

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת 2016

בין: אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ
ח.פ. 51-370642-4
שכתובתה לצורך הסכם זה:
(להלן: "המוכרת")

מצד אחד

לבין: 1. שם: _____ ת.ז: _____

2. שם: _____
ת.ז: _____

כ ת ו ב ת :

טלפון _____ נייד: _____
מייל: _____

כולם ביחד וכ"א לחוד בערבות הדדית
(להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני

הואיל והמוכרת זכתה במכרז מספר בש/181/2015 לרכישת זכויות חכירה לבניה רוויה
בדימונה שכונת השחר ולכן זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה המהוונות של
"המתחם";

והואיל והמוכרת מתעתדת להקים על "המתחם" את ה"פרויקט";

והואיל והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרת וברצון המוכרת למכור לקונה דירה
בבניין שייבנה במסגרת ה"פרויקט" על-פי האמור בהסכם זה, בתנאים המפורטים
בו ובנספחיו כמוגדר להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר כדלקמן:

1. מבוא הגדרות ונספחים:

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.2. כל נספחי ההסכם מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3. הכותרות לסעיפי הסכם זה הינן לשם הנוחיות בלבד ואין להסתמך עליהן לצרכי פרשנות.
- 1.4. הסכם זה כפוף למסמכי המכרז. ככל ותהיינה סתירות בין האמור בהסכם זה לבין האמור במסמכי המכרז, תגברנה הוראות מסמכי המכרז (וזאת למעט במקרים בהן ניתן במפורש אישור רשות מקרקעי לישראל כי האמור בהסכם זה יגבר על מסמכי המכרז).

2. הגדרות:

- 2.1. "המתחם" – מתחמי המקרקעין כהגדרתם במכרז הכוללים את: (1) מתחם 37177 (2) מתחם 37687 (3) מתחם 37689;
- 2.2. "התב"ע" – תכנית 146/03/25;
- 2.3. "המגרש" או "המקרקעין" או "הקרקע" – מגרשים 249,252,253,362,367 ו-368 בגוש 10089 חלקה 3 (בחלק); מגרשים 446, 450-452, 547 ו-550 בגוש 39862 חלקות 20, 24-26, 28, 31; ומגרשים 424 ו-425 בגוש 39868 חלקות 18-19;
- 2.4. "הבניין" - הבניין שיבנה על המגרש כמפורט בהסכם זה על נספחיו.
- 2.5. "הפרויקט" – "מחיר למשתכן דימונה" המוקם על ידי המוכרת על המתחם כמפורט בהסכם זה על נספחיו וכולל את הבניין וסביבתו.
- 2.6. "המכרז" או "מסמכי המכרז" - מכרז רשות מקרקעי ישראל מספר בש/181/2015 לרכישת זכויות חכירה לבניה רוויה בדימונה שכונת השחר;
- 2.7. "היתר בניה" – היתר בניה על פי חוק התכנון ובניה תשכ"ה-1965 לבניין ולדירה.
- 2.8. "הקבלן" – המוכרת /או קבלן מבצע לפרויקט אשר נקבע /או ייקבע על ידי המוכרת.
- 2.9. "רכוש משותף" – כל אותם חלקים של הבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף,

ולא הוצאו על ידי המוכרת מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שייבנו על ידי המוכרת ואשר יוגדרו על ידה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין").

- 2.10 "המפרט או "המפרט הטכני" – מפרט טכני המצורף **נספח "א/1"** להסכם זה.
- 2.11 "התוכניות" או "תוכניות הדירה" – התוכניות והתשריטים המצורפים **נספח "א/2"** להסכם זה.
- 2.12 "הוראות תחזוקה והשימוש" – הוראות אחזקה, תחזוקה ושימוש ביחס למתקנים המותקנים בדירה, אשר יראו אותם כאילו מהווים **נספח ה'** להסכם זה עם מסירתם לקונה כאמור בהסכם זה.
- 2.13 "הדירה" – כהגדרתה בסעיף 2 **בנספח ב'** – נספח התשלומים והמועדים.
- 2.14 "בית משותף" או "בית" – הוא הבניין לכשירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף /או כאגף בבית משותף לפי חוק המקרקעין כאמור בסעיף 11 להלן.
- 2.15 "המשכנתא" – משכנתא /או משכנתאות מדרגה ראשונה הרשומות /או ששירשמו על המגרש להבטחת הסכם למתן ערבות מדינה לפרויקט (להלן בהתאמה: "ערבות המדינה" ו-"הסכם ערבות המדינה"), אשר נחתם בין המוכרת לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל (להלן: "המדינה") כאמור בסעיף 14 להלן.
- 2.16 מבוטל.
- 2.17 "חברת הניהול" – גוף אשר ימונה על ידי המוכרת, ככל שתחליט לעשות כן על פי שיקול דעתה הבלעדי, לצורך אחזקה וניהול של הפרויקט וייחתם עימו הסכם ניהול על פי העקרונות המפורטים **בנספח ו'** להלן.
- 2.18 "מהנדס הפרויקט" – מהנדס אשר ימונה על ידי המוכרת.
- 2.19 "הועדה המקומית" – הועדה המקומית לתכנון ובניה דימונה.

3. נספחים:

- 3.1 **נספח א/1** - מפרט טכני.
- 3.2 **נספח א/2** - תוכניות ותשריטים.
- 3.3 **נספח ב'** - נספח התשלומים והמועדים.
- 3.4 **נספח ג'** - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר.
- 3.5 **נספח ד'** - נספח בדבר ערבות המדינה.
- 3.6 **נספח ה'** - עקרונות למתן שירותי ניהול.
- 3.7 **נספח ו'** – כתב התחייבות של זכאי רוכש דירת מחיר למשתכן.
- 3.8 כל נספח אחר אשר ייחתם על ידי שני הצדדים וייאמר בו במפורש כי הינו מהווה נספח להסכם זה.

4. הממכר:

4.1. המוכרת מתחייבת בזאת למכור לקונה ולרשום על שם הקונה את זכויות החכירה בדירה והקונה מתחייב בזאת לרכוש מאת המוכרת את הזכויות בדירה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו.

זכויות החכירה של הקונה בממכר תרשמה כשהן נקיות מכל משכנתא ו/או שיעבוד ו/או זכויות של צד ג' כלשהו למעט משכנתא ו/או שיעבוד ו/או הערות לזכות בנק ו/או כל גוף אחר הנוגעות לקונה.

4.2. מובהר בזאת כי הדירה כוללת רק את הדירה עצמה, החניה/יות הצמודות לה והמחסן הצמוד לה, ככל שהוצמדו, כמפורט בנספחים להסכם. כל יתר הזכויות במקרקעין ו/או בבנין ו/או בפרויקט תהיינה בבעלות ו/או בחכירת המוכרת ו/או בבעלות ו/או חכירת מי מטעמה ו/או בעלי זכויות החכירה ו/או הבעלות הנוספים ו/או הרשומים של המקרקעין ו/או המתחם, לפי העניין.

5. הצהרות המוכרת:

המוכרת מצהירה ומתחייבת בזה כדלקמן:

5.1. כי היא בעלת הזכות להירשם כבעלת זכויות החכירה במגרש וזכויותיה בו נקיות מכל שיעבוד ו/או זכות אחרת של צד ג' כלשהו.

5.2. כי אין כל מניעה מצידה להתקשר עם הקונה בהסכם זה ולבצע את עיסקת המכר נשוא הסכם זה.

5.3. כי היא קיבלה היתר בנייה לבניית יחידות דיור במקרקעין ובתוכן הדירה **[בהנחה כי הסכמי מכר לא ייחתמו בטרם נתקבל היתר בניה לפרויקט]**.

6. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומאשר בזאת כדלקמן:

6.1. הוא ביקר, בחן ובדק בסמוך לפני חתימת החוזה את המקרקעין וסביבתם ואת התוכניות החלות על המגרש ובכללן את התב"ע, החלטות ועדות שונות לגבי

התכנון הקיים ו/או המתגבש ביחס למקרקעין, מכיר את המצב התכנוני, את תוכניות הדירה, המפרט הטכני, מיקום הבניין והדירה בפרויקט, וכן בדק ובחן לעומק את המצב הפיסי, המשפטי, התכנוני, הקנייני והסטטוטורי של הדירה, של הבניין, של המקרקעין, של המתחם וכן את כל יתר הנתונים והמסמכים לרבות כל מסמך אחר שהמוכרת התבקשה להעמיד לרשותו, ומצא את כל הנ"ל מתאימים לצרכיו ומטרותיו מכל הבחינות. כמו כן, מובהר כי המוכרת מתחייבת להראות לקונה את הדירה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה.

6.2. כי ידוע לו שהבניין והפרויקט מצויים במתחם המצוי בסביבה מתפתחת אשר עתידות להתבצע בה עבודות פיתוח משמעותיות בהיקפים גדולים וזאת אף לאחר מועד מסירת החזקה בדירה וכי אין ולא תהיינה לקונה טענות ו/או תביעות ו/או דרישות בגין כך לרבות באשר לאופן ביצוע עבודות הפיתוח, שלבי ביצוען ו/או מועד השלמתן. לפיכך, ובכפוף לכך שהשלמת עבודות הפיתוח כאמור לעיל לא תמנע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה וכן שימוש סביר בדירה, הקונה נותן בזאת הסכמתו באופן בלתי חוזר לכל עבודות הבניה והפיתוח שביזמת הרשות המקומית ו/או המוכרת המתוכננות במתחם ולא יפעל בשום אופן העלול לחבל ו/או לעכב ו/או למנוע קידומן והשלמתן של עבודות הפיתוח והבנייה במתחם, בכפוף לזכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות זכותו להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון. המוכרת מתחייבת כי השלמת עבודות הפיתוח כאמור לעיל תבוצענה באופן שימנע, ככל הניתן, הפרעה לקונה.

כמו-כן, ידוע לקונה כי המוכרת שומרת על זכותה המלאה לבצע שימוש ביתרת המתחם כראות עיניה במהלך התקופה שעד לסיום עבודות הבניה במתחם, ואף לאחריהן, ובכלל זה, שימוש ביתרת שטחי המתחם לצרכי אחסנה ו/או לכל צורך אחר לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המוכרת.

6.3. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהמוכרת אינה נותנת כל התחייבות ו/או מצג באשר להליכי התכנון ו/או למועד השלמתן, ככל שינקטו, ו/או למועד סיום עבודות הבניה והפיתוח במתחם (אשר צפויים להימשך שנים רבות), וכי עשויים אף להיגרם עיכובים בקשר לכך להוצאת תעודת גמר ביחס לבנין ו/או לפרויקט, ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת בקשר עם כך.

6.4. כי המוכרת הודיעה לקונה והקונה הסכים לכך, כי היא זכאית בכל עת, אף לאחר כריתת ההסכם, לבקש ולהשיג מהרשות המוסמכת הקלה, תיקון ו/או שינוי בתב"עות ו/או בהיתר הבניה – לרבות בתכנית בינוי ו/או בתכניות אחרות והקונה מתחייב שלא תהיה לו כל טענה ו/או התנגדות ו/או תביעה ביחס לכל הליך תכנוני

ואו תב"ע/או לכל שינוי שתיזום המוכרת במתחם וכן שלא לגרום לקשיים שיגרמו לעיכוב קידום הליכים או תכניות כאמור שביזמת המוכרת, בתנאי כי מיקום הבניין על הקרקע וייעודו לא ישתנו עקב כך וכן כי הדירה, שטחה ומיקומה לא ישתנו. עוד ידוע לקונה כי לא יהא רשאי לדרוש זכויות כלשהן בגין הדירה נשוא חוזה זה בכל הליך תכנוני שייעשה על ידי המוכרת. לענין זה הקונה לא יעלה כל טענה על צורך בהכנת טבלת איזון ולוח הקצאות/או תשלומי איזון/או הפקעה/או כל זכות אחרת המוקנית לבעל זכויות מקרקעין.

6.5. כי ידוע לו שכל קומה בבנין שונה/או יכול שתהיה שונה מכל קומה אחרת בבנין וכל דירה שונה/או יכול שתהיה שונה מכל דירה אחרת בכלל ומהדירה במיוחד, וידוע לו שיתכנו שינויים בחלוקה בין הדירות בבנין/או בחלוקה בתוך הדירות בבנין וידוע לו שיתכנו שינויים בקביעת שטחי השימוש המשותפים/או בחלוקתם לפי סוגיהם השונים/או בהצמדותיהם בכל קומה של הבנין, לרבות בקומה בה מצויה הדירה/או בכל חלק אחר של הפרויקט והוא מאשר כי כל הדברים הללו מוסכמים עליו ואין ולא תהיה לו התנגדות לכך והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה כנגד שינויים כאמור לעיל, כל זאת בתנאי שלא יחול שינוי מהותי בבניית הדירה, אלא בכפוף לאמור בהסכם זה.

6.6. במקרה שהדירה מצויה בהליכי בניה או שנסתיימה בנייתה, מצהיר הקונה כי בדק את מצב הדירה בעת חתימת חוזה זה, וכי בכל סתירה בין מצבה ביום חתימת חוזה זה לבין המפרט והתוכניות, יהיה מצבה של הדירה בפועל הקובע והוא מוותר על כל טענת אי התאמה/או טענה אחרת בקשר עם כך.

6.7.מבוטל.

6.8.הקונה מצהיר כי ככל שיתברר בכל שלב שהוא, לרבות לאחר חתימת הסכם זה כי אינו עומד בתנאי "חסר דירה" כהגדרתם בתנאי המכרז/או אינו זכאי לקבלת תעודת זכאות כחסר דירה, הרי שהסכם זה בטל מעיקרו והוצאות ביטולו יושטו על הקונה בלבד.

6.9. כי ידוע לו ומוסכם כי סטייה קלה/או שינויים קלים בכמויות/או במידות/או בשטחים/או בבניית הדירה לעומת **נספח א'**, לא יהוו הפרת התחייבויותיה של המוכרת על-פי הסכם זה, לא יחשבו כאי התאמה ולא יזכו את הקונה בכל תשלום/או פיצוי/או שיפוי/או כל סעד אחר. סטייה קלה משמעה סטייה קלה כהגדרתה בצו מכר דירות (טופס של מפרט) התשל"ד-1974, ובהתאם להיקף המותר על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

6.10. כי ידוע לו שהערת אזהרה ככל שתירשם לטובתו בגין הסכם זה, היא הערה הנרשמת בכפוף לזכויות המדינה מכוח המשכנתא שנרשמה ו/או שתירשם לטובתה בקשר עם הסכם ערבות המדינה, בהתאם לאמור ב**נספח ד'**, וכי אין לו כל טענה ו/או דרישה בגין כך. הקונה מצהיר כי בכל הנוגע להבטחת זכויותיו מכח הסכם זה יחולו הוראות הסכם זה על נספחיו ובפרט הוראות סעיף 14 להלן והוראות **נספח ד'**.

6.11. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי, בין היתר, במסגרת חוזה ההסכם שבין המוכרת לבין המדינה יצרה ו/או תיצור המוכרת לטובת המדינה בין היתר שעבוד ו/או משכנתא בלתי מוגבלת בסכום על המקרקעין כמפורט, בין היתר, בסעיף 14 להלן

6.12. הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו כי אין למדינה בקשר עם הסכם ערבות המדינה כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניית ו/או השלמת ההקמה של הפרויקט ו/או הדירה ו/או בקשר לחוזה זה, ולקונה אין ולא תהינה כל זכויות טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי המדינה למעט זכויותיו על פי ערבות המדינה, אם קיבלן ו/או יקבלן מאת המדינה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לקונה, כי כל זכויות הפיקוח ו/או הבקרה של המדינה מכח הסכם ערבות המדינה ביחס למוכרת, לבנין ולדירה, בנייתם, קצב התקדמות הבניה, איכות הבניה וכל הקשור בנ"ל, נועדו להגן על זכויות המדינה בלבד (אשר רשאי, אך לא חייב, לעשות בהן שימוש), וכי אין למדינה בקשר עם הסכם ערבות המדינה כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם פיקוח על הפרויקט, והקונה לא יהיה רשאי להסתמך על כך בכל צורה שהיא, ומוותר בזאת באופן בלתי חוזר כלפי המדינה על כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם כך.

6.13. ידוע לקונה כי המוכרת רשאית לנצל כל זכות מזכויותיה במקרקעין ובמתחם. הימנעות המוכרת מלנצל זכות מזכויותיה לא תהווה, לא תוזכר ולא תיחשב כהשתק לתביעת זכות כזו על ידה בעתיד ולא תחשב כוויתור מצידה על זכות זו, אלא רק אם ויתרה המוכרת על הזכות במפורש ובכתב. להסרת ספק מובהר כי רק זכות שהוענקה לקונה במפורש בחוזה זה במקרקעין ו/או בבניין ו/או במתחם תהיה שייכת לקונה.

6.14. הקונה מצהיר כי הובהר לו, כי כל פיצוי שיתקבל בעתיד, בכל זמן מן הזמנים, אם יתקבל, לרבות לאחר מועד מסירת החזקה בדירה, מכל גורם שהוא, לרבות מעיריית דימונה ו/או מהועדה המקומית ו/או מכל רשות אחרת שהיא בגין תשלומי איזון ו/או הפקעות ו/או לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה - לרבות בגין פגיעה בגין תוכניות

בניין עיר /או שימושים חורגים /או הקלות במקרקעין גובלים למקרקעין /או במקרקעין הכלולים במתחם, יהא שייך בלעדית למוכרת ורק המוכרת תהא זכאית לתבוע אותו ולקבלו והרוכש מוותר בזאת על זכותו לתבוע כל פיצוי או סכום כאמור, למעט במקרה בו מדובר על פיצוי כאמור אשר מקורו בעילה שנתגבשה לאחר מועד מסירת החזקה בדירה.

הקונה מאשר ומצהיר בזאת כי חתם על חוזה זה לאחר שהובהר והוברר לו כי הוא היה רשאי להיוועץ עם עו"ד מטעמו.

ה ב נ י ה :

6.15. המוכרת מתחייבת כי הדירה תיבנה בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני, המפורטים ב**נספח א'** המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ובכפוף לתנאי התב"ע והיתר הבניה ולשינויים אשר יחולו בהם, ככל שיחולו. ידוע לקונה כי הבנייה של הבניין והדירה בהתאם להוראות הסכם זה תבוצע על ידי הקבלן.

6.16. במקרה של סתירה או אי התאמה בין תאור הדירה במפרט לעומת התכניות, יחייב את המוכרת התיאור המופיע בתכניות.

6.17. אם יהיו בפועל הפרשים או סטיות בכמויות או במידות של הדירה לעומת התיאור במפרט ובתכניות שיהיו בגבולות הסטיות או ההפרשים המותרים על-פי חוק המכר, לא יהיו ולא ייחשבו אלה כאי-התאמה ולא יהוו הפרה כלשהי של התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה.

6.18. מוסכם בכל הנוגע למחלוקת בדבר פירושים, מהותם, תכולתם, אופן ביצועם או צורך ביצועם, לרבות גווני צבעים של הפריטים הכלולים ב**נספח א'** להסכם זה, יהיה האדריכל המתכנן את הפרויקט, הפוסק בין הצדדים, והחלטתו תהיה סופית ומחייבת את הצדדים.

6.19. למען הסר ספק, בכל מקום שנאמר בהסכם זה הדירה, משמעה גם המחסן /או החניה /או המרפסת במידה והוצמדו אליה וכל שטח אחר אם הוצמד אליה אלא אם נאמר אחרת.

6.20. בכל שלב, עד לגמר בנית הבניין, ובכפוף למסמכי המכרז, רשאית המוכרת, לפי שיקול דעתה, להגדיל או להקטין את מספר היחידות במגרש, להוסיף או להוריד

קומות לבניין, להכניס שינויים בתכנון הפרויקט, ובתכניות בנין עיר המתייחסות למגרש עליו נבנה הבניין ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון הדירה גופא ולא יפגעו זכויות הקונה על פי הסכם זה.

6.21. המוכרת רשאית ללא הסכמת הקונה להעביר דרך המגרש ו/או הבנין ו/או הדירה בעצמה או באמצעות איזו רשות או גוף אחר, מוסד אחר או מוכרת אחרת, צינורות למים חמים או קרים, או צינורות הסקה, תיעול, צינורות לגז, קווי חשמל, כבלי טלפון, קווי ביוב, קווי ניקוז, כבלים לאנטנות טלוויזיה וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, להתקין בריכות ביוב ו/או ניקוז וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בתים או בנינים אחרים לידו. כמו כן, המוכרת תהא זכאית (אך לא חייבת), לאפשר הצבת אנטנות מכל סוג (למעט אנטנות סלולאריות), וכן מערכות אלקטרו סולריות, טורבינות רוח, קולטי שמש ו/או כל מתקן אחר מאושר לייצור חשמל ו/או לכל שימוש אחר בגג או גגות הבניין, בתשלום או שלא בתשלום, ו/או לאפשר לצד ג' אחר לבצע התקנות כאמור, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המוכרת. הקונה יאפשר למוכרת ו/או לרשויות או גופים העוסקים בנ"ל, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס למקרקעין ולבניין ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל. במקרים כאלה, על הקונה לאפשר למוכרת ו/או לגופים ו/או למוסדות ו/או לרשויות או לחברות הנ"ל, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס למגרש ו/או לבנין ו/או לדירה כדי להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לצרכים הנ"ל. יובהר כי ככל ויהא צורך בכניסת המוכרת ו/או מי מטעמה לצורך האמור בסעיף קטן זה לעיל לדירה לאחר מסירת החזקה בדירה, הדבר ייעשה, , בתיאום מראש מול הקונה.

6.22. מבלי לגרוע מהאמור לעיל בס"ק 6.20, הקונה מצהיר בזאת כי הודע לו במפורש שבשטחי הרכוש המשותף, ו/או בשטחי הצמדות, יכול ויהיו מתקנים הכוללים קווי ביוב, בורות ביוב ו/או ניקוז, קווי חשמל וטלפון, טלוויזיה בכבלים וכל מתקן אחר אשר נועד לשרת את הדירות ו/או דיירים של בתים אחרים.

6.23. הקונה מתחייב שלא להתנגד לכל פעולה שהמוכרת רשאית לעשותה בהתאם לסעיפים דלעיל, והוא נותן בזה הסכמתו מראש לכל פעולה כנ"ל, והכל מבלי שיהא בכך כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

7. המסירה:

7.1. המוכרת מתחייבת כי, בכפוף למילוי התחייבויות הקונה לפי הסכם זה במלואן

ובמועדן, לרבות סילוק בפועל של כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכרת ולכל גוף או רשות אחרים, ע"פ הוראות חוזה זה, תמסור את החזקה בדירה לקונה לאחר שבנייתה הושלמה וזאת במועד הקבוע **בנספח ב'** להסכם זה (להלן: "**תאריך המסירה**") או עד לתאריך אחר מוקדם יותר שייקבע בהתאם לאמור להלן וזאת כנגד החזרת כל בטוחה אחרת אשר קיבל הקונה על פי הסכם זה ומסירת ייפוי כוח נוטריוני למוכרת כאמור בסעיף 16 להלן (ככל שלא נמסר למוכרת עד למועד המסירה) וכן אישור בדבר תשלום מס רכישה. הדירה תיחשב כמושלמת למטרת מסירה וכראויה למסירה גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח במגרש /או עבודות גמר בבנין ובלבד שהעבודות לא תמנענה שימוש סביר בדירה ובהצמדותיה למגורים לרבות גישה סבירה לדירה ולהצמדותיה, ולרבות חיבור לרשת החשמל, למים לביוב, והפעלת מעלית תקינה. המוכרת תהיה רשאית למסור לשימוש הקונה חניה זמנית סמוך לבנין וזאת עד להשלמת החניה ככל שתהא צמודה לדירה, ומסירתה לקונה. השלמת עבודות הפיתוח לרבות החניות, ככל שהם מתחייבים לפי הסכם זה, תבוצע בכפוף לאפשרות השלמתם באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה.

7.2. לא מסרה המוכרת את הדירה לידי הקונה במהלך תקופת האיחור המוסכמת, כהגדרתה **בנספח ב'** שלהלן, כתוצאה מנסיבות שבשליטתה ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן מוטל עליה, הקונה יהא זכאי לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו, עד למסירת הדירה לידי:

7.2.1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה עם סיום תקופת האיחור המוסכמת וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

7.2.2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר סיום תקופת האיחור המוסכמת ואילך.

הפיצויים דלעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם עם סיום תקופת האיחור המוסכמת ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

7.3. למען הסר ספק מובהר כי המוכרת תהא רשאית להקדים את תאריך המסירה על פי שיקול דעתה ובתנאי שהקונה ימסור את הסכמתו לכך טרם מועד המסירה בפועל, ובמקרה כאמור מתחייב הקונה להשלים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, לרבות השלמת כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה עד למועד המסירה בפועל ולקבל את הדירה במועד המוקדם כאמור.

7.4. המוכרת מתחייבת למסור לקונה את החזקה בדירה בתאריך המסירה כשהדירה ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ וכשזכות הקונה בדירה חופשייה מכל חוב, שעבוד, עיקול, זכות צד שלישי ומשכנתא, למעט המשכנתא שתוחרג מהדירה כאמור בסעיף 14.13 להלן, ולמעט משכנתא שנטל הקונה בגין הדירה, כהגדרתה בנספח ב' להסכם זה, וזכויות צד שלישי בדירה כאמור ביחס לזכויות הקונה, אותן הקנה הקונה לצד שלישי /או כל עיקול /או צו /או הערה /או שעבוד שאין מקורן במוכרת.

7.5. המוכרת תשלח לקונה הודעה בכתב, שתציין מועד (להלן: "**מועד המסירה**") שלא יהיה מוקדם מ-14 יום ממועד משלוח ההודעה, ותזמין אותו לקבל את הדירה לרשותו. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד המסירה, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה, כולל ביצוע כל התשלומים שיגיעו לקבלן בגין שינויים ותוספות והקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד המסירה. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה מהמוכרת ומתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי להניח חפצים בדירה ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה.

7.6. מוסכם בזאת כי אי קבלת החזקה בדירה כאמור לעיל בס"ק 7.1, 7.2 /או אי מילוי התחייבות המוטלת על הקונה כתנאי לקבלת החזקה בדירה תחשב הפרה יסודית של הסכם זה והמוכרת תהא זכאית בנוסף לכל סעד אחר שבדין /או על פי הסכם זה לבטל את ההסכם, לקבל פיצוי מתאים מהקונה ולחלט פיצוי זה ולקזזו מהכספים ששולמו ע"י הקונה למוכרת כאמור בסעיף 19 להלן.

7.7. לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הדירה לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם זה, תהיה המוכרת רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות באי קבלת הדירה כאמור הפרה יסודית של הסכם זה, ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה, ומאז ואילך יהיה הקונה חייב בתשלום ארנונות, דמי ניהול, וכל המיסים והתשלומים המגיעים ממנו לפי סעיף 15 להלן על כל תתי סעיפיו.

7.8. בכל אחד מהמקרים המפורטים לעיל לא תהיה המוכרת אחראית כלפי הקונה לשמירת הדירה או אי שמירתה ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו לדירה לאחר מועד המסירה והקונה לא יהא זכאי לפיצוי בגין קלקול, פגם או נזק כנ"ל.

7.9. הצדדים מאשרים אחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כי במקרה שהקונה לא יופיע לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, כפי שהוזמן, לא תהיה המוכרת אחראית כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שנגרם לדירה לאחר תאריך המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול בדירה והקונה מצידו יהיה אחראי לכל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שנגרם לדירה ואשר יכול היה להצטמצם לו הקונה היה מקבל את דירתו במועד המסירה. על אף האמור לעיל, מובהר כי המוכרת אחראית על שמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967, ומכאן שהמוכרת אינה פטורה מאחריותה, כשומרת חינו, בתקופת דחיית המסירה בהתאם לס"ק זה.

7.10. למרות כל האמור בהסכם זה איחור הנובע מן הסיבות המנויות בסעיפים 7.6, 7.8, 7.9 להסכם זה, לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא תזכה את הקונה בפיצוי או סעד כלשהו.

עוד מוסכם בזאת, כי עיכוב במועד המסירה שיחול בשל אי מילוי או עיכוב במילוי התחייבות מהתחייבויות הקונה על פי הסכם זה, יזכה את המוכרת, בנוסף לסעדים אחרים על פי דין ו/או על פי ההסכם, בדחייה מתאימה בתאריך המסירה.

7.11. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת או שאין למוכרת שליטה עליהם ושהמוכרת לא ידעה ולא היה עליה לדעת עליהם במועד כריתת הסכם זה, או אם כתוצאה מכוח עליון כלשהו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מלחמה, פעולות איבה, שביתות, השבתות, מחסור כללי בחמרי בניה, מחסור כללי בכוח אדם, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, תחול הפרעה בבניה או יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה המועד על פיו על המוכרת להשלים את בנית הדירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, וזאת בתנאי שהמוכרת עשתה מאמצים סבירים, למרות העיכוב, לעמוד בהתחייבויות למסור את הדירה במועד. במקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בסמוך ולאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מביניהם) תודיע המוכרת לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ותפרט בהודעתה הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שתקופת הדחיה הנגרמת בעקבות איחור במסירה, בהתאם לסעיף קטן זה, תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה שנקבע, יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם ע"ח התמורה בצירוף להפרשה הצמדה וריבית כדין.

7.12. למען הסר ספק, מוצהר בזאת במפורש כי למרות כל האמור בהסכם זה הרי במידה ויחולו עיכובים או מניעות מכל סוג שהם, אשר בגינם יתעכב חיבור הבניין /או הדירה לרשת החשמל /או לרשת המים /או לרשת הביוב והתיעול /או לרשת הגז, עיכובים אשר יהיו תלויים בחברת החשמל המספקת חשמל לאזור /או ברשויות ממשלתיות /או ברשויות מקומיות /או ברשויות אחרות ולא נגרמו בגין מעשי ואו מחדלי המוכרת, תהא המוכרת רשאית לדחות את תאריך המסירה עד אשר יוסרו העיכוב או המניעה האמורים, וכן לתקופה נוספת שהיא הכרחית כתוצאה מהעיכוב או המניעה האמורים, ובלבד שעיכוב או מניעה כאמור אינם תלויים במוכרת, במקרה דחיית מועד המסירה יחולו בהתאמה ההוראות שפורטו בסעיף 7.11 דלעיל.

7.13. אם הותקן ע"י המוכרת או מטעמה חיבור מים /או חשמל זמני לדירה והקונה קיבל את החזקה בדירה ועדיין אינו מקבל אספקת מים /או חשמל מהרשויות, מתחייב הקונה לשלם למוכרת, לפי דרישתה, את חלקו היחסי בהוצאות צריכת המים /או החשמל בדירה. המוכרת תהיה רשאית לנתק, ללא הודעה מוקדמת, את אספקת המים או החשמל הזמנית לדירה באם לא ישולם לה חוב זה /או באם לא יומצא לידיה האישור בדבר התקשרות עם הרשויות כאמור בסעיף זה לעיל. אין בכל האמור בסעיף זה כדי להטיל על המוכרת חובה לחבר חיבור זמני של הדירה לאספקת חשמל /או מים.

7.14. איחור במסירת הדירה לקונה עקב כל אחת מהסיבות הנקובות בס"ק 7.6, 7.7, 7.8, 7.9 לא יזכה את הקונה בתשלום, שיפוי או פיצויים בעד נזקים כל שהם, לרבות ריבית, בעד סכומי כסף ששילם הקונה למוכרת ולא יהווה עילה להשתחרר מהתחייבויותיו כלפי המוכרת והקונה יהיה מנוע מלטעון כנגד המוכרת טענה או תביעה מכל סוג שהוא, לרבות כי הקונה מכר את דירתו או כי חוזה השכירות לגבי הדירה שהוא גר בה הגיע לקיצו.

7.15. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה לפני מועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת ויהיה חייב לבדקה במועד המסירה. במועד המסירה יערך ע"י המוכרת פרוטוקול קבלת דירה ובו יצוין מצב הדירה וכל הערה של הקונה או דבר הטעון תיקון או אי התאמה, אם תהיה, בין הוראות הסכם זה לבין האופן בו נבנתה הדירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**"). פרוטוקול המסירה יחתם ע"י המוכרת וע"י הקונה. רמת הבדיקה של הקונה את הדירה כשל "קונה סביר" ולא מעבר לכך. הייתה אי התאמה - יהיה הקונה זכאי לדרוש את תיקונה או התאמתה. תיקונים דחופים יבוצעו סמוך לאחר מסירת הדירה ואילו תיקונים שאינם דחופים יבוצעו

לקראת סיום תקופת הבדק, כהגדרתה להלן. חתימת הקונה על פרוטוקול המסירה מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידי ע"י המוכרת. היו הצדדים חלוקים בשאלה אם קיימת אי התאמה ו/או פגם ו/או ליקוי ו/או בשאלה מה דרכי הטפול ו/או אופן התיקון בקשר לכך יחליט בדבר מהנדס הפרויקט.

הקונה זכאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלותה בעת מסירת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה ליזם בתוך שנה ממועד מסירת הדירה לרשותו. בכפוף לאמור לעיל, אי ציון ליקוי או פגם כלשהו בפרוטוקול ימנע מהקונה להעלות טענות בשלב מאוחר יותר באשר לליקויים או פגמים שהיו בנכס ולא נרשמו בנסיבות שאינן מהוות עילה לביטול החוזה על פי הדין הכללי, אלא אם כן מדובר בפגם נסתר או באי התאמה שלא ניתן להתנות עליה על פי חוק.

7.16. הקונה רושם לפניו את המלצת המוכרת שלא להדביק בשנה הראשונה טפטים ו/או כל ציפוי אחר ע"ג הקירות, הרצפה וכן לא לצבוע את הקירות בצבעים השונים מהצבעים המקוריים וזאת עד סיום השנה הראשונה, שכן בשנה זו הבניין מתייצב ועלולים להופיע סדקים בקירות הדירה.

7.17. קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה תהווה הוכחה לכך, כי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה, בכפוף לאמור בפרוטוקול המסירה ובכפוף להתחייבויות שעל פי הסכם זה על המוכרת למלאן לאחר מועד המסירה. הקונה יהא מנוע מלטעון כלפי המוכרת ו/או לתבוע ו/או לדרוש כל סעד, תרופה ביחס לליקויים או התאמות, פגמים, או סטיות **מנספח א'** אשר ניתן היה בעת עריכת פרוטוקול המסירה לגלותם בבדיקה סבירה אם לא צוינו בו.

7.18. במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשת המים, החשמל והגז בכפוף לכך שהקונה יחתום על חוזה לאספקת מים עם מחלקת המים של הרשות המקומית, על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל, ועל חוזה להספקת גז עם חברת הגז. החובה לחתום חוזים כנ"ל ולשלם התשלומים ו/או הפיקדון הכרוכים בכך, חלה על הקונה ומהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לקונה. כתנאי למסירת הדירה מתחייב הקונה להמציא למוכרת את כל הקבלות מאת החברות ו/או הגופים לעיל.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מאשר הקונה, כי ידוע לו כי על רוכשי הדירות בבניין יחולו הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף, וכן יהיה עליהם להפקיד את הפיקדונות הדרושים, ולשלם את התשלומים הדרושים עבור המונים המשותפים ולהתקשר בחוזה מתאים עם חברת חשמל.

7.19. הקונה מתחייב להתייצב בעיריית דימונה, במשרדי חברת החשמל לישראל בע"מ, במשרדי בזק - המוכרת הישראלית לתקשורת בע"מ, ובמשרדי כל רשות או גוף אחרים או נוספים, והכל לא יאוחר מארבעה עשר (14) ימים מיום שיידרש לעשות כן על ידי המוכרת וכן לחתום על כל מסמך ו/או הצהרה ו/או דו"ח הדרושים ו/או המועילים, לשם רישום שמו כבעל זכויות בדירה בפני כל אחד מהגופים ו/או הרשויות ו/או התאגידים הנ"ל, ולשם ביצוע החיבורים הדרושים למתן שירותי חשמל, טלפון, מים וכיו"ב.

7.20. לפני שהמוכרת תמסור לקונה את הדירה על ידי חתימת פרוטוקול מסירה כנ"ל, אסור יהיה לקונה להיכנס לדירה, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום עם המוכרת ובהסכמתה, וכן אסור לקונה להכניס חפצים לדירה, לא בעצמו ולא על ידי אחרים.

7.21. איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם זה במלואן ובמועדן, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרת והסעדים להם הינה זכאית כדין בגין הפרת ההסכם - יתיר הדבר למוכרת איחור מקביל במילוי התחייבויותיה, לרבות לעניין בניית הדירה ומסירתה לקונה והדבר לא יהווה הפרת הסכם מצידה.

7.22. ידוע ומוסכם על הקונה כי תנאי מוקדם לקבלת החזקה בדירה הינו חתימה על הסכם ניהול ברוח העקרונות המפורטים **בנספח ו'**, ככל שהמוכרת תדרוש זאת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, וכי הקונה מתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם הניהול.

8. מסירת הרכוש המשותף

8.1. המוכרת זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק ממנו תיעשה לקונה או לכל קונה או לנציגות של קונים ו/או לחברת הניהול בבנין, והקונה מסכים כי במקרה כזה יתקבל בשמו ועבורו הרכוש המשותף כולו או חלקו.

8.2. קבעה המוכרת את הקונה כמיועד לקבלת הרכוש המשותף או חלק ממנו אזי יהא הקונה חייב לפי הודעת המוכרת לקבלו כנקוב בהודעה ולעניין זה ייחשב גם כנאמן של כל יתר הקונים בבנין וכל פעולה שתיעשה על ידו בהקשר זה תחייב גם אותם והקונה מסכים כי כל פעולה או מחדל של אותו קונה /ים בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייב אותו וכי כל עיכוב במסירת הדירות בשל אי הסכמה של הקונה/ים לקבלת הרכוש המשותף לא תיחשב כאיחור במסירה מצד המוכרת

והרכוש המשותף ייחשב כאילו נמסר לרבות בכל הנוגע לתקופת האחריות.

8.3. הוראות סעיף 7 דלעיל על כל סעיפי המשנה שלו יחולו בשינויים המחויבים גם על מסירת הרכוש המשותף לרבות מסירתו בשלבים ואולם המוכרת זכאית למסור לקונה המיועד לקבלת הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת /או מהמפקח על הבנייה /או מיועץ טכני אובייקטיבי אחר, כי הרכוש המשותף /או חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש ראיה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו .

8.4. יובהר כי במקרה בו הרכוש המשותף או חלקים ממנו נמסרו לפני חתימת הסכם זה אזי הקונה מאשר כי ידוע לו שמועד המסירה המחייב לגבי כל דבר ועניין בקשר עם מסירת חלקים אלו הוא המועד בו נמסרו כאמור, אף אם מועד זה חלף וגם אם מועד זה מוקדם למסירת הדירה. ידוע לקונה כי החל ממועד מסירת אותם חלקים כאמור אין המוכרת אחראית בכל צורה למצבם /או תחזוקתם של כל אותם חלקים ברכוש המשותף שנמסרו כאמור לפני מסירת החזקה בדירה לקונה ולא תהיה לו כל טענה כלפי המוכרת בעניין זה.

8.5. למען הסר ספק מובהר כי האמור בסעיף 8 על כל סעיפי המשנה שלו אינו פוטר את המוכרת מאחריותה על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**") כאמור בסעיף 10 להלן

9. שינויים ותוספות:

9.1. מוסכם בין הצדדים, כי לא יבוצעו שינויים /או תוספות בדירה ביחס לקבוע במפרט.

9.2. על אף האמור לעיל, הקונה יהא רשאי, כנגד קבלת זיכוי כספי, לוותר על פריט מבין הפריטים הבאים הכלולים במפרט:

9.2.1. מטבח – גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד ויתור על פריט זה במלואו (כלומר, על כלל ארונות המטבח, משטח העבודה, הקרמיקה והכיור) יעמוד על סך של ₪6,000 (ששת אלפים שקלים חדשים), כולל מע"מ.

9.2.2. ארון אמבטיה - גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד ויתור על פריט זה יעמוד על סך של ₪585 (חמש-מאות שמונים וחמישה שקלים חדשים), כולל מע"מ.

9.2.3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת) - גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד ויתור על פריט זה **יהא כפוף לאמור במפרט הטכני המצורף להסכם זה,**

בהתאם לסוללת המים עליה יבחר הרוכש לוותר, ככל וייבחר.

9.2.4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון - גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד ויתור על פריט זה יעמוד על סך של 100 ₪ (מאה שקלים חדשים), כולל מע"מ.

10. אחריות לפגמים:

10.1. המוכרת מתחייבת לתקן על חשבונה את כל הליקויים אשר יתגלו בדירה ושהחובה לתקנם חלה על המוכרת על פי חוק המכר למשך התקופות הקבועות בתוספת לחוק ואשר יחלו בתאריך המסירה כפי שהוגדר לעיל (להלן: "תקופת הבדק"), וזאת למעט ליקויים שיתגלו, בתוספות הבניה שיבוצעו לאחר מסירת הדירה או שנגרמו /או הוחמרו עקב תוספות אלו /או תוספות שלא בוצעו על ידי המוכרת /או הקבלן, ואשר עליהם הודיע הקונה למוכרת בכתב בדואר רשום מיד עם גילויים, בתנאי שהקונה יאפשר למוכרת לבדוק את הליקויים כמפורט להלן ובתנאי שחובת המוכרת לתיקון תחול רק אם הליקויים קיימים ונובעים מעבודה לקויה או שימוש בחומרים פגומים, הפגמים לא נבעו /או הוחרפו עקב מעשה או מחדל מצד הקונה /או מי מטעמו והפגמים לא נבעו משימוש בניגוד להוראות המוכרת /או הקבלן, ובלבד שהמוכרת לא תהא חייבת פרט לאמור בפסקה זו, לבצע את התיקונים אלא לקראת סוף תקופת הבדק. במקרים דחופים יוצאים מן הכלל תתקן המוכרת ליקויים שעליהם הודיע הקונה בכתב למוכרת תוך תקופת הבדק, אם הליקוי הוא מהסוג המחייב תיקון מוקדם ובאם ביצעו אפשרי מבחינת עונת השנה. השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהם בעלי תקן ישראלי ייחשב כשימוש בחומרי בנייה טובים. מוסכם, כי מנין התקופות לאחריות המוכרת לפגמים ברכוש המשותף של הבניין יחל ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין או מסירת הרכוש המשותף לפי המוקדם מביניהם.

10.2. הקונה מתחייב לאפשר את ביצוע התיקונים ולהיות נוכח בדירה בזמן ביצוע התיקונים ולסייע ככל שהדבר בידו על מנת שניתן יהיה לבצע את התיקונים וכן ולחתום לפי דרישת המוכרת על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון. המוכרת תתאם עם הקונה את מועד התיקונים מראש, ומתחייבת להשיב את מצב הדירה לקדמותו עם סיומם.

10.3. פרט להתחייבותה של המוכרת לתיקונים כאמור לעיל אין ולא תחול על המוכרת כל אחריות /או חובה נוספת כלשהי בקשר לליקויים כלשהם /או לתיקונים, ובשום

מקרה לא תהא המוכרת חייבת והקונה לא יהיה זכאי לתבוע ו/או לקבל מהמוכרת פיצויים או דמי נזק ו/או הטבה ו/או תרופה כספית אחרת כלשהי בגין הליקויים בדירה או בגין כל נזק ישיר או עקיף שיגרם לקונה, אם בכלל, עקב קיום או גילוי הליקויים ו/או עקב ביצוע תיקוני תקופת הבדק על ידי המוכרת, לרבות בגין עגמת נפש, הפסד השתכרות, אי נוחות וכיו"ב.

10.4. פרט להתחייבותה של המוכרת לבצע את התיקונים האמורים לעיל, אין המוכרת חייבת לבצע תיקונים כלשהם.

10.5. המוכרת לא תהא חייבת בתיקונים בתקופת הבדק או בשיפוי בגין כל פגם, ליקוי, קלקול, אי התאמות או נזק, ישיר או עקיף, בדירה על כל הכלול בה, אשר נגרמו באשמת הקונה או קונה אחר בבניין, או עקב עבודות שינויים שבוצעו שלא באמצעות הקבלן ו/או בחומרים או מוצרים שנרכשו ישירות על ידי הקונה, או עקב אי קיום הנחיות ו/או הוראות תפעול ואחזקה למתקנים ואביזרים בדירה או בבניין על ידי הקונה או על ידי קוני הדירות האחרות בבית.

10.6. המוכרת לא תהא חייבת בביצוע תיקונים של ליקויים שניתן היה לגלותם בתאריך המסירה ואשר לא צוינו בפרוטוקול המסירה.

10.7. המוכרת תוכל להסב לקונה ו/או להמציא לו ו/או לנציגות הבניין ו/או לחברת הניהול, לפי העניין, התחייבויות לתיקוני אחריות בתקופת הבדק ו/או האחריות שנתקבלו מספקים ו/או קבלני משנה, לגבי מתקני המעלית, דודי החשמל, המערכת הסולרית, מערכת האינטרקום החשמלית, מערכת אספקת הגז, והסבה או המצאה כאמור, יפטרו את המוכרת מהתחייבויותיה על פי סעיף זה בכל הנוגע למתקנים אלה אולם אין בכך כדי לגרוע ממחויבות המוכרת כלפי הקונה ו/או לגרוע מאחריות הקבלן ו/או המוכרת ככל שחלה עליהם על פי כל דין.

10.8. ביצע הקונה במהלך תקופת הבדק שינויים ו/או תוספות מכל מין וסוג בדירה, תהא המוכרת פטורה מביצוע התיקונים בחלקי הדירה בהם בוצעו השינויים ו/או התוספות ככל שהתיקון הנדרש הינו של ליקוי הנובע בין במישרין ובין בעקיפין מביצוע השינויים והתוספות כאמור.

10.9. לשם ביצוע התחייבויות המוכרת לפי ס"ק 10.1 ו- 10.2 דלעיל, מתחייב הקונה כדלקמן:

10.9.1. לאפשר קיום ביקור בדק בדירה על ידי נציג המוכרת ו/או הקבלן ו/או למי

מקבלני המוכרת כל זמן סביר ולאחר קבלת הודעה מראש לבדיקת דרישתו /או תלונתו /או דרישות או תלונות של קוני דירות אחרות בבניין וכן מתחייב הקונה להשתתף בביקור הבדק או להיות מיוצג בו.

10.9.2. לאפשר למוכרת /או לקבלן /או למי מקבלני המוכרת ביצוע התיקונים בדירה או בבניין, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת בבניין, וביצועם ייעשה מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה, והקונה מוותר על כל טענה או תביעה מפאת הפרעות בנוחיותו. אם ייגרמו לדירה נזק או פגיעה עקב ביצוע תיקוני תקופת הבדק על ידי המוכרת, תתקן המוכרת כל נזק או פגיעה כאמור ותחזיר את המצב לקדמותו במידת האפשר בהקדם האפשרי לאחר סיום ביצוע תיקוני תקופת הבדק בדירה או בבניין.

10.9.3. מוסכם בזה כי אם הקונה לא יאפשר ביקור הבדק או במקרה שהקונה לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, כולם או כל חלק מהם, במועדים שייקבעו על ידי המוכרת - לא תהא המוכרת חייבת עוד לבצע תיקוני תקופת הבדק בדירה ויראו את הקונה כמוותר על כל טענה /או תביעה ואת המוכרת כמשוחררת מכל חובה /או אחריות בקשר לליקויים /או לתיקוני תקופת הבדק /או לכל נזק ישיר או עקיף הנובע מהם.

10.10. הייתה בין הצדדים מחלוקת כלשהי בקשר לליקוי כלשהו /או דרכי התיקון /או האם יש צורך לתקן /או האם בוצע התיקון באופן נאות /או בכל דבר הקשור לכך יפנו למהנדס או אדריכל, שאינו מועסק על ידי המוכרת, אשר יחליט בעניין והחלטתו תהא סופית ומכרעת.

10.11. במועד קבלת הדירה תמסור המוכרת לקונה- ולגבי הרכוש המשותף - לקונה /או לנציגות הבית /או לחברת הניהול, את הוראות תחזוקה והשימוש, הכוללת הוראות בדבר שימוש נכון בפריטים אשר הורכבו בדירה או בנין או ברכוש המשותף, או של כל חלק מהם, או מתקן המותקן בהם. ההוראות יכילו הנחיות כיצד יש לתחזק ולהשתמש בהם. הקונה מתחייב למלא אחר ההוראות וההנחיות כאמור ולהשתמש בדירה בצורה סבירה וזהירה, והמוכרת תהא פטורה מתיקון ליקויים ככל שאלו נגרמו עקב אי מילוי הוראות והנחיות אלו.

10.12. הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כי הבין כי התחייבויות המוכרת /או הקבלן לעניין התיקונים כאמור בסעיף זה או בחוזה בכלל הינה בכפוף לכך שהקונה מילא תחילה באופן קפדני אחר הוראות התחזוקה והשימוש כאמור, אחרת יהיו פטורים המוכרת /או הקבלן מאחריותם כאמור, ובפרט ומבלי לפגוע בכלליות האמור

מתחייב הקונה כדלקמן:

10.12.1. לתחזק את כל מערכות הדירה באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים ו/או מחלקת השירות של היצרן ו/או ספק המערכות בלבד.

10.12.2. לשאת בהוצאות התחזוקה של הנ"ל.

10.13. במידה ובמהלך תקופת האחריות הנקובה בחוק המכר יוכיח הקונה כי אי התאמות נוספות שהתגלו בדירה נובעות מתכנון, מעבודה או מחומרים גרועים, וכן כי בנסיבות העניין ואף בהתחשב בחלוף הזמן אין אי התאמות אלו בגדר תופעה סבירה ו/או בלאי סביר, אזי תתקן המוכרת אי התאמות אלו בכפוף להוראות סעיף 10 דלעיל ובשינויים המחויבים.

10.14. הוראות סעיף 10 דלעיל על כל סעיפי המשנה שלו יחולו גם על פגמים ברכוש המשותף ובכפוף לכך שתקופות הבדק יחולו מיום מסירת הדירה הראשונה בבנין לקונה בכפוף לכך שאחריות המוכרת תחול לא כלפי כל בעל דירה בבנין בנפרד אלא אך ורק כלפי כל בעלי הדירות יחד וכל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את המוכרת אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי הדירות ביחד או על ידי נציגותם החוקית.

אחריות המוכרת לא תחול במקרה בו הדיירים ו/או חברת הניהול פעלו שלא על פי הוראות היצרן ו/או ספק המוצר.

מסירת תעודת אחריות ו/או הודעה ו/או כתב התחייבות מאת הקבלן כאמור בסעיף 10.7 לעיל לאחד מבעלי הדירות לפי בחירת המוכרת - או במקרה שתהיה לדיירים נציגות חוקית קודם למסירה - מסירתם לנציגות החוקית, תפטור את המוכרת מכל אחריות לגבי אותן סחורות ו/או מוצרים ו/או אביזרים שצוינו בתעודות האחריות ויחולו הוראות סעיף 10.7 לעיל גם לגבי פגמים ברכוש המשותף.

המוכרת ו/או הקבלן לא יהיו אחראים לביצוע התיקונים אלא אם כן התקשרו כל הדיירים בחוזי שירות עם גופים מקצועיים לצורך שירות ותחזוקה שוטפת של כל המתקנים הטעונים תחזוקה משותפת בבניינים (כגון: מעליות, דוודים וכדומה), והתיקון הרלוונטי אינו בגדר קלקול הנובע מאי תחזוקה שוטפת.

10.15. הקונה מצהיר בזה, שידוע לו כי פגמים או תיקונים – כאמור בסעיפי המשנה של סעיף זה, עלולים לגרום לו לאי נוחות, לנזקים, להפסדים וכדומה, והוא מוותר בזה

על כל תביעות, טענות ומענות כלפי המוכרת ו/או כלפי הקבלן ו/או כלפי כל אלה שיבצעו את התיקונים, בגין כל אי נוחות, נזק או הפסד כאמור. האמור לעיל אינו גורע מחובת המוכרת ו/או הקבלן להחזיר את מצב הדירה למצבו הקודם עפ"י ההסכם, ובלבד שהקונה נקט את כל הצעדים כדי לשמור על תכולת הדירה בזמן ביצוע התיקונים. מכל מקום תרופתו של הקונה היא ביצוע בעין של תיקונים בהתאם לתנאי הסכם זה.

11. הרישום:

11.1. הקונה מצהיר בזה כי ידוע לו שעד אשר לא יסתיימו הליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש, לא ניתן יהיה לרשום את הבניין כבית משותף ולפיכך זכויותיו בדירה אינן ניתנות מבחינה חוקית לרישום בלשכת רישום המקרקעין. הקונה מסכים כי הזכויות תירשמנה לאחר שתהיה אפשרות חוקית וטכנית לכך.

11.2. הקונה משחרר את המוכרת מכל אחריות לעיכובים ברישום, ובלבד שנקטה בפעולות בהן היא מחויבת (ככל והיא מחויבת) במועד המוקדם ביותר האפשרי, לשם השלמת הליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש. הקונה מאשר כי ידוע לו שהליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש תלויים בהסכמות ו/או אישורים ו/או דרישות של רשויות מוסמכות ו/או של צדדים שלישיים ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכרת בקשר עם כך.

11.3. הקונה מצהיר כי הוא רוכש את זכויות החכירה בדירה בידיעה ובהסכמה כי ניתן יהיה להתחיל בביצוע הפעולות לשם רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין רק בגמר רישום הליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש ובגמר רישום הבית המשותף וכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לרישום הנ"ל, והוא משחרר את המוכרת מכל אחריות לעיכובים ברישום, אשר עשויים להימשך תקופה ארוכה.

11.4. המוכרת תהא רשאית, בכפוף לאפשרות המשפטית והטכנית ועד תום 12 חודשים ממועד מסירת החזקה, ו/או ממועד סיום הליכי רישום החלוקה והאיחוד, לפי המאוחר, לרשום את הפרויקט כולו או חלקו או לרשום את הדירות ו/או הבניין שעל המגרש כבית משותף ו/או כבית משותף המורכב ממבנים או אגפים (להלן: "**הבית המשותף**") לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין ועל פי תקנון ומסמכים לרישום על פי שיקול דעתה המוחלט של המוכרת. הקונה מאשר כי ידוע לו שיתכן והבניין בו נמצאת הדירה ירשם כבית משותף נפרד ולחילופין כאגף בבית משותף מורכב. המוכרת תהיה רשאית לגרום שרישום הבית המשותף יהיה ברוח הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין. כן מאשר הקונה, כי הוא מודע ומסכים לכך שגם לאחר

רישום הבית המשותף, תהיה המוכרת רשאית לתקן, מעת לעת, את צו רישום הבית המשותף, לאור האמור לעיל, והקונה מסכים במפורש, כי המוכרת תעשה שימוש בייפוי הכוח האמור בסעיף 16 להלן, לשם האמור. לקונה לא תהיה כל טענה לעניין זה, לא כהתנגדות תכנונית ולא כל טענה אחרת.

11.5. המוכרת מתחייבת כי לא יאוחר מאשר עד תום 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף או ממועד מסירת החזקה לפי המאוחר מביניהם, ובתנאי שהקונה מלא במועדן ובמלואן אחר כל התחייבויותיו בהסכם זה והמציא את כל האישורים שהחבות בהמצאתם חלה עליו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, תירשמה זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כשהיא משוחררת מכל שעבוד או משכנתא, פרט לשעבודים שהוטלו עליה בשל חובות של הקונה ובכפוף להערות וזיקות הנאה ככל שירשמו לפי הסכם זה (להלן: "הרישום").

11.6. המוכרת תשלח לקונה הודעה בכתב בה תציין את היום, השעה והמקום שבו יתבצע הרישום (להלן: "מועד הרישום"). מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ- 14 יום ממשלוח ההודעה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד הרישום, אחר ההתחייבויות שנתרו לו למלא עד למועד הרישום. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד הרישום, וכן להופיע במועד הרישום במקום הנקוב בהודעה ולהצהיר ולחתום ככל שידרש כדין לשם ביצוע הרישום.

11.7. לא הופיע הקונה במועד הרישום, או במועד נדחה אשר נקבע על ידי המוכרת או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מלא קודם לכן אחר התחייבויותיו, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת הסכם זה מצידו, הוא יהא אחראי לכל הנזקים שייגרמו למוכרת כתוצאה מכך, ותחולנה כל ההוצאות הנובעות מכך על הקונה, לרבות שכ"ט עו"ד עבור העברת הזכויות בכל מועד נדחה כפי שייקבע על ידי המוכרת על פי דרישת עוה"ד המטפלים ברישום הזכויות.

11.8. הקונה מתחייב להמציא למוכרת ו/או לעורכי הדין שלה לפי דרישתם הראשונה, תעודות המעידות כי הקונה שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, השתתפויות ותשלומי חובה אחרים המגיעים לממשלה, לרשות המקומית ולוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין הדירה, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה ו/או לרישום משכנתא בגין הדירה, כהגדרתה בנספח ב' להסכם זה, לטובת מוסד מממן בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה.

11.9. המוכרת תגרום כי הדירה תרשם כיחידה נפרדת בבית המשותף, לדירה יוצמד חלק

יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו לעיל, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שהוצאו ע"י המוכרת כאמור להלן, ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או ליחידות מסוימות של הבית המשותף או ירשמו כיחידה נפרדת כאמור להלן בהסכם זה לפי שקול דעתה. "יחסי" בסעיף זה, פירושו קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה ללא הצמדותיה לעומת שטח הרצפה של כל יחידות הבניין בלי הצמדות כאמור, ובכפוף לכל תיקון ביחס זה, או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף כפי שיידרש ע"י המפקח על רישום המקרקעין. אם הוקנו לקונה עפ"י ההסכם זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, תפעל המוכרת להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה, בדרך של הצמדה או חכירה או זיקת הנאה או בדרך אחרת לפי שיקול דעת המוכרת ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין.

11.10. מוסכם בזה במפורש כי המוכרת רשאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף את גג או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עליהם או גגות המשמשים מרפסות של דירות, חלקים בלתי בנויים של החלקות, שטחי חניה מקורים או בלתי מקורים, מחסנים, שטחי גינה, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבית וכו', ולהצמידם בצמידות מיוחדת ליחידות בבניין, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמלא של המוכרת.

11.11. מוסכם גם כי המוכרת תהא רשאית על פי שיקול דעתה המוחלט לרשום מחסן ו/או יחידה אחרת כלשהי כדירה על שמה ו/או על שם אחרים ולהצמיד לה מחסנים ו/או יחידות משנה אחרות ו/או זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות, ולמוכרן בהדרגה ו/או להותירן בשימוש ו/או לנייד את הזכויות אל מחוץ למגרש. מובהר כי ככל שתירשם על שם המוכרת דירה ו/או כל רכוש אחר בהתאם לסעיף זה, יהא על המוכרת לשאת בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בהתאם למנגנון החישוב החל על יתר דיירי הבית המשותף.

11.12. המוכרת תהא רשאית לרשום תקנון לבית המשותף בהתאם לחוק המקרקעין (להלן: "**התקנון המיוחד**") כאשר הוראות התקנון המיוחד תיקבענה על פי שיקול דעתה המוחלט של המוכרת ומבלי לגרוע מכך יקבעו בו הוראות בין היתר גם בנושאים כדלקמן:

11.12.1. הוראות לגבי הצמדות שימוש ובניה בהן, לרבות הצמדות של זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות במקרקעין.

11.12.2. הוראות שתבואנה לקבוע את היחסים בין בעלי היחידות בבית

- המשותף, האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף /או של הרכוש הצמוד ליחידות, סדרי קבלת החלטות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות באמצעות חברת ניהול, בכפוף להוראות כל דין.
- 11.12.3. זכויות וחובות בעלי היחידות בכל הקשור ונוגע לשימוש ברכוש המשותף לרבות הגבלות והוראות אחרות בקשר לכך.
- 11.12.4. הוראות הדבר זיקות הנאה.
- 11.12.5. הוראות בדבר אחריות ותחזוקה ושל הגישה לחניון הבניין באמצעות חברת ניהול ואחזקה.
- 11.12.6. כי ככל שהמוכרת תחליט כן על פי שיקול דעתה הבלעדי, ניהול ואחזקת הבניין והשטחים המשותפים יבוצעו על ידי חברת ניהול בהתאם לעקרונות מתן שירותי ניהול המצ"ב **כנספח ו'** להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו והדייר מתחייב לעמוד בהתחייבויותיו כלפי חברת הניהול במלואן.
- 11.12.7. הוראות בעניין זכויות וחובות המוכרת על פי הסכם זה ותוכניות המתאר החלות על המקרקעין, ועל פי כל דין.
- 11.12.8. כי השימוש ברכוש המשותף על מתקניו יהא לרווחת הדיירים עבור דיירי הבניין בלבד.
- 11.12.9. כי המעלית אשר תותקן בבניין תהא מעלית שבת ויקבעו בעניין זה הוראות בתקנון הבית המשותף על פי שיקול דעת המוכרת ועל פי כל דין.
- 11.12.10. הוראות בנוגע לחובה על שמירה, טיפול וטיפול של השטחים המשותפים /או שטחי שפ"פ ככל שישנם.
- 11.12.11. הוראות לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות במקרקעין /או הצמדתן לאיזה מהדירות בבניין וכן לגבי הזכות של בעלי היחידה לה הוצמדו זכויות הבניה לבצע כל פעולה עם זכויות הבניה כאמור, לרבות בניה נוספת במקרקעין /או הוצאת היתרי בניה, בניה נוספת בדירות אלו או בשטחים הצמודים אליהן /או ניווד זכויות הבניה למקרקעין אחרים,

הכל על פי שיקול דעתם הבלעדי ומבלי שתידרש הסכמתם /או חתימתם של יתר בעלי הדירות בבנין.

11.12.12. הוראות לגבי הצמדה של חלקים /או מבנים ברכוש המשותף לתקופה /או לתקופות שונות בהתאם לשיקול דעת המוכרת ובכלל זה הצמדת שטח/מבנה ברכוש משותף לדיירים לתקופה מוגבלת לצורך סוכה.

מובהר כי המוכרת תהא רשאית לקבוע בתקנון המיוחד הוראות באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיוצא באלה, והכל – ככל שהוראות אלה פורטו במפרט והתשריט המצורפים להסכם זה ומסומנים כנספח א/1 ונספח א/2.

11.13. ידוע לקונה כי הסכם זה מעניק לו זכויות אך ורק בדירה וחלק יחסי ברכוש המשותף כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף, וכי זכויות הבניה בבנין בין שאלו זכויות בניה אשר טרם נוצלו ובין אם אלו תוספות של זכויות בניה שתינתנה בעתיד עד למועד מסירת החזקה בכל הדירות בבניין, שייכות באופן בלעדי למוכרת /או לבעלים הרשומים של המקרקעין, אשר יהיו רשאים, בכפוף לכל דין, לנצלן, למכרן או לעשות בהם כל שימוש אחר כראות עיניהם לרבות העברת אחוזי בניה למקרקעין סמוכים ושינוי מספר היחידות /או הקומות וכן ביצוע תוספת בניה והכל מבלי שלקונה תהיה כל דרישה לגבי זכויות בניה אלו. כמו כן תהיה המוכרת רשאית בכל עת שהיא, לרבות אחרי מסירת הדירה וקבלת תעודת גמר לבניין, לאחד את המקרקעין עם מקרקעין /או מגרשים אחרים ולפצלם וכן ליצור זיקות הנאה על המקרקעין או לטובתם, לשנות את מספר הקומות בבניין בדרך של בניית קומה/ות נוספות בבניין, לבנות על גג הבניין ולממש את זכויות הבניה שבבעלות המוכרת כאמור לעיל בכל אופן שהמוכרת תראה לנכון, ובכל עת שהיא, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המוכרת, והכל בלא שהקונה יהיה רשאי להתנגד לכך, כל עוד נתקבלו אישורי הרשויות המוסמכות לביצוע הפעולות.

11.14. ידוע לקונה כי המוכרת תהיה רשאית לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין /או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במעליות או במתקנים אחרים שבבניין, כל זאת תוך הסדרת סידור חילופי סביר שיקטין את ההפרעה הנגרמת עקב סגירה או הפסקה כאמור.

11.15. ידוע לקונה כי המוכרת עשויה להידרש על ידי הרשויות להקים בפרויקט חדר/י טרנספורמציה לרבות כבלי חשמל ואביזרים נלווים לצורך אספקת חשמל וחדר

תקשורת וכי החדרים ימצאו בחזקתן של חברת החשמל ו- "בזק" לפי העניין והן יהיו בעלות הזכויות בהן ובאחריותן המלאה. הקונה ומאשר בזאת כי בתקנון הבית המשותף /או בתנאי זיקות הנאה ששירשמו לטובתן של החברות הנ"ל יוגדרו בין היתר זכויותיהן וחיוביהן של החברות הנ"ל בחדרים האמורים הכל לפי קביעת החברות הנ"ל .

11.16. המוכרת תהא רשאית בכל שלב שהוא להגיש בקשות לשינוי תכנית המתאר החלה על המגרש וכל תכנית מפורטת החלה על המגרש ובחתימתו על הסכם זה הקונה מסכים לכך מראש ובלבד שלא תשונה תכנית הדירה.

11.17. המוכרת זכאית להחיל על הבניין את הוראות התקנון המיוחד אף לפני רישום הבניין כבית משותף וזאת בהודעה בכתב שתימסר לקונה וממועד זה הוראות התקנון המיוחד יחייבו את הקונה, ואולם כל עוד לא הודיעה המוכרת כאמור יחייב את הקונה התקנון המצוי.

11.18. המוכרת תהא רשאית אף לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון וההצמדות וחלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף או הנובעים מבניה נוספת בבניין. המוכרת תהא זכאית לעשות את כל האמור לעיל וכל חלק מהאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת הקונה לכך ומבלי שהקונה יהיה זכאי להתנגד לכך. המוכרת תהא רשאית לעשות כאמור גם לצורך שינוי התקנון והצמידויות וחלקה של כל דירה ברכוש המשותף בכל מקרה של תיקון /או טעות /או הצמדה. ידוע לקונה והוא מסכים כי בחתימתו על ייפוי הכוח הנוטריוני **נספח ג'** להסכם זה הינו מסמיך את מיופי הכח לבצע את כל הפעולות ולחתום על כל המסמכים.

11.19. המוכרת תהא זכאית, בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין /או איחודם /או חלוקתם מחדש והפרשות לצרכי צבור /או כפי שיידרש.

11.20. מוסכם במפורש כי בכפוף למסמכי המכרז, המוכרת זכאית להמשיך ולבנות בבניין קומה /או קומות נוספות /או על המגרש /או על חלקי מקרקעין נוספים שיאוחדו עם המגרש, בתים /או מבנים נוספים /או קומות /או חלקי מבנה נוספים בבנין /או להגדיל או להקטין את מספר הדירות, כל זאת בכפוף לקבלת האישורים המתאימים מהרשויות המוסמכות, והמוכרת תהא רשאית לצורך כך גם להשתמש ברכוש המשותף של הבניין /או לשנות את התקנון וצו רישום הבית המשותף ואת

חלקי היחידות בבנין וברכוש המשותף ולכלול כל מבנה נוסף שייבנה במסגרת הבית המשותף ובלבד שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא יפגעו ולא יוטלו עליו חיובי מס בהם לא היה חב לולא פעולות המוכרת כאמור בסעיף זה לעיל, והקונה נותן בזאת במפורש את הסכמתו לכך ו/או להוצאת היתר הבניה ו/או לצורך תיקון צו רישום הבית המשותף.

11.21. המוכרת זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים כגון מעבר, חניה, מיתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי היחידות בבניין, חשמל, טלפון, הסקה וכיו"ב. כן תהא המוכרת זכאית ליעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, חניה וכיו"ב, או לשימוש עבור מיתקנים כגון אנטנות, מיכלים לאספקת גז מרכזי ובוב, בין אם השימוש קשור בבניין ובין אם המתקנים ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמלא של המוכרת.

11.22. מבלי לגרוע מהאמור, המוכרת תהיה רשאית, אך לא חייבת, ליעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: דודים וקולטי שמש, ו/או כל מתקן אחר מאושר לייצור חשמל ו/או לכל שימוש אחר, מיכלים לאספקת גז מרכזי, אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, עגלות, חדר גנרטור, חניות וכל מטרה אחרת הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמלא של המוכרת.

11.23. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מאשר הקונה, כי ידוע לו כי שטחים וחלקים משטח המקרקעין, חדרי שנאים, חדרי גנרטור וחדרים אחרים שידרשו לשימושה של המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או בהסכמתה ו/או כל רשות מוסמכת לפי דרישתה, חצרות, חניות, מחסנים, גג ו/או גגות הבית המשותף ו/או הגגות שיווצרו כתוצאה מבנייה על הגגות וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של דירות בבניין, וכן כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות על שטחים אלה, חלקים בלתי בנויים של חצר הבניין, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, מתקנים ושטחים מבונים ובלתי מבונים שמטבעם ו/או מיקומם עשויים לשמש בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי דירה או דירות מסוימות בבית, הוצאו ו/או יוצאו מן הרכוש המשותף והינם מוצמדים ו/או יוצמדו לדירות בבניין או יועמדו לשימושה הבלעדי של המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או בהסכמתה ו/או לשימושה הבלעדי של כל רשות מוסמכת אחרת, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמלא של המוכרת. בכל אחת מהנסיבות הנזכרות בסעיף זה, תבטיח המוכרת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומבלי שתדרש לקבל את הסכמת הקונה לכך, את זכויותיה ו/או את זכויות הרשות המוסמכת במסגרת מסמכי הבית המשותף, לרבות בדרך של הצמדת שטחים

כאמור ליחידת רישום שתיוותר בבעלות המוכרת (לרבות הצמדה למחסן בבעלותה) או בבעלות רשות מוסמכת כאמור, וקביעת הוראות בקשר לכך לפי שיקול דעתה של המוכרת. להסרת ספק יובהר, כי אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מהתחייבויות הקונה בהתאם להוראות הסכם זה ולהוראות הסכם הניהול.

11.24. במקרה של בנייה נוספת ע"י המוכרת וכן במקרה של בנייה נוספת כלשהי ע"י בעלי הדירות שהוצמדו להם חלקים בבית כאמור, על החלקים המוצמדים לדירותיהם כאמור, יהיו המבנים הנוספים, לרבות גגותיהם וקירותיהם החיצוניים, צמודים במלואם לאותה דירה ו/או דירות בבניין, והקונה נותן בזה במפורש מראש את הסכמתו, הבלתי חוזרת ובלתי מסויגת, להקמתם ו/או הצמדתם לדירה ו/או לדירות. הסכמה זו תחייב את הקונה לצורך הוצאת היתר הבניה להקמתם ו/או לצורך תיקון צו הבית המשותף ו/או בכל מקרה בו תידרש הסכמה כאמור מהקונה, והוא מאשר בזאת במפורש לעורכי הדין לעשות שימוש בייפוי הכוח הנוטריוני הבלתי חוזר אשר ייחתם על ידו גם לשם הוצאה לפעול של האמור לעיל.

11.25. מבלי לגרוע מהאמור לעיל בס"ק 11.14 הובהר לקונה והוא מסכים כי חדר או חדרי שירותים עבור חברת חשמל ו/או "בזק" ו/או מתקנים ושירותים המיועדים לשמש את דיירי הבניין, יירשמו כיחידות נפרדות או באופן אחר על פי שיקול דעתה המוחלט של המוכרת.

11.26. למרות כל האמור לעיל וכדי להסיר ספק מוסכם בין הצדדים כי המוכרת תפעל ברישום הבית המשותף גם על-פי הנחיות המפקח על רישום הבתים המשותפים שבלשכת רישום המקרקעין, והנחיותיו יגברו במקרה של אי התאמה על כל הוראה והתנאה הכלולה בהסכם זה ותחייב את הצדדים, והמוכרת תהיה רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף ובמסמכי הבית המשותף כל הוראה שתידרש על ידו.

11.27. מובהר בזאת כי היה ומסיבות שאינן בשליטת המוכרת, ייבצר מהמוכרת לרשום בית משותף או לייחד את הדירה ולרשמה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף על פי החוק, יהא עליה לרשום את זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתוך שישה חודשים ממועד רישום החלוקה והאיחוד כאמור לעיל, או ממועד מסירת הדירה לקונה, לפי המאוחר.

12. זיקות הנאה:

המוכרת תהא זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המגרש והבניין, לעניין השימוש להולכי רגל

ו/או לכלי רכב מהרחוב למגרש ולבנין או אליהם והוא הדין בקשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת וכיו"ב.

13. התמורה:

13.1. בתמורה להתחייבויות המוכרת בהסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת לחשבון הפרויקט את מחיר הדירה כמפורט **בנספח ב'** הרצוף להסכם והמהווה חלק בלתי נפרד (להלן: "מחיר הדירה" או "התמורה").

ידוע לקונה כי יוכל לפנות לבנק בו מנוהל חשבון הפרויקט בכל עת על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון התקבולים ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות בנק _____ חשבון מס' _____ סניף _____ שכתובתו רח' _____, באמצעות מענה טלפוני במספר _____ ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא _____

13.2. מחיר הדירה יהיה צמוד למדד כמפורט **בנספח ב'**.

13.3. למחיר הדירה יתווסף מס ערך מוסף כדין ויחול על הקונה כמפורט **בנספח ב'**.

13.4. במקרה בו יבקש הקונה לשעבד את זכויותיו בדירה להבטחת הלוואה שניתנה **ו/או שניתן שלא עבור רכישת דירה זו** (גרירת משכנתא) תחתום המוכרת על התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל אצל המוכרת אך ורק לאחר ששילם הקונה את סכום הגרירה במלואו למוכרת ובנוסף לכך שילם 15% ממחיר הדירה במימון עצמי.

13.5. כל ההוצאות הקשורות ונוגעות להלוואה ו/או לגרירה ו/או לרישום הערה/ות בגינהן יחולו על הקונה.

13.6. בכפוף להסכמת המדינה, הקונה נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת מדינה, לשלם את הכספים על פי האמור בכתב הערבות הניתנת לקונה עפ"י סעיף 14.3 להסכם זה, למוסד המממן על פי בקשת המוסד המממן והקונה ובכפוף לזכויות המוכרת. כל הוצאה שתחול בגין הוראה בלתי חוזרת זו תחול על הקונה.

13.7. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, מובהר כי הקונה לא יהא רשאי להעביר או לשעבד זכויותיו על פי הסכם זה, ללא הסכמת המדינה.

13.8. המוכרת מצהירה כי קיבלה, או תקבל קודם לתשלום 40% מסכום התמורה,

אישור מרשות המסים לפיו שיעור המקדמה שעל הקונה להעביר לרשות המסים, בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק המיסוי"), בקשר עם רכישת הדירה, הינו בשיעור אפס אחוז (להלן: "האישור"). לאור זאת, מתחייב הקונה שלא לשלם תשלום כלשהו לרשויות כמקדמה על חשבון המס בהתאם לחוק המיסוי, אלא לשלם את מלוא התשלומים למוכרת כאמור.

13.9. משכנתא

במקרה בו יבקש הקונה לקבל הלוואה מבנק או חברת ביטוח המוסמכים ליתן משכנתא על פי דין (להלן: "המוסד המממן") לצורך מימון חלק מן התמורה, כנגד משכון זכויותיו, אזי, תחתום המוכרת על "כתב התחייבות לרישום משכנתא" בגין הדירה כהגדרתה בנספח ב' להסכם זה (להלן: "כתב התחייבות לרישום משכנתא") בנוסח המקובל אצל המוכרת והתואם את תנאי הסכם זה, את הסכם ערבות המדינה, ובתנאי מפורש ומתלה לכך שמלוא סכום ההלוואה ישולם למוכרת והכל כמפורט ובכפוף להוראות שלהלן:

13.9.1. ההלוואה המובטחת ב"משכנתא לטובת הקונה" תילקח אך ורק לצורך תשלום בפועל של מחיר הדירה.

13.9.2. ההלוואה תינתן לקונה על ידי אותו מוסד מממן, בתנאים המקובלים אצלו, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'. לקונה ידוע, שההלוואה ניתנת על ידי המוסד המממן על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי המוסד המממן בלבד וכי על כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד המוכרת כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בנספח ב' להסכם זה.

13.9.3. הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד המממן להעביר את כספי ההלוואה למוכרת. הקונה מאשר, כי הינו מודע לכך כי אך ורק יום קבלת הכספים בפועל אצל המוכרת מהמוסד המממן, ייחשב כיום התשלום בפועל ע"ח התמורה. כמו כן, מצהיר הקונה כי ידוע לו שהעברת התשלומים ומועדי העברתם, הינם באחריותו הבלעדית (למעט במקרה בו עיכוב בביצוע התשלום נבע מרשלנות ו/או זדון של המוסד המממן) ועליו לוודא כי סכומים אלה יועברו על פי המועדים הקבועים בנספח ב'.

13.9.4. הקונה מאשר ומסכים לכך כי תנאי מקדמי להסכמת המוכרת לחתימה על כתב התחייבות לרישום משכנתא, לצורך לקיחת הלוואה ע"י הקונה מאת מוסד מממן כלשהו, הינו חתימה על יפוי הכח והמצאתו למוכרת, תשלום של 15% לפחות ממחיר הדירה למוכרת מההון עצמי של הקונה וכן, כי כל כספי הלוואה ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט וכי המוסד המממן ייתן הסכמתו לביטול כתב ההתחייבות לרישום משכנתא ולהשבת כל בטוחה שתינתן לו ככל שהסכם זה יבוטל בכפוף להשבת הכספים המגיעים לקונה ע"פ הסכם זה לידי המוסד המממן, וכן, ייתן את הסכמתו מראש ובכתב ליחוד הערות האזהרה בדירה במסגרת רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש המוכרת.

13.9.5. נטל הקונה הלוואה מיותר ממוסד כספי אחד, לא תחתום המוכרת על כל כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת המוסד המממן, שנתן את הלוואה הראשונה, לרישום המשכנתא לטובת המוסד הכספי השני.

13.9.6. היה והמוכרת תחתום על התחייבות לרישום משכנתא בגין הדירה, כהגדרתה בנספח ב' להסכם זה, לטובת המוסד המממן, מתחייב הקונה לשלם את כל העמלות, הוצאות והאגרות הכרוכות בכך.

13.9.7. אין באמור לעיל ו/או ביכולתו או אי יכולתו של הקונה לקבל הלוואה, כדי לגרוע ו/או להפחית מהתחייבות הקונה לשלם את מלוא התמורה ובמועדה.

13.9.8. הצהרות והתחייבויות הקונה עפ"י סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בהסכם, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ע"י הקונה.

14. מתן בטוחה לכספי הקונה:

הקונה מצהיר שידוע לו כי:

14.1.1. אין בכוונת היזם ליטול מימון פיננסי לבניית הפרויקט וכי המדינה הסכימה להעמיד ערבות כלפי בנקים מוכרים וידועים בישראל, על פיה המדינה תשיב לבנקים למשכנתאות את הכספים שהעמידו לרוכשים במקרה בו תהיה מניעה מוחלטת מהשלמת הפרויקט ומסירת הדירה, כל זאת על מנת

לאפשר לרוכשים לקבל הלוואות מובטחות במשכנתא בהתאם לתנאי התשלום הקבועים בתקנות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) ובהסכם זה. לאור האמור, המוכרת רשאית בכל עת, בכפוף להסכם ערבות המדינה, לרשום שעבוד לטובת הבנק המדינה ולצורך כך להשתמש בייפוי הכוח הניתן לה על ידי הקונה על פי סעיף 16 להסכם זה לצורך חתימה על הסכמות לרישום השעבוד ועל כל מסמך אחר כפי שיידרש לצורך כך.

14.1.2. המוכרת משעבדת או תשעבד למדינה את כל זכויותיה כלפי הקונה על פי הסכם זה

14.1.3. המוכרת פתחה או תפתח חשבון מיוחד לפרויקט אשר משועבד או ישועבד לטובת המדינה (להלן: "החשבון המיוחד")

14.1.4. כל תשלום ע"ח מחיר הדירה על פי הסכם זה, ישולם אך ורק לחשבון המיוחד. מיד עם ביצוע התשלום, ימציא הקונה למוכרת בפקס או בדואר את אישור התשלום המשולם כשהוא נושא את חותמת הבנק. הוראה זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ובחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הינו מתחייב לפעול על פיהן. מובהר כי ביחסים שבין המוכרת לקונה גם תשלומים שאינם לחשבון המיוחד יהוו תשלום על חשבון התמורה.

14.1.5. מבוטל.

14.1.6. מבוטל.

14.1.7. מבוטל.

14.1.8. מבוטל.

14.1.9. מבוטל.

14.1.10. מוסכם בזאת כי אין למדינה מתוקף הסכם ערבות המדינה כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבנייה ולהסכם זה ולקונה לא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות, ואו תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי המדינה למעט זכויותיו ע"פ הערבות הבנקאית ככל שקיבל אותה

14.2. ידוע לקונה, כי קיימת לו זכות מכוח חוק המכר הבטחת השקעות, להבטחת הכספים ששילם בקשר למחיר הדירה בדמות בטוחה כדלקמן:

רישום לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, של 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;

14.3. מבוטל.

14.4. מבוטל.

14.5. בוטל הסכם זה כדון, והמוכרת השיבה לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות הסכם זה, או במידה שהמוכרת הפקידה את הסכומים הנ"ל לזכות הקונה, או עם התמלא התנאים המחייבים את הקונה להחזיר למוכרת את הערבות/יות, הערבות/יות תיחשב/נה מבוטלות ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה והקונה נותן בזאת אישור למוכרת למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתו וכן להשיב לידי המוכרת כל בטוחה אחרת שיקבל כאמור. עם ביטול ההסכם כאמור מתחייב הרוכש לחתום על מסמך מאומת על ידי עו"ד המאשר כי הושבו לו הכספים המגיעים לו עפ"י חוזה זה, צמודים למדד, ובניכוי הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 19.2 להלן.

מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את מיופי הכח המפורטים בייפוי הכוח הנוטריוני הבלתי חוזר (**נספח ג'**), לעשות בשמו את כל הנדרש לביטול הערבות/יות והפיכתה/ן לבלתי נדרשת/ות.

14.6. עלות הבטוחה על פי חוק המכר הבטחת השקעות תחול על המוכרת, אולם במקרה והקונה יעכב או ימנע השבת הבטוחה אף לאחר המועד הנקוב בחוק המכר הבטחת השקעות לרבות, אך לא רק, במקרה שיעכב או ימנע השלמת הדירה

ואו מסירת החזקה בדירה לידי, כי אז יהיה הקונה אחראי לכל נזקי המוכרת בגין כך, לרבות בגין עלות הבטוחה בתקופת העיכוב או המניעה כאמור.

14.7. הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לייחוד הערת האזהרה, ככל שתירשם, לדירה עם רישום הבניין כבית משותף ולכל פעולה כאמור בהסכם זה לרבות רישום שעבוד לטובת המדינה ו/או לטובת בנק מלווה במקום המדינה וכו' ולכל פעולה כמפורט גם בייפוי הכוח הנוטריוני על פי סעיף 16 להסכם.

14.8. הקונה נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת למוכרת להעביר למדינה, ככל וזו תוציא ערבות למוסד המממן מטעמו כאמור לעיל, את כל זכויותיו על פי הסכם זה, בכל מקרה שהמדינה ישלם את סכום הערבות.

14.9. כן מתחייב הקונה לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרות למדינה, בנוסח שיידרש על ידה, לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הערבות את הסכומים שיהיה חייב למוסד המממן.

14.10. הקונה מסכים בזה כי המוכרת, בכפוף להסכמת המדינה, ו/או המדינה יהיו רשאים לשנות ו/או להחליף את הערבות הנ"ל בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק המכר הבטחת השקעות כנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם.

הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכרת לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר למוכרת, כנגד קבלת הבטוחה החליפית, את הבטוחה הקודמת ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת, וזאת תוך 7 ימים ממועד דרישה ראשונה.

הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי המדינה או המוכרת לצורך קבלת הבטוחה, ובכלל זה חתימה על הוראות בלתי חוזרות למדינה לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הערבות את הסכומים שיהא חייב למוסד המממן ו/או לבנק אחר שילוה לו כספים לרכישת הדירה, חתימה על הוראה לניכוי פיצויים מוסכמים לטובת המוכרת, באם הביטול הוא כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם ע"י הקונה, חתימה על העברת כל זכויותיו כלפי המוכרת למדינה בכל מקרה בו תשלם המדינה לקונה סכום כלשהו.

14.11. על אף האמור לעיל ידוע לקונה, כי כל עוד לא פג תוקפה של הערבות שקיבל הקונה מהמדינה, העברת זכויות בדירה תהיה כפופה להסכמתה המוקדמת של

14.12. עם מסירת הדירה מהמוכרת לידי הקונה לאחר קבלת אישור להספקת חשמל/מים/טלפון לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981 ("טופס 4") ובכפוף להשבה ולביטול הערבות ו/או הבטוחה האחרת שניתנה לקונה מבלי שהמדינה נדרשה לשלם דבר לקונה, ובתנאי מוקדם כי הקונה עמד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות מלוא תשלום התמורה בגין הדירה שהעתקם הומצא למוכרת, תמציא המוכרת לקונה, בכפוף לתשלום העמלה הנדרשת על ידי המדינה, ככל ותידרש, אישור חתום על ידי המדינה, הקובע כי אם המדינה תממש את המשכנתא הרשומה לטובתה על המקרקעין, לא יעשה המימוש כאמור ביחס לדירה וזאת מבלי לגרוע מזכותה של המדינה לממש את המשכנתא ביחס לכל יתר חלקי המקרקעין ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה (לעיל ולהלן: "מכתב החרגה").

14.13. ידוע לקונה כיהעברת זכויותיו בדירה לצד ג' ללא הסכמת המדינה תגרום מיד ומאליה לפקיעת הערבויות.

14.14. ידוע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בסעיף זה כולו הואיל וזכויות המדינה תלויות בו.

15. מיסים ותשלומים אחרים:

15.1. הקונה מתחייב לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה, כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 החל על העסקה נשוא הסכם זה, בסכום כפי שיקבע בחוק ובתקנות על פיו ובמועד שנקבע על ידי שלטונות המס. ככל שתיערך על ידי המוכרת או מי מטעמה, לרבות עורכי דינה, שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה כלעיל, מצהיר הקונה ומאשר כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי ידוע לו כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. המוכרת ועורכי דינה אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולרבות אינם מתחייבים לטפל בהליכים כלשהם מול רשויות המס עבור הקונה ואין זאת באחריותם, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר לכך.

15.2. הקונה מתחייב להמציא למוכרת אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמיועד לשכתי רישום המקרקעין, לא יאוחר מאשר בתאריך המסירה, וזאת כתנאי מוקדם

למסירת החזקה בדירה לידי.

15.3. מבוטל.

15.4. הקונה מתחייב לשלם לעורכי הדין, כהגדרתם בסעיף 20 להסכם זה, במעמד חתימת הסכם זה, לצורך השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכרת, סכום השווה ל-0.5% ממחיר הדירה (מחיר כולל מע"מ), בתוספת מע"מ כדין, או סך של 5,000 ש"ח, לפי הנמוך מבניהם.

15.5. הקונה מתחייב לחתום חוזים עם חברת החשמל לשם חיבור הדירה לרשת החשמל, עם הרשות המקומית ו/או תאגיד המים לאספקת מים לדירה וחיבור הדירה לרשת המים, ועם חברת הגז לאספקת גז לדירה. הקונה יישא בכל התשלומים הנדרשים על ידי החברות הנ"ל עבור הספקת מונה חשמל ומונה מים, מונה גז וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה בפועל בדירה לידי. אם שילמה המוכרת תשלום כלשהו עבור מונים כנ"ל, מתחייב הקונה להחזיר תשלום זה למוכרת מיד עם קבלת דרישתה לכך, בתוספת מע"מ. מובהר כי תשלומים אלה יחולו על הקונה רק ככל שמדובר על חיבור הדירה. תשלום בגין מים, גז או חשמל עד לחיבור למונה הדירתי יחולו על המוכרת.

15.6. אם המוכרת, למרות האמור לעיל, תמסור לקונה את החזקה בדירה לפני שהומצאו לה אישורים על חתימת החוזים כאמור, יהיה הקונה חייב להמציאם למוכרת תוך 14 יום מקבלת דרישת המוכרת לכך. אם תתקין המוכרת חיבור זמני למים לדירה, תהא המוכרת זכאית ורשאית לנתק את החיבור הזמני ולהפסיק את אספקת המים לדירה אם לא יומצא לה האישור המתאים מהרשות המקומית ו/או מתאגיד המים, וזאת ללא כל הודעה או התראה מוקדמת. אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכרת חובה לספק ו/או להתקין חיבור מים זמני כלשהו לדירה ו/או לבנין.

מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מתחייב הקונה לשלם למוכרת לפי דרישתה את חלקו היחסי בהוצאות צריכת המים בדירה, שחושב ע"י המוכרת בשיעור יחסי מסה"כ ההוצאות בגין צריכת מים בחיבורים זמניים לפי מספר הדירות המחוברות כאמור.

15.7. מחיר הדירה נקבע בהתחשב בסכום ההיטלים, האגרות, המיסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על הקרקע, על הבניה או בהקשר לכך - לרבות על גודל הדירה או על הדירה עצמה (להלן: "**תשלומי החובה**") בשווי ובגובה כפי שהם בתאריך חתימת הסכם זה, ועל כן, במקרה שיועלו תשלומי החובה ו/או יוטלו תשלומי חובה

כלשהם חדשים בקשר למגרש ו/או לבניין ו/או לדירה ו/או בקשר למכירת הדירה לקונה, יחולו אלה על הקונה לאחר מועד המסירה והקונה מתחייב לשלם למוכרת את חלקו היחסי ביחס לשאר הדירות בבניין בתשלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים תוך 14 יום מהיום שעל המוכרת לשלם ו/או מהיום שקיבל את דרישת המוכרת לכך. למרות האמור לעיל, ובכפוף לאמור בסעיף 7.4 להסכם זה, מס רכוש אם יחול וארנונה כללית עירונית החלים על הדירה עד לתאריך המסירה יחולו וישולמו על ידי המוכרת ומיום זה ואילך על ידי הקונה. במקרה של ביצוע שינויים ותוספות בדירה על פי בקשת הקונה שכתוצאה מהם התאחר תאריך המסירה, יישא הקונה במיסים שחלים עליו כבר ממועד המסירה שבו היתה אמורה הדירה להימסר אלמלא בקשת השינויים.

שילמה המוכרת מיסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלומם, יחזיר הקונה למוכרת את סכום המיסים הנ"ל מיד לדרישתה הראשונה, כשהוא מחושב ומוצמד למדד הבסיס הנקוב בנספח ב' להסכם זה.

15.8. מחיר הדירה כולל אך ורק אותן עבודות הפיתוח המפורטות **בנספח א'** להסכם זה. כל ההוצאות בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו לאחר מועד המסירה על ידי הרשות המקומית או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת לאחר מועד המסירה לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, נטיעות, ביוב, אבני דרך יחולו על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלם במועדיהם לפי חלקו היחסי ביחס לשאר הדירות בבניין את האגרות, ההיטלים, ההשתתפויות, ההוצאות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא אשר הוטלו על ידי הרשות המקומית ו/או על ידי רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות מבלי שהקונה יהיה זכאי לטעון כי התשלום הנ"ל חל על המוכרת עקב אי רישום הזכויות על שמו בפנקסי המקרקעין או עקב קבלת הדירה לאחר תאריך המסירה.

החל מתאריך המסירה, מתחייב הקונה לשאת ולשלם את חלקו היחסי - כפי שייקבע גם בתקנון - בכל התשלומים ובהוצאות אחזקת ושמירת הרכוש המשותף שבבניין, לרבות מעלית, מיתקנים, מסד, חדר מדרגות, חדר דיירים, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, פחי אשפה או עגלות מיכלים, ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות ובחצר), מאור בחדר המדרגות וכיוצא באלה כל השירותים הניתנים לדיירי הבניין, וישלם את חלקו היחסי בהוצאות אלה, לפי דרישת נציגות הבניין (ועד הבית) או חברת הניהול והאחזקה או המוכרת.

15.9. הקונה יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנ"ל אף אם הוא לא השתמש בדירה, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או בחלקם וכן אם לא קבל את החזקה בנסיבות האמורות בסעיף 7.4 להסכם.

15.10.מבוטל.

15.11.הקונה מתחייב לשלם למוכרת מיד עם קבלת דרישתה לכך כל סכום שיידרש לשלמו /או ששולם על ידי המוכרת בפועל בגין המיסים ההוצאות והאגרות הנזכרות בהסכם זה לעיל והחלות על הקונה וכן את סכום הארנונה העירונית עבור התקופה החל מתאריך המסירה ואילך, על מנת לאפשר את קבלת האישורים הדרושים לביצוע הרישום בדירה.

15.12.המוכרת תהיה רשאית אך לא חייבת לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב לשלמו על פי הוראות ההסכם, לא שילמו במועד ואי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, והקונה יהיה חייב להשיב כל סכום כנ"ל למוכרת בתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן כפי שיהיה בעת השבת הסכום על ידי הקונה לעומת מדד המחירים לצרכן כפי שיהיה ביום ביצוע התשלום על ידי המוכרת, או בתוספת ריבית פיגורים כאמור בסעיף 19 להלן ולפי בחירת המוכרת וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים להם זכאית המוכרת עפ"י ההסכם /או עפ"י כל דין. מובהר כי לקונה תעמודנה כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי בעל החוב המקורי.

16. ייפוי כוח:

16.1. הקונה מתחייב לחתום בפני נוטריון, בתוך 14 ימים מיום חתימת חוזה זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ג'**, ולהמציא למוכרת את ייפוי הכוח ואת עותקיו, כשהם מאושרים ע"י הנוטריון, לא יאוחר מאשר תוך התקופה האמורה. הקונה ישא באגרות ובעלויות הכרוכות בחתימת ובמתן ייפוי הכוח. ייפוי הכוח ישמש בידי עורכי הדין לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו - לרבות רישום זכויות הקונה בדירה, משכנתא לטובת בנקים, זיקות הנאה וכו'.

16.2. כדי למנוע ספק מוצהר בזה כי ייפוי הכוח יסמיך את מיופי הכוח לבקש ולקבל על פי הוראות המוכרת כל שינוי או תיקון בצו רישום הבית המשותף, הצמדות, זכויות בנייה וההיתרים הדרושים לבנייה, ולחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה – והכל אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה.

כן יסמיך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להגיש לרשויות המוסמכות בקשות לשינויים בתכנית בנין עיר החלה על הקרקע /או הבניין בהיתרי הבנייה ושינויים אחרים

כלשהם הנוגעים לקרקע ו/או לבניין, בתנאי שלא יהיה שינוי בתכנית הדירה.

16.3. כן יסמיך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להופיע בשמו של הקונה ולייצגו בכל בית משפט או ערכאה שיפוטית ובפני כל משרד או פקיד ממשלתי או מוניציפאלי ולהסכים בשמו לכל פסק דין, הסכם או פשרה המתייחסים למגרש ו/או לבניין ובלבד שכל פעולה כזו על פי ייפוי הכוח לא תפגע בזכויות הקונה על פי הסכם זה.

16.4. מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי המוכרת ו/או עורכי הדין בהתאם להוראות הסכם זה.

17. השימוש בדירה:

17.1. מוסכם ומוצהר בזאת כי הדירה נמכרת לקונה למטרת מגורים והקונה מתחייב להשתמש בה למטרה זו בלבד ובהתאם להוראות כל דין ויהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בדירה על ידו או על ידי מי מטעמו או הפועל ברשותו והינו מתחייב לפצות ו/או לשפות את המוכרת בגין כל נזק והוצאה שייגרמו לה בקשר עם השימוש בדירה.

17.2. הקונה מתחייב לא להשתמש בדירה ולא להרשות שימוש בדירה ולא למכור ולא להחכיר להסב או להעביר בכל אופן שהוא את הדירה שלא למגורים.

18. העברת זכויות על ידי הקונה:

הקונה מצהיר ומתחייב כי לא יעביר את זכויותיו בדירה לצד שלישי כלשהו, בטרם חלפו חמש (5) שנים ממועד קבלת טופס 4 לדירה, לרבות באמצעות התקשרות בהסכם להעברת זכויותיו בדירה לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות לעיל. להבטחת האמור לעיל, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון, המצורף להסכם זה כנספח "ו". יפר הקונה התחייבות זו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור, יחויב הוא בתשלום בסך של 250,000 ₪ (מאתיים וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

בכפוף לאמור לעיל, ולהסכמת המדינה, הקונה יהיה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לאחר (להלן: "הנעבר"), גם אם טרם נרשמה זכותו בלשכת רישום המקרקעין, בתנאי שמלא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכרת, רק לאחר שקבל

את הסכמתה להסבה. המוכרת לא תסרב ליתן את הסכמתה להסבה אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד. המוכרת תיתן את הסכמתה להסבה לאחר שהקונה ישלם לה את מלוא יתרת התמורה המגיעה ממנו בגין רכישת הדירה ולאחר שהקונה והנעבר ימלאו אחר כל התנאים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

18.1. הסכם חתום כדין בין הקונה לבין הנעבר.

18.2. אשורים מרשות המיסים (מיסוי מקרקעין) בדבר תשלום או פטור ממסי המקרקעין החלים על העברת הזכויות.

18.3. אשור ממס רכוש אם חל ואישורים מהרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה להעברת הזכויות מהקונה לנעבר.

18.4. אישור מאת המוסד המממן המעיד כי המשכנתא - אם הייתה כזאת - סולקה או כי המוסד המממן הסכים להעברה וכי תנאיו נתמלאו - באם ישנם תנאים כאלה, וכי שחרר את המוכרת מהתחייבות לרישום המשכנתא על הדירה.

18.5. הקונה יחתום על תצהיר המעיד כי זכויותיו על פי הסכם זה ו/או זכויותיו בדירה נקיות מכל שעבוד, משכון וזכות צד ג' כלשהי.

18.6. הנעבר יחתום על ייפוי כוח נוטריוני בדומה לייפוי הכוח הנזכר בסעיף 16 דלעיל.

18.7. הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת זכויות ועל כתב הוראות לעניין הערות האזהרה הרשומות ו/או אשר תירשמנה לטובת מי מהם בנוסח שיקבע על ידי המוכרת.

18.8. הקונה ו/או הנעבר ישלמו למוכרת הוצאותיה הכרוכות בטיפול בהכנת המסמכים הדרושים לצורך רישום הערת אזהרה לטובת הנעבר ו/או לצורך רישום הערת אזהרה לטובת בנק למשכנתאות בקשר עם הלוואה שיקבל הנעבר ו/או לצורך רישום העברת הזכויות ע"ש הנעבר בלשכת רישום המקרקעין, סכום כפי שיקבע מפעם לפעם על ידי המוכרת ובכפוף לכל דין.

18.9. הנעבר חתם על חוזה ניהול עם חברת הניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת על ידה, המציא את כל המסמכים והבטוחות ושילם את כל התשלומים, הכל כאמור בחוזה הניהול, והתקבל אישור חברת הניהול על כך.

18.10. הקונה שילם לחברת הניהול את כל הסכומים שהוא חייב לה והמציא למוכרת כל אישור כנדרש על ידי המוכרת המאשר התשלום הנ"ל.

18.11. למען הסר ספק, הרי העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכרת וכן התחייבויותיו של הנעבר כלפי המוכרת לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. כמו כן המוכרת אינה רשאית לפטור עצמה מאחריות על פי דין כלפי הנעבר.

19. הפרות ותרופות:

19.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970. מובהר כי אין בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של הקונה לתבוע פיצויים על פי כל דין.

19.2. בנוסף לאמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם למוכרת על פי הסכם זה במלואו ובמועדו, תהא המוכרת רשאית אך לא חייבת, לאחר שדרשה מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 10 (עשרה) ימים והקונה לא עשה כן בתקופה הנ"ל, לבטל את ההסכם ולמכור את הדירה לאחר. במקרה זה, ובכל מקרה של הפרת ההסכם ע"י הקונה המזכה את המוכרת בביטול ההסכם ישלם הקונה למוכרת סכום בשקלים השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה כשסכום זה מחושב כשהוא צמוד בהתאם לתנאי ההצמדה **בנספח ב'**, כפיצויים קבועים ומוערכים מראש והמוכרת תהא רשאי לחלט לטובתה סכום זה מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה. בחרה המוכרת בביטול ההסכם כאשר היא זכאית לכך כאמור לעיל ואו בוטל ההסכם על ידי המוכרת בגין כל הפרה אחרת של הקונה, תחזיר המוכרת לקונה את יתרת הכספים המגיעים לו לאחר החילוט דלעיל, כשהכספים הינם בערכם הריאלי, וזאת לכל המאוחר לאחר 45 (ארבעים וחמישה) יום ממועד פינוי הדירה על ידי הקונה או ממועד הביטול ככל שלא נמסרה לקונה חזקה בדירה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכות המוכרת לכל סעד המגיע לה כדין.

19.3. איחרה המוכרת במסירת הדירה לקונה בתקופה העולה על התקופה הנזכרת בסעיף 7.2 ושלא מאחת או יותר מהסיבות המנויות בסעיף 7 (7.6, 7.7, 7.8, 7.9) לעיל (להלן: "**תקופת הדחייה**"), יהיה הקונה זכאי, וזו תהא תרופתו היחידה, לקבל מהמוכרת בגין תקופת האיחור שמעבר לתקופות הדחייה, פיצוי קבוע ומוסכם מראש בגובה דמי שכירות חודשיים שיהיו נהוגים באותה עת לגבי דירות דומות

באותה סביבה מוכפלים ב- 1.5. בגין חלק מחדש יעשה חישוב יחסי. למרות האמור לעיל מוסכם כי הפיצוי הקבוע לעיל בגין תקופת האיחור הינו עד לאיחור של 8 חודשים מעבר לתקופת הדחייה, ואחר תקופה זו יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות חודשיים שיהיו נהוגים באותה עת לגבי דירות דומות באותה סביבה מוכפלים ב- 1.25 בלבד. הפיצויים האמורים בסעיף קטן זה לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש, למעט הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם בתום תקופת הדחייה, אשר ישולמו בתום שישים הימים האמורים. מובהר כי תקופת האיחור הנזכרות בסעיפים 7.6, 7.7, 7.8, 7.9 לא יילקחו בחשבון ולא יינתן לגביהם פיצוי כלשהו.

19.4. בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכרת, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם הקונה למוכרת ריבית פיגורים בשיעור המקסימלי המותר על פי דין.

19.5. מובהר בזאת כי ככל שמי מהצדדים יבצע הפרה יסודית של הסכם זה, תינתן לו ארכה בת 7 (שבעה) ימים לשם תיקון ההפרה, טרם יהא זכאי הצד הנפגע לבטל את החוזה.

20. עורכי דין:

הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו כי משרדי עורכי הדין הרצוג, פוקס, נאמן ושות' (בהסכם זה: "עורכי הדין"), מייצגים את המוכרת בהסכם זה וכי אינם מייצגים את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר והומלץ לו להיוועץ בעורך דין מטעמו. הקונה מסכים כי עורכי הדין הנ"ל יהיו רשאים לייצג את המוכרת כנגדו בסכסוכים במידה ויתגלעו בין הצדדים.

21. ערבות הדדית:

כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כקונה (שיקראו להלן: "יחיד הקונה"), ערב כלפי המוכרת ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכרת לאחד מיחיד הקונה. בכל מקרה שהמוכרת תהא רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה, היא תהא רשאית לבטל את ההסכם גם ביחס ליתר יחיד הקונה, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט. ביקש מהמוכרת אחד מיחיד הקונה לבטל הסכם זה או ביקש אחד מיחיד הקונה לוותר על הסכם זה והמוכרת הסכימה לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הקונה, דינו כדין ביטול או וויתור של כל יתר יחיד הקונה.

22. העברת זכויות על ידי המוכרת:

22.1. המוכרת רשאית להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיה ואת התחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתם, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שהמוכרת תערוב למילוי כל התחייבויותיה לפי הסכם זה על ידי כל אדם או גוף משפטי אליו יועברו התחייבויותיה.

22.2. כל שינוי, ביטול או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו לא יהיה בר תוקף אלא אם כן נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

23. דיווח לממונה:

ידוע לקונה והוא מסכים, כי בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (תיקון מספר 4) תמסור המוכרת בסמוך לחתימת הסכם זה מידע בדבר הסכם זה לממונה כהגדרתו בחוק הנ"ל לרבות פרטי הקונה, פרטי המקרקעין, נותן הבטחה וסוג הבטחה.

24. כללי:

24.1. שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כל שהוא בהסכם זה על נספחיו לא יהיה בר תוקף אלא אם ייעשה בכתב. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכרת לא ייחשב כויתור מוחלט, המוכרת רשאית להשתמש בזכויותיה, בכלם או בכל אחת מהן לחוד, לפי הסכם זה והן לפי החוק, בכל עת שימצא לנכון ובאותו הסדר שימצא לנכון.

24.2. שום הוראה מהתנאים ומהוראות הסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

24.3. מבוטל.

24.4. אם הקונה או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי ההסכם, וזאת תוך 60 יום מחתימת ההסכם. לא המציא הקונה למוכרת את האישור האמור בתוך המועד כאמור - תהיה המוכרת זכאית לבטל את ההסכם לאלתר וללא כל הודעה מוקדמת.

24.5. ביצוע התחייבויותיה של המוכרת לפי ההסכם מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא שעל פי ההסכם, במלואן ובמועדן.

24.6. הקונה מצהיר כי ידוע לו שייתכן והמוכרת תתקין על הקיר החיצוני של הבניין /או על גג הבניין /או בלובי הבניין שלט שעליו יופיע שם המוכרת /או הפרויקט. גודל השלט, גודל הכיתוב ומיקום השלט ייקבע על ידי המוכרת על פי שיקול דעתה הבלעדי. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי סעיף זה יופיע בתקנון רישום הבית המשותף.

24.7. הקונה מצהיר כי הוא יודע ומסכים לכך שהמוכרת זכאית להשתמש בדירות בבנין ובבניינים אחרים במגרש /או בפרויקט, למעט הדירה, כ- "דירות לדוגמה" שתמשנה למטרות תצוגה לקונים פוטנציאליים /או כמשרד מכירות ובמקרה כזה, המוכרת תשא בחלקה היחסי בגין דירות אלה בתחזוקת הרכוש המשותף של הבניין. הקונה מתחייב לא להתנגד ולא להפריע, בכל דרך שהיא, להפעלתן התקינה של "הדירות לדוגמה". להסרת ספק מובהר כי הרוכש לא יהיה רשאי להיכנס לדירה /או לבנין במהלך הבניה וטרם מסירת הדירה לקונה בהתאם להוראות חוזה זה, אלא בכפוף לאישור מראש ובכתב מהמוכרת לפי שיקול דעתה הבלעדי.

24.8. מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המוכרת על פי חוזה זה /או על פי הדין, תהיה למוכרת זכות עיכבון וקיזוז על כל הכספים שיימצאו אצלו בכל זמן לזכות הקונה, בכל מקרה של הפרת חוזה זה על ידי הקונה.

25. מבוטל.

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הם כדלקמן:

המוכרת : כאמור במבוא.

הקונה: הכתובת הרשומה במבוא להסכם זה (עד מועד המסירה) או כתובת הדירה נשוא הסכם זה (לאחר תאריך המסירה). בהיעדר הודעה אחרת מצד הקונה ייחשבו כתובות אלו בהתאמה ככתובת הקונה לצורך ההסכם אלא אם כן יודיע למוכרת על כתובת אחרת בהודעה בדואר רשום.

כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר לפי הכתובות לעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

המוכרת

נספח "א/1"

מפרט טכני

נספח "א/2"

תוכניות ותשריטים

נספח "ב"

נספח תשלומים ומועדים

להסכם מיום _____ בחודש _____ שנת _____ בגין דירה מס' _____
(להלן: "ההסכם")

בין: **אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ**
ח.פ. 4-370642-51
(להלן: "המוכרת")

מצד אחד

לבין: 1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
כולם ביחד וכל אחד לחוד
(להלן: "הקונה")

מצד שני

1. כללי

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

2. הדירה

דירה המסומנת במספר זמני _____ בהסכם זה ובתוכניות המצורפות כנספח א/2 להסכם זה, הנמצאת בקומה _____ של בניין _____ במגרש תכנוני מספר _____ המכילה _____ חדרים וכן חניה המסומנת בתשריט החניות (חלק מנספח א/2) במספר _____ ובהתאם למפורט במפרט.

3. מסירת הדירה

הדירה תימסר לקונה במהלך חודש _____, שנת _____ או קודם למועד זה, בכפוף לאמור בסעיף 7 להסכם.

מובהר כי ככל ותאחר המוכרת במסירת החזקה בדירה לקונה, מכל סיבה שהיא, לתקופה שאינה עולה על 60 ימים מסופו של החודש שבמהלכו היתה אמורה להימסר הדירה לידי הקונה, איחור כאמור לא יהווה משום הפרה ולקונה לא תהא כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך (לעיל: "תקופת האיחור המוסכמת").

4. מחיר הדירה

4.1. בתמורה להתחייבויות המוכרת בהסכם מתחייב הקונה לשלם למוכרת סכום של _____ ₪ (במילים: _____ אלף ש"ח בלבד) (כולל מע"מ). לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן (לעיל ולהלן: "התמורה" או "מחיר הדירה").

4.2. הקונה ישלם את התמורה המפורטת 4.1 לעיל, למוכרת בתשלומים כדלקמן, כשלכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה, כאמור להלן:

4.2.1. סכום של _____ ₪ המהווה השלמה ל- 7% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 2 ימי עסקים ממועד חתימת ההסכם.

- 4.2.2 סכום של _____ ₪ ישולמו למוכרת עד ליום _____ ולא מוקדם מ-30 ימים ממועד קבלת היתר הבניה..
- 4.2.3 סכום של _____ ₪ ישולמו למוכרת עד ליום _____.
- 4.2.4 סכום של _____ ₪ ישולמו למוכרת עד ליום _____.
- 4.2.5 סכום של _____ ₪ ישולמו למוכרת עד ליום _____.
- 4.2.6 סכום של _____ ₪ ישולמו למוכרת עד ליום _____.
- 4.2.7 סכום של _____ ₪ ישולמו למוכרת עד ליום _____.
- 4.2.8 יתרת התמורה, סכום של _____ ₪, תשולם 7 ימי עסקים לפני מועד מסירת הדירה (להלן: "יתרת התמורה").
- התשלומים המנויים בסעיף 4.2 לעיל יבוצעו ביום המיועד לתשלום. תשלום יתרת התמורה, כהגדרתה לעיל, יתבצע 7 ימי עסקים לפני מסירת החזקה.
- 4.3 מחיר הדירה אינו כולל את התשלומים הנוספים החלים על הקונה על פי ההסכם.
- 4.4 בנוסף לאמור לעיל, ישלם הקונה במעמד חתימת הסכם זה לעוה"ד של המוכרת (הרצוג, פוקס, נאמן ושות') סך של _____ ש"ח (כולל מע"מ), בגין השתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת.
- 4.5 לכל התשלומים והסכומים המפורטים בנספח זה יתווספו הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן:
- 4.5.1 "המדד" - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים, המפורסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- 4.5.2 "מדד הבסיס" - משמעו המדד הידוע במועד חתימת ההסכם.
- 4.5.3 "המדד החדש" - משמעו לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכרת על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה:
- תשלום שישולם בין 1-15 לחודש – המדד שיתפרסם ב-15 לאותו חודש.
- תשלום שישולם בין 16-31 לחודש – המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.
- 4.5.4 "הפרשי הצמדה" – משמעותם הסכום המתקבל מהכפלת התשלום הרלוונטי בהפרש שבין המדד החדש לבין מדד הבסיס, כשהוא מחולק במדד הבסיס. מובהר כי בכל מקרה, לצורך חישוב הפרשי הצמדה, לא יילקח בחשבון מדד חדש שהינו נמוך ממדד הבסיס.
- 4.6 כל התשלומים המפורטים לעיל כוללים מע"מ בשיעור של 17%. מובהר, כי ככל שיגדל או יפחת שיעור המע"מ, לעומת שיעור המע"מ הנקוב לעיל, לגבי תשלומים שטרם שולמו, תתוקן התמורה ותשלומיה בהתאם לכך.
- 4.7 תנאי התשלומים והמועדים המפורטים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של ההסכם. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של ההסכם, ובלבד שניתנה לקונה תקופה בת 10 (עשרה) ימים לשם עמידה בתנאי התשלומים כאמור, והלה לא תיקן את ההפרה בתקופה זו.

4.8. כל התשלומים יבוצעו אך ורק לחשבון הפרויקט. הקונה מתחייב להמציא למוכרת מיד לאחר כל תשלום אישור בדבר ביצוע התשלום.

4.9. מוסכם במפורש, כי הקונה אינו רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, אלא אם קיבל לכך את הסכמת המוכרת מראש ובכתב. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב על ידי המוכרת.

הקונה

המוכרת

נספח "ג"

י פ ו י - כ ח ב ל ת י ח ו ז ר

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

אני/אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו/או _____ ת.ז. _____, כולם ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את עוה"ד טוביה ארליך, ו/או מאיר לינזן, ו/או אלן סאקס, ו/או יעקב ברנט, ו/או אהוד סול, ו/או ג'נט לוי פחימה, ו/או אמיר שריה, ו/או יעל (נאמן) בר-שי, ו/או יעקב שרביט, ו/או אליוט סאקס, ו/או ברוך כצמן, ו/או דוד זילר, ו/או מרק פיליפס, ו/או אדם איתן, ו/או אורלי ג'רבי, ו/או משה הרדי, ו/או גלעד וקסלמן, ו/או יוסי אשכנזי, ו/או לימור חודיר, ו/או אלדד חמם, ו/או אורי נכט, ו/או רוני ליבסטר, ו/או נורית דגן, ו/או אודליה עפר, ו/או שרון פטל, ו/או מוריה תם-הרשושנים, ו/או יניב דינוביץ', ו/או ניר רבר, ו/או גיל וויט, ו/או טל דרור ו/או אופיר שגב, ו/או אנטוני ליבלר, ו/או אמיר פרס ו/או צוריאל פיקאר ו/או קארין פריד ו/או אביב פריאנטי ו/או שרית שינבויס ו/או ליטל וולפוביץ' ו/או הראל אלעזר ו/או הלל אפיק ו/או דן מנדלבאום ו/או פלג דוידוביץ' (כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי-כח/ינו החוקיים שלי/נו ולשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לרכוש ולקבל בשמנו ו/או במקומנו את זכויות הבעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות אחרות בדירת מגורים מס' _____ בקומה _____ על כל הצמוד אליה (להלן: "הנכס"), בבניין בפרויקט הידוע כפרויקט "מחיר למשתכן דימונה" (להלן: "הפרויקט" או "הבנין") הנבנה על מקרקעין בדימונה הידועים כמגרש תכנוני _____ (להלן: "המקרקעין"), הכל כמוגדר ומסומן בתשריטים בהסכם מיום _____, (להלן: "הסכם הרכישה") שנערך בין החתומים מטה לבין אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ (להלן: "המוכרת").

2. לבצע את כל הפעולות והמעשים שיתחייבו, לפי שיקול דעתם המוחלט של מורשי הנ"ל על מנת להוציא לפועל את כל התחייבויותי שעפ"י הסכם הרכישה ועפ"י חוזה הניהול, כהגדרתו בהסכם הרכישה אשר נחתם בינינו לבין צד ג' בקשר לרכוש הנ"ל ולממש את כל זכויותיהן הקיימות והעתידיות של המוכרת ושל חברת הניהול בהתאם להוראות החוזה וחוזה הניהול.

3. לרשום, לבטל רישום, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, בשמנו ובמקומנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור ליחד ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו מכח זכויותינו על פי הסכם הרכישה, וכן לחתום על כל מסמך אשר מורשי ימצאו לנכון באשר לצמצום, ביטול, שינוי או החזר של כתב ערבות או כל בטחון אחר שניתן לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 כפי שיהא בתוקף מעת לעת.

4. לזהות את הנכס ו/או את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה שתיווצר עקב פעולות אחדות וחלוקה וליחד לכל אחד מאלה כל הערת אזהרה, משכנתא, ו/או שעבוד אשר ירשמו על חלק כלשהו של המקרקעין.

5. לבקש רישום, לרשום, לתקן, לחדש או לשנות רישום, ולהסכים בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ולבנין ו/או למקרקעין עליה הוקמו, לרבות רישום המקרקעין כולם או חלקם ע"ש עיריית דימונה ו/או ע"ש המוכרת, חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפקעה, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או יחודן ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או שעבודים למיניהם, רישום חכירות, רישום בתים משותפים על כל הכרוך בכך, רישום תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן, וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.

6. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין עיר למיניהן, ולרבות חברת הניהול שתעסוק בניהול החלקים המשותפים בפרויקט או בבנין ולעשות ו/או לפעול ו/או

לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה /או רישום של מכר /או חכירה /או שטרי משכנתא /או שעבוד /או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון /או שינוי /או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וההרשאה הנוכחי (לפי קביעת מורשיי) והכל בין בשלמות ובין חלקים חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד /או ביחד /או בשותפות עם כל אדם, מוכרת, אגודה /או תאגיד משפטי אחר שיש להם ענין בפעולה או המעשה הנ"ל.

7. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לנכס, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.

להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שייעשו לפי יפוי כח זה, או החלים על הנכסים או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס, ולשם כך לקבל כספים בשמי/נו מאת ממשלת ישראל ומאת מלוויים אחרים /או מכל אדם /או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן המטרות.

8. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להסרת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת או שתבוץ על הנכס או על המקרקעין, להסכים לעיכוב פעולות על המקרקעין ולבטל כל אחד מהאמורים לעיל.

למשכן את הנכס בכל צורה ואופן שהוא בשמי/נו ובמקומינו במשכנתא על-פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 /או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו /או יהיו בחוקים הנ"ל /או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או את זכות חכירת המשנה /או זכויות חוזים /או מן היושר /או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכס /או בגין הנכס בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו/ו לנכון לפי שיקול דעתם.

9. לחתום בשמנו ובקומנו על תקנון לבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 /או חוק המשכון תשכ"ז-1967 /או כל חוק אחר שבתוקף /או שיהיה בתוקף במקום /או בנוסף לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, /או חוק המשכון תשכ"ז-1967 לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, או בכל חלק מהם.

10. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק בבנין בו מצוי כל הנכס, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו בנין או מחוצה לו.

11. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, הזכות תהיה בידי מורשיי הנ"ל:

11.1 לבצע את כל הפעולות על מנת שהבנין המוקם במסגרת הפרויקט /או על המקרקעין, ירשם כבית משותף /או בדרך של רישום חכירות /או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים, כפי שימצאו מורשיי לנכון.

11.2 לחתום בשמי ובמקומי על חוזה ניהול /או חוזה שירותים עם חברת הניהול, כהגדרתה בחוזה /או עם כל חברת ניהול /או שירותים אחרת אשר תיתן שירותי ניהול /או הפעלה /או כל שירות אחר בפרויקט /או בבנין, לפי קביעתה הבלעדית של המוכרת, ולהסכים בשמי ובמקומי לרישום כל חוזה ניהול כאמור בלשכת רישום המקרקעין בכל צורה ואופן לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל, לרבות רישום כל הערה בגינו.

- 11.3 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה /או כבעל זכויות בעלות /או כבעל זכויות חכירה /או כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם, הכל לפי הענין, לכל העברה מכל סוג ומין של זכויות במקרקעין לרבות זכויות בעלות /או זכויות חכירה /או כל זכות אחרת בין עיריית קריית מלאכי לבין המוכרת, בין לבין עצמן ובין לבין צד שלישי.
- 11.4 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה /או כבעל זכויות בעלות /או כבעל זכויות חכירה /או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של איחוד /או חלוקה /או חלוקה חדשה של המקרקעין /או כל חלק מהם /או ביחד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקעה /או הפרשה /או העברה של כל חלק במקרקעין לטובת עיריית דימונה או כל גוף /או רשות אחרים, על פי כל הסכם /או התחייבות שלנו /או של המוכרת /או של כל צד ג' אחר /או עפ"י כל חיקוק /או תכנית בנין עיר /או הוראה של רשות מוסמכת.
- 11.5 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה /או כבעל זכות בעלות /או בעל זכות חכירה /או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות /או מכר /או העברה /או חליפין /או שעבוד /או הקניית זכויות מכל מין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבודים, הערות אזהרה /או הערות אחרות מכל מין וסוג עם /או לטובת כל גוף /או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, עיריית קריית מלאכי, ועדות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברת תקשורת אחרת, חברת ניהול /או שירותים שתנהל את הפרויקט /או כל חלק ממנו.
- 11.6 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה /או בעל זכויות בעלות /או חכירה /או כל זכות אחרת במקרקעין לכל תיקון /או שינוי /או תוספת בכל שטר עסקה שאני צד לו /או אהיה צד לו במישרין /או בעקיפין, וכן להסכים לכל תיקון /או שינוי /או ביטול /או תוספת בצו הבתים המשותפים שירשם, אם ירשם, ביחס לבנין /או לפרויקט /או למקרקעין /או לכל חלק מהם ובכל צו מתוקן כאמור.
- 11.7 להסכים בשמי ובמקומי כבעל יחידה בבית משותף, בין שרשום בפנקס הבתים המשותפים ובין אם לאו, לכל שינוי /או תוספת /או בניה /או הריסה וכל פעולה אחרת שהמוכרת /או חברת הניהול רשאיות לעשותן עפ"י החוזה וחווה הניהול בבנין /או ברכוש המשותף /או בשטחים ציבוריים בבנין /או בפרויקט /או במקרקעין.
- 11.8 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה /או כבעל זכות בעלות /או חכירה /או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין לכל פעולה עפ"י דיני התכנון והבניה לרבות פעולות של שינוי תוכניות בנין ערים /או תוכניות מפורטות, פעולות רישוי הקלה ושימוש חורג וכל פעולה אחרת שהמוכרת רשאית ליזום /או לעשות עפ"י הוראות החוזה.
- 11.9 לבקש ולהסכים בשמי ובמקומי כבעל הערות אזהרה /או בעל זכות חכירה /או בעלות /או כל זכות אחרת, לכל רישום /או תיקון /או שינוי /או ביטול /או תוספת בתנאי חכירה /או בתנאי כל מסמך אחר שירשם בלשכת רישום המקרקעין לרבות תקנון בית משותף /או הסכמי ניהול המתייחסים לרכוש משותף /או לשטחים ציבוריים /או כל שטח אחר שאינו כלול בנכס, בבנין /או בפרויקט /או במקרקעין.
- 11.10 לבקש ולהסכים ולחתום בשמי על כל פעולת רישום /או תיקון /או שינוי /או ביטול /או צמצום /או יחוד /או מחיקה של הערות אזהרה /או זכויות בעלות /או זכויות חכירה /או זכויות אחרות שתרשמנה לטובתי /או בשמי על מנת שתשקפנה את זכויותי והתחייבויותי עפ"י הסכם הרכישה והוראותיו.

11.11 לבקש, לבצע ולהסכים בשמי ובמקומי לכל רישום /או תיקון /או שינוי /או ביטול /או יחוד של כל שעבוד /או משכנתא הרשומה /או תרשם על הפרויקט /או המקרקעין /או הבנין /או הנכס, לרבות שעבודים /או משכנתאות שנעשו לבקשתנו /או לפקודתנו.

12. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט בכל הדרגות, רשויות המס, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם ביורו בדרך של בוררות או בכל דרך אחרת של כל התחייבויותיו וחזיונותיו ברכוש הנ"ל, ולחתום ולהוציא לפועל כל מיני תעודות, מסמכים וחוזים בפני רשויות ומשרדים כאלה ולבצע כל פעולות דבריים אשר ידרשו על ידי רשויות ומשרדים כאלה לרבות לחתום בשמי על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה /או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.

13. כל מעשה שיעשה מורשיי הנ"ל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כח והרשאה זה מחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיו של מורשיי הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כח והרשאה זה.

14. אנו משחררים בזאת את מרשינו הנ"ל מכל אחריות כלפינו /או כלפי צדדים שלישיים כלשהם בקשר עם מעשיהם שנעשו מכח או בקשר עם יפוי כח זה, לרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, כל צד ג' שירכוש מאיתנו זכות כלשהיא בנכס ובלבד שלא פעלו במזיד. הננו מתחייבים לשפות את באי כוחנו האמורים מידית בגין כל תביעה /או דרישה שתופנה אליהם בקשר עם פעולותיהם הנוגעות ליפוי כח זה.

15. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו /או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות בו ותלויות בו הזכויות של המוכרת /או של חברת הניהול והואיל ויפוי כח והרשאה זה ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות המוכרת /או חברת הניהול כלפינו.

16. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכרת בעסקה זו.

17. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי והוא יחייב גם את יורשיי /או את מנהל עזבוני, מאחר ותלויות בו, כאמור זכויות צדדים שלישיים.

ולראיה באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנת _____

אישור עו"ד

הריני לאשר בזאת את חתימת מרשיי דלעיל.

חתימה וחותמת עוה"ד

תאריך

נספח "ד"

נספח בדבר ערבות המדינה

נספח מיום _____ להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם")
שבין: _____ (להלן: "הרוכש")
לבין: _____ בע"מ, מס' חברה _____ (להלן: "המוכר" או "היזם")

1. ידוע לרוכש שפרויקט זה נכלל בפרויקטים בהם הסכימה מדינת ישראל ("המדינה") להעמיד ערבות לבנקים מוכרים בישראל על מנת לאפשר העמדת הלוואות מובטחות במשכנתא בפרויקט על ידם, במהלך בניית הפרויקט, ובכפוף להוראות ס' 8 להלן, ועל מנת לאפשר זאת, היזם הסכים לשעבד לטובת המדינה במשכנתא ושעבודים בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום את המקרקעין ואת כל זכויותיו בקשר עם הפרויקט (להלן: "השעבודים");
2. ידוע לרוכש שהערת אזהרה שתירשם על זכויות הרוכש במקרקעין תהיה עדיפה על המשכנתא שתירשם לטובת המדינה. כמו כן ידוע לרוכש שאם ימומשו השעבודים – מטרת המימוש תהיה להשלים את בניית הפרויקט מבלי שתשתנה התמורה לפי הסכם המכר. הרוכש מסכים ליצירת השעבודים לטובת המדינה.
3. לפיכך, הרוכש מסכים כי על אף כל האמור בהסכם המדינה תהיה בעלת שעבוד ומשכנתא על זכויות היזם במקרקעין וזאת בכפוף לזכויות הרוכש אשר יגברו על השעבודים.
4. הרוכש מסכים באופן בלתי חוזר לכך, כי המדינה /או מי מטעמה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לממש את השעבודים, כולם או חלקם, והכל לשם השלמת הקמת הפרויקט וקבלת האישורים הנדרשים לאכלוסו על פי כל דין, מסירת הדירה לרוכש ורישומה על שם הרוכש (בכפוף לעמידת הרוכש בהתחייבויות בהתאם להוראות ההסכם), ושהמימוש יכול להיות מבוצע בכל דרך חוקית, לרבות על דרך מינוי בעלי תפקידים /או באמצעות מינוי כונס/י נכסים (להלן: "הכונס") והרוכש מתחייב שלא להתנגד לכל מהלך כאמור.
5. הרוכש מסכים באופן בלתי חוזר לכך שיפוי הכוח שעליו חתם הרוכש לטובת היזם במסגרת ההסכם, ישמש גם לטובת המדינה (בין אם ישירות או על דרך הסבתו), לפעול על פי האמור במכתב זה, לרבות לשם יצירת /או רישום /או תיקונו /או ביטולו כל שעבוד לטובת המדינה /או לשם מימוש השעבודים לשם השלמת הפרויקט.
6. הרוכש מתחייב באופן בלתי חוזר כי כל תשלום שיבוצע על ידו על חשבון מחיר הדירה על פי הוראות ההסכם, יבוצע אך ורק לחשבון הפרויקט שמספרו _____ בבנק _____ סניף

מס' _____ ע"ש _____.

7. ידוע לרוכש כי במקרה של מימוש כאמור בסעיף 4 לעיל, באופן בו השלמת הבניה תתבצע באמצעות המדינה, הרוכש יהיה רשאי לבטל את ההסכם ולקבל את כספו בחזרה לא לפני חלוף 12 חודשים ממועד המסירה המתוכנן על פי הסכם המכר או בחלוף 9 חודשים ממינוי כונס נכסים לפרויקט, לפי המאוחר.

8. ידוע לרוכש, כי אין באמור בתוספת זו כדי לגרוע מחובתו של הרוכש לעמוד באמות המידה המקובלות במערכת הבנקאית לשם קבלת הלוואה מובטחת במשכנתא לצורך רכישת הדירה.

9. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו. במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה לבין תנאי ההסכם, גוברים תנאי נספח זה.

10. שיעבוד המדינה יוסר בעת פקיעת הערבות לבנק שהינה בעת קבלת טופס 4 ומסירת הדירות לכלל הפרויקט. במידה וימונה כונס נכסים לפרויקט השיעבוד למדינה יוסר רק בעת השלמת רישום בית משותף ויתר המחויבויות להשלמת הפרויקט.

ולראיה באנו על החתום:

היזם:

_____ בע"מ, מס' חברה _____

הרוכש:

_____ ת.ז. _____ חתימה:

_____ ת.ז. _____ חתימה:

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי ה"ה _____ ת.ז. _____ ו-
ה"ה _____ ת.ז. _____ חתמו על מסמך זה בפני לאחר שזיהיתי אותם והבהרתי להם את משמעותו.

חתימה

תאריך

נספח "ה"

עקרונות למתן שירותי ניהול

נספח זה, מצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם מכר שנחתם בין **אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ ח.פ.** 51-370642-4 (להלן: "**המוכרת**") לבין _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ (כולם ביחד וכ"א לחוד ובערבות הדדית ביניהם להלן: "**הרוכש**") ביום _____ (להלן: "**הסכם המכר**").

להגדרות בנספח זה תהא המשמעות הנודעת להם בהסכם המכר, אלא אם ניתנה להם פרשנות אחרת בנספח זה.

1. הגדרות:

בנספח זה תהיה למונחים הבאים המשמעות כדלקמן:

- 1.1 "**הרכוש המשותף**" - כל חלקי הבניין והפרויקט שנועדו לשימוש משותף של רוכשי דירות/יחידות בבניין ו/או בפרויקט והוגדרו ככאלה עפ"י הוראות כל דין ולא הוצמדו ולא מיועדים להיות מוצמדים ספציפית לדירות/יחידות ולרבות חצרות, גינות, קירות חיצוניים, חדר דיירים, גגות, חניות, חדרי מדרגות, מעליות, חשמל בחדר מדרגות, לובי, אינסטלציית מים עד לשעון המים הביתי, ביוב מנקודת הריכוז הראשונה של כל היחידות בבניין והלאה, מתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את כל רוכשי הבניין ו/או הפרויקט במשותף, אף אם הם או חלקם מצויים בתחומי דירה/יחידה מסוימת או שטחים הצמודים לה.
- 1.2 "**השירותים**": ניהול, אחזקה, הפעלה, תיקון, ניקיון, תאורה, גינון (ככל שקיים ברכוש המשותף), ביטוח וכיוצ"ב של הרכוש המשותף.
- 2 הרוכש מאשר כי ידוע לו שהרכוש המשותף, וכן נושאים נוספים ככל שידרשו עפ"י כל תוכנית בנין עיר החלה על המקרקעין ו/או הרשויות המוסמכות, ינוהלו על ידי חברת הניהול, כהגדרתה בהסכם המכר (להלן: "**חברת הניהול**"). מובהר בזאת כי המוכרת שומרת לעצמה את הזכות להחליט האם ייחתם הסכם ניהול על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 3 חברת הניהול תועסק על ידי רוכשי דירות/יחידות בפרויקט לשם מתן "השירותים" ב"רכוש המשותף" ו/או על פי המפורט בסעיף 2 לעיל, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של המוכרת כאמור.
- 4 הרוכש מתחייב לחתום על הסכם ניהול ברוח העקרונות המפורטים בנספח זה, מיד לפי דרישת המוכרת ככל שתחליט כן ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, כמפורט בהסכם המכר וכתנאי מוקדם לקבלת החזקה בדירה (להלן: "**הסכם הניהול**") ומתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם הניהול.
- 5 בחתימת הרוכש על נספח זה, מוסר הרוכש את הניהול והביצוע של השירותים, כהגדרתם בסעיף 1.2 לעיל וכפי שיפורטו בהסכם הניהול, לחברת הניהול, והוא מתחייב להיות קשור אך ורק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול ולביצוע השירותים.
- 6 חברת הניהול תבצע ותספק את השירותים במקצועיות, במיומנות, בתום לב, ברמה ובאיכות כמקובל בבניינים מסוגו של הבניין.
- 7 הרוכש מתחייב לנהוג בהתאם להוראות הסכם הניהול ובהתאם להוראות ולכללים שייקבעו מעת לעת ע"י המוכרת ו/או ע"י חברת הניהול.
- 8 התחייבויות וזכויות חברת הניהול:

- 8.1 הרוכש מעניק לחברת הניהול באופן בלעדי וחברת הניהול מקבלת על עצמה לבצע, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים מטעמה, באופן בלעדי את הניהול והביצוע של השירותים ברכוש המשותף במשך התקופה על פי המפורט בסעיף 11 להלן.
- 8.2 ניהול וביצוע השירותים יעשה על-ידי חברת הניהול בעצמה /או על ידי אחרים מטעמה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של המוכרת /או חברת הניהול. הרוכש מסמיך את חברת הניהול להתקשר עם אחרים לצורך ביצוע השירותים שחובת ביצועם חלה על חברת הניהול על-פי הסכם הניהול.
- 8.3 חברת הניהול תהיה זכאית לקבוע מעת לעת את היקף השירותים, סוגם, טיבם והחלק מהם אשר יסופקו לבניין ולפרויקט, את זמן ואופן אספקתם.
- 8.4 חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע, מעת לעת, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, נהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע השירותים ולשנותם מעת לעת במידת הצורך.

9. הרוכש מצהיר מתחייב כדלקמן:

- 9.1 להיות קשור רק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי הסכם הניהול, החל ממועד מסירת הדירה לידיו בהתאם להסכם המכר, ולהשתתף בהוצאות הכרוכות במתן וביצוע השירותים.
- 9.2 כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו ידרשו כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והטוב של השירותים.
- 9.3 לקיים ולמלא בקפידה את תקנות והוראות חברת הניהול בכל עניין הכרוך בניהול וביצוע השירותים. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב הרוכש בין היתר:
- 9.3.1 לנקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.
- 9.3.2 להימנע מביצוע, שינוי או תוספת בנייה ברכוש המשותף, אלא על פי דין ובתאום עם חברת הניהול.
- 9.4 להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס לבניין בכל עת ובין היתר לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולהתחבר אליהם, לבצע כל מלאכה שתהיה דרושה, לפי שיקול דעת חברת הניהול, לשם מילוי התחייבויותיה בהסכם הניהול, וליתן בידיה את כל המפתחות הנדרשים לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים. לרוכש לא תהיה כל טענה כלפי חברת הניהול בגין הפרעה שתיגרם כתוצאה מהאמור לעיל. בכל מקרה של פעולה כנ"ל תשתדל חברת הניהול כי ההפרעה לרוכש תהיה מינימאלית ככל האפשר וכי בהקדם האפשרי יוחזר המצב לקדמותו.
- 9.5 להסכים לכך שהסכם הניהול ירשם בלשכת רישום המקרקעין במסגרת תקנון הבית המשותף של הבניין בין ע"י רישום הערה ובין בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול /או של המוכרת.

10. ההוצאות ודמי הניהול

- 10.1 הרוכש יישא בחלקו היחסי בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים על ידי חברת הניהול (להלן: "ההוצאות").
- 10.2 הבסיס לחישוב חלקו של הרוכש בהוצאות יקבע ע"י חברת הניהול לפי שיקול דעתה הבלעדי באחת משתי השיטות הבאות:
- 10.2.1 על-פי היחס שבין כמות החדרים בדירה לבין כמות החדרים בכל הבניין /או הפרויקט; **א**
- 10.2.2 על-פי היחס שבין שטח רצפת הדירה לבין שטח הכולל של רצפות כל הדירות בבניין /או בפרויקט.

- 10.3. להוצאות הנזכרות בסעיף 10.1 לעיל יתווסף סכום השווה ל- 15% מסכום ההוצאות (סכום ההוצאות בתוספת 15% מסכום ההוצאות יקראו ביחד להלן: "דמי הניהול").
- 10.4. הרוכש ישלם לחברת הניהול מס ערך מוסף בשיעור הקבוע בדין במועד ביצוע התשלום בפועל (להלן: "מע"מ") בגין כל תשלום של דמי הניהול ו/או כל תשלום אחר החל על הרוכש בהתאם להסכם הניהול, ביחד עם אותו תשלום, ויקבל מחברת הניהול חשבונית מס כדין.
- 10.5. דמי הניהול, בצירוף מע"מ, ישולמו על-ידי הרוכש ויתר הדיירים בבניין ו/או בפרויקט בהתאם לאמור בסעיף קטן 10.2 לעיל, ויהוו את התשלום לחברת הניהול תמורת התחייבויותיה בהסכם הניהול.
- 10.6. הרוכש מתחייב לשלם לחברת הניהול את חלקו בדמי הניהול, בהתאם לחשבונות בכתב שיוגשו לו על ידי חברת הניהול וזאת תוך שבעה (7) ימים מקבלת כל חשבון כאמור. החשבונות דלעיל יוגשו לרוכש מראש מידי חודש או מידי תקופה אחרת שתקבע על ידי חברת הניהול. התשלום יבוצע בהתאם להוראת סעיף 10.7 להלן או בכל דרך סבירה אחרת עליה תורה חברת הניהול.
- 10.7. להקלת גביית דמי הניהול, הרוכש ימסור לחברת הניהול, לא יאוחר מאשר שבעה (7) ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירה, שנים-עשר (12) שיקים לפקודת חברת הניהול בסכומים כפי שתורה חברת הניהול, עבור תשלום דמי הניהול לתקופה של שנה מראש (12 חודשים מראש). מסירת שיקים כאמור על ידי הרוכש תבוצע מידי שנה עבור תקופה של שנה מראש, וזאת לפחות שבעה (7) ימים לפני תום כל שנה.
- מובהר ומוסכם, כי המוכרת רשאית להורות לרוכש לבצע את תשלום חלקו בהוצאות ואת דמי הניהול באמצעות חתימת הרוכש על הוראת קבע לבנקים מהם יבוצעו התשלומים המזכים את חברת הניהול.
- 10.8. הרוכש ישלם לחברת הניהול את חלקו בדמי הניהול בין אם הוא מחזיק בדירה בעצמו ובין אם מסר את השימוש בה לאחר ובין אם אין הוא מחזיק בה בפועל.
- 10.9. מבלי לגרוע מן האמור לעיל חברת הניהול תהא רשאית לגבות תשלומים חודשיים אשר יתבססו על אומדן כלל ההוצאות הצפויות באותה תקופה, ויבטאו את חלקו המשוער של הרוכש בדמי הניהול.
- 10.10. חברת הניהול תהיה זכאית לנהוג בכספים שיימצאו בידיה, לרבות הפקדתם ו/או השקעתם, כפי שתמצא לראוי ולנכון על-פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 10.11. מידי שנה תיערך על-ידי חברת הניהול הערכה של ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים על ידי חברת הניהול ובמידת הצורך יועלה התשלום החודשי המשולם לחברת הניהול בגין דמי הניהול. הודעה על כך תינתן לרוכש בבניין מבעוד מועד.
- 10.12. תוך תשעה (9) חודשים מתום כל שנת מס, תערוך חברת הניהול דו"ח כספי שנתי שיכלול חשבון סופי של כל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים (להלן: "החשבון השנתי"). הראה החשבון השנתי הפרש לחובת הרוכש ולזכות חברת הניהול, יחויב הרוכש בתשלום ההפרש. הראה החשבון השנתי הפרש לזכות הרוכש, יזוכה הפרש זה מהתשלום או מהתשלומים הקרובים שעל הרוכש לשלם לחברת הניהול, אולם חברת הניהול תהיה זכאית לקזז מסכום ההפרש חובות שחב לה הרוכש עד אותו מועד, ככל שחב.

11. תקופת הסכם הניהול

- 11.1. תוקפו של הסכם הניהול, ככל שייחתם בהתאם לדרישת המוכרת, יהיה למשך שלוש (3) שנים ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין (להלן: "תקופת הניהול הראשונה").
- 11.2. מוסכם כי בתום תקופת הניהול הראשונה, יהיו רשאים רוכשי דירות בבניין אשר לפחות 51% (חמישים ואחד אחוזים) מהרוכש המשותף בבניין צמוד לדירותיהם, לקבוע בהחלטה שתקבל כדין באסיפת הנציגות, כהגדרתה בסעיף 13.1 להלן, ושתימסר לחברת הניהול

לא יאוחר מתשעים (90) ימים לפני תום תקופת הניהול המסתיימת, כי ברצונם לחדש את ההתקשרות כאמור, ובמקרה כאמור תוארך תקופת הניהול לתקופה שתקבע על ידם.

11.3. המוכרת תהיה רשאית להביא את הסכם הניהול לידי סיום לפני תום תקופת הניהול על-פי הסכם הניהול על ידי מתן הודעה בכתב על כך לנציגות, כהגדרתה בסעיף 13.1 להלן, לפחות תשעים (90) יום מראש.

11.4. הסתיים הסכם הניהול בהתאם להוראות סעיף זה, תגיש חברת הניהול לרוכש דו"ח סילוק תשלומים הכולל את חובו של הרוכש לחברת הניהול (ככל שקיים חוב). הרוכש יפרע את החוב הנ"ל (ככל שקיים חוב) לחברת הניהול בתוך שבעה (7) ימים ממועד מסירת הדו"ח האמור.

12. קרן לחידוש ציוד

12.1. כדי להבטיח את האפשרות לחדש ולהחליף ציוד ומתקנים הכלולים ברכוש המשותף או לתקנם תיקונים יסודיים, תהיה חברת הניהול רשאית, לפי שיקול דעתה, לכלול בחישוב הסכום הנגבה מהרוכש, סכום בשיעור של עד 3% (שלושה אחוזים) מהסכום הכולל של ההוצאות עפ"י אומדן התקציב השנתי (להלן: "קרן החידוש").

12.2. סכומי קרן החידוש ישמשו לתוספת, לחידוש ולהחלפת ציוד, מתקנים, ומערכות, כפי שידרשו מפעם לפעם, על פי מיטב שיקול דעתה המקצועי של חברת הניהול ותוך התייעצות עם מומחים מקצועיים.

12.3. התשלומים לקרן החידוש ייחשבו כפיקדון בידי חברת הניהול, כנאמן של כל הדיירים בבנין ו/או בפרויקט, יוחזקו על ידי חברת הניהול בחשבון בנק נפרד ויושקעו על ידה בהשקעות סולידיות על פי מיטב שיקול דעתה המקצועי.

12.4. ככל שיתברר כי הסכומים שהצטברו בקרן החידוש אינם מספיקים לשם ביצוע התוספות, החידושים, התיקונים וכיו"ב הנדרשים, ישלם כל רוכש, תוך ארבעה-עשר (14) יום מקבלת דרישת חברת הניהול, את חלקו היחסי בסכום החסר לשם ביצועם. מובהר בזאת כי הרוכש לא יהיה זכאי (גם לאחר מכירת הדירה) לקבל החזר של סכומים שלא נוצלו מקרן החידוש.

12.5. גביית הסכומים עבור קרן החידוש לא תזכה את חברת הניהול בקבלת דמי ניהול בגין סכומים אלה, אלא לאחר שסכומים אלה אכן שימשו בידי חברת הניהול לחידוש ו/או לתיקון הציוד והמתקנים.

12.6. עם סיומו של הסכם הניהול וככל שחברת הניהול לא תמשיך להעניק שירותי ניהול לבניין ו/או לפרויקט תעביר חברת הניהול את קרן החידוש לחברת הניהול החדשה, ו/או לנציגות, כהגדרתה בסעיף 13.1 להלן, לפי הענין.

12.7. ככל שעל פי הדין תחול חובה לשלם מע"מ בגין הסכומים שישולמו לקרן החידוש, יוסיף הרוכש את המע"מ גם על הסכומים האמורים.

13. נציגות הבית המשותף

13.1. חברת הניהול מתחייבת לשתף פעולה עם נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות") בכל דבר הנוגע לבצוע הסכם הניהול.

13.2. לפחות שישים (60) יום לפני תחילתה של כל שנה קלנדרית, החל מתום תקופת הניהול הראשונה, תמסור חברת הניהול לנציגות את האומדן התקציבי של ההוצאות לשנה

הקרובה. הנציגות תהיה רשאית לבקש הבהרות ולהעיר הערות לאומדן התקציבי. חברת הניהול תתחשב, ככל האפשר, בהערות הנציגות.

13.3. כל החלטה או פעולה של הנציגות וכן כל סיכום בין חברת הניהול לבין הנציגות בעניינים הנוגעים לבצוע השירותים על פי הסכם הניהול, יחייבו את הרוכש, כאילו הוסכמו על ידו, ובלבד שאם החלטה, פעולה או סיכום כאמור פוגעים בזכויות הרוכש על פי הסכם המכר /או על פי תקנון הבית המשותף, יהיה לה תוקף לגבי הרוכש רק אם הסכים לה.

13.4. אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מחובתו של הרוכש למלא אחר התחייבויותיו כלפי חברת הניהול על פי הסכם הניהול, לרבות תשלום הסכומים המגיעים ממנו על פיו.

13.5. הרוכש מסכים כי סמכויות הנציגות תהיינה כפופות להוראות הסכם הניהול.

14. העברת זכויות

14.1. הרוכש מתחייב בזאת כי אם יעניק באופן כלשהו זכויות חזקה ו/או שימוש בדירה לצד שלישי כלשהו (להלן: "**מקבל הזכויות**") למשך תקופת זמן כלשהי, יהא עליו, לפני חתימת החוזה בינו לבין מקבל הזכויות, לגרום לכך שמקבל הזכויות יחתום על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל חברת הניהול. חתימת הסכם ניהול על ידי מקבל הזכויות עם חברת הניהול לא תשחרר את הרוכש מביצוע חיוביו על פי הסכם הניהול והוא יהיה אחראי ביחד ולחוד עם מקבל הזכויות לביצוע מלוא חיוביו על פי הסכם הניהול.

14.2. הרוכש מתחייב כי אם ימכור ו/או יעביר את כל זכויותיו בקשר לדירה לצד שלישי כלשהו (להלן: "**הנעבר**"), יגרום לכך שהנעבר יחתום על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל חברת הניהול ויקבל את אישור חברת הניהול להעברת הזכויות ככל שהדברים מתייחסים לחובות כלפי חברת הניהול. חתימת הסכם הניהול על ידי הנעבר עם חברת הניהול לא תשחרר את הרוכש מהתחייבויותיו על פי הסכם הניהול עד מועד מסירת החזקה בדירה לנעבר, והרוכש יישאר אחראי למילוי התחייבויותיו על פי הסכם הניהול עד למועד מסירת החזקה בדירה לנעבר.

14.3. חברת הניהול תהיה רשאית להעביר את הטיפול בניהול וביצוע השירותים על כל הנובע ממנו, לרבות כל זכויותיה וחובותיה על פי הסכם הניהול לידי חברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר, כל זאת בתנאי שאותה חברת ניהול או גוף משפטי יקבלו על עצמם בכתב את מילוי כל ההתחייבויות של חברת הניהול על פי הסכם הניהול כלפי הרוכש.

15. הפרה ותרופות

15.1. איחור בתשלום כלשהו אותו על הרוכש לשלם לחברת הניהול, יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית בשיעור של 1.5% (אחוז וחצי) לחודש, אשר יתווספו לסכום שבפיגור עד למועד תשלומו בפועל.

15.2. מבלי לגרוע מזכויות חברת הניהול על-פי כל דין, מובהר ומוסכם בזה כי הרוכש יחויב בכל ההוצאות ו/או התשלומים שיחולו על חברת הניהול עקב הפרת הסכם הניהול על-ידי הרוכש ו/או שידרשו כדי לנקוט בצעדים נגדו לאכיפת התחייבויותיו כלפי חברת הניהול ופיצוייה בגין נזקיה - ואלה יתווספו להוצאות ולדמי הניהול אותם על הרוכש לשלם לחברת הניהול.

15.3. סירובו או אי נכונותו של הרוכש לקבל שרות כלשהו ו/או רצונו להפסיק את הניהול וביצוע השירותים, כולם או חלקם, לא ישחררו את הרוכש מחובת השתתפותו בדמי הניהול בהתאם לתנאי הסכם הניהול.

16. שונות

16.1. הרוכש יהיה רשאי לקבל הסבר בנוגע להוצאות וכן לעיין באופן סביר, בתיאום מראש ועד פעמיים בשנה בספרי הנהלת החשבונות שמנהלת חברת הניהול בקשר לשירותים. הנהלים בקשר לאופן ולמועדים בהם ניתן לקבל הסברים ולעיין בספרי הנהלת החשבונות

ייקבעו ע"י חברת הניהול. ספרי חברת הניהול וחשבונותיה יחשבו ויהיו נאמנים על הרוכש וישמשו בכל עת כראיה לכאורה לאמינות תוכנם, לרבות בכל הנוגע לתשלומים שניתנו על ידי הרוכש לחברת הניהול.

- 16.2. על חברת הניהול /או עובדיה ומנהליה לא תחול כל אחריות שהיא כלפי הרוכש בגין נזק שייגרם לרכוש הרוכש /או לצדדים שלישיים והן נזק רכוש מכל סיבה שהיא, והרוכש יגרום לכך שבפוליסות הביטוח שלו יתווסף תנאי מפורש על פיו מוותרת המבטחת במפורש על כל זכות שיבוב לחזור לחברת הניהול, עובדיה ומנהליה בתביעה לשיבוב /או החזר או שיפוי בגין נזק ישיר או עקיף שייגרם בעטייה של חברת הניהול /או מי מטעמה. הרוכש ישפה את חברת הניהול בגין כל נזק כספי והוצאה שתיגרם לה כתוצאה מתביעה כאמור שתוגש כנגדה ובלבד שלא נקבע כי חברת הניהול פעלה באופן רשלני.
- 16.3. כמו כן, יהיה הרוכש מנוע מלהעלות נגד חברת הניהול כל דרישה או טענה בכל הקשור, במישרין או בעקיפין, לטיבם /או לסוגם /או לתנאיהם /או לסכומי הביטוחים שיעשו על ידי חברת הניהול, ושל כל אחד מהם.
- 16.4. חברת הניהול תכלול את הרוכשים כמוטבים במסגרת פוליסת ביטוח לרכוש המשותף המצוי בניהולה.
- 16.5. כתובת חברת הניהול לצרכי הסכם הניהול יהיו כמפורט בכותרת ההסכם. כתובת הרוכש לצרכי הסכם הניהול תהא אצל מי מחברי הנציגות המכהנים במועד הרלוונטי.
- 16.6. בכל מקום בו קיימת התייחסות בנספח זה ל"רוכש" "דירה" "הסכם מכר", הכוונה גם ל"שוכר", "מושכר", "הסכם שכירות" במשמע, הכל בהתאם להקשר הדברים.
- 16.7. חברת הניהול מצהירה שאין ולא יהיו יחסי עובד ומעביד בינה לבין הרוכש /או בינה לבין הנציגות.
- 16.8. כל שיהוי /או העדר נקיטת אמצעים מצד חברת הניהול, לא יתפרשו בשום צורה ואופן כויתור על זכות כל שהיא מזכויותיה על פי הסכם הניהול, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בגין כל הפרה מתמשכת או נוספת מצד הרוכש.
- 16.9. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לרשותו של הצד השני תוך 72 שעות מעת שיגורה אליו, ואם נמסרה ביד בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

המוכרת

נספח ו'
כתב התחייבות של זכאי רוכש דירת מחיר למשתכן
[הנוסח שנקבע על-פי מסמכי המכרז]