזאת, כדלקמן:

1. ביום \_\_\_\_\_ חתמנו על חוזה מכר, על פיו רכשנו מכס את דירה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ בבניין מס' (זמני) \_\_\_\_\_ הנבנה ו/או היבנה במגרש 123 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1018/א, בפרויקט אשר מוקם על ידכם במקרקעין הידועים כחלקה 102 בגוש 4233, והמצויים בעיר באר יעקב (להלן בהתאמה: "החוזה", "הדירה", "הבניין" ו-"המקרקעין").
2. במסגרת רכישת הדירה, רכשנו גם את חניה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ (להלן: "החניה").
3. היות ואנו איננו זכאים לקבלת חניית נכים על פי דין, ידוע לנו כי ככל וחניה זו תוגדר ו/או מוגדרת כחניית נכים, וככל שתימכר דירה בבניין לדייר בעל מוגבלות אשר על פי דין זכאי לקבלת חנית נכה כאמור, יהיה עליכם להצמיד לאותו דייר בעל מוגבלות את החניה. לפיכך, אנו מאשרים ומסכימים בזאת כי במקרה כאמור, תהיו רשאים להחליף לנו את החניה בחניה פנויה אחרת אשר טרם נמכרה על ידכם לצד ג', ואשר אינה חנית נכים, ולהצמידה לדירה (להלן: "החניה החלופית").
4. אנו מצהירים ומאשרים בזאת, כי במקרה כאמור לא תהא לנו ו/או למי מטעמנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגדכם ו/או כנגד מי מטעמכם בכל הנוגע להחלפת החניה, לרבות בגין גודל ו/או מיקום החניה החלופית.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

## נספח יז' - עמלת ערבות חוק מכר

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה מכר מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "החוזה")

נספח יז'

בין: קבוצת נמיר בניה למגורים בע"מ, ח.פ. 516496098

מרחה הרצל 17, אשקלון

(להלן: "החברה")

### מצד אחד;

לבין:

\_\_\_\_\_ ת.ז., \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז., \_\_\_\_\_

(ביחד ולחוד, להלן: "הרוכש")

### מצד שני;

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין החברה לבין הרוכש ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר"), על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הרוכש על חשבון מחיר הממכר, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברת מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש, כמפורט להלן:

- על פי החוזה, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.
- תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הרוכש ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הרוכש.
- כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים, והינם כדלקמן:
  - עלויות הקמה בשיעור של \_\_\_\_\_% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי או כפי שייקבע בהודעה נפרדת מטעם הגורם המלווה.
  - ריבית שנתית בשיעור של \_\_\_\_\_% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי של הפרויקט או כפי שייקבע בהודעה נפרדת מטעם הגורם המלווה.
- יובהר, כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לגורם המממן בשביל הרוכש ובגין העמדת הערבות לרוכש לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.
- במסמך החיוב שמוצא מטעם הגורם המלווה לחברה יופיעו שם הרוכש וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
- החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הרוכש. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לרוכש בכתב.

תאריך: \_\_\_\_\_

שעת הבחירה: \_\_\_\_\_

**הנדון: בחירת דירה**

אני/אנו החתום/ים מטה:

1. שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

2. שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

כתובת \_\_\_\_\_ טלפון \_\_\_\_\_ מספר זוכה \_\_\_\_\_

מבקש/ים לרכוש מהקבלן \_\_\_\_\_ דירת מגורים בפרויקט \_\_\_\_\_

בעיר \_\_\_\_\_.

**אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:**

**מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:**

- הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר \_\_\_\_\_, דירה מספר \_\_\_\_\_, מספר חדרים \_\_\_\_\_, קומה \_\_\_\_\_, חנייה מס' \_\_\_\_\_ ומחסן מספר \_\_\_\_\_.
- מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום \_\_\_\_\_ הוא: \_\_\_\_\_ ש"ח (כולל מע"מ).
- מחיר הדירה בחוזה המכר ימועד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכר.
- ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל במדד הבסיס (שהוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר), ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
- מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
- ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
- ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ₪ במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
- המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום \_\_\_\_\_ בשעה \_\_\_\_\_ בכתובת \_\_\_\_\_.
- אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
- אני/נו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
- אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

**חתימת הרוכש/ים**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ נציג חברת הקבלן \_\_\_\_\_ מאשר כי:

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,

2. מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה

ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה \_\_\_\_\_